

---

## C o l o f o n

---

Projectnummer	: R 2002-029
Opdrachtgever	: gemeenten Beek, Meerssen, Schinnen en Stein
Type	: Visie welstandsbeleid met gebiedsgerichte criteria
Datum	: Januari 2003
Basis lay-out	: Stichting Ruimtelijke Kwaliteit Limburg
Projectleiding	: ir J. Jongeling-Rooth
Auteurs	: ir J. Jongeling-Rooth, drs R.H.M. Denessen en ing A. Göttgens
Fotografie	: Stichting Ruimtelijke Kwaliteit Limburg
Grafics	: © SRKL 2003
Status	: Vastgesteld door de gemeenteraad van Stein op 13 mei 2004

© 2004

Samenstellers Stichting Ruimtelijke Kwaliteit Limburg, Roermond

---



# Inhoud

1	Leeswijzer .....	5
2	Inleiding: twee delen – een beleid.....	7
3	Algemene beschrijving gebied Landelijk Parkstad .....	9
4	Beschrijving specifieke onderdelen van kernen en woonbuurten.....	15
5	Gebiedsbeschrijvingen .....	19
-	<i>Stein algemeen</i> .....	st-1
-	<i>deelgebieden</i> .....	st-3

## Bijlagen

6	Kaarten welstandsgebieden en welstandsniveaus.....	B-1
-	<i>Praktische gebruiksaanwijzing</i> .....	B-3
-	<i>Kleurenrenvooi gebieden en welstandsniveaus</i> .....	B-4
-	<i>Lijst van gebieden met niveau</i> .....	B-5
-	<i>Kaarten</i>	
7	Bijlagen .....	B-7
-	<i>Loketcriteria</i> .....	B-8
-	<i>Algemene criteria en reclame criteria</i> .....	B-25
-	<i>Lijst van monumenten ingevolge Monumentenwet 1988</i> .....	B-29
-	<i>Begrippenlijst</i> .....	B -31



## 1. Leeswijzer

De hier voorliggende welstandsnota dient gezien te worden als een basisbeschrijving van de aanwezige kwaliteiten in het gemeentelijk grondgebied.

De huidige gemeentelijke regelgeving voorziet niet of in zeer beperkte mate in een beschrijving van de bestaande ruimtelijke kwaliteiten voor de gehele gemeente.

De basis is algemeen, dus voor meerdere gemeenten van toepassing en gelijkwaardig voor het gehele plangebied van de welstandsnota. Verdieping of detaillering kan in een latere fase gebeuren op basis van deze nota of in deelplannen (stedenbouwkundig plan of beeldkwaliteitplan).

De beschrijvingen noemen een aantal deelgebieden die op grond van het welstandsbeleid vereenvoudigd worden tot herkenbare eenheden in een beperkt aantal welstandniveaus.

De aanwezige context van oudheid en beleving zijn sterke waarden en maatgevend maar ze vormen geen voorwaarde voor een zogenaamd historiserend bouwen.

De kwaliteiten zijn de intrinsieke waarden van een gebied zoals:

- landschap, uitzicht, topografie,
- stedenbouwkundige context van historische patronen, stedenbouwkundige plannen, bebouwingsstructuur, ensemble of complexen,

Belangrijk hierbij is de veelheid aan factoren die bij elkaar een versterkend effect hebben. Hierbij is de hiërarchie van landschap – stedenbouw – architectuur bepalend want het hoogste niveau biedt meestal de meeste samenhang.

### **Doel:**

**De basisbeschrijving geeft een totaal visie** (ook regio) die tot op heden nog ontbrak, ze biedt:

- samenhang tussen landschap, omgevingsfactoren en monumentenzorg
- waardstelling ten opzichte van de bestaande kwaliteiten (positief als negatief)
- een beleidsvisie op hoofdlijnen van ruimtelijke kwaliteit

Ten aanzien van de beleidsvisie welstand is van belang dat een wenselijke detaillering of diepgang elders geregeld kan worden. Bijvoorbeeld een latere uitwerking welstandsbeleid met nader uitgewerkte regelgeving of regelgeving binnen de Monumentenwet, bestemmingsplan, stedenbouwkundig plan of beeldkwaliteitplan.

Ten aanzien van handhaving en jurisprudentie wordt ervan uitgegaan dat regelgeving op hoofdlijnen (voorlopig) voldoende is voor het te voeren welstandsbeleid als genoemd in de Woningwet. 2003.



## 2. Inleiding: twee delen – één beleid

Per 1 januari 2003 is de herziene Woningwet van kracht geworden. Deze wet verplicht gemeenten om welstandsbeleid vast te stellen. Primair doel van de wet is het vereenvoudigen van de bouwregelgeving waardoor de regeldruk voor burger en bouwpraktijk vermindert. Het welstandsbeleid voor dit rayon is vastgelegd in de documenten *Regionota Zuid-Limburg* (kadernota) en deze lokale nota *Gebiedsgerichte criteria rayon BMSS* met gebiedsbeschrijvingen en daaraan verbonden criteria.

### Welstandsdistrict Zuid-Limburg

Het rayon Beek, Meerssen, Schinnen en Stein (BMSS) maakt onderdeel uit van het welstandsdistrict Zuid-Limburg. Voor het gehele welstandsdistrict Zuid-Limburg is een regionale welstandsnota opgesteld, die moet worden aangevuld met een lokale uitwerkingsnota per gemeente of rayon. Deze regionale nota maakt deel uit van het welstandsbeleid van de gemeenten van het rayon Beek, Meerssen, Schinnen en Stein. Die regionale welstandsnota Zuid-Limburg is opgesteld voor de 12 gemeenten Beek, Brunssum, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Meerssen, Nuth, Onderbanken, Schinnen, Simpelveld, Stein en Voerendaal, die de intentie hebben uitgesproken op welstandsgebied te willen samenwerken.

Het initiatief voor het in samenwerking opstellen van een welstandnota ligt bij Regio Parkstad Limburg. De bestaande welstandsdistricten kenden echter een andere indeling, waarbij ook andere gemeenten betrokken waren. Zo is het welstandsdistrict Zuid-Limburg ontstaan, waarover hieronder meer.

### Uitvoering van de opdracht

De Stichting Ruimtelijke Kwaliteit Limburg, de provinciale welstandsorganisatie die gemeenten faciliteert op het gebied van welstand en ruimtelijke kwaliteit, heeft beide documenten opgesteld. De basis voor de in deze conceptnota's neergelegde voorstellen zijn de bevindingen van de onderzoekers van de stichting. Dit betreft meest objectieve observaties en analyses, gekoppeld aan de kennis van de meest recente ontwikkelingen op het gebied van welstands- en ruimtelijk kwaliteitsbeleid in Nederland. Dit is een cruciale stap in het proces tot het tot stand komen van een maatschappelijk verantwoord welstandsbeleid. Deze onderzoeksresultaten zijn aan de gemeenten voorgelegd, op juistheid getoetst en van lokale en politieke randvoorwaarden voorzien.

Gaande het proces van het tot stand komen van deze nota zijn inmiddels de procedurele zaken zoals de verordening op de commissie en de werkwijze opgenomen in de Bouwverordening, die in alle gemeenten is vastgesteld. De betreffende stukken zijn hier achterwege gelaten.

### Samenspel Regionota en Gebiedsgebonden criteria

De regionota is een eerste stap in het kader van de eisen die de te wijzigen Woningwet stelt om een zo objectief mogelijk en gebiedsgericht welstandsbeleid te formuleren. De tweede stap die hier onverbreekelijk mee verbonden is, is de uitwerking per gemeente. In deze lokale nota's staan per gemeente de specifieke gebieden afgebakend met lokale kenmerken en de daaruit voortvloeiende criteria voor de welstandsbeoordeling. De samenwerking tussen de gemeenten en de coördinatie door de Stichting Ruimtelijke Kwaliteit Limburg staan borg

voor een optimale afstemming tussen die criteria. Hierdoor ontstaat bijna als vanzelf een beter begrip en groter draagvlak voor de welstand en het ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

#### Regionota Zuid-Limburg

De in de regionale nota te maken keuzes zijn de basis voor het welstands- en ruimtelijk kwaliteitsbeleid van de gemeenten. Hierbij is het van groot belang dat iedereen: bestuurders, ambtenaren, commissieleden en burgers, zich bewust is van de huidige ruimtelijke kwaliteit van de dagelijkse woon-, werk- en leefomgeving. Ontwikkel een visie, heb ambitie en maak vooral gebruik van alle reeds aanwezige kwaliteiten! Ga bewust om met het erfgoed van vele eeuwen en draag er uw steentje aan bij!

De regionota geeft een voorzet voor het instrumentarium voor het gezamenlijke welstandsbeleid van het gehele district en bevat die onderdelen die als gemeenschappelijke componenten door de 12 gemeenten gezamenlijk en unaniem vastgesteld worden als beleidsaspecten voor ruimtelijke kwaliteit en welstandsbeleid voor het gehele district. In de aparte delen wordt in de lokale nota's per gemeente een nadere uitwerking met specifiek lokale parameters, ontwikkelingen, visies en ambities opgenomen. Deze opzet is voortgekomen uit de wens voor het hele district en met één welstandsorganisatie uniform te kunnen werken en toch maximaal te kunnen inspelen op lokale situaties en politieke keuzen. Met dit samenstel van beleidsregels nemen de gemeentebestuurders hun verantwoordelijkheid voor het welstandstoezicht en het opstellen van een welstandsnota.

#### Welstandsnota Gebiedsgerichte criteria

In deze welstandsnota Gebiedsgerichte criteria zijn de kaders van de regionale nota als basis gebruikt om de lokale nota voor het gehele rayon Beek, Meerssen, Schinnen en Stein op te stellen.

Uitvoerige verkenningen van het gebied aan de hand van systematische methodieken zijn omgezet in objectieve beschrijvingen van karakteristieken van de afgebakende gebiedjes, ook visueel herkenbaar gemaakt met vele illustratieve fotobeelden. Deze gebiedsbeschrijvingen met bestaande waarden leiden samen met de politieke ambities tot zo duidelijk mogelijke criteria voor alle bouwinitiatieven in dit gebied. Deze welstandsnota bevat derhalve de benodigde criteria voor het uitvoeren van concreet welstandsbeleid: het sturende instrument voor de ruimtelijke kwaliteit in uw gemeente!

Een waarschuwing is hier echter op zijn plaats: met een goed welstandsbeleid kan niet worden "goedgemaakt" wat op een ander schaalniveau (zoals bestemmingsplan) niet of niet goed geregeld is. Afstemming, en zonodig bijstelling van beleid, op de diverse schaalniveaus van structuurvisie, bestemmingsplan, welstandsbeleid en lokale verordeningen, is onontkoombaar.



### 3. Algemene beschrijving gebied gemeenten Beek Meerssen Schinnen en Stein.

Het gebied als beschreven in deze welstandsnota voor het rayon BMSS, bestaat uit de gemeenten Beek, Meerssen, Schinnen en Stein, die tezamen deel uitmaken van het district Zuid-Limburg. De situering van het rayon ten opzichte van het welstandsdistrict Zuid Limburg is aangegeven op de kaarten 1 en 2.

Het plangebied bestaat uit veel verschillende onderdelen, maar veel gebieden vertonen gelijkenis met elkaar en zijn naar elkaar toe gegroeid. Enerzijds is het plangebied onderdeel van grotere structuren zoals landschap en stedelijke zones, maar aan de andere kant worden samenhangende gebieden hard doorsneden door infrastructuur en landschapselementen. In het gebied komen specifieke ruimtelijke kwaliteiten voor die in het verleden als drager fungeerden voor de cultuurhistorische ontwikkeling binnen de 12 gemeenten van het welstandsdistrict Zuid-Limburg. Agrarisch grondgebruik en bedrijvigheid met bijbehorende bouwbehoefte uit het verleden bepalen het ruimtelijk beeld van vandaag of vormen de noodzaak tot ingrijpende veranderingen. Deze kwaliteiten, typerend voor het beeld vanuit landschap en natuur, maar ook vanuit het verleden in de vorm van bebouwing, zijn voor iedereen haast tastbaar aanwezig en worden aangeduid als de intrinsieke waarden van het gebied. Elementen die afwijken van deze waarden en ordening vormen zodoende een kenmerkend (zowel positief als negatief) contrast. De intrinsieke waarden vormen nog steeds de opmaat voor ruimtelijke kwaliteitsbeleid en in concrete zin de basis voor de welstandsnota. In het welstandsbeleid dient inzicht gegeven te worden in de ruimtelijke kwaliteiten en hoe met nieuwe bouwopgaven omgegaan kan worden binnen deze ruimtelijke context.

De meeste aandacht moet hierbij worden gevestigd op de waardevolle gebieden, deze zijn immers het meest kwetsbaar. Hiervoor zijn gebiedsgerichte beoordelingskaders geformuleerd die bij de meest welstandgevoelige gebieden van toepassing zijn voor de belangrijke ingrepen in de omgeving. En: hoe hoger het welstandsniveau, hoe hoger het aantal factoren dat bij de welstandsbeoordeling mee telt.

Voor veel voorkomende kleine bouwplannen, vooral in de reguliere gebieden, kan een meer zelfstandige toepassing van welstandsregels bepaald zijn, die niet allemaal aan de gebiedsgerichte beoordelingskaders getoetst moeten worden.

Net zoals bij vergunningvrij bouwplannen dient wel gecontroleerd te worden of er geen strijdigheid is met andere beleidsaspecten van de Wet op de Ruimtelijke Ordening of de Monumentenwet.

De historische en landschappelijke structuren worden kort genoemd voor zover ze van belang en bepalend zijn voor de ruimtelijke kwaliteit. In deze nota zullen de bestaande ruimtelijke kwaliteit en de onderliggende structuren opgenomen worden in de relevante gebiedsgerichte beoordelingskaders, als graadmeter voor toetsing aan de welstandscriteria

De ruimtelijke kwaliteiten van het gebied worden bepaald door twee factoren: de natuurlijke opbouw van het gebied of openheid van het landschap en de bebouwing of de uitbreiding van bebouwd gebied als gevolg van de cultuurhistorisch ontwikkeling ter plekke.

## Landschap

De natuurlijke opbouw deelt het terrein in vijf sferen (zie kaart 3).

De *Maasvallei*: het lage en vlakke stroomgebied van de Maas, westelijk van het Julianakanaal doorlopend tot de maasdorpen in België, vanaf de randzone van Maastricht tot aan Born. Het is een kenmerkend kleinschalig open gebied met lange zichtlijnen op bebouwing, steilrand en beperkte groenwallen. De structuur van het Maasdal is binnen het plangebied relatief beperkt door de situering tegen de steilrand, maar op de westoever van de Maas is deze grootschalige ecologische groenstructuur (project Grensmaas) sterk aanwezig.

Het *middenplateau* (Graetheide): met landelijke kernen en de stedelijke randzone bij Geleen - Sittard op het licht glooiende gebied tussen de lijn Born en Limbricht, doorlopend tot aan de steilrand van het hoogplateau in het zuiden. Deze zone is binnen het plangebied beperkt maar loopt vanaf het Julianakanaal tot aan Sittard en Nieuwstadt (Rode Beek). Het betreft een kenmerkende kleinschalige basisstructuur van zandruggen langs de Maas met hoge uitzichtpunten op het Maasdal.

De *beekdalen*: het relatief vlakke gebied van de Geleenbeek en Geul, ingesneden tussen de gebieden van het hoogplateau met landelijke kernen en groene beekdalen met (incidenteel) monumentale objecten. Kenmerkend is de beslotenheid van beekdalen en de groene beboste steilranden naar de hoogplateaus. De dalen van Geleenbeek en Geul zijn landschappelijk beperkt te beleven doordat infrastructuur en lineaire bebouwing zich door de smalle ruimte wringen. De ruimtelijke kwaliteit van waterlopen en beekdalen is daardoor sterk beperkt. Toch schuilen in deze restzones incidenteel zeer waardevolle elementen.

De *hoogplateaus*: het gebied van de hoogplateaus Doenrade en Schimmert met landelijke kernen (Puth, Doenrade, Klein en Groot Genhout) en lichte terreinglooiingen die overgaan in grubben, gekenmerkt door verre zichtlijnen. De plateaus zijn relatief vrij van bebouwing, die meer geconcentreerd is in de beekdalen. Kenmerkend is de openheid van het hoogplateau en de lange zichtlijnen op bebouwing door het ontbreken van groene structuren. In het grootschalig agrarisch landschap (ruilverkaveling) herinnert alleen het patroon van meanderende wegen aan het kleinschalig historisch basispatroon.

De *steilrand met grubben*: de beboste steilrand naar het hoogplateau met grubben (Sweikhuizen, Spaubeek, Nagelbeek, Geverik, Snijdersberg en Humcoven) en beekdalen die visueel en ruimtelijk bepalend zijn voor de beleving van het landschap. Als gevolg van de cultuurhistorische ontwikkeling en ontginning van de hoge gronden zijn in de grubben typerende linten van bebouwing ontstaan. Kenmerkend is de ruimtelijke dynamiek door overgangen in hoogteverschillen die vanuit landschap en bebouwing stereotype uitzichten en belevingswaarde bieden.

Het groene natuurlijk en agrarisch landschap vormt de begrenzing van het bebouwd gebied. Vooral de landelijke kernen ontleen hieraan hun karakter. De groene landschapszones en niveausprongen vormen de begrenzing van de grotere stedelijke zones van Maastricht, Parkstad en Sittard-Geleen, die uitwaaiëren tot in de gemeenten in het plangebied. Door de aanwezige bebouwing aan deze randzones en de spreiding van kernen en infrastructuur binnen de open gebieden wordt de belevingswaarde van het landschap in sterke mate beperkt. Maar deze ruimtelijke kwaliteit is in hoge mate bepalend voor de identiteit en herkenbaarheid van kleinere onderdelen van het bebouwde gebied.

Typerend is helaas ook dat de openheid tussen diverse kernen zwaar is aangetast doordat bebouwing uitloopt in het vrije gebied, waardoor de dorpen bijna in elkaar overlopen. De specifieke kwaliteit is net de relatie van het aaneengesloten open gebied als geheel en rondom de landelijke kernen. Door deze schaal en de mate van openheid wordt de beleving sterk bepaald. Voorbeeld hiervan zijn het gebied Berg, Urmond en Geulle aan de Maas gelegen in het Maasstroomgebied of de typerend grootschalige en kale agrarische vlakke op het hoogplateau rond de kernen Klein en Groot Genhout en Ulestraten.

De steilrand van het hoogplateau is onderdeel van de stedelijke bufferzone (POL) tussen Parkstad en Sittard-Geleen (onderdeel park De Graven als aangeduid in POL en vijfde nota RO).

Een harde groene randzone (contourenbeleid POL) heeft een positief effect op de beeldvorming en op de ontwikkeling van een kwalitatief waardevolle randzone.

#### Beleving van hoogteverschillen en randen

Karakteristiek voor de beleving van het gebied zijn de hoogteverschillen: uitzichten op de omgeving en doorzichten tussen landschap of bebouwing. Deze lange zichtlijnen strekken zich uit over grotere afstanden dan op de vlakke terreinen. Dit perspectief, dat bepaald wordt door de topografie, is een bijzonder kenmerk van het gebied, maar ook een dimensie die aandacht vraagt voor het omgaan met de ruimtelijke kwaliteit. Deze benadering wordt als thema aangeduid: "de vijfde gevel" voor incidentele objecten of clusters van bebouwing.

Voor de ruimtelijke kwaliteit is de belevingswaarde vanuit een grotere omgeving sterk van invloed op de beeldvorming van het gemeentelijk gebied.

Vanuit dezelfde optiek worden ook de contouren van het bebouwde gebied (van een grotere schaalorde) aangeduid als randen van kernen, stedelijke gebieden en horizons, waarneembaar in het landschap. Vergelijkbaar met de open ruimte rondom een bebouwd gebied vormen de contouren en landmarks een kenmerkend onderscheid voor de kerngebieden. Dit is eveneens sterk van belang voor de ruimtelijke kwaliteit, met name de implicatie van het landschappelijk niveau: bebouwing zal op dit schaalniveau nadrukkelijk meer dan alleen de directe omgeving beïnvloeden. In dit kader speelt voor het stedelijk gebied het contourenbeleid van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL), zowel voor het stedelijk gebied Parkstad en Sittard-Geleen alsook voor de open ruimte rond en tussen de stedelijke zones.

Bij de welstandscriteria wordt dit aspect aangeduid als zorg voor de vijfde gevel (uitzicht op gebouwen en randen van kernen).

#### Bebouwing

De ruimtelijk relevante aspecten kunnen in grote lijnen herleid worden tot de cultuurhistorische ontwikkelingen vanaf 1800. Voor het plangebied wordt in grote lijn onderscheid gemaakt in de landelijke gebieden en de stedelijke gebieden.

De ontwikkeling van historisch agrarisch gebied naar landelijk gebied of stedelijke groei lopen parallel maar verschillen sterk van elkaar. Vooral in de stedelijke gebieden lijken alle aspecten door elkaar te lopen.

Bij de beschrijving hierna is het tijdsaspect en de ontwikkeling per onderwerp van bebouwing uitgewerkt.

## Kernen

Het bebouwde gebied is momenteel grofweg te scheiden in landelijke kernen die omgeven zijn door een aaneengesloten open landschappelijke zone en kernen die deel uitmaken van de randen van stedelijke zones die uitwaaiëren in het landschap. De kernen Beek, Neerbeek, Elsloo, Stein en Urmond-Oost maken deel uit van de stedelijke zone van Sittard-Geleen. De kernen Amstenrade en Oirsbeek liggen tegen de rand van de stedelijke zone Parkstad Limburg. De kernen Meerssen, Rothem en Bunde sluiten aan op de noordelijke stedelijke zone van Maastricht (zie kaart 4).

De cultuurhistorische ontwikkeling van het gebied is bepalend geweest voor de ruimtelijke inrichting door bebouwing, industrie en infrastructuur. De groei van bebouwing is met sprongen verlopen en niet planmatig van opzet. Kaartmateriaal van rond 1840 toont een agrarisch landschap met gelijkmatige spreiding van cluster- en lintbebouwing aan hoofdwegen en rond monumentale objecten.

Uitbreidingen van de bebouwing aan oude linten vinden plaats vanaf de twintiger jaren, op veel grotere schaal dan de bestaande omgeving. Deze ontwikkeling is geheel gekoppeld aan de snelle expansie van de mijnindustrie begin vorige eeuw. De uitbreidingen hebben minimaal binding met de bestaande zeer kleinschalige structuren en hebben niet het doel een samenhangend of een stedelijk gebied te vormen. Hierdoor ontstaat het huidige beeld van een schier willekeurige verzameling van woonbuurten. In de jaren zestig vindt een soortgelijke uitbreiding plaats rond nieuwe industrie ter vervanging van de mijnindustrie. Vooral bij de landelijke kernen ontstaat het beeld van sterk op elkaar lijkende uitbreidingsbuurten, terwijl de historisch bepaalde eigenheid niet meer het beeld bepaalt. Zodoende gaat de streekeigen identiteit verloren.

## Grootschalige bebouwing

Een apart onderdeel van bebouwing vormen de industriële bebouwing en bedrijvencomplexen. Uit de mijnindustrie zijn grootschalige complexen voortgekomen (zie kaart 4) zoals DSM, de kanaalhavens en grootschalige infrastructuur van Julianakanaal en later de autosnelwegen A2 en A76. De grootschalige ontwikkeling van vliegveld Maastricht-Aachen Airport (MAA) is typerend voor de eilandstructuur en barrièrewerking ten opzichte van het bestaande historisch patroon. De grootschalige bebouwing is veelal een "stad of stedelijke massa" op zich zelf met een eigen schaalgrootte, ordening van landmarks en industrieel landschap.

De gebieden zijn niet toegankelijk en de belevingswaarde is te typeren als afgesloten en in zich gekeerd zodat er sprake is van een "eiland". De schaalgrootte, de verspreiding van installaties en de relatief grote bouwmassa's vormen een kenmerkende uitstraling. De grote infrastructuurwerken van Julianakanaal en autowegen met hun bijkomende maatregelen zoals dijklichamen en geluidswallen versterken als barrières de insulaire structuur van het gebied.

Diverse bedrijventerreinen zijn vooral gegroeid op basis van bereikbaarheid en lang niet meer op basis van landschap en ruimtelijke (woon)kwaliteit. De afweging voor deze uitbreidingen en veranderingen is vooral een gevolg van de toen heersende tijdsgeest en economische situatie. Kenmerkend is de kwaliteit van "restzones" tussen de infrastructuren. Enerzijds ontstaat een conserverend effect doordat ontwikkelingen geblokkeerd worden: bijvoorbeeld het groene Geleenbeek-gebied met kasteelboerderijen en klooster (tussen Schinnen en Daniken). Anderzijds ontstaat een "transitiezone" waarbinnen veelal niet planmatige ontwikkelingen de gebieden kenmerken als dynamische zones met een sterke menging van wonen en

kleinschalige bedrijvigheid. Voorbeelden hiervan zijn de industrieterreinen Kerensheide, Vliegveldweg- De Weert, Borgerweg-De Breinder en Schuttersstraat. Dit blijven veelal achterkanten, onafhankelijk van versiering van de bouwmassa. Ondanks de uitstraling blijven de gebieden "restzones" omdat aansluiting op en inbedding in de structuur van de omgeving ontbreekt.

Momenteel vormen de grootschalige industriële complexen niet toegankelijke en afgesloten eilanden in een overwegend kleinschalige gebied. Markant is dat de vervanging van de mijnindustrie rigoureus verlopen is en niet veel kenmerkende bebouwing is overgebleven. Hierdoor is een essentieel kenmerk van het jongste verleden en de "genius loci" niet meer als beeldbepalend element aanwezig. Zo dreigt een stukje waardevolle geschiedenis verloren te gaan.

#### Barrières

De infrastructuur (kaart 5) van spoorlijnen, Julianakanaal en autosnelwegen, maar ook de Maas, waterlopen en de steilrand naar het hoogplateau vormen harde barrières die het gebied doorsnijden en indelen in kleinere sectoren als ware het een lappendeken van afzonderlijke gebieden. Door deze kenmerkende versnippering ontstaat een ordening van herkenbare gebieden met relaties en zichtlijnen.

Op de snijvlakken van bebouwing en infrastructuur of landschap en infrastructuur ontstaan conflictpunten. De conflictwerking is sterk afhankelijk van de dimensie van de snijdende structuren. Het hoogplateau van Schimmert is door autowegen en spoorlijnen in de driehoek Sittard-Heerlen-Maastricht opgesloten. Het gebied heeft van oudsher geen hoofdstructuur, beperkte oriëntatiepunten (watertoren Schimmert) en door ruilverkaveling is het basispatroon gewist waardoor harde contrasten ontstaan tussen kleinschalige waardevolle historische structuren en grootschalige eilanden en barrières.

De beleving van een grootschalige en krachtige structuur wordt minder ernstig aangetast door kleinere barrières. Bijvoorbeeld: het Maasstroomgebied wordt afgeschermd door Julianakanaal en autosnelweg A2 maar het Maaslandschap wordt hierdoor nauwelijks beïnvloed. Het aaneengesloten landschap van het hoogplateau wordt doorsneden door autosnelweg A2 en luchthaven MAA, maar omdat beide structuren van een grote schaal zijn is de verstoring beperkt. De steilrand is een harde natuurlijke barrière maar vormt ten opzichte van de rand van de uitgestrekte stedelijke zone Sittard-Gelen een waardevolle ruimtelijke kwaliteit.

Een kleinschalige structuur wordt al in sterke mate aangetast door relatief beperkte doorsnijdingen en sterk contrasterende functies. De kwaliteit van beekdalen Geleenbeek en Geul met de bijzondere uitstraling van water bijvoorbeeld, verdwijnt bij overkluizing zelfs helemaal, maar vormt bij voldoende maat een waardevol landschappelijk element. Als ecologische verbindingzone is de dimensie slechts beperkt tot een lange smalle corridor en wordt doorsneden door meerdere zones van wegen en spoorlijn, waardoor conflictpunten zich aaneen rijgen.

De jongste ontsluitingswegen die de oude rijkswegen vervangen vormen door verkeersdrukte en met geluidswerende voorzieningen visueel en ruimtelijk barrières, maar geven een nieuwe dynamiek doordat er nieuwe verbindinglijnen en toegangspunten ontstaan. In specifieke gevallen ontstaan door de barrières poorten (Poortweg in Geulle) die de entree van stedelijke gebieden markeren.

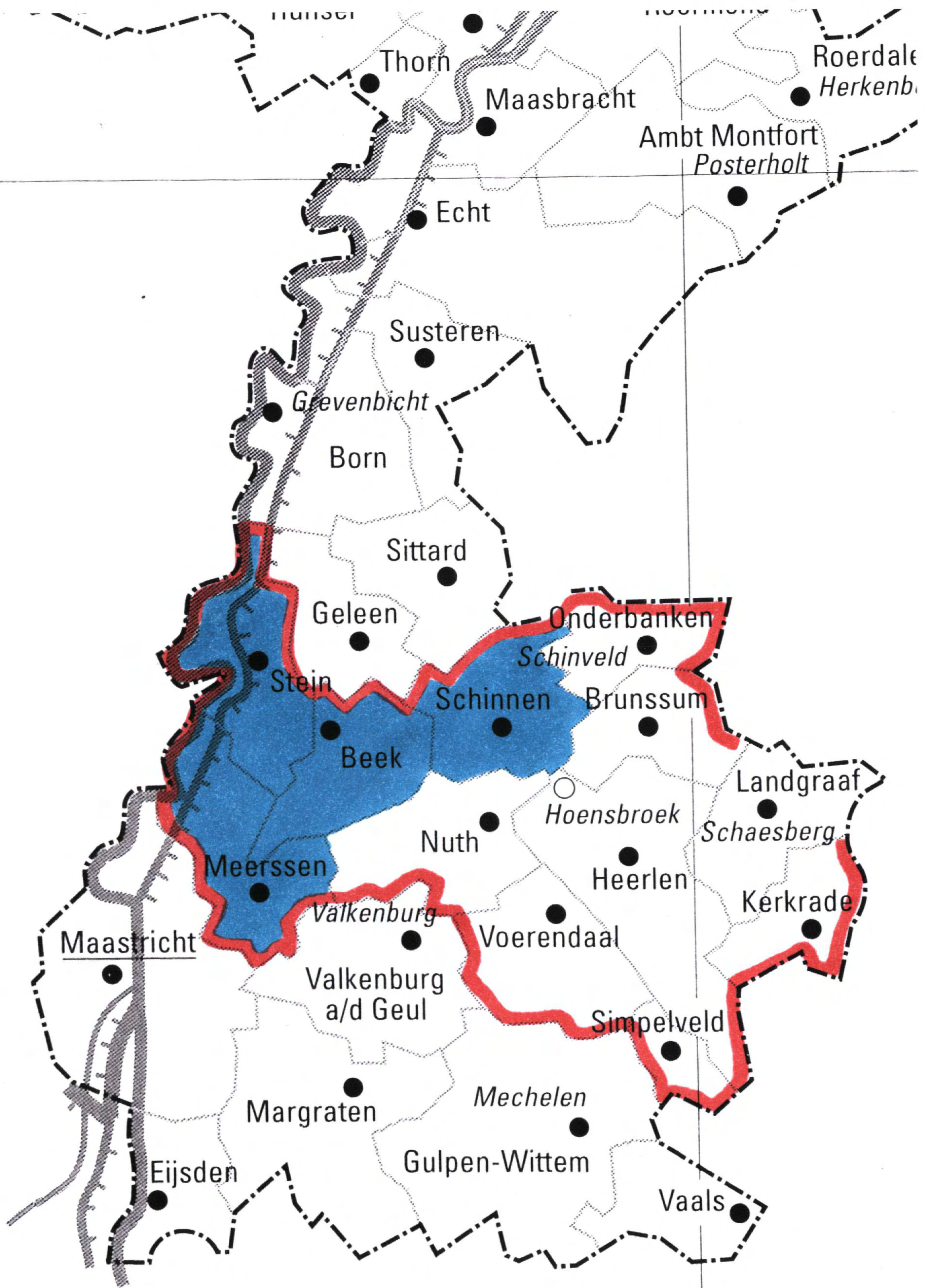
De ontsluitingsstructuur gebaseerd op de historische patronen in het plangebied (oude rijkswegen) lopen door het gehele plangebied en vormen barrières door de verkeersfunctie over deze weg, maar ook een ruimtelijk scheidend element (de weg snijdt de kleinstedelijke gebieden in twee stukken). De functies van historische toegangsweg en woonstraat staan haaks op de verkeersfunctie naar de stedelijke kerngebieden. Deze wegen zijn te zien als een verbindingslijn die de historische kernen raakt en samen met andere functionele elementen een nieuwe ruimtelijke kwaliteit toevoegt.

Markant is de winkelfunctie die uitgevloeid is langs deze verkeersweg en waardoor de conflictsituatie versterkt wordt.

#### Conclusie

Zonder historiserend te willen werken zijn net de bestaande kwaliteiten, zowel historisch als van jongere datum, de waarden waartegen de nieuwe ontwikkelingen afgezet dienen te worden. De ontstaansgeschiedenis moet in elk geval niet ontkend worden, het is juist de basis om op verder te bouwen.

Nieuwe ontwikkelingen kunnen de aanwezige kwaliteiten te versterken of te verbeteren door toevoeging van oriëntatiepunten en elementen van herkenbaarheid.



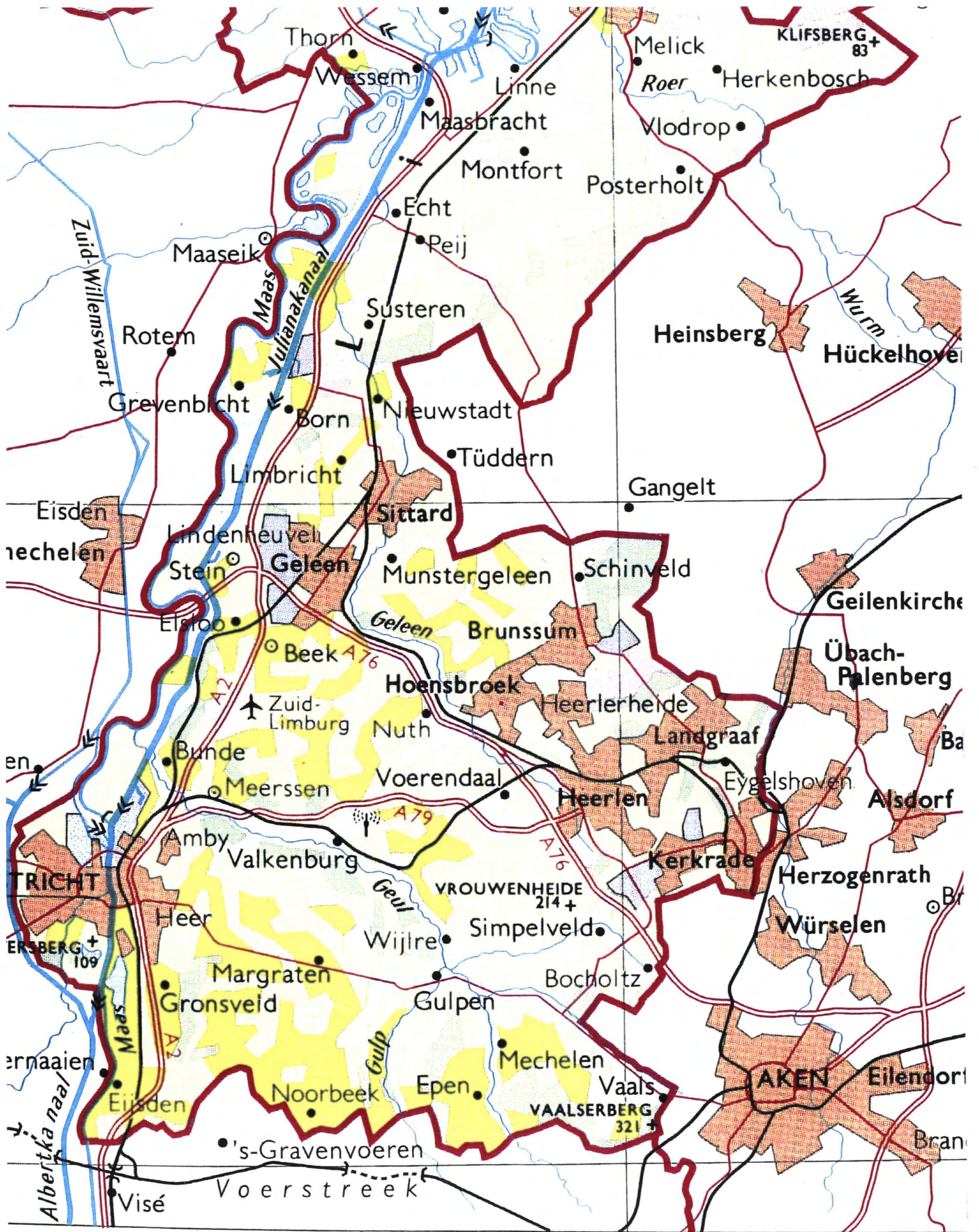
**STICHTING RUIMTELIJKE KWALITEIT LIMBURG**

BLAD 01

KAARTBEELD: OVERZICHT WELSTANDSGEBIEDEN  
DISTRICT ZUID-LIMBURG EN RAYON BMSS

-CONCEPT- WELSTANDSBELEID DISTRICT ZUID-LIMBURG  
RAYON: BEEK, MEERSSEN, SCHINNEN, STEIN

DATUM 02.12.10



**STICHTING RUIMTELIJKE KWALITEIT LIMBURG**

KAARTBEELD: OVERZICHT STEDELIJK GEBIED - LANDSCHAP

BLAD 02

-CONCEPT- WELSTANDSBELEID DISTRICT ZUID-LIMBURG  
RAYON: BEEK, MEERSSEN, SCHINNEN, STEIN

DATUM 02.12.10





## STICHTING RUIMTELIJKE KWALITEIT LIMBURG

KAARTBEELD: RUIMTELIJKE OPBOUW LANDSCHAP  
LANDSCHAPSELEMENTEN EN SCHEIDING PLATEAUS,  
STEDELIJKE ZONE EN LANDELIJKE KERNEN

BLAD 03

-CONCEPT- WELSTANDSBELEID DISTRICT ZUID-LIMBURG  
RAYON: BEEK, MEERSSEN, SCHINNEN, STEIN

DATUM 02.12.10  
SCHAAL 1:100.000



AANEENGSLOTEN ZONE  
BEBOUWING EN INDUSTRIE



KLEINSCHALIGE  
LANDELIJKE KERNEN



EILANDEN VAN INDUSTRIE  
EN BEDRIJVEN

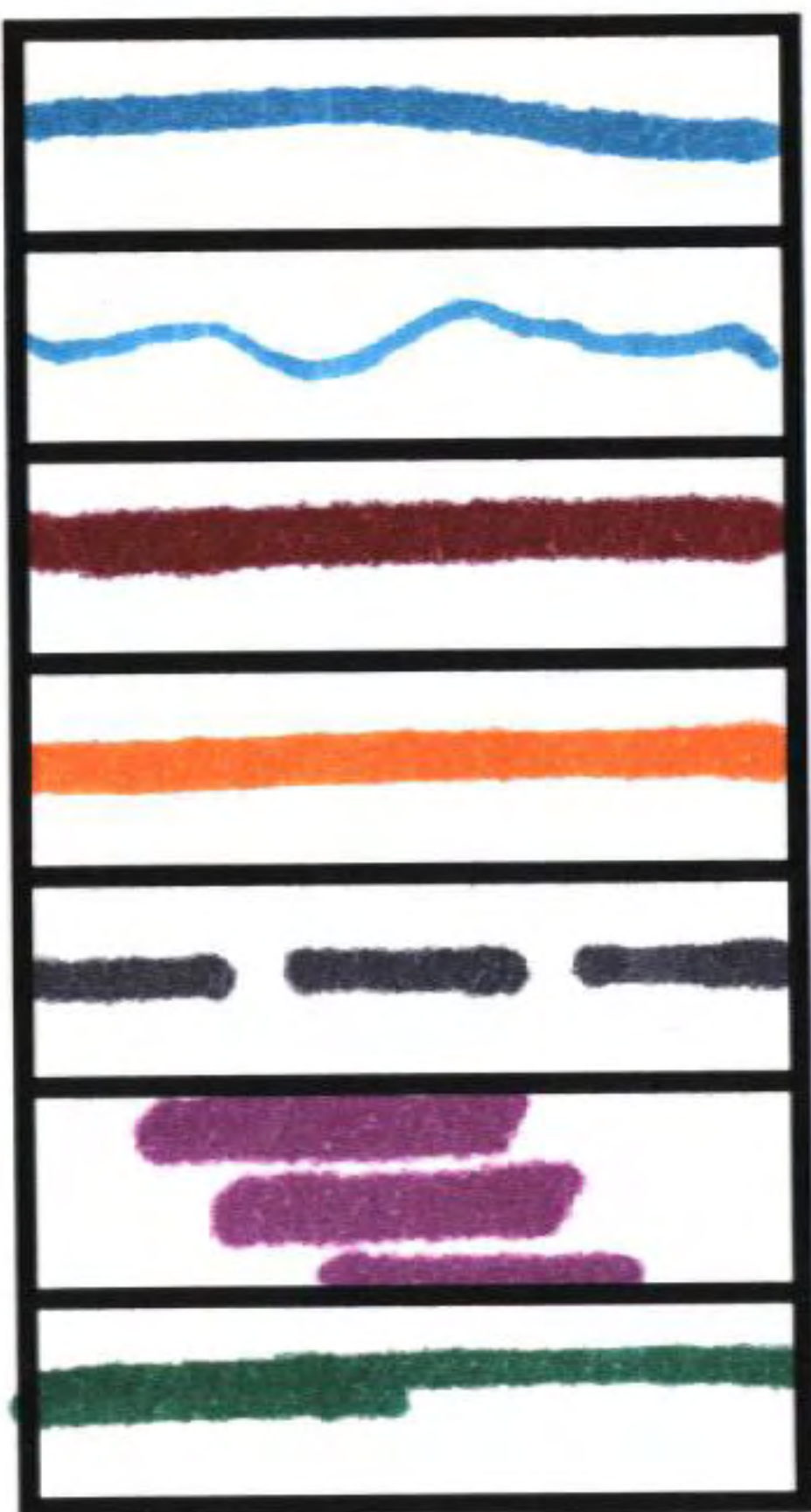
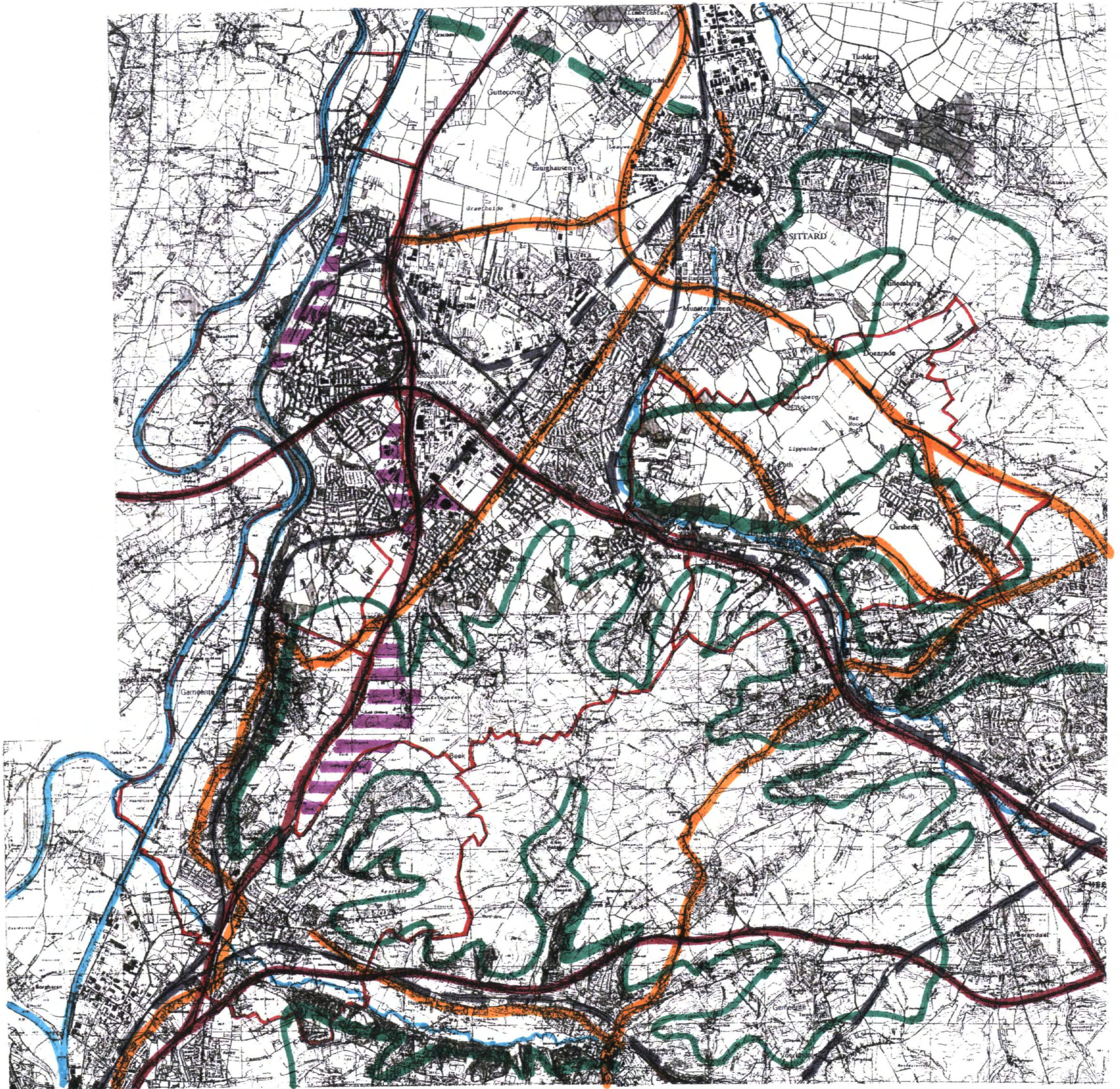
## STICHTING RUIMTELIJKE KWALITEIT LIMBURG

KAARTBEELD: BEBOUWINGSSTRUCTUUR  
STEDELIJK GEBIED, LANDELIJKE KERNEN  
ZONE'S BEDRIJFSACTIVITEITEN

BLAD 04

-CONCEPT- WELSTANDSBELEID DISTRICT ZUID-LIMBURG  
RAYON: BEEK, MEERSSEN, SCHINNEN, STEIN

DATUM 02.12.10  
SCHAAL 1:100.000



MAAS EN JULIANAKANAAL

GELEENBEEK EN GEUL

AUTOSNELWEGEN

VERKEERSWEGEN  
EN RIJKSWEG

SPOORLIJNEN

ZONE INDUSTRIE

(STEIL)RAND PLATEAU

## STICHTING RUIMTELIJKE KWALITEIT LIMBURG

KAARTBEELD: RUIMTELIJKE GELEDING  
BARRIÈRES, LANDSCHAPSELEMENTEN, INFRASTRUCTUUR  
EN EILANDEN VAN INDUSTRIE

BLAD 05

-CONCEPT- WELSTANDSBELEID DISTRICT ZUID-LIMBURG  
RAYON: BEEK, MEERSSEN, SCHINNEN, STEIN

DATUM 02.12.10  
SCHAAL 1:100.000

#### 4. Beschrijving specifieke onderdelen van kernen en woonbuurten

In de beschrijvingen van de deelgebieden worden bepaalde aspecten van woongebieden in het kort aangeduid. Omdat diverse aspecten in meerdere situaties voorkomen zijn deze aspecten uitgewerkt bij de algemene beschrijving. Afgezet tegen welstandszorg en dynamiek van bouwplannen wordt in principe een uniforme benadering geboden voor benoemen van de ruimtelijke kwaliteit voor de 12 gemeenten.

##### Landelijke kernen

De specifieke kenmerken van veelal historische objecten en landschappelijke elementen zijn niet meer beeldbepalend of zijn geheel verdwenen. Dit komt door het effect van invulling van jongere bebouwing tussen historische structuren: het "klonter" effect, waarbij de basisstructuur aangetast of geheel ontkend wordt. De specifieke relaties ontbreken of zijn als keiharde tegenstelling ingebouwd.

De belevingswaarde van de markante oudere delen wordt bepaald door de mate waarin de deels historische structuur van bouwvorm, perceelverdeling en rooilijn aangetast wordt door jongere invullingen van veelal woningen. De uitbreidingen van jongere datum in straatblokken of woningen in decennium vormgeving (zie toelichting woonbuurten) vertoont voor alle kernen een gelijksoortig beeld, afhankelijk van het tijdstip van realisatie. De zichtrelaties met de historische basis zijn beperkt of afwezig en de uitbreiding mist een typerend eigen kenmerk waardoor een vervaging optreedt. Dit betekent dat de beleving of het besef van "een onderdeel vormen van een bepaalde kern" vervalt doordat zichtlijnen op de kern of het landschap te beperkt zijn of ontbreken. Het is in zijn algemeenheid wel bekend maar de specifieke kwaliteit is niet meer beeldbepalend of beleefbaar.

Markant zijn de harde randen van kernen waar de voorkanten van woningen het beeld bepalen dat wordt waargenomen vanuit het landschap of de toegangsweg. Deze beleving is van een andere en hogere kwaliteit dan die van een strook achterkanten met bijgebouwen.

De uitgroei langs de verbindingswegen tussen de landelijke kernen heeft als negatief effect dat de grenzen vervagen. Nieuwbouwlinten staan maar een paar honderd meter uiteen en het beeld ontstaat van aaneen geklonterde kernen. Spaubeek en Hegge-Nagelbeek liggen haast tegen elkaar, net zoals Klein en Groot Genhout of Kasen met Over Bunde. Het gebied rond Geulle, Hussenberg, Snijdersberg en Moorveld lijkt een aaneengesloten gebied van bebouwing. De kenmerkende scheiding van compact en kleinschalig bebouwd gebied, ingesloten door een duidelijk zichtbaar en aaneengesloten groene en onbebouwde ruimte met uitzicht op dorpsranden, is veelal vervaagd.

Uitbreidingen buiten de kenmerkende harde contouren dient te worden uitgesloten, hetgeen aansluit op de principes van het POL. Vooral het klontereffect aan radialen dient te worden tegengegaan. Het herstellen van de openheid en positieve kwaliteit van de scheidingszones verdient aanbeveling.

De potentiële uitbreidingen in de stijl van landgoederen en stedelijke dynamiek dient in eerste instantie uit te gaan van de bestaande structuur van landschap en bestaande inrichtingskenmerken.

### Woonbuurten

Een woonbuurt ontleent haar beeldwerking aan de gemeenschappelijke contour van bebouwing die aaneengesmolten is met een historische kern tussen relatief open en onbebouwd landschap of met andere woonbuurten en barrières. Binnen het bebouwde gebied bestaan veel afzonderlijke gebiedjes, gescheiden door barrières en zonder relaties zoals zichtlijnen en stedelijke ordening. Het gebied is een bonte verzameling van kleinschalige buurten of straten die incidenteel zeer waardevol zijn maar zeker niet als één kleinstedelijke zone gepland zijn. De toegangswegen, spreiding van open ruimte en concentratie van (kleinstedelijke) bebouwing liggen versnipperd waardoor geen heldere structuur, kenmerken en relaties ontstaan die een gemeenschappelijke basis kunnen bieden.

Wat wel gemeenschappelijk is, is dat het gebied lijkt op een groter geheel omdat door de historische ontwikkeling een beeld is ontstaan van gelijkheid of beter gezegd: de verschillen zijn vervaagd (een organisch gegroeid geheel). Door barrières en de uitbreiding van de gebieden naar elkaar toe zijn wel gemeenschappelijke conflictpunten ontstaan die in het gehele bebouwde gebied terugkomen als gemeenschappelijke factor.

### Historische groei stedelijke zone

De historische ontwikkeling en structuren zijn nog herkenbaar in het gebied en vormen waardevolle incidenten. In het gehele bebouwde gebied liggen zowel historische linten, vroege wooncomplexen en stedelijke buurten die een duidelijke kwaliteit hebben: heldere ordening van straten en oriëntatie, centrumvorming met relaties en zichtlijnen, kenmerkende structuur van bebouwing en open ruimten. De belevingswaarde is meestal hoog omdat alles klopt: stedenbouwkundig patroon en korrelgrootte, straatpatroon, rooilijn en dichtheid zijn op elkaar afgestemd. De toekomstwaarde is relatief goed omdat de buurt kan voldoen aan de verschillende vragen en eisen in opeenvolgende perioden. Beeldvorming kan echter negatief uitpakken omdat heersende trends in stedenbouw en inrichting openbaar gebied aan slijtage lijden al dan niet gekoppeld aan de sociaal en culturele situatie in een buurt of straat.

De mate waarin een gebied welstandsgevoelig is, wordt bepaald door de veelheid aan factoren die gezamenlijk het beeld uitmaken en de belevingswaarde zo versterken.

Een gebied met een bepaalde stedenbouwkundige structuur (korrelgrootte) en uitwerking met misschien saaie architectuur kan hoog scoren omdat de factoren samen relatief sterk zijn en dat bij incidentele veranderingen al sprake is van aantasting van de beeldstructuur.

Incidentele waardevolle architectuur of monumentale gebouwen kunnen in een straatwand beeldbepalend zijn maar als de omringende bebouwing een te groot contrast vormt en de basisstructuur de beeldvorm binnen een grotere context minimaal ondersteunend werkt, kan de score minder hoog blijken.

### Bouwstenen woonbuurten

De veelheid aan onderdelen in woonbuurten wordt vereenvoudigd tot drie hoofdgroepen: woonbuurten rond historische relictten, woonbuurten met blokvormige straatpatronen (specifiek jaren twintig tot vijftig) en nieuwbouw decenniumbuurten (vanaf jaren zestig tot heden).

#### Woonbuurten rond historische relicten

Deze hebben nog de meeste kernmerken ten opzichte van de andere delen. De gebieden liggen vaak centraal in de buurt of rond een radiaal die uit de kern loopt. Relaties met de historische groei en directe omgeving zijn nog aanwezig. De opbouw is kleinschalig en divers van vormgeving door invulling en verbouwing binnen de oudere structuur. Typerend is de manier waarop de gebieden ingesloten zijn door jongere woonblokken (afhankelijk van de schaal en omvang ook van toepassing bij landelijke kernen).

#### Woonbuurten uit de jaren twintig tot vijftig

Deze zijn herkenbaar aan een duidelijk stedenbouwkundig blokkenpatroon van straten en stroken bebouwing, een lage woningdichtheid met grote binnenterreinen en relatief veel open ruimte en groene lanen. Kenmerkend is de snelle ontwikkeling van buurten die in schaal en omvang groter zijn dan de bestaande dorpen en geen relaties met de bestaande structuren hebben. Vanaf de jaren twintig komen de woonbuurten snel van de grond door de opkomst van industrie met sterke verschillen in situering en omvang.

De grootschalige woningbouwcomplexen voor arbeiders vormden een eenzijdige sociale bewonersopbouw die momenteel nog van invloed is op de belevingswaarde. Kaalslag en herinrichting in de jaren zeventig tot en met stadsvernieuwing in de jaren tachtig waren kapitale ingrepen met wisselend succes. De latere invullingen die zo ontstaan zijn vormen een inbreuk op het blokkenpatroon. De hogere dichtheid, kleinere percelen en binnenterreinen, afwijkende inrichting van openbaar gebied en de intieme en kleinschalige vormgeving vormen een groot contrast met de oudere buurtonderdelen.

#### Decenniumwoonbuurten

Deze ontleen hun naam aan de periode van realisatie:

Die uit de jaren vijftig en zestig met wederopbouwblokken zijn veelal gebaseerd op een ruim blokkenpatroon met grote binnenterreinen, relatief lage dichtheid, smalle percelen en strokenbouw, in stedelijke stijl als stempelplan met schakering van bouwblokken in hoog en laagbouw met ruim open gebied.

Die uit de jaren zeventig en tachtig hebben kleinschalige verblijfsgebieden, zijn in zichzelf gekeerd en optimaal herkenbaar voor de bewoners per straat of blok, met meanderende straten en geknikte blokkenpatronen ("verdwaalerven"), smalle en ondiepe percelen, zeer kleinschalige individualistische vormgeving ("truttigheid"). Ze zijn vaak uitgevoerd op herinrichtinggebiedjes en restgebieden. De ruimte rond de woningen is minimaal en het gebied oogt overvol. Per straat of buurt kan de beleving waardevol zijn maar kenmerkend is de "eilandwerking" omdat de gebieden besloten zijn en weinig of geen relaties hebben met de bestaande omgeving.

Ordening en beeldvorming vervagen omdat soortgelijke projectmatige buurten overal ontstaan per tien of honderd woningen.

In deze periode ontstaan naast projectbouw de typerende eigenbouw-buurten in alle variëteiten in een adembenemende wildheid van wonen. De wilde toepassing van materialen, kleuren en bouw- en dakvormen en de situering op te krappe percelen met te weinig open ruimte zijn net de kenmerken van deze gebiedjes. Doordat de objecten in kleinschalige ingerichte gebieden relatief dicht opeenvoelig staan wordt de grote verscheidenheid extreem benadrukt: incidenteel waardevolle objecten staan verloren in een massa en komen niet tot hun recht.

De jaren negentig buurten, relatief grootschalig van opzet met grote stedenbouwkundige vormen en open ruimte, woningen in eenvormige bouwstroken en uniforme bouwstijlen, kleur

en materialen bieden een rustiger beeld en getuigen van een streven naar hoogwaardige kwaliteit.

Doordat relaties met de bestaande omgeving en oriëntatie op een stedelijke ordening hier ook ontbreekt (opgesloten door harde terreingrenzen, ontsluitingslussen die doodlopen en stedelijke vormelementen die nergens heengaan), komen de waardevolle onderdelen bijna niet tot hun recht. Ondanks een hoogwaardige stedenbouwkundige opzet en architectuur is dit eveneens het wilde bouwen maar dan van een schaalorde hoger.

Typierend aan de decenniumbuurten is dat ze overal in verschillende omvang te vinden zijn. In dorp of stedelijke gebied lijken ze op elkaar en daardoor vervagen de specifieke kenmerken van de gebieden. Hierdoor gaan gebiedseigen kenmerken verloren en resteert onvoldoende identiteit en herkenbaarheid.

#### Uitbreidingsgebieden

Zowel voor de kleinstedelijke zone als voor de kernen in het landelijk gebied heeft in hoofdlijnen een gelijksoortige uitbreiding van bebouwing plaatsgevonden rond of naast bebouwing van oudere datum, variërend van bouwblokken tot straten. Deze gebieden vertonen alle vormelementen in architectuur en stedenbouw van de laatste decennia. In de beschrijving wordt een verdeling in historische opzet en jongere uitbreiding binnen kernen aangeduid. Verdere onderverdeling kan gebeuren op basis van stedenbouwkundige planopzet, architectuur, functionele invulling of voorzieningenniveau van de uitbreidingsgebieden. Voor de beschrijving en regelgeving ten behoeve van uitbreidingsgebieden wordt uitgegaan van de basisstructuur van omringend gebied.

#### Overzicht gebiedskenmerken en welstandsregimes

Indeling welstandsregimes		
Kenmerk gebied	Welstandsregime	Beleid richten op
Gave en hoogwaardige omgeving, gave structuur met veel bijzondere elementen, grote uitstraling	1 – bijzonder welstandsgebied	Beschermen en actief verbeteren, strenge welstandseisen
Potentieel gevoelig gebied, herkenbare structuur, bevat bijzondere elementen	2 – gevoelig welstandsgebied	Handhaven en benutten van kansen voor verbetering
Regulier gebied, gemengde kwaliteiten	3 – regulier welstandsgebied	Handhaven minimale kwaliteiten, normale welstandstoetsing
Zeer lage kwaliteit van de omgeving en elementen of juist hoog zelfregulerend vermogen, van zeer gering belang voor uitstraling geheel	4 – vrij welstandsgebied	Geen welstandstoetsing, dus geen sturing mogelijk

## 5. Gebiedsbeschrijving per gemeente per deelgebied





## Stein algemeen

### Gemeente Stein

#### Karakteristiek

De kernen Stein en Elsloo liggen op het middenplateau tussen de steilrand van het hoogterras en de Maas met Julianakanaal. De bebouwde gebieden Stein, Elsloo en Urmond maken deel uit van de stedelijke zone Geleen-Sittard, min of meer onderbroken door industriegebieden en bedrijventerreinen. De aanwezige infrastructuur van snelwegen (A2 en A76), spoorlijnen, Julianakanaal en Maas isoleren verschillende gebieden en zelfs buurten binnen één kern. Een voorbeeld hiervan is de samenstelling Stein en Nieuwdorp, waar de A76 als scheidslijn tussen beide deelgebieden fungeert.

Typerend zijn de grote hoogteverschillen langs de Maas ter plaatse van de historische kernen van Elsloo en Stein en in mindere mate Oud-Berg en Oud-Urmond. Deze plekken vertegenwoordigen een buitencategorie Maasdorpen. Van oudsher zijn deze nederzettingen gesitueerd op zandruggen langs de oostelijke Maasoever. De gebiedjes Berg, Maasband en Meers vormen typerende oude structuren in het vlakke Maasdal.

Het landschap heeft nog steeds een kleinschalige beeldvorm van percelen, hagen en boomgaarden die aansluit en versterkend werkt op de ruimtelijke beleving van de kleinschalige kernen. De kern Catsop ligt tegen een uitloper van het hoogplateau. Het Julianakanaal werkt als een visuele barrière doordat de dijken hoog en recht het landschap en oude structuren prominent doorsnijden. De belevingswaarde vanaf de hoogte van dijk en bruggen geven het gebied daarentegen een eigen belevingswaarde met uitzichten over het vlakke land. De uitzichten vanaf de zandruggen en de hooggelegen, oude kernen Stein en Elsloo zijn zeer bijzonder.

Als gevolg van de ontwikkelingen in de mijnindustrie hebben vanaf de jaren vijftig van de twintigste eeuw in vrijwel alle kernen van de gemeente Stein grote uitbreidingen plaatsgevonden. Hierdoor is een specifiek beeld ontstaan waarbij alle uitbreidingsbuurten uit dezelfde periode op elkaar lijken. Stedenbouwkundige patronen en bouwvormen in decenniumstijlen komen in alle deelgebieden voor. Waardevolle natuurgebieden en gebieden met bedrijven komen vooral voor tussen de woonbuurten en infrastructuur en vormen veelal restzones.





**Deelgebied: Berg, centrumgebied**

Beatrixplein, Steenweg, Bergerweg

**Gemeente Stein**

Nr	Kaartblad
01	1

**Gebiedstypologie**

De centrale ruimte van het Beatrixplein is zeer amorf door ontbrekende wanden en hoogteverschillen die het gevolg zijn van aansluitende wegen in verschillende richtingen (Marijkelaan en Steenweg). Beatrixplein vormt een van de vijf pleinen in Stein, genoemd in de structuurschets "Stein op weg naar 2015". Doelstelling van deze pleinenaanpak is om door middel van een reeks van ingrepen een levende en gezellige "huiskamer" van de kern te maken. Het soort ingrepen waaraan wordt gedacht loopt uiteen van het bouwen van een nieuw appartementengebouw met dorpservicecentrum met horecafunctie tot het realiseren van een herinrichting van het plein. Deze doelstelling dient nog te worden vertaald in een stedenbouwkundige visie op dit specifieke gebied. Dit impliceert dat toekomstige (bouw)activiteiten aan deze visie zullen worden getoetst.

**Waardering**

Neutraal, door diversiteit aan jonge gebouwen. Voor specifieke locaties is de waardering hoog.

**Welstandsvisie**

Verbeteren ruimtelijke kwaliteit rond de pleinen. In dit kader kunnen de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten en de uitstraling van het openbaar gebied op een hoger plan worden getild.

Deelgebied: Berg, centrumgebied

Gemeente Stein

Welstandsniveau 2

---

Potentieel welstandsgebied

**Gebiedsgerichte beoordelingskaders**

- Ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de belevingswaarde van het gebied.
- Behoud van de bestaande ruimtelijke structuur dient uitgangspunt te zijn waarbij het overwegend bestaande karakter en kwaliteiten van het gebied worden gerespecteerd en waar mogelijk versterkt.
- In de dynamische linten/zones met relatief grote functiemenging mag een zekere variëteit in architectuur aanwezig zijn, zonder dat deze tot verstoring leidt.
- Extra aandacht voor ruimtelijke werking, bijvoorbeeld aanwezige zichtlijnen, 'vijfde gevel', relatie met het landschap.

**Aandachtspunten stedenbouwkundig niveau**

Ligging in de omgeving

- Goede aansluiting op de hoofdstructuur van rooilijnen en de stedenbouwkundige korrelgrootte.
- Oriëntatie van de bebouwing op de hoofdstructuur

Massa en vorm van het gebouw

- Bij aanpassingen aan bestaande gebouwen moet de oorspronkelijke structuur van de gebouwen gehandhaafd blijven. Kenmerkende gevelindelingen dienen bewaard, en het reconstrueren daarvan gestimuleerd, te worden.
- De hoofdvorm van het gebouw moet worden aangepast aan het bestaande karakter van de omgeving en mag niet tot verstoring leiden.
- De richting van de gevelgeleding moet worden afgestemd op de directe gebouwde omgeving.
- Bij het ontwerpen van gevels dient extra aandacht besteed te worden aan de samenhang, compositie en de verhoudingen tussen de gevelonderdelen.
- Vernieuwende bouwplannen zijn mogelijk en moeten qua verschijningsvorm en belevingswaarde worden afgestemd op de architectuur van de directe omgeving en de stedenbouwkundige structuur.
- Karakteristieke aaneengesloten gevelwanden mogen niet voorzien worden van elementen die het straatbeeld verstoren.
- Extra aandacht is vereist voor de gevelbeëindiging en kap. Goothoogtes, nokrichtingen en dakhellingen dienen afgeleid te worden uit de directe (bebouwde) omgeving.

Deelgebied: Berg, centrumgebied

Gemeente Stein

Welstandsniveau 2

---

### Welstandscriteria architectuur niveau

#### Detaillering

- De detaillering dient in goede verhouding te staan tot het totale ontwerp.

#### Materiaal en kleur

- Het kleurgebruik was van oudsher gebaseerd op streekeigen materialen en een breed aanvaard cultureel draagvlak. Hierdoor kreeg ieder gebied zijn eigen sfeer. Het gebruik van kleur, en bijbehorende textuur, gebaseerd op deze gebiedseigen kleurcombinaties verdient de voorkeur.
- Variatie en contrasten in kleur en materiaalgebruik mogen toegepast worden maar met grote zorg: de eenduidige evenwichtige hoofdstructuur van de directe omgeving moet hierdoor niet verstoord worden en moet bewaard blijven.

#### Criteria voor kleine bouwwerken

- Dakkapellen en dakopbouwen moeten een duidelijke relatie met de gevel tonen en niet het straatbeeld verstoren.
- Aan- en/of uitbouwen moeten qua vorm, detaillering, massa en kleur worden afgestemd op de hoofdbouw en mogen de beleving en herkenbaarheid van het hoofdgebouw niet nadelig beïnvloeden.

#### **Overige beleidsaspecten**

- Locatiebeleid GSM-zendinstallaties gemeente Stein.
- Individuele plaatsing van kapconstructies op bestaande panden.



## Deelgebied: Berg - Nattenhoven

Julianastraat, Kerkstraat, Bergermaasstraat, Koningstraat, Bergerstraat;  
Historische linten

### Gemeente Stein

Nr	Kaartblad
02	1

#### Berg-Nattenhoven

Maasdorp, bestaande uit historisch patroon van bebouwingslinten: in Berg de Bergermaasstraat, Koningstraat en Kerkstraat, in Nattenhoven de Bergerstraat en Nattenhovener Koestraat. De oude kern ligt op een zandrug aan de Maas aanmerkelijk hoger dan het Maasstroomgebied, op het niveau van het Julianakanaal.

#### Stedenbouwkundige structuur

Historisch patroon is ingekapseld door uitbreidingen en sporadisch nog herkenbaar: oudere kleinschalige bebouwing pal aan de straat en smalle straatprofielen. De ruimtelijke karakteristiek is herkenbaar: meanderende straten met een smal profiel en gesloten straatwand met kleinschalige bebouwing in de rooilijn, gesitueerd pal aan de straat en deels in zaagtanding (Kerkstraat zuid). Sterk ruimtelijk kenmerk is de Bergermaasstraat met het grote hoogteverschil.

#### Bebouwing

Binnen het patroon van historische lintbebouwing komt incidenteel historische en meer oudere bebouwing voor. Decenniuminvullingen komen veelvuldig voor maar liggen verder terug van de weg.

#### Waardering

De oudere bebouwing en historische patronen zijn nog gedeeltelijk te ervaren maar als ruimtelijke kwaliteit niet sterk aanwezig. Het gebied is welstandsgevoelig door de uitstraling van de bestaande historische context die kenmerkend is voor de kern met waardevolle belevingswaarde door de ruimtelijke dynamiek (BergerMaasstraat en uitzicht van Bergerstraat naar de Maas).

#### Welstandsvisie

De beeldvorm van het gebied dient minimaal gehandhaafd of ondersteund te worden. Maatgevend is hierbij de kleinschalige basisopzet, gerelateerd aan een sterk variërende structuur van stedenbouwkundige patronen.





Deelgebied: Berg aan de Maas-Nattenhoven

Gemeente Stein

Welstandsniveau 2

---

Potentieel welstandsgebied

#### Gebiedsgerichte beoordelingskaders

- Ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de belevingswaarde van het gebied.
- Behoud van de bestaande ruimtelijke structuur dient uitgangspunt te zijn waarbij het overwegend bestaande karakter en kwaliteiten van het gebied worden gerespecteerd en waar mogelijk versterkt.
- In de dynamische linten/zones met relatief grote functiemenging mag een zekere variëteit in architectuur aanwezig zijn, zonder dat deze tot verstoring leidt.
- Extra aandacht voor ruimtelijke werking, bijvoorbeeld aanwezige zichtlijnen, 'vijfde gevel', relatie met het landschap.

#### Aandachtspunten stedenbouwkundig niveau

##### Ligging in de omgeving

- Goede aansluiting op de hoofdstructuur van rooilijnen en de stedenbouwkundige korrelgrootte.
- Oriëntatie van de bebouwing op de hoofdstructuur

##### Massa en vorm van het gebouw

- Bij aanpassingen aan bestaande gebouwen moet de oorspronkelijke structuur van de gebouwen gehandhaafd blijven. Kenmerkende gevelindelingen dienen bewaard, en het reconstrueren daarvan gestimuleerd, te worden.
- De hoofdvorm van het gebouw moet worden aangepast aan het bestaande karakter van de omgeving en mag niet tot verstoring leiden.
- De richting van de gevelgeleding moet worden afgestemd op de directe gebouwde omgeving.
- Bij het ontwerpen van gevels dient extra aandacht besteed te worden aan de samenhang, compositie en de verhoudingen tussen de gevelonderdelen.
- Vernieuwende bouwplannen zijn mogelijk en moeten qua verschijningsvorm en belevingswaarde worden afgestemd op de architectuur van de directe omgeving en de stedenbouwkundige structuur.
- Karakteristieke aaneengesloten gevelwanden mogen niet voorzien worden van elementen die het straatbeeld verstoren.
- Extra aandacht is vereist voor de gevelbeëindiging en kap. Goothoogtes, nokrichtingen en dakhellingen dienen afgeleid te worden uit de directe (bebouwde) omgeving.

Deelgebied: Berg aan de Maas-Nattenhoven

Gemeente Stein

Welstandsniveau 2

---

Potentieel welstandsgebied

### Welstandscriteria architectuur niveau

#### Detaillering

- De detaillering dient in goede verhouding te staan tot het totale ontwerp.

#### Materiaal en kleur

- Het kleurgebruik was van oudsher gebaseerd op streekeigen materialen en een breed aanvaard cultureel draagvlak. Hierdoor kreeg ieder gebied zijn eigen sfeer. Het gebruik van kleur, en bijbehorende textuur, gebaseerd op deze gebiedseigen kleurcombinaties verdient de voorkeur.
- Variatie en contrasten in kleur en materiaalgebruik mogen toegepast worden maar met grote zorg: de eenduidige evenwichtige hoofdstructuur van de directe omgeving moet hierdoor niet verstoord worden en moet bewaard blijven.

#### Criteria voor kleine bouwwerken

- Dakkapellen en dakopbouwen moeten een duidelijke relatie met de gevel tonen en niet het straatbeeld verstoren.
- Aan- en/of uitbouwen moeten qua vorm, detaillering, massa en kleur worden afgestemd op de hoofdbouw en mogen de beleving en herkenbaarheid van het hoofdgebouw niet nadelig beïnvloeden.

#### **Overige beleidsaspecten**

- Locatiebeleid GSM-zendinstallaties gemeente Stein.
- Individuele plaatsing van kapconstructies op bestaande panden.



## Deelgebied: Berg –Nattenhoven woongebied

Gemeente Stein

Nr	Kaartblad
03	1

### Berg-Nattenhoven

Het kanaal is fysieke begrenzing van de woonbuurt, een barrière die het historische wegenpatroon hard doorsnijdt. Decenniumuitbreiding rond historische linten met veelal oudere bebouwing. Deze woonbuurten liggen pal tegen het Julianakanaal met uitzicht op het water, maar hebben een minimale ruimtelijke binding met het aanwezige water. Decenniumwoonbuurten, noordelijk van Beatrixplein in blokpatroon en ruime verkaveling met bouwstroken uit jaren 50-60. Zuidelijk van het Beatrixplein is het woongebied opgebouwd uit lineaire bouwstroken afwisselend in twee lagen en incidenteel etage woningen aan meanderende woonerven langs Julianakanaal en Maas. Bebouwingstypologie is sterk afwisselend in veel variëteiten en materialen. Uitzicht op kanaal is met pleinruimte uitgewerkt en beeldbepalend ook vanaf overzijde van het water. Uitzicht op Maas wordt afgeschermd door bebouwing met incidentele doorzichten naar het water

### Stedenbouwkundige structuur

De decenniumwoonbuurten rond Ireneplein, Nederheidestraat en Koningsberg zijn kleinschalige blokpatronen. De westelijke kanaaloever bestaat uit kleinschalige en dichtbebouwde woonerven met uitzichten op en pleinruimte aan het kanaal (Pastoor Kremersstraat en Stegerweg) of uitzicht op Maas (Holsberg).

### Bebouwing

De uitbreidingsbuurten zijn typerend voor bouwstijlen uit de jaren van bebouwing. De bebouwing is niet specifiek gerelateerd aan de kern of omgeving. In Holsberg is de situering van bebouwing wel op de omgeving is afgestemd, maar maat en vormgeving wijken sterk af. De kleinschalige bebouwing in een open structuur met uitzicht en doorzichten naar het landschap zijn wel te vinden in Nattenhoven. Bebouwing in Berg is kleinschalig (ook etagebouw) in basisstructuur van gevelgeleding, maar met grote variatie in decennium bouwstijlen die niet specifiek gebonden zijn aan de toch bijzondere locatie.

### Waardering

De oudere bebouwing en historische patronen zijn nog gedeeltelijk te ervaren maar als ruimtelijke kwaliteit niet sterk aanwezig. Typerende landschappelijke kenmerken komen in de bebouwing beperkt tot minimaal als kwaliteit tot uitdrukking. De waardering is neutraal doordat bouwvormen, schaalniveau en dichtheid in sterke mate variëren.

### Welstandsvisie

Het gebied is regulier welstandsgevoelig. Extra aandacht voor specifieke ruimtelijke factoren als situering aan het water; de randen van de bestaande bebouwing ten opzichte van het landschap.



Deelgebied: Berg aan de Maas-Nattenhove, woongebied

Gemeente Stein

Welstandsniveau 3

---

Regulier welstandsgebied

#### **Aandachtspunten stedenbouwkundig niveau**

##### Ligging in de omgeving

- Goede aansluiting op de hoofdstructuur van rooilijnen.
- Behoud van de bestaande ruimtelijke structuur dient uitgangspunt te zijn waarbij het overwegend bestaande karakter en kwaliteiten van het gebied worden gerespecteerd en waar mogelijk versterkt.
- Variatie en eenduidigheid van de bebouwing moeten in evenwicht met elkaar zijn.

##### Massa en vorm van het gebouw

- De hoofdvorm van het gebouw moet worden aangepast aan het bestaande karakter van de omgeving en mag niet tot verstoring leiden.
- Bij het ontwerpen van gevels dient aandacht besteed te worden aan de samenhang, compositie en de verhoudingen tussen de gevelonderdelen.
- Vernieuwende bouwplannen zijn mogelijk, mits ze niet tot verstoring leiden.

#### **Welstandscriteria architectuur niveau**

##### Detaillering

- De detaillering dient in goede verhouding te staan tot het totale ontwerp.

##### Materiaal en kleur

- Variatie en contrasten in kleur en materiaalgebruik mogen toegepast worden maar met grote zorg: de eenduidige evenwichtige hoofdstructuur van de directe omgeving moet hierdoor niet verstoord worden en moet bewaard blijven

#### **Overige beleidsaspecten**

- Locatiebeleid GSM-zendinstallaties gemeente Stein.
- Individuele plaatsing van kapconstructies op bestaande panden.

## Deelgebied: Businesspark Stein en Stationsgebied

Businesspark Stein, Sanderboutlaan

### Gemeente Stein

Nr	Kaartblad
04	1

#### Gebiedstypologie

Randzone tussen de woonbuurten Stein en Elsloo langs de A2 en grootschalige industrie zone van DSM. Gebied is relatief kleinschalig bedrijventerrein aan de ontsluiting via Business Park Stein. Zonering van bedrijfsloodsen en representatieve onderdelen georiënteerd op ontsluitingswegen. Het gebied is naar binnen georiënteerd en heeft derhalve geen relaties met omringende woonbuurten.

#### Stedenbouwkundige structuur

Lineaire verkaveling langs diverse wegen Business Park Stein parallel aan A2, zonering van gebouwen en onderdelen in loodsen en representatieve units. Grote verschillen in ruimtelijke opbouw van openheid en bebouwd gebied door situering van expedite ruimte en parkeren ten opzichte van toegangswegen. Inrichting openbaar gebied ondersteunt de belevingswaarde, oriëntatiepunten ontbreken.

#### Bebouwing

Kenmerkende grootschalige opzet van gebouwen, vooral opslagloodsen in diverse vormgeving en materialisatie in overwegend horizontale geleding. Bebouwing op basis van regelgeving beeldkwaliteit uitgewerkt in hoogwaardige architectuur met veelvoud aan kleur, materiaal en reclamevoering die vooral gerelateerd zijn aan bedrijven, een gebiedseigen vormgeving of bindende factor ontbreekt. Rijksmonumentale hoeve aan de Sanderboutlaan naast A2.

#### Waardering

Het gebied is welstandsgevoelig op grond van de regelgeving voor beeldkwaliteit. Extra aandacht voor de randzones en toegangen vanaf verbindingswegen.

#### Welstandsvisie

Uitwerking gebied is gericht op hoogwaardig niveau van architectuur en belevingswaarde van specifiek bedrijventerrein. Voor het deelgebied is een afzonderlijke regeling voor beeldkwaliteit opgesteld: beeldkwaliteitsplan businesspark Stein en beeldkwaliteitsplan Stationsgebied Elsloo.



Deelgebied: Businesspark Stein en stationsgebied

Gemeente Stein

Welstandsniveau 2

Potentieel welstandsgebied

#### Gebiedsgerichte beoordelingskaders

- Ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de belevingswaarde van de bedrijventerreinen.
- Variatie en eenduidigheid van de bebouwing moeten in evenwicht met elkaar zijn.
- Behoud van de bestaande ruimtelijke structuur dient uitgangspunt te zijn waarbij het overwegend bestaande karakter en kwaliteiten van het gebied worden gerespecteerd en waar mogelijk versterkt.
- Mogelijkheden moeten worden benut voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door het gebied nieuwe impulsen te geven en aanwezige verstoringen op te heffen.
- Extra aandacht voor ruimtelijke werking, bijvoorbeeld aanwezige zichtlijnen, 'vijfde gevel', relatie met het landschap.

#### Aandachtspunten stedenbouwkundig niveau

##### Ligging in de omgeving

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

##### Massa en vorm van het gebouw

- Representatieve gevels moeten op de toegangsweg of zone georiënteerd worden.
- Extra aandacht voor de massa- en gevel-opbouw met een heldere en harmonische geleiding.
- Als er sprake is van een woning of kantoor los van de bedrijfsbebouwing moet de massa en vorm van de bebouwing op elkaar afgestemd worden. Vernieuwende bouwplannen zijn mogelijk wanneer deze een positieve impuls geven aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en/of deze versterken.

#### Welstandscriteria architectuur niveau

##### Detailering

- De detailering dient in goede verhouding te staan tot het totale ontwerp.
- Extra aandacht voor de gevelbeëindiging.

##### Materiaal en kleur

- Terughoudend kleurgebruik: grote (felle) kleurvlakken moeten voorkomen worden.
- Variatie en contrasten in kleur en materiaalgebruik mogen toegepast worden maar met grote zorg: de eenduidige evenwichtige hoofdstructuur van de directe omgeving moet hierdoor niet verstoord worden en moet bewaard blijven.

##### Criteria voor kleine bouwwerken

- Kleine bouwwerken moeten wat betreft massa, vorm en detailering afgestemd worden op de hoofdbouw.



Deelgebied: *Businesspark Stein en stationsgebied*

**Gemeente Stein**

**Welstandsniveau 2**

---

**Overige beleidsaspecten**

- Locatiebeleid GSM-zendinstallaties gemeente Stein.





**Deelgebied: Catsop, woongebied**

Catsopperstraat, Op de Dries, Het Einde, Daalstraat, Veestraat, Kempken

Gemeente Stein

Nr	Kaartblad
05	1,2

**Catsop**

Het historisch patroon van Catsop is nog duidelijk herkenbaar. Veel oudere agrarische bebouwing is intact gebleven. Stedenbouwkundige structuur: meanderende wegen (vooral richting plateau), smalle straatprofielen met historische bebouwing aan de rand van weg. Een markante ruimte is het pleintje Op den Dries met veel oudere bebouwing en doorzichten naar het omringende landschap. Een belangrijk markeringspunt is de kapel op het kruispunt Het Einde met de Daalstraat en de Veestraat. Decenniuminvullingen aan uitwaaiers en verdichting binnen historisch wegpatroon (Kempken en Mergelakker). De spoorlijn vormt een duidelijke barrière en zorgt voor een restzone nabij de zuidgrens van de kern Elsloo: hier is in de loop van de tijd een grillig patroon van woningen en bedrijven ontstaan.

**Waardering**

Aan de historisch-stedenbouwkundige context-ontleent dit gebied een bijzonder karakter. De belevingswaarde is hoog. De identiteit is sterk vanwege de beleefbare en waarneembare historische ontwikkeling van het gebied.

**Welstandsvisie**

Het gebied is welstandsgevoelig en dient gericht te zijn op het handhaven en ondersteunen van het historisch patroon. Kleinschaligheid is een belangrijk thema. De gedetailleerde architectonische verschijningsvorm van de oorspronkelijke bebouwing moet waar mogelijk worden gehandhaafd. De oorspronkelijke stedenbouwkundige uitgangspunten (samenhang) dienen zo min mogelijk te worden aangetast.



Deelgebied: Catsop, Woongebied

Gemeente Stein

Welstandsniveau 2

Potentieel welstandsgebied

#### Gebiedsgerichte beoordelingskaders

- Ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de belevingswaarde van de woongebieden.
- Behoud van de bestaande ruimtelijke structuur dient uitgangspunt te zijn waarbij het overwegend bestaande karakter en kwaliteiten van het gebied worden gerespecteerd en waar mogelijk versterkt.
- Mogelijkheden moeten worden benut voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door het gebied nieuwe impulsen te geven en aanwezige verstoringen op te heffen.
- Extra aandacht voor ruimtelijke werking, bijvoorbeeld aanwezige zichtlijnen, 'vijfde gevel', relatie met het landschap.

#### Aandachtspunten stedenbouwkundig niveau

##### Ligging in de omgeving

- Goede aansluiting op de hoofdstructuur van rooilijnen en de stedenbouwkundige korrelgrootte.
- Behoud van de bestaande ruimtelijke structuur dient uitgangspunt te zijn waarbij het overwegend bestaande karakter en kwaliteiten van het gebied worden gerespecteerd en waar mogelijk versterkt.
- Variatie en eenduidigheid moeten in evenwicht met elkaar zijn.

##### Massa en vorm van het gebouw

- De hoofdvorm van het gebouw moet worden aangepast aan het bestaande karakter van de omgeving en mag niet tot verstoring leiden.
- Bij het ontwerpen van gevels dient extra aandacht besteed te worden aan de samenhang, compositie en de verhoudingen tussen de gevelonderdelen.
- Vernieuwende bouwplannen zijn mogelijk en moeten qua verschijningsvorm en belevingswaarde worden afgestemd op de architectuur van de directe omgeving en de stedenbouwkundige structuur.
- Vorm, materiaal en kleur van daken dienen afgeleid te worden uit de directe omgeving.
- Aandacht voor de gevelbeëindiging en kap. Goothoogtes, nokrichtingen en dakhellingen dienen afgeleid te worden uit de directe omgeving.



Deelgebied: Catsop, Woongebied

Gemeente Stein

Welstandsniveau 2

---

### Welstandscriteria architectuur niveau

#### Detaillering

- De detaillering dient in goede verhouding te staan tot het totale ontwerp.

#### Materiaal en kleur

- Het kleurgebruik was van oudsher gebaseerd op streekeigen materialen en een breed aanvaard cultureel draagvlak. Hierdoor kreeg ieder gebied zijn eigen sfeer. Het gebruik van kleur, en bijbehorende textuur, gebaseerd op deze gebiedseigen kleurcombinaties verdient de voorkeur.
- Variatie en contrasten in kleur en materiaalgebruik mogen toegepast worden maar met grote zorg: de eenduidige evenwichtige hoofdstructuur van de directe omgeving moet hierdoor niet verstoord worden en moet bewaard blijven.

#### Criteria voor kleine bouwwerken

- Dakkapellen en dakopbouwen moeten een duidelijke relatie met de gevel tonen en niet het straatbeeld verstoren.
- Aan- en/of uitbouwen moeten qua vorm, detaillering, massa en kleur worden afgestemd op de hoofdbouw en mogen de beleving en herkenbaarheid van het hoofdgebouw niet nadelig beïnvloeden.

#### **Overige beleidsaspecten**

- Locatiebeleid GSM-zendinstallaties gemeente Stein.
- Individuele plaatsing van kapconstructies op bestaande panden.



## Deelgebied: Elserveld / Meeldert Woonbuurt

Aronskelk, Esdoornstraat, Meerdel, Kilianusstraat, St. Rochusstraat

Gemeente Stein

Nr  
06

Kaartblad  
1

### Beschrijving

Het gebied omvat 2 plandelen: Elserveld ten noorden van de kern Elsloo en Meeldert ten zuiden van de kern Stein. Ze worden van elkaar gescheiden door het Urdal dat waardevolle landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten bezit. De bijzondere ligging nodigde uit om een wervend woonmilieu te realiseren binnen de woonwijken Meeldert, Elserveld, Scharberg-oost en Scharberg-west. Binnen de afzonderlijke woonwijken zijn vanaf midden jaren negentig verschillende woningtypes gerealiseerd of in uitvoering en zijn via een beeldkwaliteitsplan gevarieerde architectonische kwalitatieve en stedenbouwkundige kenmerken ontstaan. De bebouwing van de woonvlekken, met verschillende dichtheden, zijn geprojecteerd binnen een relatief eenvoudige rechthoekige verkavelingsstructuur en worden ontsloten via de bestaande ontsluitingswegen. Hoogteverschillen binnen het gebied bepalen mede de keuze van de bouwvorm en verkaveling. Op een aantal bijzondere plekken en bij de voornaamste hoofdonsluitingen zijn architectonische accenten geprojecteerd die fungeren als een herkenningspunt en functioneren als "poort" naar het achterliggende woongebied.

De overgang naar de randen, met name het Urdal, verloopt via de achtertuinen, de landschapsbeleving vanuit de woongebieden vindt mede plaats via z.g. vensters die aan de bebouwingsranden zijn geprojecteerd. Binnen de woonomgeving is veel aandacht besteed aan o.a., de oriëntatie van de bebouwing bij kruisingen van groen – en ontsluitingsstructuren, de detaillering, de materialisering, de dakvormen en de situering van bijgebouwen en tuinafscheidingen.

### Waardering

De waarde van het gebied wordt bepaald door de ruimtelijke eenheid van de verschillende woonvlekken, de toepaste moderne eigentijdse architectuur, in samenhang met de bestaande landschappelijke en natuurlijke waarden van het centraal gelegen Urdal.

### Welstandsvisie

Het gebied is welstandsgevoelig, het beleid is er op gericht de beeldvorming te ondersteunen en te handhaven voor de gerealiseerde bebouwing volgens de uitgangspunten van het vastgestelde beeldkwaliteitplan.



Deelgebied: Elserveld/Meeldert, woonbuurt

Gemeente Stein

Welstandsniveau 2

Potentieel welstandsgebied

### Aandachtspunten stedenbouwkundig niveau

#### Ligging in de omgeving

- Goede aansluiting op de hoofdstructuur van rooilijnen en de stedenbouwkundige korrelgrootte.
- Behoud van de bestaande ruimtelijke structuur dient uitgangspunt te zijn waarbij het overwegend bestaande karakter en kwaliteiten van het gebied worden gerespecteerd en waar mogelijk versterkt.
- Variatie en eenduidigheid moeten in evenwicht met elkaar zijn.

#### Massa en vorm van het gebouw

- De hoofdvorm van het gebouw moet worden aangepast aan het bestaande karakter van de omgeving en mag niet tot verstoring leiden.
- Bij het ontwerpen van gevels dient extra aandacht besteed te worden aan de samenhang, compositie en de verhoudingen tussen de gevelonderdelen.
- Vernieuwende bouwplannen zijn mogelijk en moeten qua verschijningsvorm en belevingswaarde worden afgestemd op de architectuur van de directe omgeving en de stedenbouwkundige structuur.
- Vorm, materiaal en kleur van daken dienen afgeleid te worden uit de directe omgeving.
- Aandacht voor de gevelbeëindiging en kap. Goothoogtes, nokrichtingen en dakhellingen dienen afgeleid te worden uit de directe omgeving.

### Welstandscriteria architectuur niveau

#### Detaillering

- De detaillering dient in goede verhouding te staan tot het totale ontwerp.

#### Materiaal en kleur

- Het kleurgebruik was van oudsher gebaseerd op streekeigen materialen en een breed aanvaard cultureel draagvlak. Hierdoor kreeg ieder gebied zijn eigen sfeer. Het gebruik van kleur, en bijbehorende textuur, gebaseerd op deze gebiedseigen kleurcombinaties verdient de voorkeur.
- Variatie en contrasten in kleur en materiaalgebruik mogen toegepast worden maar met grote zorg: de eenduidige evenwichtige hoofdstructuur van de directe omgeving moet hierdoor niet verstoord worden en moet bewaard blijven.

#### Criteria voor kleine bouwwerken

- Dakkapellen en dakopbouwen moeten een duidelijke relatie met de gevel tonen en niet het straatbeeld verstoren.
- Aan- en/of uitbouwen moeten qua vorm, detaillering, massa en kleur worden afgestemd op de hoofdbouw en mogen de beleving en herkenbaarheid van het hoofdgebouw niet nadelig beïnvloeden.

### Overige beleidsaspecten

- Locatiebeleid GSM-zendinstallaties gemeente Stein.
- Individuele plaatsing van kapconstructies op bestaande panden.

**Deelgebied: Elsloo centrumgebied**

Omgeving D. Verschureplein

**Gemeente Stein****Nr**  
07**Kaartblad**  
1**Gebiedstypologie**

Markant is het Dorine Verschureplein in Elsloo uit de jaren zestig met kleinstedelijke hoogbouw. Het is een zeer amorf gebied waarvan de westzijde bestaat uit vrijstaande woningen in twee bouwlagen. Aan de noordzijde ligt de kerk. Het D. Verschureplein vormt een van de vijf pleinen in Stein, genoemd in de structuurschets "Stein op weg naar 2015". Doelstelling van deze pleinenaanpak is om door middel van een reeks van ingrepen een levende en gezellige "huiskamer" van de kern te maken. Het soort ingrepen waaraan wordt gedacht loopt uiteen van het waar nodig en mogelijk versterken van de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten, tot het realiseren van een herinrichting van het plein en het concentreren van de horecafunctie. Deze doelstelling dient nog te worden vertaald in een stedenbouwkundige visie op dit specifieke gebied. Dit impliceert dat toekomstige (bouw)activiteiten aan deze visie zullen worden getoetst.

**Waardering**

Neutraal, door diversiteit aan jonge gebouwen. Voor specifieke locaties is de waardering hoog.

**Welstandsvisie**

Verbeteren ruimtelijke kwaliteit rond de pleinen. In dit kader kunnen de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten en de uitstraling van het openbaar gebied op een hoger plan worden getild.



Deelgebied: *Elsloo centrumgebied*

**Gemeente Stein**

**Welstandsniveau 2**

*Potentieel welstandsgebied*

#### **Gebiedsgerichte beoordelingskaders**

- Ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de belevingswaarde van het gebied.
- Behoud van de bestaande ruimtelijke structuur dient uitgangspunt te zijn waarbij het overwegend bestaande karakter en kwaliteiten van het gebied worden gerespecteerd en waar mogelijk versterkt.
- In de dynamische linten/zones met relatief grote functiemenging mag een zekere variëteit in architectuur aanwezig zijn, zonder dat deze tot verstoring leidt.

Extra aandacht voor ruimtelijke werking, bijvoorbeeld aanwezige zichtlijnen, 'vijfde gevel', relatie met het landschap.

#### **Aandachtspunten stedenbouwkundig niveau**

##### Ligging in de omgeving

- Goede aansluiting op de hoofdstructuur van rooilijnen en de stedenbouwkundige korrelgrootte.
- Oriëntatie van de bebouwing op de hoofdstructuur

##### Massa en vorm van het gebouw

- Bij aanpassingen aan bestaande gebouwen moet de oorspronkelijke structuur van de gebouwen gehandhaafd blijven. Kenmerkende gevelindelingen dienen bewaard, en het reconstrueren daarvan gestimuleerd, te worden.
- De hoofdvorm van het gebouw moet worden aangepast aan het bestaande karakter van de omgeving en mag niet tot verstoring leiden.
- De richting van de gevelgeleding moet worden afgestemd op de directe gebouwde omgeving.
- Bij het ontwerpen van gevels dient extra aandacht besteed te worden aan de samenhang, compositie en de verhoudingen tussen de gevelonderdelen.
- Vernieuwende bouwplannen zijn mogelijk en moeten qua verschijningsvorm en belevingswaarde worden afgestemd op de architectuur van de directe omgeving en de stedenbouwkundige structuur.
- Karakteristieke aaneengesloten gevelwanden mogen niet voorzien worden van elementen die het straatbeeld verstoren.
- Extra aandacht is vereist voor de gevelbeëindiging en kap. Goothoogtes, nokrichtingen en dakhellingen dienen afgeleid te worden uit de directe (bebouwde) omgeving.

Deelgebied: Elsloo centrumgebied

Gemeente Stein

Welstandsniveau 2

---

Potentieel welstandsgebied

### Welstandscriteria architectuur niveau

#### Detaillering

- De detaillering dient in goede verhouding te staan tot het totale ontwerp.

#### Materiaal en kleur

- Het kleurgebruik was van oudsher gebaseerd op streekeigen materialen en een breed aanvaard cultureel draagvlak. Hierdoor kreeg ieder gebied zijn eigen sfeer. Het gebruik van kleur, en bijbehorende textuur, gebaseerd op deze gebiedseigen kleurcombinaties verdient de voorkeur.
- Variatie en contrasten in kleur en materiaalgebruik mogen toegepast worden maar met grote zorg: de eenduidige evenwichtige hoofdstructuur van de directe omgeving moet hierdoor niet verstoord worden en moet bewaard blijven.

#### Criteria voor kleine bouwwerken

- Dakkapellen en dakopbouwen moeten een duidelijke relatie met de gevel tonen en niet het straatbeeld verstoren.
- Aan- en/of uitbouwen moeten qua vorm, detaillering, massa en kleur worden afgestemd op de hoofdbouw en mogen de beleving en herkenbaarheid van het hoofdgebouw niet nadelig beïnvloeden.

#### **Overige beleidsaspecten**

- Locatiebeleid GSM-zendinstallaties gemeente Stein.
- Individuele plaatsing van kapconstructies op bestaande panden.



## Deelgebied: Elsloo, Terhagen, Kasteel(park)

Maasberg, Op de Berg, Dorpsstraat, Kaakstraat, Raadhuisstraat, Terhagen en Kasteelpark; beschermd dorpsgezicht

Gemeente Stein

Nr	Kaartblad
08	1

### Elsloo

Het Maasdorp Elsloo is een historische structuur ontstaan op een zandrug aan de Maas, waarvan de kern wordt gevormd door de Maasberg en Op de Berg. Deze oude kern is aangewezen als rijksbeschermd dorpsgezicht. Aan de Kaakstraat en de Raadhuisstraat bevinden zich een aantal historische incidenten en veel oudere bebouwing. De steilrand van het kanaal is zeer markant, evenals de hoogteverschillen bij de Maasberg. Elsloo ligt op het middenterras tussen het hoogplateau en het stroomgebied van de Maas. Deze kern is aangewezen als rijksbeschermd dorpsgezicht, daarnaast is de aanwijzing tot historische buitenplaats van het reeds beschermde kasteel en een gedeelte van het kasteelpark binnenkort aanstaande. De historische buitenplaats rondom kasteel Elsoo is van algemeen belang op basis van de samenhang tussen de waarde van beschermd dorpsgezicht, de gaafheid van de historische parkaanleg in Engelse landschapsstijl en de aanwezigheid van het hellingbos.

Ten zuiden van het kasteelpark ligt het Bunderbos, dat zich uitstrekt tot Bunde (gem. Meerssen), bezit grote ecologische en recreatieve waarden. De hellingen ter plaatse van de terrasrand zijn breed bebost en zeer markant in het landschap aanwezig. De historische lintbebouwing van de buurtschap Terhagen ligt ingesloten tussen het bosgebied, kasteelpark en de spoorlijn.

### Waardering

De karakteristiek van de historisch-stedenbouwkundige context in samenhang met de architectonische kenmerken geeft dit gebied een bijzonder karakter. De belevingswaarde is hoog. De identiteit is sterk vanwege de beleefbare en waarneembare historische ontwikkeling van het gebied.

### Welstandvisie

Handhaven en beschermen van het historisch patroon. Kleinschaligheid is een belangrijk thema. Kwalitatief hoogwaardige aanvullingen mogelijk. De gedetailleerde architectonische verschijningsvorm van de oorspronkelijke bebouwing moet waar mogelijk worden beschermd. De oorspronkelijke stedenbouwkundige uitgangspunten (samenhang) dienen niet te worden aangetast.



Deelgebied: Elsloo, Terhagen en Kasteel(park); beschermd dorpsgezicht

Gemeente Stein

Welstandsniveau 1

Bijzonder welstandsgebied

#### Gebiedsgerichte beoordelingskaders

- Ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de belevingswaarde van het historische gebied.
- Behoud van de bestaande ruimtelijke structuur dient uitgangspunt te zijn waarbij het overwegend bestaande karakter en kwaliteiten van het gebied worden gerespecteerd en waar mogelijk versterkt.
- Verstoring van het waardevolle karakter dient voorkomen te worden.
- Extra aandacht voor ruimtelijke werking, bijvoorbeeld aanwezige zichtlijnen, 'vijfde gevel', relatie met het landschap.

#### Aandachtspunten stedenbouwkundig niveau

##### Ligging in de omgeving

- Goede aansluiting op de hoofdstructuur van rooilijnen en de stedenbouwkundige korrelgrootte.
- Oriëntatie van de bebouwing op de hoofdstructuur.
- Behoud van de bestaande karakteristiek van de bebouwing in termen van kleinschaligheid, openheid/geslotenheid, variatie, eenduidigheid en verhouding tussen breedte en hoogte van gebouwen.

##### Massa en vorm van het gebouw

- Bij aanpassingen aan bestaande gebouwen moet de oorspronkelijke structuur van de gebouwen gehandhaafd blijven. Kenmerkende gevelindelingen dienen bewaard, en het reconstrueren daarvan gestimuleerd, te worden.
- Bij het ontwerpen van gevels dient extra aandacht besteed te worden aan de samenhang, compositie en de verhoudingen tussen de gevelonderdelen.
- De richting van de gevelgeleding moet worden afgestemd op de gebouwde omgeving.
- Wanneer aan elkaar grenzende panden gekoppeld worden tot één bestemming (winkel, horecabedrijf e.d.), dienen de panden individueel herkenbaar te blijven.
- Vernieuwende bouwplannen zijn mogelijk en moeten qua verschijningsvorm en belevingswaarde worden afgestemd op de architectuur van de directe omgeving en de stedenbouwkundige structuur.
- Karakteristieke aaneengesloten gevelwanden mogen niet voorzien worden van elementen die het straatbeeld verstoren.
- Extra aandacht is vereist voor de gevelbeëindiging en kap. Goothoogtes, nokrichtingen en dakhellingen dienen afgeleid te worden uit de directe (bebouwde) omgeving.



Deelgebied: *Elsloo, Terhagen en Kasteel(park); beschermd dorpsgezicht*

**Gemeente Stein**

**Welstandsniveau 1**

*Bijzonder welstandsgebied*

### **Welstandscriteria architectuurniveau**

#### Detailering

- Toepassing van een kleinschalige verfijnde detailering van gebouwonderdelen die de hoofdvorm en het totale ontwerp ondersteunt.
- Maatvoering, verhoudingen van het historische materiaalgebruik dienen uitgangspunt te zijn bij het ontwerp; extra aandacht voor profilering/ detailering kozijnen, raamlijsten, dorpels, daklijsten.

#### Materiaal en kleur

- Het kleurgebruik is van oudsher gebaseerd op streekelijke materialen en een breed aanvaard cultureel draagvlak. Hierdoor kreeg ieder gebied zijn eigen sfeer. Het gebruik van kleur, en bijhorende textuur, moet gebaseerd zijn op gebiedseigen kleurcombinaties.
- Bij het kiezen van kleuren én texturen van de gevels moet de gehele straatwand in ogenschouw genomen worden. Hierbij moet variatie en eenduidigheid in evenwicht zijn.
- In het geval dat een pand onderdeel is van een zogenaamd 'ensemble', moet het materiaal- en kleurgebruik afgestemd worden op die van de rest van het ensemble.
- Variatie en contrasten in kleur en materiaalgebruik mogen toegepast worden in gevels maar wel met grote zorg: de evenwichtige structuur moet hierdoor niet verstoord worden en moet bewaard blijven.
- Afstemming van het materiaal- en kleurgebruik van de dakbedekking op het ontwerp en de directe omgeving.

#### Criteria voor kleine bouwwerken

- Dakkapellen en dakopbouwen moeten een duidelijke relatie met de gevel tonen en niet het straatbeeld verstoren.
- Aan- en/of uitbouwen moeten qua vorm, detailering, massa en kleur worden afgestemd op de hoofdbouw en mogen de beleving en herkenbaarheid van het hoofdgebouw niet nadelig beïnvloeden

### **Overige beleidsaspecten**

- Monumentenwet
- Locatiebeleid GSM-zendinstallaties gemeente Stein.
- Individuele plaatsing van kapconstructies op bestaande panden.



## Deelgebied: Elsloo, woonbuurt

Woonbuurt tegen het historische lint Dorpsstraat en rondom het D. Verschureplein.

Gemeente Stein

Nr	Kaartblad
09	1

### Elsloo

De Stationsstraat omvat in hoofdzaak oudere bebouwing met veel afwijkende decenniuminvullingen. Typisch voor de structuur van Elsloo is de barrièrewerking van de spoorlijn, de A2 met bedrijvenszone en het Julianakanaal. Het gebied bestaat overwegend uit decenniumbuurten doorsneden door een oud lint, beginnend aan de Stationsstraat en eindigend met het dorpsgezicht. Aan de noordelijke randen liggen buurten uit de jaren tachtig en negentig met hoge dichtheid in de vorm van woonerven. Het middelste gedeelte van het gebied is ruim van opzet met bebouwing uit de jaren vijftig en zestig. Aan de noordzijde van de Burgemeester Maenenstraat neemt de dichtheid toe met typische jaren zeventig bebouwing.

### Gebiedstypologie

Uitbreidingslocaties uit de periode na de Tweede Wereldoorlog ten noorden en ten zuiden van de Stationsstraat. De woongebieden zijn veelal ontstaan als planmatige ontwikkelingen, in hoofdzaak in blokstructuren. De buurt aan de noordzijde van de Raadhuisstraat, Julianastraat, westelijk deel van de Jurgenstraat en de Stationsstraat vormt een overgangszone tussen de historische kern van Elsloo en de verkavelingen uit de naoorlogse periode. De ontsluitingsstructuur van de woonbuurt is afgestemd op het historische wegenpatroon en op de uitvalswegen naar de omliggende kernen. Opvallend is de oost-west oriëntatie van het stratenpatroon in de woonbuurten. Opvallend is het relatief grootschalig blokpatroon met strokenbouw tegen de historische linten en de kernzone aan het D. Verschureplein. Typisch zijn de sterk verdichte woonstraten in jaren 70-80 vormgeving aan de randen tegen spoorlijn en Steinderstraat.

### Bebouwing

Blokbebouwing in strak stedenbouwkundig patroon, vrijstaande woningen en twee onder één kap met zadeldak. Traditioneel jaren zestig tot tachtig bebouwing in bijbehorende vormgeving. De strokenbouw is relatief uniform van beeldvorm in twee lagen met kappen uitgevoerd in baksteen van verschillende kleuren. Typisch is de eigenbouw vanaf de jaren zeventig uitgevoerd in sterk variërende bouwvormen en materialen.

### Waardering

Neutraal, door diversiteit aan jonge gebouwen. Incidenteel hoogwaardig

### Welstandsvisie

Regulier; handhaven bestaande situatie met aandacht voor de gebiedseigen omgevingsfactoren. Ingrepen toetsen aan algemene criteria.





Deelgebied: Elsloo, woonbuurt

Gemeente Stein

Welstandsniveau 3

Regulier welstandsgebied

#### Aandachtspunten stedenbouwkundig niveau

##### Ligging in de omgeving

- Goede aansluiting op de hoofdstructuur van rooilijnen.
- Behoud van de bestaande ruimtelijke structuur dient uitgangspunt te zijn waarbij het overwegend bestaande karakter en kwaliteiten van het gebied worden gerespecteerd en waar mogelijk versterkt.
- Variatie en eenduidigheid van de bebouwing moeten in evenwicht met elkaar zijn.

##### Massa en vorm van het gebouw

- De hoofdvorm van het gebouw moet worden aangepast aan het bestaande karakter van de omgeving en mag niet tot verstoring leiden.
- Bij het ontwerpen van gevels dient aandacht besteed te worden aan de samenhang, compositie en de verhoudingen tussen de gevelonderdelen.
- Vernieuwende bouwplannen zijn mogelijk, mits ze niet tot verstoring leiden.

#### Welstandscriteria architectuur niveau

##### Detaillering

- De detaillering dient in goede verhouding te staan tot het totale ontwerp.

##### Materiaal en kleur

- Variatie en contrasten in kleur en materiaalgebruik mogen toegepast worden maar met grote zorg: de eenduidige evenwichtige hoofdstructuur van de directe omgeving moet hierdoor niet verstoord worden en moet bewaard blijven

#### Overige beleidsaspecten

- Locatiebeleid GSM-zendinstallaties gemeente Stein.
- Individuele plaatsing van kapconstructies op bestaande panden.



## Haven Stein

Haven, Veestraat, Paalweg, Heirstraat

### Gemeente Stein

Nr	Kaartblad
10	1

#### Gebiedstypologie

Grootschalig en open opslag en overslag terrein, zeer beperkte zones met bebouwing en grootschalige installaties aan Julianakanaal en haven. Markante hoogteverschillen van zandduinen langs de Maas en kanaaldijken. Openheid bepaald door infrastructuur, wegen, spoorlijnen, leidingstroken en waterweg. Gebied is besloten en heeft geen relaties door barrière kanaal en hoogteverschil met hoger gelegen woongebieden van Stein. Gebied Paalweg is restzone tussen Julianakanaal en Urmond-Oost. Gebied is in ontwikkeling en heeft afzonderlijke regeling beeldkwaliteit.

#### Stedenbouwkundige structuur

Haven en overslagzone is zeer open en heeft beperkte zones waar bebouwing aanwezig is. Ruimtelijke kwaliteit wordt mede bepaald door de topografie en kanaaldijken. Beslotenheid gebied wordt versterkt door inrichting van randen (hekwerken en geluidwerende voorzieningen) en inrichting openbaar gebied. De grootschalige structuur (openheid en installaties) is kenmerkend voor de havenzone, hetgeen tot uitdrukking komt in markante zichtlijnen. Gebied Paalweg is een sterke menging van functies en woonblokjes met grote contrasten in schaal, bouwvolumes, vormgeving, kleur en materialen.

#### Bebouwing

Bebouwing is zeer beperkt in het gebied en minimaal bepalend voor de ruimtelijke kwaliteit. Installaties en bouwwerken zijn beeldbepalend, incidenteel waardevolle gebouwen aan de haven.

#### Waardering

Neutraal door de grootschalige opzet van het gebied en beperkte belevingswaarde uitgaande van bebouwingsstructuur. De identiteit van het gebied en de situatieve aspecten zijn in potentie sterk en karakteristiek. Het gebied is welstandsgevoelig op grond van de opgestelde regelgeving voor beeldkwaliteit.

#### Welstandsvisie

Opwaarderen van de bestaande ruimtelijke kwaliteit op grond van de specifieke grootschalige industriële basisstructuur en de specifieke omgevingsfactoren. Voor het deelgebied is een afzonderlijke regeling voor beeldkwaliteit opgesteld: BKP Haven Stein.



**Deelgebied: Haven Stein****Gemeente Stein****Welstandsniveau 2***Potentieel welstandsgebied***Gebiedsgerichte beoordelingskaders**

- Ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de belevingswaarde van de bedrijventerreinen.
- Variatie en eenduidigheid van de bebouwing moeten in evenwicht met elkaar zijn.
- Behoud van de bestaande ruimtelijke structuur dient uitgangspunt te zijn waarbij het overwegend bestaande karakter en kwaliteiten van het gebied worden gerespecteerd en waar mogelijk versterkt.
- Mogelijkheden moeten worden benut voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door het gebied nieuwe impulsen te geven en aanwezige verstoringen op te heffen.
- Extra aandacht voor ruimtelijke werking, bijvoorbeeld aanwezige zichtlijnen, 'vijfde gevel', relatie met het landschap.

**Aandachtspunten stedenbouwkundig niveau**Ligging in de omgeving

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

Massa en vorm van het gebouw

- Representatieve gevels moeten op de toegangsweg of zone georiënteerd worden.
- Extra aandacht voor de massa- en gevel-opbouw met een heldere en harmonische geleiding.
- Als er sprake is van een woning of kantoor los van de bedrijfsbebouwing moet de massa en vorm van de bebouwing op elkaar afgestemd worden. Vernieuwende bouwplannen zijn mogelijk wanneer deze een positieve impuls geven aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en/of deze versterken.

**Welstandscriteria architectuur niveau**Detailering

- De detailering dient in goede verhouding te staan tot het totale ontwerp.
- Extra aandacht voor de gevelbeëindiging.

Materiaal en kleur

- Terughoudend kleurgebruik: grote (felle) kleurvlakken moeten voorkomen worden.
- Variatie en contrasten in kleur en materiaalgebruik mogen toegepast worden maar met grote zorg: de eenduidige evenwichtige hoofdstructuur van de directe omgeving moet hierdoor niet verstoord worden en moet bewaard blijven.

Criteria voor kleine bouwwerken

- Kleine bouwwerken moeten wat betreft massa, vorm en detailering afgestemd worden op de hoofdbouw.

**Overige beleidsaspecten**

- Locatiebeleid GSM-zendinstallaties gemeente Stein.



## Deelgebied: IAZI

Gebied van de waterzuiveringsinstallatie langs het Julianakanaal aan de Dalerveltweg

### Beschrijving

In het Maasdal ten westen van het Julianakanaal ligt ter hoogte van de haven het complex integrale afvalwaterzuiveringsinstallatie DSM en de qua omvang veel beperktere zuiveringsinstallatie van het Zuiveringsschap Limburg. De bedrijfsgebieden worden gekenmerkt door een industriële verschijningsvorm. De bebouwing omvat hoofdzakelijk gedeeltelijk onder het maaiveld verzonken bassins met de daarbij behorende installaties die in een vastomlijnd bebouwingspatroon zijn aangelegd. De situering van een beperkt aantal bedrijfs-en dienstgebouwen is hierop afgestemd.

Het bedrijfsgebied is omsloten door een afschermdende groenvoorziening die voor een landschappelijke inpassing zorgt. Vanuit het ter plaatse open landschap is het bedrijfscomplex als een incident te beschouwen.

### Waardering

Neutraal door het ontbreken van specifieke ruimtelijke kwaliteiten in relatie gezien met het landschap.

### Welstandsvisie

Het handhaven van de bestaande structuur, bij uitbreidingen dient bijzondere aandacht te worden besteed aan de uitstraling naar de omgeving door het aanleggen van afschermdende groenvoorzieningen die voor een landschappelijke inpassing zorgen.

## Gemeente Stein

Nr	Kaartblad
11	1



Deelgebied: IAZI

Gemeente stein

Welstandsniveau 3

---

Regulier welstandsgebied

#### **Aandachtspunten stedenbouwkundig niveau**

##### Ligging in de omgeving

- Goede aansluiting op de hoofdstructuur van rooilijnen.
- Behoud van de bestaande ruimtelijke structuur dient uitgangspunt te zijn waarbij het overwegend bestaande karakter en kwaliteiten van het gebied worden gerespecteerd en waar mogelijk versterkt.
- Variatie en eenduidigheid van de bebouwing moeten in evenwicht met elkaar zijn.

##### Massa en vorm van het gebouw

- De hoofdvorm van het gebouw moet worden aangepast aan het bestaande karakter van de omgeving en mag niet tot verstoring leiden.
- Bij het ontwerpen van gevels dient aandacht besteed te worden aan de samenhang, compositie en de verhoudingen tussen de gevelonderdelen.
- Vernieuwende bouwplannen zijn mogelijk, mits ze niet tot verstoring leiden.

#### **Welstandscriteria architectuur niveau**

##### Detailering

- De detailering dient in goede verhouding te staan tot het totale ontwerp.

##### Materiaal en kleur

- Variatie en contrasten in kleur en materiaalgebruik mogen toegepast worden maar met grote zorg: de eenduidige evenwichtige hoofdstructuur van de directe omgeving moet hierdoor niet verstoord worden en moet bewaard blijven

#### **Overige beleidsaspecten**

- Locatiebeleid GSM-zendinstallaties gemeente Stein.

**Deelgebied: Kanaalboulevard, woongebied**

Gemeente Stein

Molenweg-Zuid, Kapellerweg, langs Julianakanaal (Urmond – Oost)

Nr  
12Kaartblad  
1**Beschrijving**

Nieuw te ontwikkelen woongebied ten oosten van het Julianakanaal, ten westen van het woongebied Urmond Oost en Molenpark en ten noorden van het woonzorgcomplex. Voor de omgeving van het enkele jaren geleden gerealiseerde woonzorgcomplex is een stedenbouwkundige ontwikkelingsvisie opgesteld. Doelstelling is de totstandkoming van een woongebied waarin drie woonmilieus te onderscheid zullen zijn:

- Een strook woningen/appartementen georiënteerd op het Julianakanaal;
- “wonen langs de dorpsstraat” langs de Molenweg-Zuid;
- daartussen vrijstaande bungalows in een relatief willekeurige verkaveling.

Mogelijk kan in de omgeving van het woonzorgcomplex en de brug over het Julianakanaal een centrumgebiedje met in ieder geval zorgvoorzieningen worden ontwikkeld voor Oud-Urmond en Urmond-Oost.

**Waardering**

Neutraal omdat het een nieuw te ontwikkelen gebied betreft.

**Welstandsvisie**

Ten behoeve van deze planontwikkeling zal een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld waarin de visie verder wordt uitgewerkt.

Deelgebied: Kanaalboulevard, woongebied

Gemeente Stein

Welstandsniveau 2

Potentieel welstandsgebied

### Aandachtspunten stedenbouwkundig niveau

#### Ligging in de omgeving

- Goede aansluiting op de hoofdstructuur van rooilijnen en de stedenbouwkundige korrelgrootte.
- Behoud van de bestaande ruimtelijke structuur dient uitgangspunt te zijn waarbij het overwegend bestaande karakter en kwaliteiten van het gebied worden gerespecteerd en waar mogelijk versterkt.
- Variatie en eenduidigheid moeten in evenwicht met elkaar zijn.

#### Massa en vorm van het gebouw

- De hoofdvorm van het gebouw moet worden aangepast aan het bestaande karakter van de omgeving en mag niet tot verstoring leiden.
- Bij het ontwerpen van gevels dient extra aandacht besteed te worden aan de samenhang, compositie en de verhoudingen tussen de gevelonderdelen.
- Vernieuwende bouwplannen zijn mogelijk en moeten qua verschijningsvorm en belevingswaarde worden afgestemd op de architectuur van de directe omgeving en de stedenbouwkundige structuur.
- Vorm, materiaal en kleur van daken dienen afgeleid te worden uit de directe omgeving.
- Aandacht voor de gevelbeëindiging en kap. Goothoogtes, nokrichtingen en dakhellingen dienen afgeleid te worden uit de directe omgeving.

### Welstandscriteria architectuur niveau

#### Detailering

- De detailering dient in goede verhouding te staan tot het totale ontwerp.

#### Materiaal en kleur

- Het kleurgebruik was van oudsher gebaseerd op streekeigen materialen en een breed aanvaard cultureel draagvlak. Hierdoor kreeg ieder gebied zijn eigen sfeer. Het gebruik van kleur, en bijbehorende textuur, gebaseerd op deze gebiedseigen kleurcombinaties verdient de voorkeur.
- Variatie en contrasten in kleur en materiaalgebruik mogen toegepast worden maar met grote zorg: de eenduidige evenwichtige hoofdstructuur van de directe omgeving moet hierdoor niet verstoord worden en moet bewaard blijven.

#### Criteria voor kleine bouwwerken

- Dakkapellen en dakopbouwen moeten een duidelijke relatie met de gevel tonen en niet het straatbeeld verstoren.
- Aan- en/of uitbouwen moeten qua vorm, detailering, massa en kleur worden afgestemd op de hoofdbouw en mogen de beleving en herkenbaarheid van het hoofdgebouw niet nadelig beïnvloeden.

### Overige beleidsaspecten

- Locatiebeleid GSM-zendinstallaties gemeente Stein.
- Individuele plaatsing van kapconstructies op bestaande panden.

**Deelgebied: Kasteelpark Stein e.o.**

Gemeente Stein

Nr	Kaartblad
13	1

**Beschrijving**

Het gebied is gelegen aan de zuidwestzijde van de oude dorpskern van Stein, ten noorden van de autosnelweg A-76 en aan de oostzijde van het Julianakanaal.

Van oorsprong is het beschermde monument Kasteel Stein en het aangrenzend park gelegen op een strategische positie van een in het Maasdal uitkomend zijdal. Het kasteel Stein omvatte van oudsher een voorburcht en een hoofdburcht. De hoofdburcht was gelegen op de top van een heuvel een z.g. motte. Bij de aanleg van de motte is er omheen een gracht aangelegd. Deze van oorsprong middeleeuwse situatie is in de nog resterende kasteelruïne nog te herkennen. De oorspronkelijke burcht dateert uit midden 13<sup>e</sup> eeuw, is verwoest in de 17<sup>e</sup> eeuw en vervallen tot de huidige ruïne. De ingangsvleugel en het poortgebouw (t.p.v. de voormalige voorburcht) dateren uit de 16<sup>e</sup> en 18<sup>e</sup> eeuw. De afgelopen eeuw heeft het kasteel Stein gefungeerd als een woon- en opleidingscentrum van een kloosterorde en later als een kloosterbejaardenoord. In begin 2000 is een gedeelte van het monumentale complex verbouwd tot appartementen. De in de 19<sup>e</sup> en 20<sup>e</sup> eeuw toegevoegde bebouwingselementen zijn geamoveerd en vervangen door nieuwe appartementen in een vernieuwende verschijningsvorm en afgestemd op de historische stedenbouwkundige structuur. Het kasteel Stein wordt van oudsher via de historische lintbebouwing van de Kruisstraat verbonden met de monumentale kerk en het in de directe omgeving gelegen Wilhelminaplein. De tot ruïne vervallen oorspronkelijke hoofdburcht, het monumentale poortgebouw (de oude voorburcht-hoeve) en de recent gerealiseerde appartementen vormen een herkenbaar element in het landschap. Het kasteelpark bestaat uit een bosgebied en weiden bezit grote ecologische en recreatieve waarden.

**Waardering**

De karakteristiek van de historische bebouwing en de eigentijdse architectuur, in samenhang met de landschappelijke omgeving geven dit gebied een bijzonder karakter.

**Welstandsvisie**

Handhaven en beschermen van het historisch patroon. Kwalitatief hoogwaardige aanvullingen zijn mogelijk. De gedetailleerde architectonische verschijningsvorm van de oorspronkelijke bebouwing moet waar mogelijk worden beschermd. De oorspronkelijke stedenbouwkundige uitgangspunten (samenhang) dienen niet te worden aangetast.



Deelgebied: Kasteelpark Stein e.o.

Gemeente Stein

Welstandsniveau 1

---

*Bijzonder welstandsgebied*

#### **Gebiedsgerichte beoordelingskaders**

- Ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de belevingswaarde van het historische gebied.
- Behoud van de bestaande ruimtelijke structuur dient uitgangspunt te zijn waarbij het overwegend bestaande karakter en kwaliteiten van het gebied worden gerespecteerd en waar mogelijk versterkt.
- Verstoring van het waardevolle karakter dient voorkomen te worden.
- Extra aandacht voor ruimtelijke werking, bijvoorbeeld aanwezige zichtlijnen, 'vijfde gevel', relatie met het landschap.

#### **Aandachtspunten stedenbouwkundig niveau**

##### Ligging in de omgeving

- Goede aansluiting op de hoofdstructuur van rooilijnen en de stedenbouwkundige korrelgrootte.
- Oriëntatie van de bebouwing op de hoofdstructuur.
- Behoud van de bestaande karakteristiek van de bebouwing in termen van kleinschaligheid, openheid/geslotenheid, variatie, eenduidigheid en verhouding tussen breedte en hoogte van gebouwen.

##### Massa en vorm van het gebouw

- Bij aanpassingen aan bestaande gebouwen moet de oorspronkelijke structuur van de gebouwen gehandhaafd blijven. Kenmerkende gevelindelingen dienen bewaard, en het reconstrueren daarvan gestimuleerd, te worden.
- Bij het ontwerpen van gevels dient extra aandacht besteed te worden aan de samenhang, compositie en de verhoudingen tussen de gevelonderdelen.
- De richting van de gevelgeleding moet worden afgestemd op de gebouwde omgeving.
- Wanneer aan elkaar grenzende panden gekoppeld worden tot één bestemming (winkel, horecabedrijf e.d.), dienen de panden individueel herkenbaar te blijven.
- Vernieuwende bouwplannen zijn mogelijk en moeten qua verschijningsvorm en belevingswaarde worden afgestemd op de architectuur van de directe omgeving en de stedenbouwkundige structuur.
- Karakteristieke aaneengesloten gevelwanden mogen niet voorzien worden van elementen die het straatbeeld verstoren.
- Extra aandacht is vereist voor de gevelbeëindiging en kap. Goothoogtes, nokrichtingen en dakhellingen dienen afgeleid te worden uit de directe (bebouwde) omgeving.

Deelgebied: Kasteelpark Stein e.o.

Gemeente Stein

Welstandsniveau 1

---

*Bijzonder welstandsgebied*

### **Welstandscriteria architectuurniveau**

#### Detaillering

- Toepassing van een kleinschalige verfijnde detaillering van gebouwonderdelen die de hoofdvorm en het totale ontwerp ondersteunt.
- Maatvoering, verhoudingen van het historische materiaalgebruik dienen uitgangspunt te zijn bij het ontwerp; extra aandacht voor profilering/ detaillering kozijnen, raamlijsten, dorpels, daklijsten.

#### Materiaal en kleur

- Het kleurgebruik is van oudsher gebaseerd op streekeigen materialen en een breed aanvaard cultureel draagvlak. Hierdoor kreeg ieder gebied zijn eigen sfeer. Het gebruik van kleur, en bijhorende textuur, moet gebaseerd zijn op gebiedseigen kleurcombinaties.
- Bij het kiezen van kleuren én texturen van de gevels moet de gehele straatwand in ogenschouw genomen worden. Hierbij moet variatie en eenduidigheid in evenwicht zijn.
- In het geval dat een pand onderdeel is van een zogenaamd 'ensemble', moet het materiaal- en kleurgebruik afgestemd worden op die van de rest van het ensemble.
- Variatie en contrasten in kleur en materiaalgebruik mogen toegepast worden in gevels maar wel met grote zorg: de evenwichtige structuur moet hierdoor niet verstoord worden en moet bewaard blijven.
- Afstemming van het materiaal- en kleurgebruik van de dakbedekking op het ontwerp en de directe omgeving.

#### Criteria voor kleine bouwwerken

- Dakkapellen en dakopbouwen moeten een duidelijke relatie met de gevel tonen en niet het straatbeeld verstoren.
- Aan- en/of uitbouwen moeten qua vorm, detaillering, massa en kleur worden afgestemd op de hoofdbouw en mogen de beleving en herkenbaarheid van het hoofdgebouw niet nadelig beïnvloeden

### **Overige beleidsaspecten**

- Monumentenwet
- Locatiebeleid GSM-zendinstallaties gemeente Stein.
- Individuele plaatsing van kapconstructies op bestaande panden.



**Deelgebied: Kerensheide bedrijventerrein**

Gemeente Stein

Mauritsweg-Heidekampweg-Nijverheidsweg

Nr  
14Kaartblad  
1**Gebiedstypologie**

Het gebied bestaat uit een zone van opslagloodsen van verschillende schaalgrootte en is gesitueerd tussen de A2 en de woonbuurt van de kern Stein. Opvallend zijn de harde overgangen van de woonstraten naar de wegen met bedrijfsgebouwen. De entreezone aan de Mauritsweg is sterk amorf door ontbrekende bebouwing aan de entree van de kern en de grote open pareerplaats.

**Stedenbouwkundige structuur**

Verkaveling van kleinschalige loodsen en open opslagterreinen aan Nijverheidsweg. Randen naar woongebied of entree situatie zijn niet aanwezig. Inrichting openbaar gebied draagt minimaal bij aan belevingswaarde en uitstraling van bedrijfsactiviteiten.

**Bebouwing**

Overwegend loodsen en incidenteel bijbehorende kantoorgebouwen in horizontale geleding.

**Waardering**

Neutraal door het ontbreken van specifieke ruimtelijke opbouw en kwaliteiten.

**Welstandsvisie**

Vooralsnog handhaven bestaande structuur met bijzondere aandacht voor het opwaarderen van de uitstraling vooral in de richting van de woonbuurt.

Revitalisering Kerensheide is gestart voor kwaliteits- en functieverbetering. Dit betekent voor de te onderscheiden gebieden:

Kerensheide-Noord (Asfaltcentrale): geen wijzigingen van bestaande situatie te verwachten.

Kerensheide-Midden (noordelijk van Nijverheidsweg): combinatie van kleine en middelgrote bedrijven, door ingrijpende opknopbeurt van openbaar gebied en individuele bedrijfspanden verbetering nastreven van uitstraling.

Kerensheide-Zuid (tussen Mauritsweg en Nijverheidsweg): gebied kan worden beschouwd als (potentiële) zichtlocatie. In het kader van een mogelijke integrale herontwikkeling van de locatie kan een gebied met hoge beeldkwaliteit, passend bij de nieuwe bestemming, worden gerealiseerd.

Deelgebied: Kerensheide, bedrijventerrein

Gemeente Stein

Welstandsniveau 2

Potentieel welstandsgebied

#### Gebiedsgerichte beoordelingskaders

- Ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de belevingswaarde van de bedrijventerreinen.
- Variatie en eenduidigheid van de bebouwing moeten in evenwicht met elkaar zijn.
- Behoud van de bestaande ruimtelijke structuur dient uitgangspunt te zijn waarbij het overwegend bestaande karakter en kwaliteiten van het gebied worden gerespecteerd en waar mogelijk versterkt.
- Mogelijkheden moeten worden benut voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door het gebied nieuwe impulsen te geven en aanwezige verstoringen op te heffen.
- Extra aandacht voor ruimtelijke werking, bijvoorbeeld aanwezige zichtlijnen, 'vijfde gevel', relatie met het landschap.

#### Aandachtspunten stedenbouwkundig niveau

##### Ligging in de omgeving

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

##### Massa en vorm van het gebouw

- Representatieve gevels moeten op de toegangsweg of zone georiënteerd worden.
- Extra aandacht voor de massa- en gevel-opbouw met een heldere en harmonische geleiding.
- Als er sprake is van een woning of kantoor los van de bedrijfsbebouwing moet de massa en vorm van de bebouwing op elkaar afgestemd worden. Vernieuwende bouwplannen zijn mogelijk wanneer deze een positieve impuls geven aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en/of deze versterken.

#### Welstandscriteria architectuur niveau

##### Detaillering

- De detaillering dient in goede verhouding te staan tot het totale ontwerp.
- Extra aandacht voor de gevelbeëindiging.

##### Materiaal en kleur

- Terughoudend kleurgebruik: grote (felle) kleurvlakken moeten voorkomen worden.
- Variatie en contrasten in kleur en materiaalgebruik mogen toegepast worden maar met grote zorg: de eenduidige evenwichtige hoofdstructuur van de directe omgeving moet hierdoor niet verstoord worden en moet bewaard blijven.

##### Criteria voor kleine bouwwerken

- Kleine bouwwerken moeten wat betreft massa, vorm en detaillering afgestemd worden op de hoofdbouw.

#### Overige beleidsaspecten

- Locatiebeleid GSM-zendinstallaties gemeente Stein.

## Deelgebied: Maasband, historisch lint

Maasbanderkerweg, Maasbanderweg, Maasbandervaart, Leutherhoekweg

Gemeente Stein

Nr	Kaartblad
15	1

### Maasband

Maasband ligt zeer geïsoleerd aan de Maas, als patroon van linten aan een kruispunt van wegen. Het milieu is zeer kleinschalig, de straatruimte is zeer beperkt. De beeldvorm is die van een gehucht, met incidenteel decenniumverdichting. Oude historische bebouwing staat pal aan de Maas(dijk). Opvallend is het grote aandeel vrije sector woningen; er zijn geen huurwoningen. Planmatige woningbouw ontbreekt.

### Waardering

Aan de historisch-stedenbouwkundige context ontleent dit gebied een bijzonder karakter. De belevingswaarde is hoog. De identiteit is sterk vanwege de beleefbare en waarneembare historische ontwikkeling van het gebied.

### Welstandsvisie

Het gebied is welstandsgevoelig en de beeldvorm van het gebied dient minimaal gehandhaafd of ondersteund te worden. De kleinschalige opbouw dient het historisch patroon te ondersteunen. De gedetailleerde architectonische verschijningsvorm van de oorspronkelijke bebouwing moet waar mogelijk worden gehandhaafd. De oorspronkelijke stedenbouwkundige uitgangspunten (samenhang) dienen minimaal te worden aangetast.



Deelgebied: Maasband, historisch lint

Gemeente Stein

Welstandsniveau 2

Potentieel welstandsgebied

#### Gebiedsgerichte beoordelingskaders

- Ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de belevingswaarde van het gebied.
- Behoud van de bestaande ruimtelijke structuur dient uitgangspunt te zijn waarbij het overwegend bestaande karakter en kwaliteiten van het gebied worden gerespecteerd en waar mogelijk versterkt.
- In de dynamische linten/zones met relatief grote functiemenging mag een zekere variëteit in architectuur aanwezig zijn, zonder dat deze tot verstoring leidt.
- Extra aandacht voor ruimtelijke werking, bijvoorbeeld aanwezige zichtlijnen, 'vijfde gevel', relatie met het landschap.

#### Aandachtspunten stedenbouwkundig niveau

##### Ligging in de omgeving

- Goede aansluiting op de hoofdstructuur van rooilijnen en de stedenbouwkundige korrelgrootte.
- Oriëntatie van de bebouwing op de hoofdstructuur

#### Aandachtspunten stedenbouwkundig niveau

##### Massa en vorm van het gebouw

- Bij aanpassingen aan bestaande gebouwen moet de oorspronkelijke structuur van de gebouwen gehandhaafd blijven. Kenmerkende gevelindelingen dienen bewaard, en het reconstrueren daarvan gestimuleerd, te worden.
- De hoofdvorm van het gebouw moet worden aangepast aan het bestaande karakter van de omgeving en mag niet tot verstoring leiden.
- De richting van de gevelgeleding moet worden afgestemd op de directe gebouwde omgeving.
- Bij het ontwerpen van gevels dient extra aandacht besteed te worden aan de samenhang, compositie en de verhoudingen tussen de gevelonderdelen.
- Vernieuwende bouwplannen zijn mogelijk en moeten qua verschijningsvorm en belevingswaarde worden afgestemd op de architectuur van de directe omgeving en de stedenbouwkundige structuur.
- Karakteristieke aaneengesloten gevelwanden mogen niet voorzien worden van elementen die het straatbeeld verstoren.
- Extra aandacht is vereist voor de gevelbeëindiging en kap. Goothoogtes, nokrichtingen en dakhellingen dienen afgeleid te worden uit de directe (bebouwde) omgeving.



Deelgebied: Maasband, historisch lint

Gemeente Stein

Welstandsniveau 2

---

### Welstandscriteria architectuur niveau

#### Detaillering

- De detaillering dient in goede verhouding te staan tot het totale ontwerp.

#### Materiaal en kleur

- Het kleurgebruik was van oudsher gebaseerd op streekeigen materialen en een breed aanvaard cultureel draagvlak. Hierdoor kreeg ieder gebied zijn eigen sfeer. Het gebruik van kleur, en bijbehorende textuur, gebaseerd op deze gebiedseigen kleurcombinaties verdient de voorkeur.
- Variatie en contrasten in kleur en materiaalgebruik mogen toegepast worden maar met grote zorg: de eenduidige evenwichtige hoofdstructuur van de directe omgeving moet hierdoor niet verstoord worden en moet bewaard blijven.

#### Criteria voor kleine bouwwerken

- Dakkapellen en dakopbouwen moeten een duidelijke relatie met de gevel tonen en niet het straatbeeld verstoren.
- Aan- en/of uitbouwen moeten qua vorm, detaillering, massa en kleur worden afgestemd op de hoofdbouw en mogen de beleving en herkenbaarheid van het hoofdgebouw niet nadelig beïnvloeden.

#### **Overige beleidsaspecten**

- Locatiebeleid GSM-zendinstallaties gemeente Stein.
- Individuele plaatsing van kapconstructies op bestaande panden.





**Deelgebied: Meers, woongebied**

Grotestraat, de Kerkstraat, Koeweide, Meersereindstraat, Meerserkoestraat en de Zwarte Laakstraat

**Gemeente Stein**

Nr	Kaartblad
16	1

**Meers,**

Drie kernenstructuur aan Maasmeander. Het historisch stratenpatroon is redelijk intact. Oudere en historische bouwstructuren bevinden zich met name aan de Grotestraat, de Kerkstraat, Koeweide, Meersereindstraat, Meerserkoestraat en de Zwarte Laakstraat. Bij de oudere delen is sprake van zeer kleinschalige milieus met smalle straatprofielen en gesloten straatwanden. Veel decenniuminvullingen en uitbreidingsblokken rond de oudere structuur.

**Bebouwing**

Binnen het patroon van historische lintbebouwing komt incidenteel historische en meer oudere bebouwing voor. Decenniuminvullingen komen veelvuldig voor maar liggen verder terug. De uitbreidingsbuurten zijn typerend voor bouwstijlen uit de jaren van bebouwing. De bebouwing is niet specifiek gerelateerd aan de kern of omgeving.

**Waardering**

De oudere bebouwing en historische patronen zijn nog gedeeltelijk te ervaren maar als ruimtelijke kwaliteit niet sterk aanwezig. De waardering is neutraal doordat bouwvormen, schaalniveau en dichtheid in sterke mate variëren.

**Welstandsvisie**

Het gebied is welstandsgevoelig. De beeldvorm van het gebied dient minimaal gehandhaafd of ondersteund te worden. Maatgevend kan hierbij de kleinschalige basisopzet zijn, binnen een sterk variërende structuur van stedenbouwkundige patronen. Extra aandacht voor specifieke ruimtelijke factoren als situering aan het water en de randen van de bestaande bebouwing ten opzichte van het landschap.

Deelgebied: Meers, woongebied

Gemeente Stein

Welstandsniveau 2

Potentieel welstandsgebied

### Aandachtspunten stedenbouwkundig niveau

#### Ligging in de omgeving

- Goede aansluiting op de hoofdstructuur van rooilijnen en de stedenbouwkundige korrelgrootte.
- Behoud van de bestaande ruimtelijke structuur dient uitgangspunt te zijn waarbij het overwegend bestaande karakter en kwaliteiten van het gebied worden gerespecteerd en waar mogelijk versterkt.
- Variatie en eenduidigheid moeten in evenwicht met elkaar zijn.

#### Massa en vorm van het gebouw

- De hoofdvorm van het gebouw moet worden aangepast aan het bestaande karakter van de omgeving en mag niet tot verstoring leiden.
- Bij het ontwerpen van gevels dient extra aandacht besteed te worden aan de samenhang, compositie en de verhoudingen tussen de gevelonderdelen.
- Vernieuwende bouwplannen zijn mogelijk en moeten qua verschijningsvorm en belevingswaarde worden afgestemd op de architectuur van de directe omgeving en de stedenbouwkundige structuur.
- Vorm, materiaal en kleur van daken dienen afgeleid te worden uit de directe omgeving.
- Aandacht voor de gevelbeëindiging en kap. Goothoogtes, nokrichtingen en dakhellingen dienen afgeleid te worden uit de directe omgeving.

### Welstandscriteria architectuur niveau

#### Detaillering

- De detaillering dient in goede verhouding te staan tot het totale ontwerp.

#### Materiaal en kleur

- Het kleurgebruik was van oudsher gebaseerd op streekeigen materialen en een breed aanvaard cultureel draagvlak. Hierdoor kreeg ieder gebied zijn eigen sfeer. Het gebruik van kleur, en bijbehorende textuur, gebaseerd op deze gebiedseigen kleurcombinaties verdient de voorkeur.
- Variatie en contrasten in kleur en materiaalgebruik mogen toegepast worden maar met grote zorg: de eenduidige evenwichtige hoofdstructuur van de directe omgeving moet hierdoor niet verstoord worden en moet bewaard blijven.

#### Criteria voor kleine bouwwerken

- Dakkapellen en dakopbouwen moeten een duidelijke relatie met de gevel tonen en niet het straatbeeld verstoren.
- Aan- en/of uitbouwen moeten qua vorm, detaillering, massa en kleur worden afgestemd op de hoofdbouw en mogen de beleving en herkenbaarheid van het hoofdgebouw niet nadelig beïnvloeden.

### Overige beleidsaspecten

- Locatiebeleid GSM-zendinstallaties gemeente Stein.
- Individuele plaatsing van kapconstructies op bestaande panden

## Deelgebied: Oud Urmond, historisch lint (beschermd stadsgezicht)

Grote Straat, Urmondermaasstraat, Hoolstraat, Brugstraat

Gemeente Stein

Nr	Kaartblad
17	1

### Oud Urmond

Het straatpatroon van gesloten straatwanden en veelvormige bouwblokken wordt afgesloten door de aanwezigheid van het kanaal (straten, zoals de Brugstraat en de Oude Poort lopen dood tegen een hoge talud). Sterk is de situering op de zandhoogte van de historische structuur. Hier is de belevingswaarde kwalitatief zeer hoog, de ruimtelijke structuur is dynamisch door de topografie en de verrassende beeldwerking in straat- en pleinvormen. Het gebied Kloosterpad tot aan de Maasstraat en de Grotestraat is een rijksbeschermde stadsgezicht, een zeer welstandsgevoelig gebied. Kenmerkend zijn de meanderende straten met smalle straatprofielen, gesloten straatwanden en plaatselijk markante doorzichten. De historische structuur is in een aantal straten goed bewaard gebleven.

### Waardering

De karakteristiek van de historisch-stedenbouwkundige context in samenhang met de architectonische kenmerken geeft dit gebied een bijzonder karakter. De belevingswaarde is hoog. De identiteit is sterk vanwege de beleefbare en waarneembare historische ontwikkeling van het gebied.

### Welstandsvisie

Beschermen van het historisch patroon binnen de bestaande overwegend kleinschalige opzet en de kwalitatief hoogwaardige omgeving. De gedetailleerde architectonische verschijningsvorm van de oorspronkelijke bebouwing moet waar mogelijk worden beschermd. De oorspronkelijke stedenbouwkundige uitgangspunten (samenhang) dienen niet te worden aangetast.



Deelgebied: Oud Urmond, historisch lint (bBeschermde stadsgezicht)

Gemeente Stein

Welstandsniveau 1

*Bijzonder welstandsgebied*

#### Gebiedsgerichte beoordelingskaders

- Ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de belevingswaarde van het historische gebied.
- Behoud van de bestaande ruimtelijke structuur dient uitgangspunt te zijn waarbij het overwegend bestaande karakter en kwaliteiten van het gebied worden gerespecteerd en waar mogelijk versterkt.
- Verstoring van het waardevolle karakter dient voorkomen te worden.
- Extra aandacht voor ruimtelijke werking, bijvoorbeeld aanwezige zichtlijnen, 'vijfde gevel', relatie met het landschap.

#### Aandachtspunten stedenbouwkundig niveau

##### Ligging in de omgeving

- Goede aansluiting op de hoofdstructuur van rooilijnen en de stedenbouwkundige korrelgrootte.
- Oriëntatie van de bebouwing op de hoofdstructuur.
- Behoud van de bestaande karakteristiek van de bebouwing in termen van kleinschaligheid, openheid/geslotenheid, variatie, eenduidigheid en verhouding tussen breedte en hoogte van gebouwen.

##### Massa en vorm van het gebouw

- Bij aanpassingen aan bestaande gebouwen moet de oorspronkelijke structuur van de gebouwen gehandhaafd blijven. Kenmerkende gevelindelingen dienen bewaard, en het reconstrueren daarvan gestimuleerd, te worden.
- Bij het ontwerpen van gevels dient extra aandacht besteed te worden aan de samenhang, compositie en de verhoudingen tussen de gevelonderdelen.
- De richting van de gevelgeleding moet worden afgestemd op de gebouwde omgeving.
- Wanneer aan elkaar grenzende panden gekoppeld worden tot één bestemming (winkel, horecabedrijf e.d.), dienen de panden individueel herkenbaar te blijven.
- Vernieuwende bouwplannen zijn mogelijk en moeten qua verschijningsvorm en belevingswaarde worden afgestemd op de architectuur van de directe omgeving en de stedenbouwkundige structuur.
- Karakteristieke aaneengesloten gevelwanden mogen niet voorzien worden van elementen die het straatbeeld verstoren.
- Extra aandacht is vereist voor de gevelbeëindiging en kap. Goothoogtes, nokrichtingen en dakhellingen dienen afgeleid te worden uit de directe (bebouwde) omgeving.



Deelgebied: Oud Urmond, historisch lint (bBeschermde stadsgezicht)

Gemeente Stein

Welstandsniveau 1

*Bijzonder welstandsgebied*

### Welstandscriteria architectuurniveau

#### Detaillering

- Toepassing van een kleinschalige verfijnde detaillering van gebouwonderdelen die de hoofdvorm en het totale ontwerp ondersteunt.
- Maatvoering, verhoudingen van het historische materiaalgebruik dienen uitgangspunt te zijn bij het ontwerp; extra aandacht voor profilering/ detaillering kozijnen, raamlijsten, dorpels, daklijsten.

#### Materiaal en kleur

- Het kleurgebruik is van oudsher gebaseerd op streekelijke materialen en een breed aanvaard cultureel draagvlak. Hierdoor kreeg ieder gebied zijn eigen sfeer. Het gebruik van kleur, en bijhorende textuur, moet gebaseerd zijn op gebiedseigen kleurcombinaties.
- Bij het kiezen van kleuren én texturen van de gevels moet de gehele straatwand in ogenschouw genomen worden. Hierbij moet variatie en eenduidigheid in evenwicht zijn.
- In het geval dat een pand onderdeel is van een zogenaamd 'ensemble', moet het materiaal- en kleurgebruik afgestemd worden op die van de rest van het ensemble.
- Variatie en contrasten in kleur en materiaalgebruik mogen toegepast worden in gevels maar wel met grote zorg: de evenwichtige structuur moet hierdoor niet verstoord worden en moet bewaard blijven.
- Afstemming van het materiaal- en kleurgebruik van de dakbedekking op het ontwerp en de directe omgeving.

#### Criteria voor kleine bouwwerken

- Dakkapellen en dakopbouwen moeten een duidelijke relatie met de gevel tonen en niet het straatbeeld verstoren.
- Aan- en/of uitbouwen moeten qua vorm, detaillering, massa en kleur worden afgestemd op de hoofdbouw en mogen de beleving en herkenbaarheid van het hoofdgebouw niet nadelig beïnvloeden

### Overige beleidsaspecten

- Monumentenwet
- Locatiebeleid GSM-zendinstallaties gemeente Stein.
- Individuele plaatsing van kapconstructies op bestaande panden.



**Deelgebied: Oud Urmond, woonbuurt**

Hoge Bergstraat, Kampstraat, Plakstraat, Burg. Strijkersstraat,  
Raadhuisstraat

---

**Gemeente Stein**

<b>Nr</b>	<b>Kaartblad</b>
18	1

---

**Oud Urmond**

De kernen Oud-Urmond, Berg en Nattenhoven zijn aaneengegroeid en vervolgens dichtgeslibd zodat een lang lint van bebouwing langs het kanaal is ontstaan. Op diverse plaatsen vormt decenniumbebouwing een inbreuk op de oorspronkelijke structuur. De nieuwbouw nabij De Bath en Glasierestraat is een voorbeeld van een goede nieuwbouwinvulling in een gevoelig gebied. Maat, schaal en korrelgrootte harmoniëren met de omgeving. Zorgvuldige decenniumarchitectuur.

**Waardering**

Neutraal, door diversiteit aan jonge gebouwen.

**Welstandsvisie**

Het gebied is regulier welstandsgevoelig. Extra aandacht voor specifieke ruimtelijke factoren als situering aan het water; de randen van de bestaande bebouwing ten opzichte van het landschap. Ingrepen toetsen aan algemene criteria.

Het gebied Kattetekop aan de zuidkant van Oud Urmond staat aan het begin van een revitaliseringstraject. In dit project wordt gestreefd naar het behoud van de aanwezige waarden en eigenheid van het gebied in combinatie met het optimaal benutten van de potenties van de ligging op een terras aan de rand van het Maasdal tussen Julianakanaal en Maas



Deelgebied: Oud Urmond, woonbuurt

Gemeente Stein

Welstandsniveau 3

---

Regulier welstandsgebied

#### **Aandachtspunten stedenbouwkundig niveau**

##### Ligging in de omgeving

- Goede aansluiting op de hoofdstructuur van rooilijnen.
- Behoud van de bestaande ruimtelijke structuur dient uitgangspunt te zijn waarbij het overwegend bestaande karakter en kwaliteiten van het gebied worden gerespecteerd en waar mogelijk versterkt.
- Variatie en eenduidigheid van de bebouwing moeten in evenwicht met elkaar zijn.

##### Massa en vorm van het gebouw

- De hoofdvorm van het gebouw moet worden aangepast aan het bestaande karakter van de omgeving en mag niet tot verstoring leiden.
- Bij het ontwerpen van gevels dient aandacht besteed te worden aan de samenhang, compositie en de verhoudingen tussen de gevelonderdelen.
- Vernieuwende bouwplannen zijn mogelijk, mits ze niet tot verstoring leiden.

#### **Welstandscriteria architectuur niveau**

##### Detailering

- De detailering dient in goede verhouding te staan tot het totale ontwerp.

##### Materiaal en kleur

- Variatie en contrasten in kleur en materiaalgebruik mogen toegepast worden maar met grote zorg: de eenduidige evenwichtige hoofdstructuur van de directe omgeving moet hierdoor niet verstoord worden en moet bewaard blijven

##### **Overige beleidsaspecten**

- Locatiebeleid GSM-zendinstallaties gemeente Stein.
- Individuele plaatsing van kapconstructies op bestaande panden.

**Deelgebied: Schuttersstraat, bedrijventerrein**

Gemeente Stein

Schuttersstraat

Nr  
19Kaartblad  
1,2**Gebiedstypologie**

Randzone in verlengde van het gebied Stationsstraat gemeente Beek (restzone met bedrijfsactiviteiten) gesitueerd aan de voet van het hoogplateau langs de spoorlijn. Het gebied heeft geen relaties met de omgeving, ontsluiting via Stationsstraat. Opbouw van relatief kleinschalige bedrijfsloodsen met bijbehorende kantoren en voorgebouwen. Het gebied is gesitueerd tegen de achterkant van de woonbuurt Elsloo met de benaming Schuttersdreef. Het gebied is sterk amorf vooral door het open spoor en door de menging van functies en schaalgrootte van bedrijven direct aan de straat. De overgang naar het aangrenzend buitengebied is abrupt.

**Stedenbouwkundige structuur**

Verkaveling min of meer toevallig aan bestaande verbinding langs spoorlijn tussen Stationsstraat en Catsop. Opvallend is de zaagtand verkaveling en rooilijn van kleinschalige bedrijfsloodsen. De amorfe opzet draagt minimaal bij aan ruimtelijke kwaliteit. De belevingswaarde vanaf de woonbuurt Elsloo (Stationsstraat, Schutterskampweg) wordt sterk nadelig beïnvloed door de uitstraling van het bedrijvengebied langs het spoor.

**Bebouwing**

Het gebied bestaat uit een amorf lint van blokvormige platte loodsen met horizontale geleding met bijbehorende kantoren en voorgebouwen.

**Waardering**

Neutraal door sterk amorse ruimtelijke structuur en beleving vanuit de woonbuurt Elsloo.

**Welstandsvisie**

Handhaven van de bestaande opzet. Waar mogelijk streven naar opwaarderen eigen identiteit door hoogwaardige bebouwing en aanpassing inrichting en van kleinschalig basisstructuur als een relict van de ontwikkeling van de spoorzone met een entreefunctie van het bebouwd gebied van Elsloo en Beek (station). Aandacht voor uitstraling (beheer) van de ruimte achter de woonbuurt Elsloo en in de richting van het buitengebied.

Deelgebied: Schuttersstraat, bedrijventerrein

Gemeente Stein

Welstandsniveau 3

---

Regulier welstandsgebied

**Aandachtspunten stedenbouwkundig niveau**

Ligging in de omgeving

- Goede aansluiting op de hoofdstructuur van rooilijnen.
- Behoud van de bestaande ruimtelijke structuur dient uitgangspunt te zijn waarbij het overwegend bestaande karakter en kwaliteiten van het gebied worden gerespecteerd en waar mogelijk versterkt.
- Variatie en eenduidigheid van de bebouwing moeten in evenwicht met elkaar zijn.

Massa en vorm van het gebouw

- De hoofdvorm van het gebouw moet worden aangepast aan het bestaande karakter van de omgeving en mag niet tot verstoring leiden.
- Bij het ontwerpen van gevels dient aandacht besteed te worden aan de samenhang, compositie en de verhoudingen tussen de gevelonderdelen.
- Vernieuwende bouwplannen zijn mogelijk, mits ze niet tot verstoring leiden.

**Welstandscriteria architectuur niveau**

Detailering

- De detailering dient in goede verhouding te staan tot het totale ontwerp.

Materiaal en kleur

- Variatie en contrasten in kleur en materiaalgebruik mogen toegepast worden maar met grote zorg: de eenduidige evenwichtige hoofdstructuur van de directe omgeving moet hierdoor niet verstoord worden en moet bewaard blijven

**Overige beleidsaspecten**

- Locatiebeleid GSM-zendinstallaties gemeente Stein.

## Deelgebied: Stein Oude kern

Oud Stein; Houtereind, Steskensstraat, ValderstraatKruisstraat, Brugstraat, Kelderstraat, Keereind, ten westen van de Heerstraat (noord en centrum)

### Gemeente Stein

Nr	Kaartblad
20	1

#### Algemene gebiedstypologie

Het gebied heeft twee sterk verschillende belevingswaarden: Oud-Stein en de uitbreidingen uit de jaren vijftig van de twintigste eeuw. Oud-Stein is gesitueerd op een duidelijke hoogte in het landschap aan de rand van het Maasdal. De kern wordt thans gescheiden van de Maas door het havengebied en het Julianakanaal. De De Halsstraat vormt een ruimtelijke barrière in het gebied.

#### Stedenbouwkundig

De stedenbouwkundige structuur wordt in hoofdzaak bepaald door smalle dorpsstraten in een relatief geordend patroon (noord-zuid en oost-west) met een kleinschalige korrel. Het straatpatroon omvat in hoofdzaak gesloten blokken met veelal boerderijachtige gebouwen. Er is sprake van een smalle straatruimte met compacte bebouwing op de rand van de openbare weg; Verder zijn de meanders en sterke hoogteverschillen in straten en rooilijnen karakteristiek voor dit gedeelte van Stein. Een markante ruimte is het Wilhelminaplein met een typische driehoekvorm en een sterk hoogteverschil. Aan het pleintje ligt veelal oudere bebouwing.

#### Bebouwing

Het deelgebied Oud-Stein omvat in hoofdzaak historische bebouwing met enkele 'monumentale incidenten'. Opvallend is de harde begrenzing van het gebied richting de haven (ontbreken van zichtrelaties). en richting het jonge deel van Stein aan de oostzijde van de Heerstraat.

#### Waardering

De karakteristiek van de historisch-stedenbouwkundige context in samenhang met de kleinschalige korrelgrootte en de dynamiek van wegen en bebouwing geeft dit gebied een bijzonder karakter. De belevingswaarde is hoog. De identiteit is sterk vanwege de beleefbare en waarneembare historische ontwikkeling van het gebied. Van belang is de compacte structuur Ondergenhousweg, Keerend, Kruisstraat en Keerenderweg.

#### Welstandsvisie

Handhaven en beschermen van het historisch patroon. Kleinschaligheid is een belangrijk thema. Kwalitatief hoogwaardige aanvullingen mogelijk. De gedetailleerde architectonische verschijningsvorm van de oorspronkelijke bebouwing moet waar mogelijk worden beschermd. De oorspronkelijke stedenbouwkundige uitgangspunten (samenhang) dienen niet te worden aangetast. Cluster Ondergenhousweg, Keerend, Kruisstraat en Keerenderweg: handhaven en beschermen van het historisch patroon. Kleinschaligheid is een belangrijk thema. Kwalitatief hoogwaardige aanvullingen mogelijk. De oorspronkelijke stedenbouwkundige uitgangspunten (samenhang) dienen niet te worden aangetast.



Deelgebied: Stein, oude kern

Gemeente Stein

Welstandsniveau 2

Potentieel welstandsgebied

#### Gebiedsgerichte beoordelingskaders

- Ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de belevingswaarde van het gebied.
- Behoud van de bestaande ruimtelijke structuur dient uitgangspunt te zijn waarbij het overwegend bestaande karakter en kwaliteiten van het gebied worden gerespecteerd en waar mogelijk versterkt.
- In de dynamische linten/zones met relatief grote functiemenging mag een zekere variëteit in architectuur aanwezig zijn, zonder dat deze tot verstoring leidt.
- Extra aandacht voor ruimtelijke werking, bijvoorbeeld aanwezige zichtlijnen, 'vijfde gevel', relatie met het landschap.

#### Aandachtspunten stedenbouwkundig niveau

##### Ligging in de omgeving

- Goede aansluiting op de hoofdstructuur van rooilijnen en de stedenbouwkundige korrelgrootte.
- Oriëntatie van de bebouwing op de hoofdstructuur

##### Massa en vorm van het gebouw

- Bij aanpassingen aan bestaande gebouwen moet de oorspronkelijke structuur van de gebouwen gehandhaafd blijven. Kenmerkende gevelindelingen dienen bewaard, en het reconstrueren daarvan gestimuleerd, te worden.
- De hoofdvorm van het gebouw moet worden aangepast aan het bestaande karakter van de omgeving en mag niet tot verstoring leiden.
- De richting van de gevelgeleding moet worden afgestemd op de directe gebouwde omgeving.
- Bij het ontwerpen van gevels dient extra aandacht besteed te worden aan de samenhang, compositie en de verhoudingen tussen de gevelonderdelen.
- Vernieuwende bouwplannen zijn mogelijk en moeten qua verschijningsvorm en belevingswaarde worden afgestemd op de architectuur van de directe omgeving en de stedenbouwkundige structuur.
- Karakteristieke aaneengesloten gevelwanden mogen niet voorzien worden van elementen die het straatbeeld verstoren.
- Extra aandacht is vereist voor de gevelbeëindiging en kap. Goothoogtes, nokrichtingen en dakhellingen dienen afgeleid te worden uit de directe (bebouwde) omgeving.



Deelgebied: Stein, oude kern

**Gemeente Stein**

**Welstandsniveau 2**

---

Potentieel welstandsgebied

**Welstandscriteria architectuur niveau**

Detaillering

- De detaillering dient in goede verhouding te staan tot het totale ontwerp.

Materiaal en kleur

- Het kleurgebruik was van oudsher gebaseerd op streekeigen materialen en een breed aanvaard cultureel draagvlak. Hierdoor kreeg ieder gebied zijn eigen sfeer. Het gebruik van kleur, en bijbehorende textuur, gebaseerd op deze gebiedseigen kleurcombinaties verdient de voorkeur.
- Variatie en contrasten in kleur en materiaalgebruik mogen toegepast worden maar met grote zorg: de eenduidige evenwichtige hoofdstructuur van de directe omgeving moet hierdoor niet verstoord worden en moet bewaard blijven.

Criteria voor kleine bouwwerken

- Dakkapellen en dakopbouwen moeten een duidelijke relatie met de gevel tonen en niet het straatbeeld verstoren.
- Aan- en/of uitbouwen moeten qua vorm, detaillering, massa en kleur worden afgestemd op de hoofdbouw en mogen de beleving en herkenbaarheid van het hoofdgebouw niet nadelig beïnvloeden.

**Overige beleidsaspecten**

- Locatiebeleid GSM-zendinstallaties gemeente Stein.
- Individuele plaatsing van kapconstructies op bestaande panden.



## Deelgebied: Stein centrumgebied

Omgeving Raadhuisplein, Heerstraat centrum, Stadhouderslaan, Dross. J. van Kesselstraat.

### Gemeente Stein

Nr	Kaartblad
21	1

#### Gebiedstypologie

Typierend voor Stein is de centrale ruimte met commerciële en woonvoorzieningen midden in de kern. Het centrumgebied wordt begrensd door de Stadhouderslaan/Halstraat, Heerstraat-Noord en Heerstraat-Centrum en de Dross J. van Kesselstraat.

De ruimtelijke opbouw is min of meer typerend voor de jaren zestig en zeventig waarin deze buurt tot stand kwam: een nieuwe opzet van grootschalige voorzieningen en gebouwen. Stedenbouwkundig is de schaalorde ten opzichte van de omringende context sterk verschillend. Aan de ene kant is het contrast groot ten opzichte van het aanpalende deelgebied Oud-Stein. Aan de andere kant is het contrast minder sterk en wordt de structuur — weliswaar onvolledig en deels onsamenvattend naar het resterende nieuwe gebied aan de Stadhouderslaan en richting Kerensheide doorgezet.

#### Waardering

Neutraal, door diversiteit aan jonge gebouwen. Voor specifieke locaties is de waardering hoog.

#### Welstandsvisie

Het ontwikkelen en verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het centrumgebied. De inzet is gericht op een stedenbouwkundige samenhang tussen winkelvoorzieningen, wonen en infrastructuur.

In de komende jaren zal een ingrijpende herstructurering van het centrumgebied plaatsvinden. Door transformatie van de woningvoorraad zullen nieuwe woon-zorgconcepten ontstaan.

Door de upgrading van het totaal aan woon, winkel en multifunctionele voorzieningen kunnen de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten alsmede de uitstraling van het openbaar gebied op een hoger plan worden getild.





Deelgebied: Stein kernzone, centrumgebied

Gemeente Stein

Welstandsniveau 2

---

Potentieel welstandsgebied

#### Gebiedsgerichte beoordelingskaders

- Versterking van de bestaande ruimtelijke structuur in het centrumgebied dient uitgangspunt te zijn.
- In de dynamische linten/zones met relatief grote functiemenging mag een zekere variëteit in architectuur aanwezig zijn, zonder dat deze tot verstoring leidt.
- Ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de belevingswaarde van het gebied.
- Extra aandacht voor ruimtelijke werking, bijvoorbeeld aanwezige zichtlijnen.

#### Aandachtspunten stedenbouwkundig niveau

##### Ligging in de omgeving

- Goede aansluiting op de hoofdstructuur van rooilijnen en de stedenbouwkundige korrelgrootte.
- Oriëntatie van de bebouwing op de hoofdstructuur

##### Massa en vorm van het gebouw

- De hoofdvorm van de bebouwing moet worden afgestemd op de ruimtelijke uitgangspunten van de centrumontwikkeling mag niet tot verstoring leiden.
- Vernieuwende bouwplannen dienen qua verschijningsvorm en belevingswaarde de architectuur van de directe omgeving en de stedenbouwkundige structuur te versterken.
- De richting van de gevelgeleding moet worden afgestemd op de directe gebouwde omgeving.
- Bij het ontwerpen van gevels dient extra aandacht besteed te worden aan de samenhang, compositie en de verhoudingen tussen de gevelonderdelen.
- Karakteristieke aaneengesloten gevelwanden mogen niet voorzien worden van elementen die het straatbeeld verstoren.
- Extra aandacht is vereist voor de gevelbeëindiging.

Deelgebied: Stein kernzone, centrumgebied

Gemeente Stein

Welstandsniveau 2

---

Potentieel welstandsgebied

#### Welstandscriteria architectuur niveau

##### Detaillering

- De detaillering dient in goede verhouding te staan tot het totale ontwerp.

##### Materiaal en kleur

- Het kleurgebruik is van oudsher gebaseerd op streekeigen materialen en een breed aanvaard cultureel draagvlak. Hierdoor kreeg ieder gebied zijn eigen sfeer. Het gebruik van kleur, en bijbehorende textuur, gebaseerd op deze gebiedseigen kleurcombinaties verdient de voorkeur.
- Variatie en contrasten in kleur en materiaalgebruik mogen toegepast worden maar met grote zorg: de eenduidige evenwichtige hoofdstructuur van de directe omgeving moet hierdoor niet verstoord worden en moet bewaard blijven.

##### Criteria voor kleine bouwwerken

- Dakkapellen en dakopbouwen moeten een duidelijke relatie met de gevel tonen en niet het straatbeeld verstoren.
- Aan- en/of uitbouwen moeten qua vorm, detaillering, massa en kleur worden afgestemd op de hoofdbouw en mogen de beleving en herkenbaarheid van het hoofdgebouw niet nadelig beïnvloeden.
- Voor het overige: zie loketcriteria.

##### **Overige beleidsaspecten**

- Locatiebeleid GSM-zendinstallaties gemeente Stein.
- Individuele plaatsing van kapconstructies op bestaande panden.

## Deelgebied: Stein woonbuurt

### Gemeente Stein

Nr	Kaartblad
22	1

#### Algemene gebiedstypologie

Uitbreidingslocaties uit de periode na de Tweede Wereldoorlog aan de oostzijde van de oude kern: de Heerstraat-Noord en Heerstraat-Centrum fungeren min of meer als snijlijn tussen Oud- en Nieuw-Stein. De woongebieden zijn veelal ontstaan als planmatige ontwikkelingen, in hoofdzaak in blokstructuren. De ontsluitingsstructuur van de woonbuurten is afgestemd op hoofdwegen binnen het centrumgebied en op de uitvalswegen naar de omliggende kernen.

#### Stedenbouwkundig

De heldere blokmatige opbouw van de woonbuurten rondom het kernwinkelgebied is typerend voor decenniuminvullingen. Brede straatprofielen zijn kenmerkend. De wijpjes worden getypeerd door lange, lineaire wegstructuren met rijwoningen of woonblokken, veelal in dezelfde rooilijn. De hoofdstructuur van Stein is opgebouwd aan de bestaande, historische wegen. Vanuit de Stadhouderslaan en de Heerstraat-Centrum is een krachtige beeldvorm gemaakt van brede lanen met begeleidende hoogbouw. De aangrenzende woonbuurten van blokpatronen (zogenoemde 'stempelplannen' uit de jaren zestig) met bouwstroken in twee lagen versterken het ruim opgezette stedenbouwkundig plan. De aansluiting van de Halstraat en Heerstraat-Noord loopt abrupt over in een kleinschalige structuur van woningen in twee lagen. Deze bebouwing is opgezet in een structuur van blokken van allerlei vormen, zonder een eenduidige richting of oriëntering.

Nieuwdorp is een typische, op zichzelf staande woonbuurt. De bouwblokken bestaan uit blokjes van twee woningen in één laag met lage kap, aan één straatzijde met een vloeiende rooilijn en aan de overzijde met een specifieke vertanding. Vanwege de lage bouwhoogte en de grote voortuinen ontstaat het beeld van een zeer ruim opgezette woonbuurt. Markant zijn de zichtlijnen via de groene corridors op de centrale pleinruimte nabij de kerk. De nieuwbouw aan het Pastoor van Heldenplein sluit deze visuele as af.

#### Bebouwing

In de woonbuurten van Stein is over het algemeen sprake van vrijstaande en twee onder één kap woningen. De meeste van deze woningen hebben twee bouwlagen en een zadeldak. Nokrichtingen richting de straat domineren het beeld. Daktoevoegingen komen regelmatig voor, in verschillende soorten en maten. Te grote diversiteit in deze toevoegingen kan de ruimtelijke samenhang in de verschillende wijpjes nadelig beïnvloeden. De hoogbouw aan de westzijde van het kernwinkelgebied wordt gekenmerkt door een sterke horizontale geleiding van de gevels. Massaliteit voert hier de boventoon.

#### Waardering

Neutraal, door diversiteit aan jonge gebouwen. Incidenteel hoogwaardig.

#### Welstandsvisie

Regulier; handhaven bestaande situatie met aandacht voor de gebiedseigen omgevingsfactoren. Ingrepen toetsen aan algemene criteria.



Deelgebied: Stein woonbuurt

Gemeente Stein

Welstandsniveau 3

Regulier welstandsgebied

**Aandachtspunten stedenbouwkundig niveau**

Ligging in de omgeving

- Goede aansluiting op de hoofdstructuur van rooilijnen.
- Behoud van de bestaande ruimtelijke structuur dient uitgangspunt te zijn waarbij het overwegend bestaande karakter en kwaliteiten van het gebied worden gerespecteerd en waar mogelijk versterkt.
- Variatie en eenduidigheid van de bebouwing moeten in evenwicht met elkaar zijn.



Massa en vorm van het gebouw

- De hoofdvorm van het gebouw moet worden aangepast aan het bestaande karakter van de omgeving en mag niet tot verstoring leiden.
- Bij het ontwerpen van gevels dient aandacht besteed te worden aan de samenhang, compositie en de verhoudingen tussen de gevelonderdelen.
- Vernieuwende bouwplannen zijn mogelijk, mits ze niet tot verstoring leiden.



**Welstandscriteria architectuur niveau**

Detailering

- De detailering dient in goede verhouding te staan tot het totale ontwerp.

Materiaal en kleur

- Variatie en contrasten in kleur en materiaalgebruik mogen toegepast worden maar met grote zorg: de eenduidige evenwichtige hoofdstructuur van de directe omgeving moet hierdoor niet verstoord worden en moet bewaard blijven



**Overige beleidsaspecten**

- Locatiebeleid GSM-zendinstallaties gemeente Stein.
- Individuele plaatsing van kapconstructies op bestaande panden.



**Deelgebied: Steinerbos, Woonbuurt**

Gemeente Stein

Diependaalstraat

Nr  
23Kaartblad  
1**Beschrijving**

Het recreatiepark Steinerbos met het daarbinnen gesitueerde woongebied ligt aan de oostzijde van de gemeente en wordt aan de noordzijde fysiek begrensd door de Mauritsweg en aan de zuid-oostzijde door de Stadhouderslaan. Het oorspronkelijk bosgebied Steinerbos is van historische betekenis. De van oorsprong houten dienstwoningen, die vroeger evenals het park hebben toebehoord aan de voormalige Staatsmijn Maurits, zijn als een duidelijk herkenbaar ensemble gesitueerd rondom het zuidelijk gedeelte van de roei- annex visvijver.

Ten westen van deze woningen zijn, aansluitend aan het Steinerbos, recent nieuwe woningen gerealiseerd in een moderne eigentijdse architectuur. Het aan de westzijde van de vijver gelegen restaurant en andere in het bos verspreid liggende opstallen, uit de periode van voor 1950, zijn nog herkenbaar aanwezig. Daarnaast zijn in het bos ook voorzieningen van jongere leeftijd gerealiseerd. Het in de begin jaren zeventig aan de westzijde van het gebied gerealiseerde zwembadgebouw (inclusief buitenbad en ligweide) maakt na de overdracht van het park aan de gemeente deel uit van het recreatieoord Steinerbos. Het recreatiepark heeft een toeristische en dagrecreatieve functie voor de locale en regionale bevolking.

**Waardering**

De waarde van de het oorspronkelijke woningen binnen het bosgebied wordt bepaald door de ruimtelijke en architectonische eenheid. De waarde van de overige bebouwing is neutraal door de diversiteit aan jongere gebouwen.

**Welstandsvisie**

Het gebied is welstandsgevoelig, het beleid is erop gericht de verschijningsvorm van het oorspronkelijk woongebied te handhaven. Nieuwe invullingen met kwalitatief hoogwaardige bebouwing zijn mogelijk om de uitstraling en de gebruiksmogelijkheden van het recreatiepark te verbeteren.

Deelgebied: Steinerbos , woonbuurt

Gemeente Stein

Welstandsniveau 2

---

Potentieel welstandsgebied

#### Gebiedsgerichte beoordelingskaders

- Ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de belevingswaarde van het gebied.
- Behoud van de bestaande ruimtelijke structuur dient uitgangspunt te zijn waarbij het overwegend bestaande karakter en kwaliteiten van het gebied worden gerespecteerd en waar mogelijk versterkt.
- In de dynamische linten/zones met relatief grote functiemenging mag een zekere variëteit in architectuur aanwezig zijn, zonder dat deze tot verstoring leidt.
- Extra aandacht voor ruimtelijke werking, bijvoorbeeld aanwezige zichtlijnen, 'vijfde gevel', relatie met het landschap.

#### Aandachtspunten stedenbouwkundig niveau

##### Ligging in de omgeving

- Goede aansluiting op de hoofdstructuur van rooilijnen en de stedenbouwkundige korrelgrootte.
- Oriëntatie van de bebouwing op de hoofdstructuur

##### Massa en vorm van het gebouw

- Bij aanpassingen aan bestaande gebouwen moet de oorspronkelijke structuur van de gebouwen gehandhaafd blijven. Kenmerkende gevelindelingen dienen bewaard, en het reconstrueren daarvan gestimuleerd, te worden.
- De hoofdvorm van het gebouw moet worden aangepast aan het bestaande karakter van de omgeving en mag niet tot verstoring leiden.
- De richting van de gevelgeleding moet worden afgestemd op de directe gebouwde omgeving.
- Bij het ontwerpen van gevels dient extra aandacht besteed te worden aan de samenhang, compositie en de verhoudingen tussen de gevelonderdelen.
- Vernieuwende bouwplannen zijn mogelijk en moeten qua verschijningsvorm en belevingswaarde worden afgestemd op de architectuur van de directe omgeving en de stedenbouwkundige structuur.
- Karakteristieke aaneengesloten gevelwanden mogen niet voorzien worden van elementen die het straatbeeld verstoren.
- Extra aandacht is vereist voor de gevelbeëindiging en kap. Goothoogtes, nokrichtingen en dakhellingen dienen afgeleid te worden uit de directe (bebouwde) omgeving.

Deelgebied: Steinerbos , woonbuurt

Gemeente Stein

Welstandsniveau 2

---

### Welstandscriteria architectuur niveau

#### Detaillering

- De detaillering dient in goede verhouding te staan tot het totale ontwerp.

#### Materiaal en kleur

- Het kleurgebruik was van oudsher gebaseerd op streekeigen materialen en een breed aanvaard cultureel draagvlak. Hierdoor kreeg ieder gebied zijn eigen sfeer. Het gebruik van kleur, en bijbehorende textuur, gebaseerd op deze gebiedseigen kleurcombinaties verdient de voorkeur.
- Variatie en contrasten in kleur en materiaalgebruik mogen toegepast worden maar met grote zorg: de eenduidige evenwichtige hoofdstructuur van de directe omgeving moet hierdoor niet verstoord worden en moet bewaard blijven.

#### Criteria voor kleine bouwwerken

- Dakkapellen en dakopbouwen moeten een duidelijke relatie met de gevel tonen en niet het straatbeeld verstoren.
- Aan- en/of uitbouwen moeten qua vorm, detaillering, massa en kleur worden afgestemd op de hoofdbouw en mogen de beleving en herkenbaarheid van het hoofdgebouw niet nadelig beïnvloeden.

#### **Overige beleidsaspecten**

- Locatiebeleid GSM-zendinstallaties gemeente Stein.
- Individuele plaatsing van kapconstructies op bestaande panden.





## Deelgebied: Urmond-Oost en Molenpark

Maalsteenstraat, Swentiboltlaan, rooseveltstraat, Graetheide, Belikstraat, heirstraat, Molenveld-Zuid

Gemeente Stein

Nr	Kaartblad
24	1

### Urmond-Oost

Urmond-Oost is een verzameling decenniumbuurten aan de Mauritsweg en de brug over de Maas naar Oud-Urmond. Typisch is de amorfe ruimtewerking met sterk wisselende bebouwing en functies in het zuidelijk deel van de Paalweg, waarvoor een Beeldkwaliteitplan (BKP) is opgesteld. Nabij de A2 wordt de woonbuurt afgeschermd door een gebouwencomplex in meerdere bouwlagen, kantoren en een motel, zonder relatie met de woonbuurt. De overgang langs het kanaal is abrupt. De noordgrens van de kern wordt gevormd door een sportcomplex en het Molenpark. Markant is de stedenbouwkundige structuur van blokpatronen aan de Ruys de Beerenbroucklaan. Aan de Molenweg waaiert de bebouwing uit langs het kanaal. De ruimtelijke werking van het kanaal is ter plekke sterk beperkt; de dijken zijn vrij laag ten opzichte van het maaiveld.

### Gebiedstypologie

Decenniumbuurten met grotendeels blokpatronen in kleinschalige basisstructuur. Het woongebied ligt ingeklemd tussen het Julianakanaal en de A2, relaties met landschap en kanaal ontbreken. De ontsluitingsstructuur van de woonbuurt is georiënteerd op Mauritslaan.

### Bebouwing

Algemeen is sprake van vrijstaande en twee onder één kap woningen uit jaren zestig tot en met tachtig. De meeste van deze woningen hebben twee bouwlagen en een zadeldak. Nokrichtingen parallel aan de straat domineren het beeld. Daktoevoegingen komen regelmatig voor, in verschillende soorten en maten. Te grote diversiteit in deze toevoegingen kan de ruimtelijke samenhang in de verschillende wijpjes nadelig beïnvloeden.

### Waardering

Neutraal, door diversiteit aan jonge gebouwen. Incidenteel hoogwaardig.

### Welstandsvisie

Regulier; handhaven bestaande situatie met aandacht voor de gebiedseigen omgevingsfactoren. Ingrepen toetsen aan algemene criteria.

Deelgebied: Urmond-Oost en Molenpark, woonbuurt

Gemeente Stein

Welstandsniveau 3

---

Regulier welstandsgebied

#### **Aandachtspunten stedenbouwkundig niveau**

##### Ligging in de omgeving

- Goede aansluiting op de hoofdstructuur van rooilijnen.
- Behoud van de bestaande ruimtelijke structuur dient uitgangspunt te zijn waarbij het overwegend bestaande karakter en kwaliteiten van het gebied worden gerespecteerd en waar mogelijk versterkt.
- Variatie en eenduidigheid van de bebouwing moeten in evenwicht met elkaar zijn.

##### Massa en vorm van het gebouw

- De hoofdvorm van het gebouw moet worden aangepast aan het bestaande karakter van de omgeving en mag niet tot verstoring leiden.
- Bij het ontwerpen van gevels dient aandacht besteed te worden aan de samenhang, compositie en de verhoudingen tussen de gevelonderdelen.
- Vernieuwende bouwplannen zijn mogelijk, mits ze niet tot verstoring leiden.

#### **Welstandscriteria architectuur niveau**

##### Detailering

- De detailering dient in goede verhouding te staan tot het totale ontwerp.

##### Materiaal en kleur

- Variatie en contrasten in kleur en materiaalgebruik mogen toegepast worden maar met grote zorg: de eenduidige evenwichtige hoofdstructuur van de directe omgeving moet hierdoor niet verstoord worden en moet bewaard blijven

#### **Overige beleidsaspecten**

- Locatiebeleid GSM-zendinstallaties gemeente Stein.
- Individuele plaatsing van kapconstructies op bestaande panden.

## Buitengebied

Het overwegend landelijk gebied buiten de bebouwde kom van de kernen

### Gemeente Stein

Nr	Kaartblad
25	1,2

#### Algemene typologie

Gebied overwegend in gebruik als agrarische gronden en natuurgebieden, sporadisch bebouwd met incidentele objecten als agrarische bedrijfsgebouwen, vrijstaande oudere woningen aan historisch patroon van wegen, monumentale complexen als boerderijen, en kleinschalige bedrijven. Gebied is onderdeel van een grotere landschappelijke ordening als Maasdal, beekdal, glooiend hoogplateau, grubben en steilrand van hoogplateau.

#### Stedenbouwkundige structuur

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

#### Bebouwing

Monumentale boerderijen vormen bijzondere relictten van historische waarden, al dan niet gekoppeld aan een kleinschalig waardevol (natuur)landschap. Bij moderne agrarische bedrijven komen bijzonder grootschalige bouwmassa's voor.

#### Waardering

De waardering 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 is de Monumentenwet van toepassing.

#### Welstandvisie

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

*Buitengebied*

**Gemeente Stein**

**Welstandsniveau 2**

*Potentieel welstandsgebied*

**Gebiedsgerichte beoordelingskaders**

- Ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de belevingswaarde van het gebied.
- Behoud van de bestaande ruimtelijke structuur dient uitgangspunt te zijn waarbij het overwegend bestaande karakter en kwaliteiten van het gebied worden gerespecteerd en waar mogelijk versterkt.
- In de dynamische linten/zones met relatief grote functiemenging mag een zekere variëteit in architectuur aanwezig zijn, zonder dat deze tot verstoring leidt.
- Extra aandacht voor ruimtelijke werking, bijvoorbeeld aanwezige zichtlijnen, 'vijfde gevel', relatie met het landschap.

**Aandachtspunten stedenbouwkundig niveau**

Ligging in de omgeving

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

Massa en vorm van het gebouw

- Bij het ontwerpen van gevels dient extra aandacht besteed te worden aan de samenhang, compositie en de verhoudingen tussen de gevelonderdelen.
- Vorm, materiaal en kleur van daken dienen afgeleid te worden uit de directe omgeving.
- Aandacht voor de gevelbeëindiging en kap. Goothoogtes, nokrichtingen en dakhellingen dienen afgeleid te worden uit de directe omgeving.
- Extra aandacht voor de massa- en gevel-opbouw met een heldere en harmonische geleiding.
- Vernieuwende bouwplannen zijn mogelijk wanneer deze op een eigenzinnige manier een positieve impuls geven aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en/of deze versterken.

Buitengebied

Gemeente Stein

Welstandsniveau 2

---

Potentieel welstandsgebied

**Welstandscriteria architectuur niveau**

Detaillering

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

Materiaal en kleur

- Het kleurgebruik is van oudsher gebaseerd op streekeigen materialen en een breed aanvaard cultureel draagvlak. Hierdoor kreeg ieder gebied zijn eigen sfeer. Het gebruik van kleur gebaseerd op deze gebiedseigen kleurcombinaties verdient de voorkeur.
- Variatie en contrasten in kleur en materiaalgebruik mogen toegepast worden maar met grote zorg: de eenduidige evenwichtige hoofdstructuur van de directe omgeving moet hierdoor niet verstoord worden en moet bewaard blijven.
- Technische voorzieningen/bouwwerken (antennemasten, techniekkasten) dienen uitgevoerd te worden in gedekte en neutrale kleuren zodat verstoring van de ruimtelijke kwaliteit wordt voorkomen.

Criteria voor kleine bouwwerken

- Kleine bouwwerken moeten wat betreft massa, vorm en detaillering afgestemd worden op de hoofdbouw.

**Beleidsaspecten**

- Monumentenbeleid en Monumentenwet voor incidentele monumentale objecten en complexen (op de kaarten en/of in bijlage gemeentelijke monumentenlijst aangeduid).
- Beleidsaspect "Ruimte voor Ruimte" en "Groen naar Rood", "Ruimte voor de rivier".
- Toeristisch-recreatief beleid van de gemeente in geval van campings, hotels en recreatief-commerciële functies.
- Reclamebeleid
- Landschapsbeleidsplan en Beheersplannen buitengebied
- Locatiebeleid GSM-zendinstallaties gemeente Stein.
- Individuele plaatsing van kapconstructies op bestaande panden



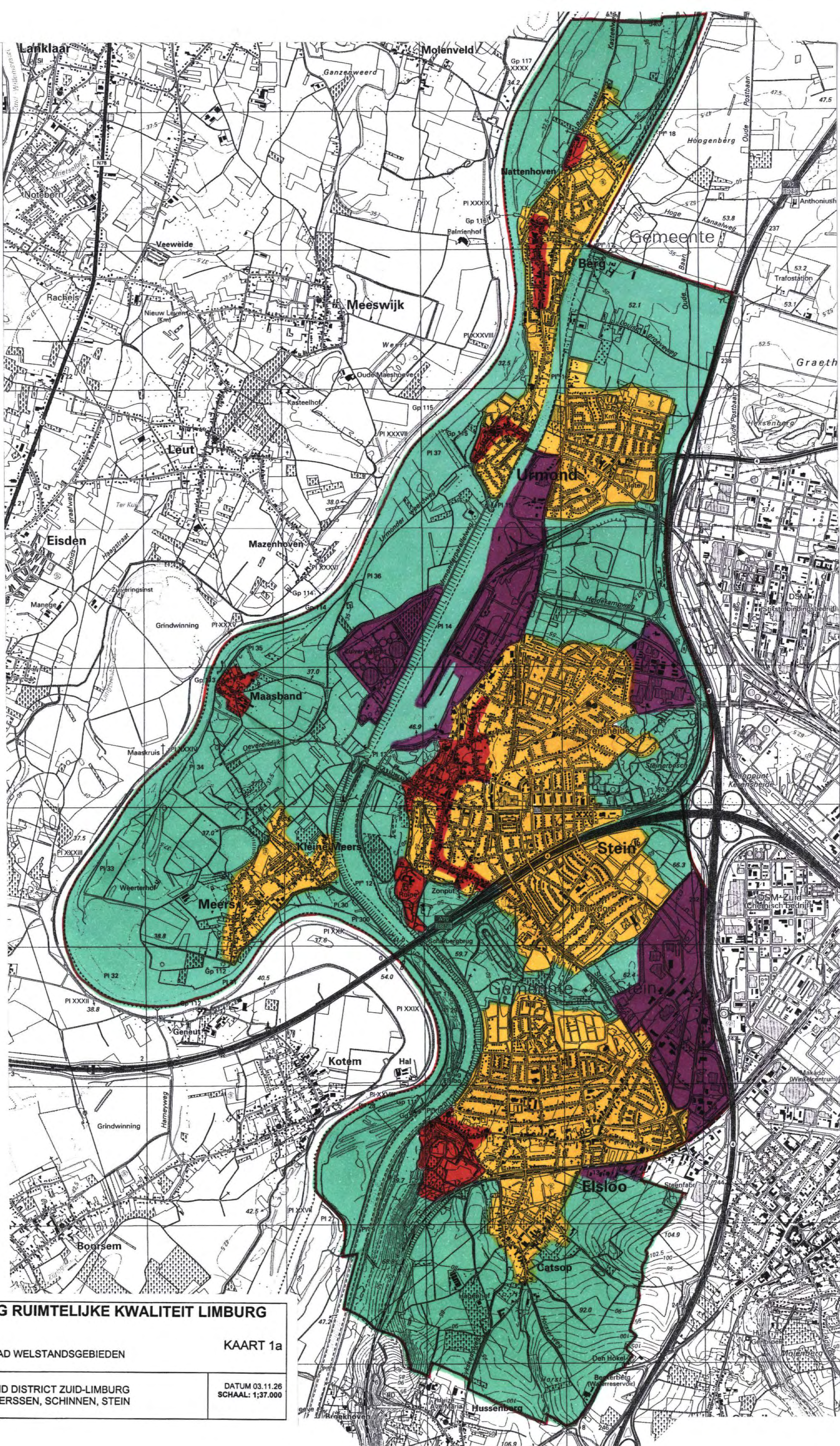
## **Overzicht welstandsgebieden Gemeente Stein.**

- 00 Stein Algemeen
- 01 Berg Centrumgebied
- 02 Berg, Nattenhoven lint
- 03 Berg, Nattenhoven woongebied
- 04 Business Park Stein
- 05 Catsop
- 06 Elserveld Meeldert
- 07 Elsloo Centrumgebied
- 08 Elsloo Terhagen Kasteel
- 09 Elsloo Woonbuurt
- 10 Haven Stein
- 11 Iazi
- 12 Kanaalboulevard
- 13 Kasteel Stein
- 14 Kerensheide
- 15 Maasband
- 16 Meers
- 17 Oud Urmond
- 18 Oud Urmond Woonbuurt
- 19 Schuttersstraat
- 20 Stein Oude Kern
- 21 Stein Centrumgebied
- 22 Stein Woonbuurt
- 23 Steinerbos
- 24 Urmond Oost en Molenpark
- 25 Buitengebied

## 6. Kaarten welstandsgebieden en welstandsniveaus







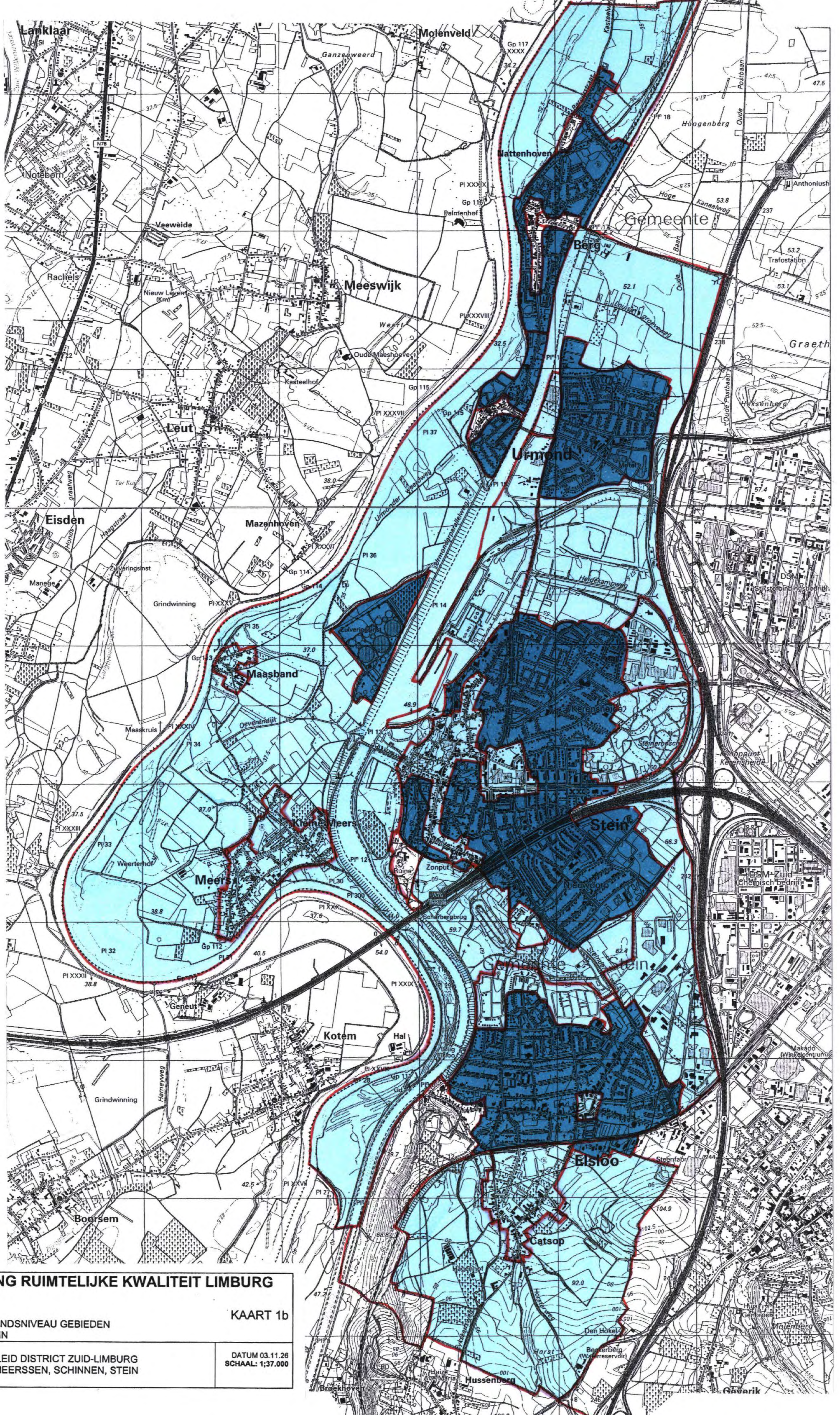
**STICHTING RUIMTELIJKE KWALITEIT LIMBURG**

KAART: DETAILBLAD WELSTANDSGEBIEDEN  
GEMEENTE STEIN

WELSTANDSBELEID DISTRICT ZUID-LIMBURG  
RAYON: BEEK, MEERSSEN, SCHINNEN, STEIN

KAART 1a

DATUM 03.11.26  
SCHAAL: 1:37.000



**STICHTING RUIMTELIJKE KWALITEIT LIMBURG**

KAART: WELSTANDSNIVEAU GEBIEDEN  
GEMEENTE STEIN

KAART 1b

WELSTANDSBELEID DISTRICT ZUID-LIMBURG  
RAYON: BEEK, MEERSSEN, SCHINNEN, STEIN

DATUM 03.11.26  
SCHAAL: 1:37.000

## Praktische gebruiksaanwijzing

Elke vergunningsaanvraag heeft een eigen locatie. Het welstandsbeleid is gebiedsgericht en dus gekoppeld aan die locatie. Het bouwadres kan rechtstreeks per gebied worden opgezocht bij de gebiedsbeschrijvingen (hoofdstuk 5) of op de kaarten (hoofdstuk 6). Op de gebiedskaart (a) is direct zichtbaar binnen welke gebied een locatie valt en op de tegenoverliggende welstandskaat (b) kan ook worden afgelezen welk welstandsniveau in dat gebied van kracht is. De kaart correspondeert met de gebiedsbeschrijvingen per gemeenten in hoofdstuk 5. Daar staat naast een beschrijving van het betreffende gebied precies aan welke criteria een bouwplan moet voldoen.

De welstandscommissie toetst de aanvraag aan de criteria. Het welstandsadvies kan alleen gebaseerd zijn op de criteria. Deze criteria zijn van tevoren voor elke aanvrager, architect of andere betrokkene in te zien.

# Kleurenrenvooi

Voor een afgestemd beleid, uniforme werkwijze evenals bruikbaarheid en leesbaarheid van kaartmateriaal zijn afspraken over de toe te passen kleuren en het begrip waar zij voor staan van groot belang. De aanduidingen op de kaartbladen (nog uit te werken) welstandsgebieden en welstandsniveaus dienen overeen te komen met de bladnummering van de gebiedsbeschrijvingen per gemeente.

## Kleuraanduiding samenhangende gebieden

De kleurindicatie op de kaartbladen *welstandsgebieden* dient in hoofdzaak voor de onderscheiding van verschillende gebieden en geeft geen informatie over functies in de gebieden. Vooruitlopend op een landelijk systeem van kleurcodes is de stedenbouwkundige inventarisatie in kleuren weergegeven en sluit globaal aan op de Nirov systematiek:

Stedelijk kerngebied, kerngebied, concentratie woningbouw en voorzieningen

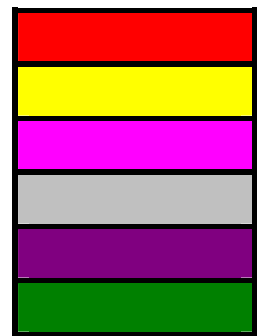
Woonbuurten

Woongebied in (historisch) lintstructuur

Landschapzone

Zone van bedrijven, bedrijventerrein of industrie

Buitengebied, overwegend onbebouwd agrarisch gebied of landschap



## Kleuraanduiding welstandsniveaus

De kleurindicatie op de kaartbladen *welstandsniveaus* geeft het welstandsniveau en de zwaarte van de regelgeving aan. Vooruitlopend op een landelijk systeem van kleurcodes zijn de welstandsniveaus aangeduid als:

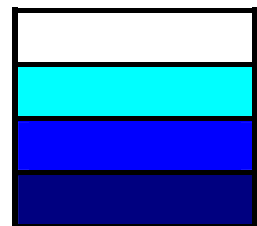
Welstandsniveau 1 (bijzonder welstandsgebied)

Welstandsniveau 2 (potentieel welstandsgebied)

Welstandsniveau 3 (regulier welstandsgebied)

Welstandsniveau 4 (vergunning vrij gebied)

Begrenzing welstandsgebied



## Nadere afspraken kunnen worden gemaakt over de volgende punten:

- Aanduiding algemene gebiedsbeschrijving buitengebied
- Incidenten, aanduiding thematische aspecten niet gebiedsgebonden (als optie op te nemen op de kaartbladen welstandsniveaus onder verwijzing naar bijlagen over gemeentelijk monumentenbeleid)
- Monumenten
- Beschermd stads- of dorpsgezichten
- Recreatief complex of een groter samenhangend gebied met recreatief commerciële voorzieningen
- Uitbreidingsgebied, gelegen binnen een nader beschreven gebied

## Overzicht gebieden

### Gemeente Stein

#### OVERZICHT GEBIEDSBESCHRIJVINGEN

indeling alfabetisch per gemeente per gebied

blad nr	Gebied	typologie	gemeente	pag	Welstandsniveau
1	Berg	centrumgebied	Stein	3	2
2	Berg - Nattenhoven	historisch lint	Stein	7	2
3	Berg - Nattenhoven	woonbuurt	Stein	11	3
4	BPS + stationsgebied	bedrijventerrein	Stein	13	2
5	Catsop	woonbuurt	Stein	17	2
6	Elserveld - Meeldert	woonbuurt	Stein	21	2
7	Elsloo	centrumgebied	Stein	23	2
8	Elsloo Terhagen Kasteelpark	Kern + beschermd dorpsgezicht	Stein	27	1
9	Elsloo	Woonbuurt	Stein	31	3
10	Haven Stein	Bedrijventerrein	Stein	33	2
11	IAZI	Bedrijventerrein	Stein	35	3
12	Kanaalboulevard	Woonbuurt	Stein	37	2
13	Kasteelpark Stein e.o.	Historisch lint	Stein	39	1
14	Kerensheide	Bedrijventerrein	Stein	43	2
15	Maasband	Historisch lint	Stein	45	2
16	Meers	Woonbuurt	Stein	49	2
17	Oud Urmond	Kern + beschermd stadsgezicht	Stein	51	1
18	Oud Urmond	woonbuurt	Stein	55	3
19	Schuttersstraat	bedrijventerrein	Stein	57	3
20	Oud Stein	historische kern	Stein	59	2
21	Stein	centrumgebied	Stein	63	2
22	Stein	woonbuurt	Stein	67	3
23	Steinerbos	woonbuurt	Stein	69	2
24	Urmond oost en molenpark	woonbuurt	Stein	73	3
25	Buitengebied	buitengebied	Stein	75	2



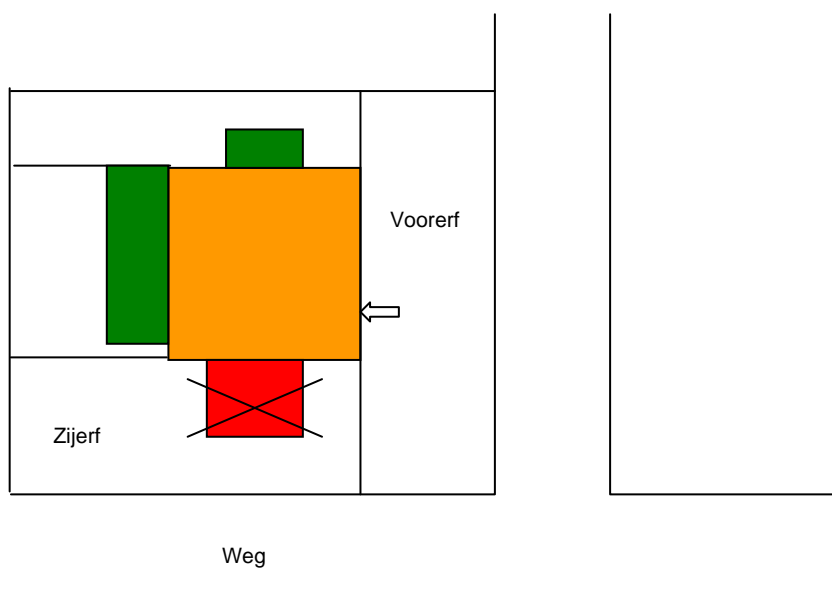
## **7. Bijlagen**

Loketcriteria gemeente Stein (versie 01-01-2009)



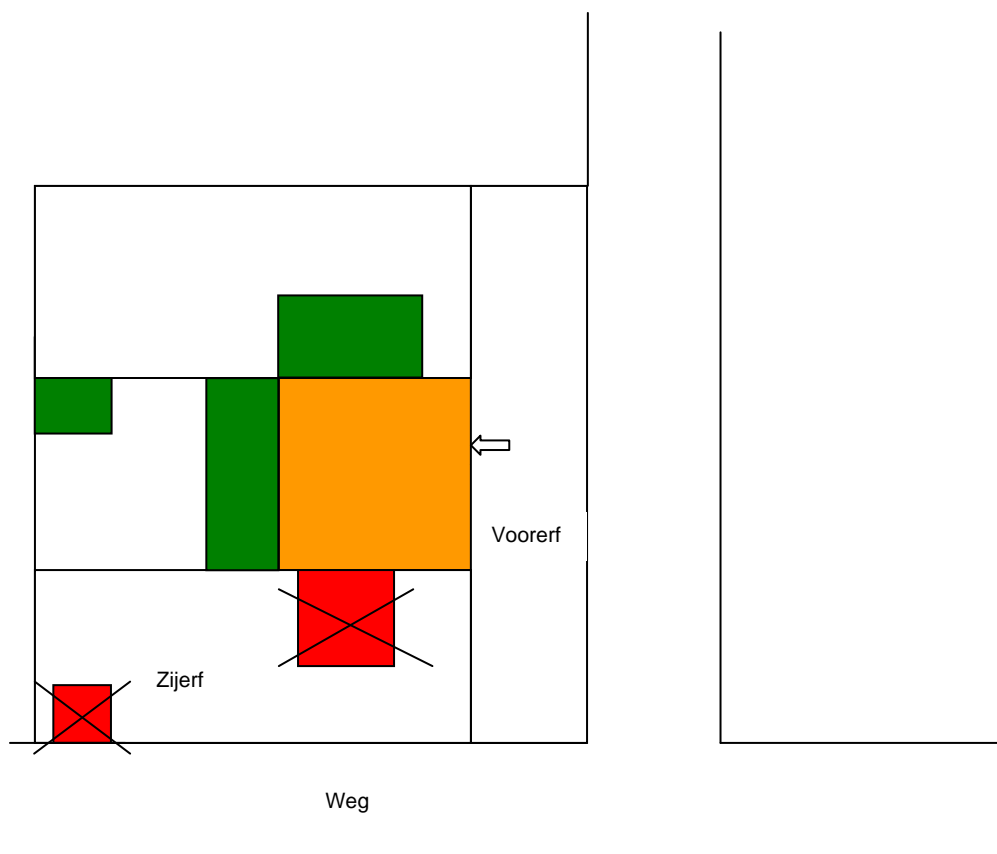
## Aan- en uitbouw

1. Het bouwwerk is te rangschikken in de categorie licht bouwvergunningplichtig.
2. Het bouwwerk is geen monument en is niet gelegen binnen een historisch gebied;
3. Materiaal, kleur, detaillering en vormgeving is in overeenstemming met het hoofdbouw cq. aan – en bijgebouwen;
4. Het bouwwerk is niet gesitueerd op een voorerf of zijerf dat grenst aan een openbare weg of openbaar groen;
5. Het bouwwerk is gesitueerd op een afstand van tenminste 1 meter gemeten vanaf het voorerf;
6. Het bouwwerk is voorzien van opgaand metselwerk naast een pui indien wordt gebouwd in de erfrens;
7. Het bouwwerk is voorzien van een horizontale dakconstructie met een maximale dakoverstek 0,30meter. Uitgezonderd zijn serres, die mogen worden voorzien van een transparante, licht hellende dakconstructie van maximaal 20 gr en een maximale dakoverstek van 0,30 meter, exclusief mastgoot of bakgoot;
8. Het bouwwerk is voorzien van een dakrandafwerking uitgevoerd als aluminium daktrim, zinken kraal of een boeiboord met een maximale hoogte van 0,30 meter inclusief voorgenoemde dakrandafwerking;



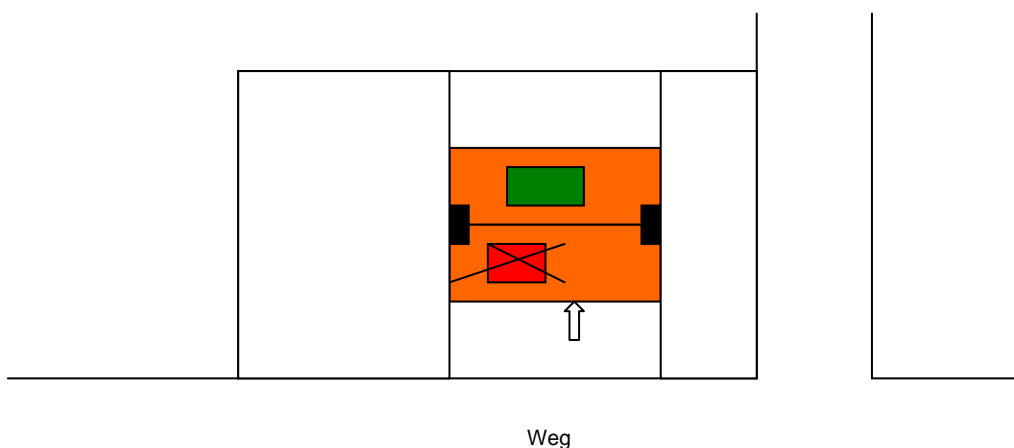
## Bijgebouw of overkapping

1. Het bouwwerk is te rangschikken in de categorie licht bouwvergunningplichtig;
2. Het bouwwerk is geen monument en is niet gelegen binnen een historisch gebied;
3. Materiaal, kleur, detaillering en vormgeving is in overeenstemming met het hoofdbouw cq. aan – en bijgebouwen, uitgesloten zijn geprefabriceerde bouwwerken van beton of staal;
4. Het bouwwerk is niet gesitueerd op een voorerf of zijerf dat grenst aan een openbare weg of openbaar groen;
5. Het bouwwerk is gesitueerd op een afstand van tenminste 1 meter gemeten vanaf het voorerf;
6. Het bouwwerk is voorzien van een horizontale dakconstructie met een overstek van maximaal 0,30 meter, dan wel is het bouwwerk voorzien van een horizontale dakconstructie met een dakrandafwerking uitgevoerd als een aluminium daktrim, zinken kraal of een boeiboord met een maximale hoogte van 0,30 meter inclusief voorgenoemde dakrandafwerking
7. Het bouwwerk is voorzien van een hellende dakconstructie van maximaal 45 graden en een overstek van niet meer 0,30 meter, exclusief mastgoot of bakgoot;



## Dakkapel

1. Het bouwwerk is te rangschikken in de categorie licht bouwvergunningplichtig;
2. Het bouwwerk is geen monument en is niet gelegen binnen een historisch gebied;
3. Materiaal, kleur, detaillering en vormgeving van een dakkapel is in overeenstemming met het hoofdgebouw. De dakkapel mag de beeldwerking van een eventueel aanwezige schoorsteen niet verstoren;
4. Een dakkapel mag niet gesitueerd zijn in een dakvlak gekeerd naar een erf dat grenst aan een openbare weg of openbaar groen;
5. Een dakkapel is voorzien van een horizontaal dak en de dakkapel dient te worden geplaatst onder de nokpan of lager;
6. De onderkant van een dakkapel dient minimaal 0,5meter boven de dakvoet (exclusief dakoverstek) te zijn gesitueerd. Bij meerdere dakkapellen zijn deze op gelijke afstand geplaatst gemeten vanaf de dakvoet (exclusief dakoverstek) tot onderkant dakkapel en de onderlinge horizontale afstand tussen deze dakkapellen is minimaal 1,5 meter;
7. De beide zijkanten van een dakkapel bevinden zich op een afstand van minimaal 0,5 meter uit zijkant van het dak (exclusief dakoverstek) of minimaal 0,5 meter uit de perceelsgrens van de betreffende woning;
8. De maximale hoogte van een dakkapel is 1,6 meter, indien er sprake is van meerdere dakkapellen dan zijn deze op gelijke hoogte uitgevoerd;
10. De maximale breedte van een dakkapel is 3,0 meter, inclusief een eventuele dakoverstek van maximaal 0,2meter;
11. De dakkapel heeft zijwangen die niet doorzichtig zijn;



### Dakraam, zonnepaneel of zonnecollector

1. Het bouwwerk is te rangschikken in de categorie licht vergunningsplichtig;
2. Het bouwwerk is geen monument en is niet gelegen binnen een historisch gebied;
3. Materiaal, kleur, detaillering en vormgeving is in overeenstemming met het hoofdgebouw. Het dakraam, zonnepaneel of zonnecollector mag de beeldwerking van een eventueel aanwezige schoorsteen niet verstoren;
3. Een dakraam, zonnepaneel of zonnecollector moet terug geplaatst zijn ten opzichte van de onderstaande gevel en geheel in of op het dakvlak zijn geplaatst en minimaal 0,5 meter boven de dakvoet zijn gesitueerd (exclusief het dakoverstek);
4. Een dakraam, zonnepaneel of zonnecollector mag niet hoger geplaatst zijn dan 0,5 onder de daknok;
5. Dakramen, zonnepanelen of zonnecollectoren op het voordak vlak tot maximaal de helft van de dakbreedte en mag niet gecombineerd zijn met een dakkapel.
6. Bij meerdere exemplaren op een doorgaand dakvlak (bijvoorbeeld over meerdere woningen) een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn en met een minimale tussenruimte van 1,0 meter naast elkaar.

## Gevelwijzigingen

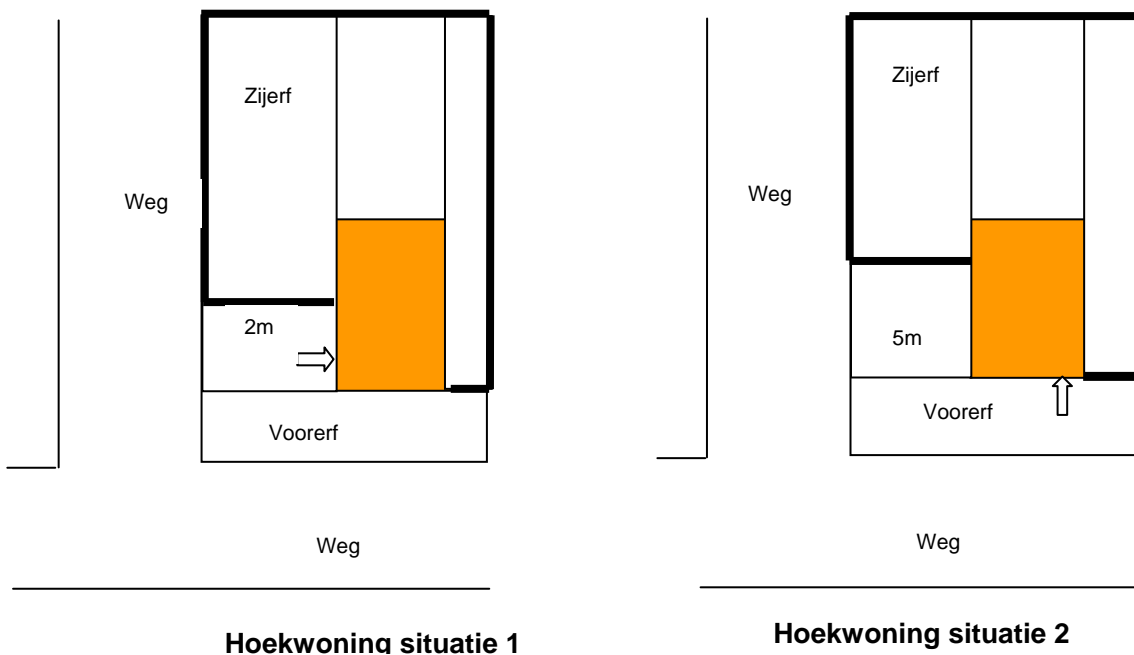
1. Het bouwwerk is te rangschikken in de categorie licht vergunningsplichtig;
2. Het bouwwerk is geen monument en is niet gelegen binnen een historisch gebied;
3. Materiaal, kleur, detaillering en vormgeving is in overeenstemming met het hoofdgebouw;
4. De gevelwijzigingen mogen niet plaatsvinden in een gevel die is gericht naar een voorerf of zijerf dat grenst aan een openbare weg of openbaar groen;
5. In de gevelwijzigingen mogen geen opvallende elementen voorkomen;

## Erf- of perceelafscheiding

1. Het bouwwerk is te rangschikken in de categorie licht vergunningsplichtig;
2. Het bouwwerk is geen monument en is niet gelegen binnen een historisch gebied;
3. Materiaal, kleur, detaillering en vormgeving is in overeenstemming met het hoofdgebouw, al dan niet gecombineerd met duurzaam hout.
4. Toepassing van prefab betonplaten altijd voorleggen aan Welstandscommissie;
5. Een erf- of perceelsafscheiding met een hoogte van meer dan 1,0 meter mag niet gesitueerd zijn op een voorerf dat grenst aan een openbare weg of openbaar groen;
6. Een erf- of perceelsafscheiding met een hoogte van meer dan 1,0 meter mag niet zijn gesitueerd op een zijerf dat grenst aan een openbare weg of openbaar groen, tenzij indien de hoofdtoegangsdeur in de zijgevel aanwezig is, de afstand gemeten vanaf de erf- of perceelsafscheiding tot aan de hoofdtoegangsdeur tenminste 2m1 is (Situatie 1);
7. Een erf- of perceelsafscheiding met een hoogte van meer dan 1,0 meter mag niet zijn gesitueerd op een zijerf dat grenst aan een openbare weg of openbaar groen, tenzij indien er geen hoofdtoegangsdeur in de zijgevel aanwezig is en de afstand gemeten vanaf de erf- of perceelsafscheiding tot aan de voorgevel tenminste 5m1 is (Situatie 2);
8. Het bouwwerk mag geen opvallende elementen bevatten (bijvoorbeeld versiering, schilderingen) of te veel variaties in hoogte hebben
9. gemeten wordt, verticaal betreffende de hoogte en loodrecht ten opzichte het aansluitende terrein;



Voorbeelden van toegestane motieven prefab betonnen schuttingen



### **Zonwering, rolhekken, luiken, rolluiken**

1. Het bouwwerk is te rangschikken in de categorie licht vergunningsplichtig;
2. Het bouwwerk is geen monument en is niet gelegen binnen een historisch gebied;
3. Een zonwering, rolhek, luik of rolluik is uitgevoerd in een gesloten of deels gesloten uitvoering;
4. Een zonwering, rolhek, luik of rolluik is aangebracht aan de binnenzijde van het gebouw;
5. Er worden geen opvallende elementen (bijvoorbeeld versiering, schilderingen e.d.) en kleuren toegepast of veel variaties in uitvoering;

### **Spriet-, staaf- of schotelantenne**

1. Het bouwwerk is te rangschikken in de categorie licht vergunningsplichtig;
2. Het bouwwerk is geen monument en is niet gelegen binnen een historisch gebied;
3. Materiaal, kleur en detaillering onopvallend in relatie tot de omgeving;
4. De spriet-, staaf- of schotelantenne niet aangebracht aan een gevel of op een balkon van een bouwwerk die grenst aan een voorerf of zijerf dat grenst aan een openbare weg of openbaar groen;
5. de doorsnede van een schotelantenne niet meer dan 2,0 meter.



### **Balkonhek of privacyscherm op balkon of dakterras**

1. Het bouwwerk is te rangschikken in de categorie licht vergunningsplichtig;
2. Het bouwwerk is geen monument en is niet gelegen binnen een historisch gebied;
3. Materiaal, kleur, detaillering en vormgeving is in overeenstemming met het hoofdgebouw;
4. Er worden geen opvallende elementen (bijvoorbeeld versiering, schilderingen e.d.) en kleuren toegepast;
5. Het balkonhek of privacyscherm is niet gesitueerd boven een voor- of zijerf dat grenst aan een openbare weg of openbaar groen;

## Balkon

1. Het bouwwerk is te rangschikken in de categorie licht vergunningsplichtig;
2. Het bouwwerk is geen monument en is niet gelegen binnen een historisch gebied;
3. Materiaal, kleur, detaillering en vormgeving is in overeenstemming met het hoofdgebouw;
4. Het balkonhek of privacyscherm is niet gesitueerd boven een voorerf of zijerf dat grenst aan een openbare weg of openbaar groen;
5. Er worden geen opvallende elementen (bijvoorbeeld versiering, schilderingen e.d.) en kleuren toegepast;
6. Het balkon heeft een oppervlakte van maximaal 3,0 m<sup>2</sup>.

## Speeltoestel

1. Het bouwwerk is te rangschikken in de categorie licht vergunningsplichtig;
2. Het bouwwerk is geen monument en is niet gelegen binnen een historisch gebied;
3. Het bouwwerk is niet gesitueerd op een voorerf of zijerf dat grenst aan een openbare weg of openbaar groen;
4. Het bouwwerk is gesitueerd op een afstand van 1 meter of meer gemeten vanaf het voorerf;
5. Het bouwwerk heeft een hoogte van maximaal 5 meter.

## Tuinmeubilair

1. Het bouwwerk is te rangschikken in de categorie licht vergunningsplichtig;
2. Het bouwwerk is geen monument en is niet gelegen binnen een historisch gebied;
3. Het bouwwerk wordt uitgevoerd als een open, eenvoudige en onopvallende constructie;
4. Indien het bouwwerk hoger is dan 2 meter, dan is deze minimaal 2 meter uit de perceelsgrenzen geplaatst.

## Normaal onderhoud

1. Het bouwwerk is te rangschikken in de categorie licht vergunningsplichtig;
2. Het bouwwerk is geen monument en is niet gelegen binnen een historisch gebied;

### Overige veranderingen

1. Het bouwwerk is te rangschikken in de categorie licht vergunningsplichtig;
2. Het bouwwerk is geen monument en is niet gelegen binnen een historisch gebied;
3. Materiaal, kleur, detaillering en vormgeving is in overeenstemming met het hoofdgebouw;
4. Er worden geen opvallende elementen (bijvoorbeeld versiering, schilderingen e.d.) en kleuren toegepast;

## Reclamezuil

1. Het bouwwerk is te rangschikken in de categorie licht vergunningsplichtig;
2. De reclamezuil wordt niet geplaatst op of tegen een monument of een bouwwerk dat is gelegen binnen een historisch gebied;
3. Een op de grond staande reclamezuil mag maximaal 1m1 hoog zijn en heeft een oppervlakte van maximaal 0,5m2;
4. Er mag geen reclame worden aangebracht voor diensten of producten die niet in het onderhavige bouwwerk plaatsvinden respectievelijk worden verkocht;
5. Er mogen geen losse merken reclame uitingen worden aangebracht
6. Er mag maximaal een reclame uiting per gevelvlak worden aangebracht;
7. De reclame uiting mag geen geluidproducerende of mechanisch bewegende delen bevatten;
8. De reclame uiting mag geen lichtcouranten, daglichtreflecterende en / of lichtreclame met veranderlijk of intermitterend licht bevatten;

## Magazijnstelling

1. Het bouwwerk is te rangschikken in de categorie licht vergunningsplichtig;
2. De magazijnstelling wordt niet geplaatst in een monument of een bouwwerk dat is gelegen binnen een historisch gebied;
3. De magazijnstelling wordt in pandig in een bouwwerk geplaatst.
4. De magazijnstelling mag zijn voorzien van een loopbrug of verdiepingsvloer.



## **ALGEMENE CRITERIA VOOR DE TE BOUWEN OMGEVING (algemene of vangnet-criteria)**

Deze criteria dienen een tweeledig doel: ze fungeren als informatiebron voor opdrachtgever en architect, en als toetsingskader voor welstandscommissie en gemeente.

**A. de plaatsing van het gebouw** in de (te verwachten) omgeving moet voldoen aan de volgende punten:

1. de specifieke terreinomstandigheden moeten worden benut (denk aan: helling van het terrein, speciale locatie, ligging in het landschap);
2. het gebouw moet passen in, zich aanpassen aan of een antwoord vormen op de karakteristiek van de bestaande omgeving (denk aan straatwand, open/ gesloten bebouwing, hoeksituatie, openbare ruimte, stedenbouwkundige context), en/ of het gebouw moet passen in, zich aanpassen aan of een antwoord vormen op de toekomstige omgeving (denk aan: stedenbouwkundige visie, reeds goedgekeurde belendingen).

**B. het uiterlijk van het gebouw op zichzelf** moet voldoen aan de volgende punten:

1. met betrekking tot de **HOOFDVORMEN**:

- a. de massaopbouw moet overeenstemmen met de structuur van de plattegronden;
- b. de bouwmassa's moeten harmonieus zijn van vorm, afmetingen en verhoudingen en ze moeten duidelijk samenhang en richting vertonen;
- c. de plattegronden moeten duidelijk gestructureerd en harmonieus zijn van vorm, afmetingen en verhoudingen;
- d. de dakvorm(en) moeten passen bij het ontwerp en aansluiten bij de gekozen (richting van) de plattegrond(en);

2. met betrekking tot de **GEVELS**:

- a. het algemeen karakter van alle gevels moet met elkaar overeenstemmen.,
- b. de vorm, afmetingen en verhoudingen van de gevelelementen (zoals ramen en deuren) moeten in harmonie en verhouding zijn tot het totale gevelvlak;
- c. er moet eenheid of verwantschap bestaan tussen de gevelelementen;
- d. de plaatsing van de gevelelementen moet relatie vertonen.
- e. de vormgevende details moeten in overeenstemming zijn met de stijl van het ontwerp.

3. met betrekking tot de **DAKEN**:

- a. de dakhelling en het dakvlak moeten in goede verhouding staan tot de gevels;
- b. schoorstenen e.d. moeten zoveel mogelijk gestructureerd. in het dakvlak worden opgenomen;
- c. de vorm, afmetingen en verhoudingen van dakkapellen moeten relatie vertonen met en ondergeschikt zijn aan het dakvlak en de totale bouwmassa;
- d. de aansluitingen op de gevels dienen zorgvuldig te worden vormgegeven.

4. met betrekking tot **KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK**:

- a. het kleur- en materiaalgebruik moet in overeenstemming zijn met het karakter van het ontwerp;
- b. het materiaal moet goed (technisch) toepasbaar zijn voor de gekozen vormgeving en detaillering.

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

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

## **Reclame**

### **Algemene criteria**

- De reclame en etalages moeten zodanig in of op het gebouw aangebracht worden, dat een harmonieus straatbeeld bereikt wordt qua verhoudingen, maat, materiaal en kleurgebruik. Reclame mag slechts een toevoeging zijn en niet het straatbeeld verstoren. Knipperende, bewegende en reflecterende reclames zijn in beginsel niet toegestaan.
- Reclame-uitingen mogen de eenheid en structuur van het gebouw niet aantasten. Er moet sprake zijn van een goede integratie in de architectuur in het gebouw en een passende toevoeging. Deze beperking geldt ook voor de etalage, opzichtige kleuren op de etalage ruiten mag niet toegestaan worden.
- Het toelaatbare aantal, de grootte en soort van de reclame is per gebouw verschillend en hangt af van de architectuur en de aard van het gebouw, alsmede het profiel en breedte van de straat en de totale ruimtelijke omgeving.
- Het presentatiegebied van de winkel mag slechts de ruimte beslaan van de onderzijde van de voorgevel tot de raamopening op de eerste verdieping.
- Enkelzijdige lichtbakken tegen de gevel zijn in principe niet toegestaan. Lichtreclame is wel mogelijk als losse letters worden toegepast die niet concurreren met de architectuur. Indirecte verlichte reclame heeft de voorkeur. Kleur lichtsterkte en vormgeving dienen getoetst te worden.
- Dichte rolluiken zijn niet toegestaan. Hekwerken dienen voor 75% open te zijn en kleur, indeling en vormgeving dienen te harmoniëren met de gevel en het gebruik van het gebouw.
- Rolkasten tegen de gevel zijn in principe niet toegestaan voor monumenten en panden in historisch waardevolle gebieden en historische linten. Ze dienen hier in de gevel te worden ingepast.

### **Specifieke Criteria**

- Zijn in de bestaande historische en/of waardevolle architectuur reeds specifieke reclame mogelijkheden aanwezig, zoals koofborden en reclamevelden, dan zij dat de aangewezen plaatsen voor reclame.
- Als het aanbrengen van reclame en/of rolluiken plaats vindt als onderdeel van een nieuwbouw of verbouwplan, dan kan worden vereist dat de reclames volledig worden geïntegreerd in het totale architectonische ontwerp.
- Bij bestaande gebouwen met grote architectonische en/of monumentale kwaliteiten dient zeer terughoudend reclame te worden toegepast en moet met losse letters worden gewerkt.
- Gelet op de schaal en de aard van de gebouwen en van de omgeving van bedrijventerreinen kan eventueel worden afgeweken van de algemene criteria.
- In gebieden met een overwegende woonfunctie dient reclame zeer terughoudend te worden toegepast.



**Lijst van monumenten ingevolge de Monumentenwet 1988 inclusief eventuele beschermde stads- en dorpsgezichten Gemeente Stein**



Bouw- en Woningtoezicht 30-09-03

Monumenten gemeente  
Stein

## Kern Elsloo

	Straat	Numme r	Beschrijving	Gerechtigde	Rijksmonument	Gem. monument	Prov. monument
1	Daalstraat		poortboog	A.M.H. Paanakker	34877-1		
2	Dorpstraat		hoeve	J.R. van Molken	34856-1		
3	Dorpstraat	5 t/m 7h	appartementen	Woningver. Elsloo	34857 A, B, C, D		
4	Dorpstraat		hoeve	J.G.H. Fredrix	34858-1		
5	Dorpstraat		hoeve	M.M.H.G. Meijers	34859-1		
6	Dorpstraat		woonhuis/cafe	R. Benne	34860-1		
7	Grote Straat (Meers)		woonhuis	A.M.S. Vranken+H.H. Martens	34882-1		
8	Horsterweg		soldatenkamp (niet zichtbaar)	N.V. Theodora			
9	Maasberg	1, 2	kasteel/watermolen/bakhui s	Gemeente Stein	34863 A, B		
10	Maasberg	4, 5	woonhuis	J.G.M. Salden	34864-1		
11	Maasberg		voorm. brouwerij/woonhuis	T.M. de Vilder	34865-1		
12	Maasberg		woonhuis	J.H.M. Strijkers e.a.	34866-1		
13	Maasberg		woonhuis	A. Boermans	34867-1		
14	Maasberg (in de Maas)		kasteelresten	De Staat, Fin. en Dom.			
15	Op de Berg		woonhuis	L.M. Vaessen	34869-1		
16	Op de Berg		woonhuis	H.C.C. Dobbelstein	34870-1		
17	Op de Berg		woonhuis	mw. C.D.W.M. de Esch	34871-1		
18	Op de Berg	4, 5	streekmuseum	Gemeente Stein	34872-1		
19	Op de Berg		woonhuis	Gemeente Stein			
20	Op de Berg		schippershuis	mw. C.A.E. Kort	34874-1		
21	Op de Berg (Kerkegats		pastorie	R.K. Kerk v/d H.	34862-1		

22	10) Op de Berg		kerkgebouw	Augustinus R.K. Kerk v/d H. Augustinus	34875-1	
23	Op de Berg (nabij)		graftombe	C.I.A.F.T.V. de Geloes	34876-1	
24	Op de Dries		kapel	Gemeente Stein	34881-1	
25	Op de Dries	2, 4	laathof	mw. A.M.W.G. Maas- Senden	34880-1	
26	Op de Dries		hoeve	L.G.M. Reubsaet	34879-1	
27	Op de Weerdt		hoeve	J.J. Coumans		
28	Op de Weerdt		hoeve	KJ. Reijnders		
29	Sanderboutlaan	51	hoeve Roebroek	Gemeente Stein	8758 A, B, C	
30	Sanderboutlaan	53	hoeve Roebroek	Gemeente Stein	8759 A, B, C	

### Kern Urmond

	Straat	Numme r	Beschrijving	Gerechtigde	Rijksmonument	Gem. monument	Prov. monument
1	Brugstraat	4	woonhuis	J.F.J. van de Leege	34837-1		
2	Grote Straat	8	woonhuis	T.A.M. Rooding	34841-1		
3	Grote Straat	18	woonhuis	T.M.G. Delahaije	34842-1		
4	Grote Straat	20	schippershuis	M.J.P.A. Clerx+H.W.M. Staal	34843-1		
5	Grote Straat	22	woonhuis	W.H. Steur	34844-1		
6	Grote Straat	24	woonhuis	J.C. Jentjens	34845-1		
7	Grote Straat	26	kerkgebouw	Urmondse Monumentensticht.	34846-1		
8	Grote Straat	33	woonhuis	B.M. Swarttouw	34838-1		
9	Grote Straat	35	woonhuis	B.M. Swarttouw	34839		
10	Grote Straat	65, 67	pastorie/kerkgebouw	De Hervormde Gemeente	34840 A,B		
11	Hoolstraat	1	hoeve	H. van Loo	34847-1		
12	Kerkstraat (Berg)	16, 16a	kantoor	Woning Stichting Urmond	47500-1		



13	Kloosterstraat	2	woonhuis	P.E. Haartmans-Bours	34848-1	
14	Kloosterstraat bij	2	trap	Gemeente Stein	34849-1	
15	Kloosterstraat	4	woonhuis	H.L. van Mulken	34850-1	
16	Kloosterstraat	18	woonhuis	D.F.A. Crijns	Verwoest door brand en herbouwd in 1993	
17	Molenweg zuid		kapel	Urmondse Monumentensticht. Gemeente Stein	34854-1	
18	Sjirperspad	1	molen	M.C.G.A. Chorus	34855-0	
19	Urmonder Maasstraat	3	woonhuis	R.J.J.M. Wauben	34852-1	
20	Urmonder Maasstraat	4	woonhuis	C. Verhoeve	34853-1	
21	Raadhuisstraat	52	voormalig raadhuis		512958 A, B	

### Kern Stein

	Straat	Nummer	Beschrijving	Gerechtigde	Rijksmonument	Gem. monument	Prov. monument
1	Brugstraat	42	de hof	L.J.G. Huntjens+ L.L. Ariaans	34829-1		
2	Hoppenkampstraat	14A	grafkelder	Archeologie Stichting	Nieuw archeologisch monument		
3	Kruisstraat (nabij 99)		kruisbeeld	mw. E.M. Peters	34831-1		
4	Maasbandervaart	18	hoeve	J.M. van Didden	34836 A, B		
5	Meerser Eindstraat 1 (33)		veldkruis	W. Vaassen	34835-1		
6	Nederhof	1 t/m 43	ruine, kasteel	Diverse eigenaren	34832 A, B, C, D		
7	Nederhof	1 t/m 43	koetshuis	Diverse eigenaren	512956-1		
8	Nederhof	1 t/m 43	villa	Diverse eigenaren	512957-1		
9	Ondergenhousweg	15	voorm.	W. Brouns	34833-1		

10	Ondergenhousweg	15	Watermolen/woonhuis				
11	Wallen van Stein		schuur	W. Brouns	525964		
12	Kapelbergweg 12		groengebied	Gemeente Stein	34828-1		
13	Wilhelminaplein	1	kerkgebouw	R.K. Parochie H. Martinus	34830-1		
				R.K. Parochie H. Martinus	34834-1		

## Begrippenlijst

Amorf	gebied, straat of plein; bedoeld wordt dat het gebied niet volledig of duidelijk begrensd wordt. Meer concreet is de straat of pleinvand onvolledig of zeer divers waardoor de ruimtelijke werking sterk verminderd wordt. De uitstraling van onderdelen die in sterke mate afwijken kunnen wel de identiteit bepalen, positief of negatief.
Beoordeling	Beoordeling van de beschreven en bestaande situatie in een gebied: waarbij onderscheid wordt gemaakt in identiteit, waardering, dynamiek en ontwikkelingen, hieruit wordt vervolgens de kijkrichting bepaald.
Beschermen	regime gericht op beschermen van situatie
Beschrijving	Volgens schema opgebouwde analyse van gebieden, beschreven naar stedenbouwkundig, architectuur niveau en de mogelijke relatie.
Carréhoeve	Zuid Limburgse carré hoeve, historisch type boerderij waarbij woongebouw en schuren rondom en binnenplaats gesitueerd zijn; bebouwing met rondgaande langskappen, veelal in grootschalige vorm; typerend is de gesloten defensieve buitengevel met hoge getoogde poorten. Variaties: (kasteel) hoeve met bijzonder hoofdwoongebouw of vrijstaand bijzonder vormgegeven hoofdgebouw; vakwerkbouw; binnenplaats in vorm van polygoon of aan een zijde open; meerdere typen aan elkaar geschakeld (meestal in historische kernen).
Cluster	groep van woningen of bebouwing die min of meer een samenhangend geheel vormen in tegenstelling tot de omgeving of op grond van wezenlijk andere kenmerken in omringende gebied. Bijvoorbeeld een groep historisch gebouwen, niet tot kern of dorp uitgegroeid, geïsoleerd in een onbebouwde omgeving; een blokbebouwing niet of onduidelijk aangesloten bij een dorp of stedelijk gebied, geïsoleerd in het landschap
Contouren	Begrenzing van bebouwde gebieden, zowel kernen als stedelijk gebied. In welstandsbeleid wordt hieronder een zone verstaan waarin een bepaalde ruimtelijke kwaliteit (van nieuwe en bestaande bebouwing) wordt beoogd. Dit staat los van de rode of groene contouren (beperking van bebouwingmogelijkheden) als bedoeld in het POL beleid, immers de bebouwingmogelijkheden worden bepaald in het RO beleid.
Cul-de-sac	Inrichting van een doodlopende straat met een keerlus aan het dood lopend eind.
Decenniumbuurt	gebied met decennium woningen en bijbehorende inrichting  Historische bebouwing indicatie bebouwing gerealiseerd tot 1875  Oude bebouwing indicatie bebouwing gerealiseerd van 1875 tot 1950  Jongere bebouwing indicatie bebouwing gerealiseerd vanaf 1950
Decennium woningen	indicatie bebouwing gerealiseerd in:  50 er jaren: blokken (aaneen), hoge dichtheid, weinig groen en min pp.  60 er jaren: stroken en blokken (ook flats) incidenteel tweeblok, beperkt groen en min pp.  70 er jaren: stroken en blokken, structureel groen en structureel wegen en veel pp.  80 er jaren: kleinschalig, woonerf, groen en structureel pp.  90 er jaren: grootschalige vormelementen bebouwing en straten, veel groen en pp.
Doorsnijdbaarheid	Een gebied is ontsloten door wegen en omgeven door barrières. De ontsluitingsstructuur in straten, stegen en voetpaden of groenzones geeft een gebied een kenmerkend patroon van blokken die (privé) niet toegankelijk zijn. De toegankelijke openbare ruimte is bepalend voor de belevingswaarde van een gebied en kenmerkend voor het stedenbouwkundig niveau.
Dwars- langskap	kenmerk van bebouwing waarbij de nokrichting haaks of dwars op de weg as staat of waarbij de nok parallel aan de weg as loopt.
Dynamiek	te verwachten bouwactiviteiten: voor kleine bouwen; kleinschalige bouwactiviteiten voornamelijk zonder voorwaarden sec
Functies/ Voorzieningen	winkels, kantoren, maatschappelijke doeleinden en ambachtelijke bedrijvigheid ingedeeld op schaalorde van verzorgingsgebied:  Winkel op de hoek: kleinste schaal niveau in dorp of buurtschap (niet compleet)  Buurniveau: kleinste combinatie dagelijkse behoeften  Wijkniveau: combinatie ook niet dagelijks producten

Stedelijk: op gemeentelijk niveau, regionaal of bovenregionaal niveau

- Genius Loci vertaald: de geest van de plek; kenmerk van een omgeving, nader bepaald door samenspel van bebouwing, omgeving, hun relatie in cultuurhistorisch perspectief voor iedereen voelbaar aanwezig en bepalend voor waardering en identiteit.
- Geomorfologie beschrijving van de terrein situatie aan de hand van de geologische opbouw en ontstaansgeschiedenis.
- Gesloten structuur kenmerkende aaneengeslotenheid van bebouwing, meestal wand in stedelijk gebied bijvoorbeeld pleinwand, straatwand of typologie gesloten bouwblokken.
- Grubben Droge beekdalen (haaks op watervoerende beekdalen), door water uitgesleten dalen in hoger gelegen gebied (Plateau), meestal ontbreekt een duidelijke waterloop of beek maar de grubbe heeft een actieve functie als waterloop.
- Handhaven huidige situatie als nuloptie nemen, niet verslechteren maar ook niet direct actief verbeteren van situatie.
- Historische bebouwing indicatie bebouwing gerealiseerd tot 1875
- Historisch patroon Structuur van wegen en waterlopen voor 1840; deze structuur is nog steeds aanwezig maar door jongere ingrepen, ontginningen, ruilverkaveling verlegging Rijksweg, auto en spoorwegen, veelal doorsneden. Het historisch patroon is kenmerkend voor oudere kleinschalige agrarische gebieden.
- Horizon Contour van de omgeving, vooral in het heuvelland sterk wisselend afhankelijk van het hoogte punt waar de waarnemer staat; vanaf de dalbodem is de horizon dichterbij en beperkt tot de heuvel top en het dal doorzicht de horizon; boven op een plateau of heuvelrug is de horizon veel uitgestrekter.
- Identiteit specifieke kenmerken van een gebied die positief of negatief een belangrijk deel bepalen van herkenbaarheid en beleving van een gebied. Gradatie in sterk- neutraal- zwak; karakter, speciaal kenmerk of detail bebouwing of omgeving,  
  
idem voor relatie bebouwing en omgeving
- Incident objecten in het landschap die door hun vorm, bouwmassa en verschijningsvorm sterk afsteken binnen hun omgeving en praktisch geen relatie hebben met het omringend gebied. Zie beschrijving in hoofdlijn.
- Jongere bebouwing indicatie bebouwing gerealiseerd vanaf 1950
- Kijkrichting beschrijving van de toekomstschets van een gebied;
- Kleine bouwen bouwwerken en activiteiten daarbij als bedoeld in de AMvB.
- Korrel Stedenbouwkundige korrel: aanduiding van typologie stedelijk gebied ingedeeld naar maat en omvang van bebouwing en dichtheid in verhouding met open ruimte van straat, plein en percelering; deze korrel bevat een veelheid aan elementen die in een bepaalde verhouding typerend zijn. Niet elk gebouw bestaat uit alle en gelijke onderdelen, maar elk object bezit wel een veelheid aan de betreffende elementen maar wijkt op een of enkele punt net af van de groots gemene deler.
- Krentenpap In de beschrijving van overwegend onbebouwde gebieden gehanteerd begrip om aan te geven dat het gebied relatief veel heeft voor het betreffend gebied in een bepaalde vorm verspreid. Het gebied is vooral niet te ervaren en beleven als "leeg" want overal kun je bebouwing zien die als krenten in de pap liggen.
- Landmark Object dat in landschap (meestal door bouwhoogte en massa) zeer markant aanwezig is, dit kan zowel positief als negatief zijn. In landschappelijke context markeert het object de directe omgeving (ook wel domineren) en fungeert als herkenningsteken (fabrieksschoorsteen of –silo, kerktoren, brug, mast) en ordeningselement (voor stedelijk gebied of landschap) voor zichtlijnen, oriëntatie en indeling (bij, voor en achter X, ten noorden of oosten, etc)
- Langschuur woning-schuur in een en hetzelfde rechthoekig bouwvolume, 1 bouwlaag met (mansarde)kap waarin woongedeelte overloopt in bijgebouw en opslagruimte.
- Lokale beschrijving beschrijving landschap en ontwikkeling gebied als verklaring van indeling in grotere componenten en opbouw welstandsgebieden; nota voor welstandsbeleid voor gemeenten afzonderlijk, toegespitst op de gemeentelijke visie maar gebaseerd op de kadernota regio beschrijving.
- Ontwikkelingen grootschalige projectmatige bouwactiviteit, meestal met speciale voorwaarden (BKP, of BP.); deze kunnen van invloed zijn op de gewenste beeldvorm van een gebied.

Open structuur	kenmerkende hoeveelheid open ruimte (aantallen in straatwand, aantal meters in rooilijn) die bepalend zijn voor een gebied. Bijvoorbeeld een bungalowpark, zij-aan-zij en rug-aan-rug woningen of een lintbebouwing met veel open plekken, dit in tegenstelling tot gesloten structuur.
Gesloten structuur	kenmerkende aaneengeslotenheid van bebouwing, meestal wand in stedelijk gebied bijvoorbeeld pleinwand, straatwand of typologie gesloten bouwblokken.
Oude bebouwing	indicatie bebouwing gerealiseerd van 1875 tot 1950
Percelering	Verdeling van het grondgebied in kadastrale percelen met bijbehorende bebouwing; hoofdgebouw in rooilijn en bijgebouwen. De percelering is typerend voor bouwblokken bijvoorbeeld stroken bouw of zij-aan-zij-rug-aan-rug woningen). De percelering is tevens een belangrijk kenmerk van een gesloten straatwand; de breedte van de percelen is meestal de breedte van de afzonderlijke gebouwen en in relatie met de bouwhoogte en gevelopbouw karakteristiek voor een gebied (ritmering bebouwing, korrel van een gebied, maat voor nieuwe invullingen).
Rand	overgang bebouwd gebied naar onbebouwd gebied = landschap
Rechtstand	Langsdoorzicht in straat of opeenvolging van straten in een rechte lijn; ter vergelijking bij een meanderend straatverloop of bij kromming van de weg is de rechtstand en de zichtlijn heel beperkt.
Regio beschrijving	algemene beschrijving landschap en ontwikkeling gebied als verklaring van indeling in grotere componenten en opbouw welstandsgebieden; kadernota voor welstandsbeleid voor meerdere gemeenten.
Steilrand	hoogteverschil in het rivierlandschap, geomorfologisch kenmerk als gevolg van insnijding rivier in landschap; zo ontstaat indeling in terrassen en randen. De randen kunnen markant tot minimaal zijn. De benaming "steil" kan misleidend zijn in gevallen het beperkte hoogteverschil uitgestrekt is over tientallen meters en alleen als glooiing zichtbaar is. In de hoger gelegen terrassen kunnen nog vennen of poelen bestaan als relict van zeer oude Maasarmen. De oostelijke steilrand van de Maas is een insnijding in de rivierduinen, geologische afzetting van zandgronden oostelijk van de Maas in de beschrijving aangehaald als stroomrug. In de uiterwaarden komen nog relicten voor in de vorm van hoogten als zandruggeten en oude Maasarmen.
Straatprofiel	kenmerkende (doorsnede van) de ruimte tussen straatwanden, inclusief voortuin, openbaar groen en openbare weg, van gevel tot gevel; van belang is de verhouding van breedte tot de bebouwingshoogte: kenmerken bijvoorbeeld de stedenbouwkundige dimensie en belevingswaarde van plein, straat, boulevard of steeg.
Topografie	Beschrijving van de terreingesteldheid van natuurlijke aard of voortkomend door cultuuringrepen; dit betreft met name de hoogte verschillen in een gebied.
Vijfde gevel	Aanzicht van bebouwde omgeving vooral vanuit een oogpunt dat bebouwing zichtbaar is vanaf een hoogte verschil; het begrip is ontleend aan de architectuur: de opbouw en vormgeving van het dakvlak als vijfde gevel van een gebouw. Te onderscheiden is het uitzicht over een grote afstand tot bijvoorbeeld de rand van een kern (vanaf tegenoverliggende helling in dalen); het neerzien op bebouwing vanaf grote hoogte, waarbij daken en bijgebouwen in het oog springen; het opzien tegen bebouwing die hoger ligt (boven op heuvel) ten opzichte van de bebouwing waar toeschouwer staat.
Waardering	Hierbij is onderscheid te maken in belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde. Gradatie in hoog-neutraal-laag. Belevingswaarde: herkenbaarheid, uitstraling, etc. Gebruikswaarde: praktische invulling gebied (niet mooi maar noodzakelijk)  Toekomstwaarde: vooral potentie van een gebied (goede onderdelen die later uitgewerkt kunnen worden) of duurzaamheid (waterhuishouding, warmtegebruik, bezonning, etc).