

Inhoud

1	Leeswijzer	3
2	Inleiding:.....	5
3	Preambule	7
4	Beleidsbepalingen, participanten en procedures	14
5	Beschrijving specifieke onderdelen van kernen en woonbuurten.....	18
6	Gebiedsbeschrijvingen deelgebieden.....	22
	– <i>Praktische gebruiksaanwijzing</i>	22
	– <i>Overzicht welstandsgebieden</i>	23
	Deelgebieden <i>Eijsden-Margraten</i> –letters A t/m W	

7	Bijlagen	B-1
-	1. <i>Algemene criteria</i>	B-2
-	2. <i>Repressieve criteria</i>	B-4
-	3. <i>Criteria hagelnetten</i>	B-7
-	4. <i>Reclame criteria</i>	B-8
-	5. <i>Lijst van monumenten ingevolge de Monumentenwet 1988,</i> <i>inclusief Beschermdde stads- en dorpsgezichten</i>	B-11
-	6. <i>Begrippenlijst</i>	B-25

1 Leeswijzer

Harmoniseren van de welstandsnota 1 januari 2013.

Op 1 januari 2011 zijn de gemeenten Eijsden en Margraten gefuseerd. In dit kader dienen de welstandsnota's te worden geharmoniseerd en waar nodig aangevuld en of aangepast.

Doel van de nota

Het welstandsbeleid van de gemeente Eijsden-Margraten is specifiek toegesneden op de Eijsden-Margratense samenleving en haar omgeving. Het grondgebied van de gemeente Eijsden-Margraten is opgedeeld in deelgebieden. Deze gebieden zijn gekarakteriseerd, in beeld gebracht en verwoord in duidelijke beoordelingscriteria. Aan deze gebieden is vervolgens een welstandsniveau toegekend. Er worden 4 niveaus onderscheiden. Door deze heldere opzet van de nota en de beoordelingscriteria kan de welstandsbeoordeling efficiënt en eenduidig worden doorlopen. Dit onderschrijft de gewenste situatie: snellere processen en minder regeldruk met behoud van ruimtelijke kwaliteit.

Wettelijke grondslag

Conform de huidige Woningwet is een gemeentelijke welstandsnota een voorwaarde voor het uitvoeren van welstandstoezicht. Na vaststelling van de welstandsnota door de gemeenteraad kan de welstandsbeoordeling alleen nog maar worden gebaseerd op de criteria die in de welstandsnota zijn genoemd.

Leeswijzer

Hoofdstuk 1, is deze Leeswijzer. Deze is te zien als de gebruiksaanwijzing en verklarende inhoud van de nota.

Hoofdstuk 2. De Inleiding, geeft het algemene kader aan waarbinnen deze welstandsnota tot stand is gekomen.

Artikel A dient nog bij de daadwerkelijke vaststelling te worden ingevuld om een formele status te verkrijgen.

In hoofdstuk 3. Preambule, worden de wettelijke randvoorwaarden van de Woningwet uitgewerkt wat betreft de gevolgen voor de individuele gemeenten en hun welstandsbeleid.

In hoofdstuk 4. Beleidsbepalingen, participanten en procedures, worden procedurele zaken en nieuwe mogelijkheden ingevolge de Woningwet rondom

de praktijk van het welstandstoezicht nader beschreven. Waar van toepassing wordt verwezen naar de wet en de bouwverordening.

Artikel B is als Overgangsbepaling opgenomen om de overgang naar het nieuwe gemeentelijke beleid te formaliseren.

In hoofdstuk 5. Beschrijving specifieke onderdelen van kernen en woonbuurten, worden onderdelen van de bebouwing die door het gehele gebied voorkomen nader belicht, waardoor de beschrijving bij de specifieke gebieden van hoofdstuk 6 meer beknopt kan blijven.

In hoofdstuk 6. Gebiedsbeschrijvingen deelgebieden, worden alle onderscheidene gebieden van het gehele gebied Eijsden-Margraten beschreven.

In hoofdstuk 7 zijn de Bijlagen opgenomen. In verband met de volledigheid en praktische werkbaarheid zijn hier de algemene of vangnetcriteria en de loketcriteria vermeld. Ook zijn hier alle monumenten van de gemeente te vinden. Ter verduidelijking van de compacte beschrijvingen is een begrippenlijst ter completering aan dit hoofdstuk toegevoegd.

De procedurele aspecten van de welstandsnota zijn verwerkt in de Bouwverordening van de gemeente Eijsden-Margraten.

2 Inleiding

De Woningwet 'verplicht' gemeenten om welstandsbeleid vast te stellen. Zonder welstandsnota is geen welstandstoezicht mogelijk. Primair doel van de wet is het vereenvoudigen van de bouwregelgeving waardoor de regeldruk voor burger en bouwpraktijk vermindert.

Welstandsdistrict Mergelland

De gemeenten Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul vormen samen het welstandsdistrict Mergelland. In dit district zijn een afzonderlijke dorpsbouwmeester en een monumentencommissie werkzaam. Het districtsbestuur heeft (destijds) bij de totstandkoming van de welstandsnota opdracht verleend de uitwerking van gebiedsbeschrijvingen in het Mergelland en de daaraan gekoppelde specifieke gebiedsgerichte criteria, zoals bedoeld in de gewijzigde Woningwet, op te stellen in maximale afstemming tussen de gemeenten. Bij de uitwerking is een evenwicht nagestreefd tussen het maximaal recht doen aan de lokale parameters en een optimalisatie en standaardisatie van de randvoorwaarden. Conclusie is dan ook dat het gebied Mergelland met recht één samenhangend gebied met duidelijke overeenkomsten en gelijke regelgeving is.

Harmoniseren van de welstandsnota Eijsden-Margraten 2013:

In elke kern van de gemeente zal een beschermd deel worden aangewezen waar het welstandstoezicht blijft gelden. De rest van de kern zal welstandsvrij worden (met uitzondering van de hoofdbebouwing aan de straatzijde). Om aan deze wens te voldoen zijn de beschermde gedeelten van de kernen opnieuw aangewezen. Vervolgens zijn nieuwe gebiedsbeschrijvingen gemaakt en is de welstandsnota inhoudelijk aangepast. Hiertoe is hoofdstuk 7 van nieuw kaartmateriaal voorzien.

Tevens zijn tijdens deze harmonisatie, criteria voor de plaatsing van hagelnetten opgenomen, criteria voor reclame gewijzigd en is een excessenregeling toegevoegd ten behoeve van het repressieve welstandstoezicht. De loketcriteria zijn komen te vervallen.

Samenspel Beleidskeuzes en Gebiedsgebonden criteria

In de hoofdstukken 3 tot en met 4 zijn keuzes gemaakt als basis voor het te voeren welstandsbeleid. Dit was de eerste stap in de totstandkoming van verantwoord en transparant welstandsbeleid zoals vereist volgens de Woningwet.

De gemaakte beleidskeuzes zijn de basis voor het welstands- en ruimtelijk kwaliteitsbeleid van de gemeente. Hierbij is het van groot belang dat iedereen (bestuurders, ambtenaren, dorpsbouwmeester 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!

In de hoofdstukken 5 tot en met 6 zijn zo objectief mogelijk beschrijvingen gegeven van het gehele projectgebied, specifieke onderdelen en alle deelgebiedjes.

Uitvoerige verkenningen van het gebied aan de hand van systematische methodieken zijn omgezet in objectieve beschrijvingen van karakteristieken van de afgebakende gebiedjes. Deze gebiedsbeschrijvingen met bestaande waarden leiden samen met de politieke ambities tot zo duidelijk mogelijke criteria voor alle bouwinitiatieven in dit gebied.

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 Preambule Welstandstoezicht –een

verantwoordelijkheid van het gemeentebestuur

Gemeenten zijn wettelijk verplicht beleid op te stellen waarin aangegeven wordt hoe het welstandsbeleid wordt geregeld en welke criteria van toepassing zijn per gebied, aan de hand van een beschrijving per gebied en/of object. Zonder regelgeving en beschrijving kan immers geen welstandsbeleid gevoerd worden.

Het hebben van een welstandsnota blijft noodzakelijk, gelet op artikel 12a, eerste lid van de Woningwet, inhoudende dat een gemeente enkel welstandsbeleid kan uitoefenen indien dat gebaseerd is op een welstandsnota. De welstandsbeoordeling mag uitsluitend berusten op de criteria als opgenomen in de welstandsnota.

De Woningwet stelt in artikel 12a, derde lid dat de welstandscriteria zoveel mogelijk zijn toegesneden op de onderscheidene categorieën bouwwerken en standplaatsen. De criteria kunnen verschillen naargelang de plaats waar een bouwwerk of standplaats ligt (de noodzaak voor duidelijke gebiedsgerichte criteria).

Burgemeester en wethouders hebben nog steeds de mogelijkheid om bij strijdigheid van een bouwplan met redelijke eisen van welstand, toch de omgevingsvergunning te verlenen indien zij van mening zijn dat daarvoor redenen aanwezig zijn (artikel 6.2 Bor “tenzij B&W van oordeel zijn dat de omgevingsgunning niettemin moet worden verleend”). In het besluit tot vergunningverlening zal dit uiteraard moeten worden onderbouwd.

Daarnaast kan de welstandsnota worden gezien als een verzameling beleidsregels. Op grond van artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht bestaat de mogelijkheid om van de welstandsnota af te wijken, indien toepassing daarvan voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de welstandsnota te dienen doelen.

De gemeenteraad kan gebieden en bepaalde typen bouwwerken op grond van artikel 12, tweede lid Woningwet welstandsvrij verklaren.

In deze nota hebben we gebruik gemaakt van deze bepaling. In elke kern van de gemeente zal een beschermd deel worden aangewezen waar het welstandstoezicht onverkort blijft gelden. De rest van de kern wordt welstandsvrij met uitzondering van de hoofdbebouwing (gevel of dakvlak) aan de straatzijde (voorkant of zijkant in hoeksituaties; hierbij worden terugspringende bijgebouwen niet meegerekend tenzij vergunningplichtige verbouwingen aan dergelijke bijgebouwen in strijd zijn met het bestemmingsplan. In dergelijke situaties wordt als onderdeel van de integrale belangenafweging een oordeel van de dorpsbouwmeester gevraagd.)

De dorpsbouwmeester zal bovendien in veel gevallen ook een taak hebben bij het uitoefenen van repressief welstandstoezicht omdat dit gericht is op excessen die ook voor niet-deskundigen storend zijn. In combinatie met de aanzienlijke uitbreiding van de categorie vergunningsvrije bouwwerken, betekent dit alles dat voor veel minder bouwwerken een advies van de dorpsbouwmeester zal worden gevraagd. Zodoende kan de dorpsbouwmeester zich concentreren op plannen en ontwikkelingen binnen de waardevolle kernen van de gemeente met meer importantie en impact (zie hoofdstuk 6, de gebiedsbeschrijvingen).

Jaarlijks moeten zowel burgemeester en wethouders als de dorpsbouwmeester verslag uitbrengen aan de gemeenteraad over de wijze waarop zij het welstandstoezicht hebben uitgevoerd.

De gemeentelijke welstandsnota

De Woningwet bepaalt dat burgemeester en wethouders en de dorpsbouwmeester hun welstandsoordeel alleen mogen baseren op criteria die worden genoemd in een door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota.

Rol en verantwoordelijkheden van B&W

De bestuurlijke verantwoordelijkheid voor de afgifte van de omgevingsvergunning ligt bij burgemeester en wethouders. Dat betekent dat zij een eigen verantwoordelijkheid hebben voor het welstandsoordeel en indien nodig van het advies van de dorpsbouwmeester kunnen afwijken. Indien burgemeester en wethouders afwijken van het welstandsadvies moet dit in hun beslissing op de aanvraag van de omgevingsvergunning worden gemotiveerd.

Burgers kunnen rechtsmiddelen aanwenden tegen het besluit van burgemeesters en wethouders ten aanzien van de afgifte van een omgevingsvergunning. Indien sprake is van een vergunning in twee fasen, kan al na de eerste fase van de aanvraag om omgevingsvergunning (waarin het welstandsadvies wordt uitgebracht, nog voordat verdere technische uitwerking heeft plaatsgevonden) rechtsmiddelen worden aangewend.

In een dergelijke procedure wordt vooral de zorgvuldigheid van de procedure en niet de inhoudelijke kwaliteit van het welstandsadvies getoetst door de beroepsinstantie. Daarom hebben sommige gemeenten de mogelijkheid voor een *second opinion*, ofwel tweede advies geïntroduceerd, waarbij burgemeester en wethouders in geval van twijfel (binnen de wettelijke termijnen) een tweede welstandsadvies kunnen vragen aan een dorpsbouwmeester van een andere gemeente.

Naast het afwijken van het welstandsadvies op welstandsgronden, hebben burgemeester en wethouders bovendien de wettelijke mogelijkheid om bij strijd van een bouwplan met redelijke eisen van welstand, toch de omgevingsvergunning te verlenen indien zij van oordeel zijn dat daarvoor zwaarwegende redenen zijn.

Burgemeester en wethouders kunnen, eventueel op advies van de dorpsbouwmeester, ook afwijken van de welstandscriteria zelf. Dit kan gebeuren bij plannen die niet voldoen aan de vastgelegde criteria maar wél aan redelijke eisen van welstand. Deze afwijkingmogelijkheid (die inherent is aan de rechtsfiguur 'beleidsregels') voorkomt dat plannen van uitzonderlijke kwaliteit of bijzondere projecten niet gerealiseerd zouden kunnen worden vanwege strijdigheid met de welstandscriteria. Ook deze afwijkingen moeten worden gemotiveerd.

Taken Dorpsbouwmeester

De wettelijke taak van de dorpsbouwmeester is het uitbrengen van advies over voorgelegde vergunningplichtige plannen en het opstellen van een jaarverslag. Daarnaast worden, in het belang van integrale ruimtelijke kwaliteitszorg, andere taken aan de dorpsbouwmeester toebedeeld. Deze taken betreffen de betrokkenheid bij het ontwikkelen en implementeren van een integraal beleid ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit, zoals het adviseren over bestemmingsplannen en beeldkwaliteitplannen. Het beoordelen van bouwplannen en het goed verwoorden van het welstandsadvies is een specifieke deskundigheid. Het vaststellen van een profiel van de dorpsbouwmeester is een belangrijk onderdeel van de politieke besluitvorming. Dit is deels vastgelegd in de werkwijze van de dorpsbouwmeester zoals opgenomen in de bouwverordening.

Welstandscriteria

Aan de hand van de welstandscriteria wordt getoetst of het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk of de standplaats, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan in strijd is met redelijke eisen van welstand (art. 12a lid 1 WW). De criteria zijn zoveel mogelijk toegesneden op de onderscheidene categorieën bouwwerken en standplaatsen en kunnen verschillen naar gelang de plaats waar een bouwwerk of standplaats is gelegen (art. 12a lid 3 WW).

De welstandscriteria vormen de kern van het welstandsbeleid. De welstandscriteria vormen het door de gemeenteraad vastgestelde kader waarbinnen het college van burgemeester en wethouders en de dorpsbouwmeester de welstandsbeoordeling moeten uitvoeren.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen:

- algemene welstandscriteria (vangnetcriteria, zie bijlage 1);
- welstandscriteria bij ingrepen in bestaande gebieden (op basis van gebiedsbeschrijvingen);
- welstandscriteria bij grotere ontwikkelingsprojecten (nader uit te werken beeldkwaliteitplannen);
- welstandscriteria voor specifieke typen bouwwerken (object- of themagerichte criteria).

Het opstellen van welstandscriteria is een voortdurende zoektocht naar de balans tussen zekerheid en flexibiliteit. Bij de kleinere bouwplannen, die meestal door burgers worden ingediend en waar vaak geen architect aan te pas komt, voert het bieden van zekerheid vóóraf de boventoon.

Bij de grotere projecten, die vaak een lange looptijd hebben en waarbij professionele opdrachtgevers en architecten zijn betrokken, moeten de welstandscriteria bij voorkeur de nodige ruimte laten, en moet de mogelijkheid worden geboden voor vooroverleg zodat de planindieners zekerheid krijgt over de interpretatie van de criteria in de concrete situatie van het bouwplan.

De welstandscriteria worden per gebied gespecificeerd, waarbij ook de intensiteit van het welstandstoezicht wordt bepaald. Er worden vier welstandsniveaus onderscheiden:

- 1. Van rijkswege beschermde stads- en dorpsgezichten (en monumenten) zijn van algemeen belang wegens hun schoonheid, hun onderlinge ruimtelijke of structurele samenhang dan wel hun wetenschappelijke of cultuurhistorische waarde. Aanwijzing gebeurt op grond van de Monumentenwet (van rijkswege beschermde dorpsgezichten). De welstandsbeoordeling in dit soort en vergelijkbaar gewaardeerde gebieden is gericht op het handhaven, herstellen en versterken van de ruimtelijke karakteristiek en de samenhang van het gebied.*
- 2. Reguliere gebieden (waaronder het buitengebied, de kernen, voorzover als welstandsplichtig aangewezen en deze niet onder 1 vallen, en de van gemeentewege beschermde stads- en dorpsgezichten). De welstandsbeoordeling is gericht op het handhaven van de basiskwaliteit van het gebied.*
- 3. Bedrijventerrein. Hierbij geldt een minimale sturing van de ruimtelijke kwaliteit.*
- 4. Welstandsvrij m.u.v. voorkant/voorgevel van de hoofdbebouwing (incl. dakvlak) in welstandsvrije gebieden (in hoeksituaties ook de zijgevel aan straatzijde). Hierbij worden terugspringende bijgebouwen niet meegerekend tenzij vergunningplichtige verbouwingen aan dergelijke bijgebouwen in strijd zijn met het bestemmingsplan. In dergelijke situaties wordt als onderdeel van de integrale belangenafweging een oordeel van de dorpsbouwmeester gevraagd.*

In het door de gemeente aangewezen beschermd dorpsgezicht geldt voor het plaatsen van:

- 1. daklichten in het voordakvlak en het naar het openbaar gebied gekeerde zijdakvlak: dit specifiek over de toegestane hoogte van de daklichten (artikel 2, onderdeel 5, onder b, onder 2o Bor) of;*
- 2. erfscheidingen op minder dan 1 meter van het openbaar toegankelijk gebied (artikel 2, onderdeel 12, onder b, onder 3o Bor) of;*
- 3. dakkapellen in het voordakvlak of een naar het openbaar gebied gekeerde zijdakvlak (artikel 3, onder 3Bor);*
dat deze ter beoordeling voorgelegd moeten worden aan de dorpsbouwmeester.

Vangnet

Door het opnemen van algemene architectonische criteria in de welstandsnota kan de beoordeling van de culturele waarde door de dorpsbouwmeester en burgemeester en wethouders door de gemeenteraad vooraf worden afgebakend en bestaat altijd een vangnet voor plannen die voor het overige niet binnen beschrijvingen passen.

Indeling welstandsniveaus		
<i>Kenmerk gebied</i>	<i>Welstandsniveau</i>	<i>Beleid richten op</i>
Gave en hoogwaardige omgeving, gave structuur met veel bijzondere elementen, grote uitstraling	1 – bijzonder welstandsgebied (van rijkswege beschermd stads- en dorpsgezicht of monumentaal)	Beschermen en actief verbeteren, strenge welstandseisen
Potentieel gevoelig gebied, herkenbare structuur, bevat bijzondere elementen	2 – regulier welstandsgebied (tevens van gemeentewege beschermd stads- en dorpsgezicht)	Handhaven en benutten van kansen voor verbetering, gerichte welstandseisen
Bedrijventerrein, neutraal welstandsgevoelig	3	Handhaven (minimale) kwaliteiten, normale welstandstoetsing
lage kwaliteit van de omgeving en elementen of juist hoog zelfregulerend vermogen, van gering belang voor uitstraling geheel	4 – vrij welstandsgebied m.u.v. voorkant/voorgevel hoofdbebouwing (incl. dakvlak)	Geen welstandstoetsing m.u.v. voorkant/voorgevel van de hoofdbebouwing (incl. dakvlak)

Dynamisch proces

Burgemeester en wethouders hebben ingevolge de Woningwet de plicht om jaarlijks aan de gemeenteraad te rapporteren hoe zij uitvoering hebben gegeven aan het welstandstoezicht. De dorpsbouwmeester is eveneens verplicht een jaarverslag op te stellen over de advisering. Aan de hand van deze rapportages evalueert de gemeenteraad het beleid en stelt het bij.

Bij nieuwe, grotere (her)ontwikkelingsprojecten worden de welstandscriteria verwoord in andere plandocumenten zoals een stedenbouwkundig programma van eisen of een beeldkwaliteitplan, dat eventueel in een bestemmingsplan kan worden verwerkt.

Systematiek van het welstandsbeleid

Bij het opstellen van welstandscriteria kan in grote lijnen een driedeling worden aangebracht, gebaseerd op de aard van de ingrepen:

- de veel voorkomende kleine aanpassingen en veranderingen van en bij bestaande bouwwerken;
- de kleine en middelgrote projecten die zich voegen binnen de bestaande ruimtelijke structuur en
- de grotere (her)ontwikkelingsprojecten die dieper ingrijpen in, of totaal afwijken van de bestaande ruimtelijke structuur.

Het accent in het algemene welstandsbeleid ligt op het geven van welstandscriteria voor de veel voorkomende kleine bouwplannen en de kleine en middelgrote projecten die zich voegen binnen de bestaande ruimtelijke structuur. De welstandscriteria voor deze ingrepen zijn gebaseerd op de ruimtelijke kwaliteit zoals die in de bestaande situatie wordt aangetroffen en op uitgangspunten van duurzaamheid en vakmanschap. Voor de kleine, veel voorkomende bouwplannen hoeft het welstandsoordeel niet bij elk bouwplan opnieuw te worden uitgevoerd. Veelal kan eenmalig worden vastgesteld wanneer zo'n ingreep voldoet aan redelijke eisen van welstand. Afwijkingen blijven natuurlijk mogelijk, maar dan is een specifiek welstandsoordeel nodig.

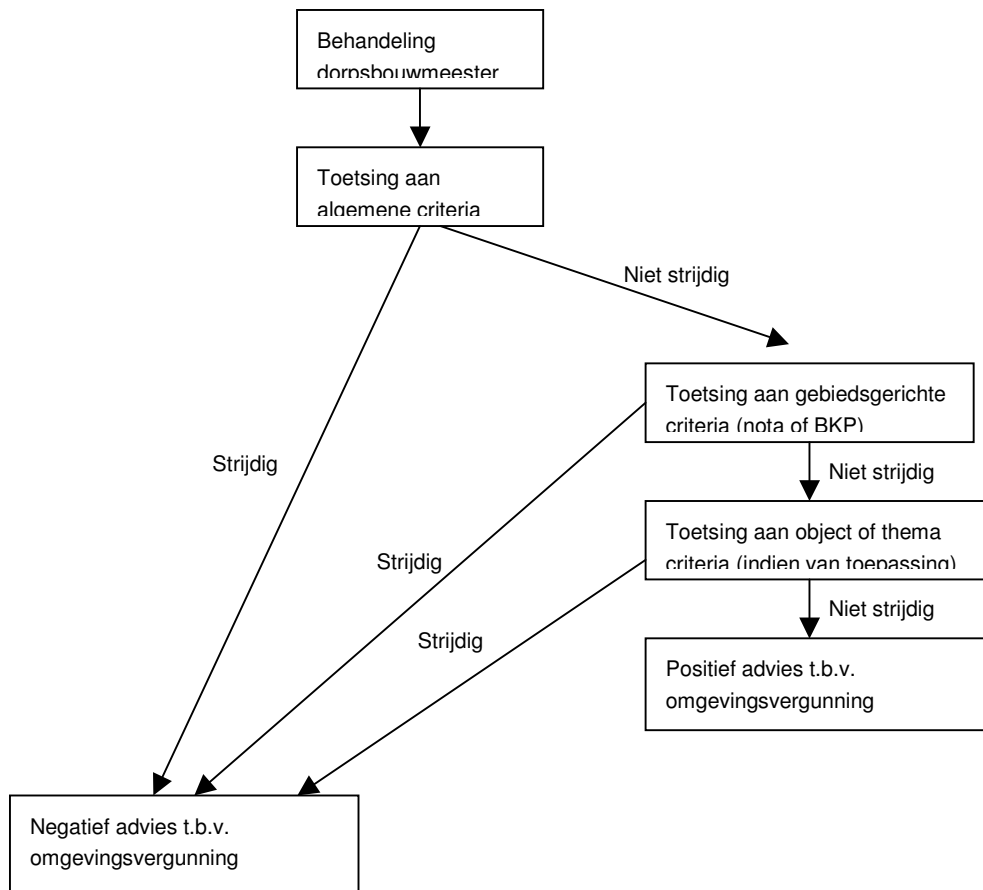
De welstandscriteria bij de grotere (her)ontwikkelingsprojecten hebben in principe een tijdelijk karakter. Zolang de ontwikkeling duurt worden specifieke welstandscriteria gebruikt, die het beste per project kunnen worden opgesteld in het kader van de stedenbouwkundige planvoorbereiding en vervolgens door de gemeenteraad moeten worden vastgesteld. Het gaat hierbij niet altijd om nieuwbouwlocaties, ook herstructurering kan aan de orde zijn. Is de ontwikkelingsfase afgerond dan kunnen reguliere welstandscriteria gericht op het beheer van het gebied worden vastgesteld.

Werkwijze criteria

Wat betreft de schifting van plannen tussen vergunningvrije bouwwerken en bouwwerken waarvoor een omgevingsvergunning is vereist wordt verwezen naar het Besluit omgevingsrecht (Bor).

De dorpsbouwmeester kijkt allereerst of het plan voldoet aan de algemene criteria, daaraan moeten immers alle plannen voldoen. Daarna wordt bekeken in welk gebied het plan ligt. Getoetst wordt of het plan aan die gebiedsgerichte criteria of het betreffende beeldkwaliteitplan voldoet. Parallel wordt gezien of het plan nog binnen een object of thema valt en deze criteria worden dan eveneens getoetst (deze verwijzing is bij de gebiedsgerichte criteria opgenomen).

Elke afwijking van welk criterium dan ook is voldoende argument om een negatief advies uit te brengen. In het belang van klantvriendelijkheid, snelle processen en heldere advisering is het echter van belang dat de dorpsbouwmeester alle criteria bij een plan doorneemt. Bij afwijking van de criteria wordt dit in het advies opgenomen. Dit om te voorkomen dat bij een bouwplan dat een negatief advies ontving op basis van de algemene criteria enkel daarop is herzien en bij volgende behandeling aan het plan "nieuwe" randvoorwaarden op basis van de gebiedsgerichte of themagerichte criteria worden gesteld.



4 Beleidsbepalingen Participanten en Procedures

Beginsel

Het welstandsbeleid is geformuleerd vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het publieke belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dient te behartigen. De overheid grijpt met welstandstoezicht in in de individuele vrijheid van burgers en ondernemers omdat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van het individu alleen. Een bouwwerk maakt deel uit van de publieke ruimte, de voorbijganger wordt ermee geconfronteerd of hij wil of niet. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving is van belang voor het welbevinden van de gebruikers, maar verhoogt ook de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat. Het welstandstoezicht moet daaraan, in alle openheid, een bijdrage leveren.

De welstandscriteria in deze nota dienen om bouwplannen zoveel mogelijk te laten voldoen aan de beoogde kwaliteit. Goede opdrachtgevers en ontwerpers gebruiken ze echter als opstapje naar betere plannen en om een discussie te voeren over de schoonheid en de uitstraling van het gebouw in zijn context.

Bij onverwachte plannen van uitzonderlijke aard en kwaliteit kan het voorkomen dat de specifieke gebiedsgebonden welstandscriteria ontoereikend zijn. In zo'n geval kunnen burgemeester en wethouders, eventueel na advies van de dorpsbouwmeester, gemotiveerd afwijken van die welstandscriteria. Met andere woorden: de criteria in deze welstandsnota gelden tenzij er sprake is van een bijzondere situatie en er gerede twijfel mag bestaan aan de toepasbaarheid ervan. In elk geval gelden de algemene of vangnetcriteria.

In elke kern van de gemeente zal een beschermd deel worden aangewezen waar het welstandstoezicht blijft gelden. De rest van de kern zal welstandsvrij worden met uitzondering van de voorgevel van de hoofdbebouwing respectievelijk de gevel van het bouwwerk aan de straatzijde. Om aan deze wens te voldoen zijn de beschermde gedeelten van de kernen opnieuw aangewezen. Vervolgens zijn nieuwe gebiedsbeschrijvingen gemaakt en is de welstandsnota inhoudelijk aangepast. Tevens zijn tijdens deze actualisatieronde criteria voor de plaatsing van hagelnetten opgenomen en er is een nieuwe excessenregeling toegevoegd ten behoeve van het repressieve welstandstoezicht.

Aan de hand van een jaarlijks schriftelijk verslag van burgemeester en wethouders en de dorpsbouwmeester zal de welstandsnota worden geëvalueerd en zonodig aangepast. Voor een dergelijke aanpassing geldt de inspraakverordening.

Tussentijds kunnen aanvullingen op de welstandsnota worden vastgesteld in de vorm van concrete welstandscriteria voor bepaalde (her)ontwikkelingsprojecten. Voor dergelijke aanvullingen geldt dat de inspraak wordt gekoppeld aan de reguliere inspraakregeling bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding.

Het welstandsoordeel

De bestuurlijke verantwoordelijkheid voor de afgifte van de omgevingsvergunning ligt bij burgemeester en wethouders. Zij hebben een eigen verantwoordelijkheid voor het welstandsoordeel dat tot stand komt aan de hand van de in de welstandsnota opgenomen criteria.

Advies van de dorpsbouwmeester wordt gevraagd bij omgevingsvergunningplichtige plannen (tenzij het een plan in een door de gemeenteraad aangewezen welstandsvrij gebied of een door de gemeenteraad aangewezen welstandsvrij bouwwerk betreft; in dat geval is geen advies noodzakelijk).

Het welstandsadvies wordt opgenomen in de integrale correspondentie van de gemeente over alle aspecten van het ingediende ontwerp.

Welstandsplichtig of welstandsvrij

1. Welstandsplichtig

Welstandsplichtige bouwplannen die getoetst moeten worden aan redelijke eisen van welstand, voor zover gelegen in/betrekking hebbende op:

- *Het buitengebied, voorzover gelegen in het bestemmingsplannen buitengebied Eijsden en buitengebied Margraten inclusief het plangebied van Golfbaan Backerbosch;*
- *Van gemeentewege of rijkswege aangewezen beschermde dorpsgezichten (Noorbeek, Sint Geertruid, Mheer en Eijsden);*
- *Gemeentelijke of rijksmonumenten;*
- *Objecten/panden met een inhoud van meer dan 2000 m³;*
- *De kernen Cadier en Keer, Margraten (incl. Aan de Fremme en Heiligerweg), Banholt, Bemelen, Eckelrade, Scheulder, Eijsden, Gronsveld, Rijckholt, Oost-Maarland, Mariadorp en Mesch voor zover aangewezen;*
- *Bedrijvzones;*
- *Voorgevel (of dakvlak) van hoofdbebouwing (in hoeksituaties ook zijgevel) in welstandsvrije gebieden zoals onder 2 genoemd (excl. bijgebouwen tenzij in strijd met bestemmingsplan).*

2. Welstandsvrij

- *De kern Noorbeek, de kern St. Geertruid, Mheer en Eijsden voor zover niet als beschermd dorpsgezicht aangewezen;*
- *De kernen Cadier en Keer, Margraten (incl. Aan de Fremme en Heiligerweg), Banholt, Bemelen, Eckelrade, Scheulder, Eijsden, Gronsveld, Rijckholt, Oost-Maarland, Mariadorp en Mesch, voor zover niet als welstandsplichtig aangewezen;*

- *Met uitzondering van voorgevel (en dakvlak) hoofdbebouwing (in hoeksituaties ook zijgevel) in welstandsvrije gebieden zoals onder 1 en 2 genoemd (excl. bijgebouwen tenzij in strijd met bestemmingsplan)*

Het welstandsadvies

Het advies van de dorpsbouwmeester geeft aan of 'het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk of een standplaats, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan', niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. Dit te beoordelen aan de hand van de criteria zoals opgenomen in de welstandsnota (artikel 12b, eerste lid juncto artikel 12a, eerste lid, onder a Woningwet).

Een welstandsadvies kan de volgende uitkomsten hebben:

- Positief. Het ingediende plan is niet strijdig met redelijke eisen van welstand, zowel op zichzelf als in relatie tot zijn (te verwachten) omgeving, zoals omschreven in de welstandscriteria;
- Positief mits... . Dit houdt in een kleine ondergeschikte bijstelling van het ontwerp of nadere eisen aan kleur- en/of materiaalgebruik, waarvoor de tekening niet hoeft te worden aangepast; een gemandateerd ambtenaar controleert invulling van de voorwaarde;
- Negatief. Het ingediende plan is strijdig met redelijke eisen van welstand, zowel op zichzelf als in relatie tot zijn (te verwachten) omgeving, zoals omschreven in de welstandscriteria. Hierna volgt een duidelijke schriftelijke argumentatie. Deze motivering bevat een korte omschrijving van het ingediende plan, een verwijzing naar de van toepassing zijnde welstandscriteria en een samenvatting van de beoordeling van het plan op die punten.

Het kan voorkomen dat de dorpsbouwmeester zich op grond van de ingediende gegevens geen goed beeld van de ingreep kan vormen. In het verleden werd het advies "Aanhouden" dan gebruikt. Dit is formeel geen advies en zou ook niet meer mogen voorkomen als aan de indieningvereisten is voldaan. In voorkomende gevallen dient het advies als weigeringgrond worden geformuleerd.

De dorpsbouwmeester

De dorpsbouwmeester heeft als wettelijke taak het uitbrengen van welstandsadviezen aan burgemeester en wethouders over de voorgelegde bouwplannen in de omgevingsvergunningprocedure en het opstellen van een jaarlijks verslag van de werkzaamheden.

De gemeente raadpleegt de dorpsbouwmeester ook voor andere taken waarbij de ervaring en deskundigheid van de dorpsbouwmeester wordt ingeroepen bij de ontwikkeling en implementatie van een integraal ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Dit betreft niet-wettelijke taken die hieronder zijn opgesomd. Er is tegen deze uitbreiding van taken geen wettelijke belemmering; de verantwoordelijkheid daarvoor ligt echter volledig bij de gemeente. Het ligt echter voor de hand de dorpsbouwmeester bij uitstek ook bij andere aan de ruimtelijke kwaliteit gerelateerde onderwerpen te raadplegen.

De niet-wettelijke taken waarvoor de gemeente de dorpsbouwmeester kan raadplegen, zijn de volgende:

- Het onder regie van de gemeente voeren van noodzakelijk geacht overleg met betrokkenen bij de voorbereiding van bouwplannen, waarbij de rechtszekerheid van de planindieners wordt gegarandeerd, onder meer door goede verslaglegging.
- Het uitbrengen van adviezen aan burgemeester en wethouders over de welstandsaspecten van in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen, stedenbouwkundige plannen, beeldkwaliteitplannen en andere relevante beleidsstukken.
- Overleg over het opstellen van welstandscriteria en welstandsbeleid.
- Het bevorderen van de openbaarheid van het welstandstoezicht, het zorgdragen voor het maatschappelijke draagvlak en het stimuleren van de discussie over ruimtelijke kwaliteit in de gemeente.
- Het zorgdragen voor regelmatig overleg met het gemeentebestuur.
- Het gevraagd en ongevraagd signaleren van stedenbouwkundige en architectonische ontwikkelingen die van belang zijn voor de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente.

De dorpsbouwmeester, alsmede zittingsduur, inrichting, werkwijze en andere procedurele aspecten zijn vastgelegd in de gemeentelijke bouwverordening en de Woningwet.

Bezwaarmogelijkheden

Indien een opdrachtgever of architect nadere toelichting op het welstandsadvies behoeft of het niet eens is met het advies, is de eerste stap contact opnemen met de secretaris van de dorpsbouwmeester (ambtelijke medewerker). De secretaris kan zelf nadere toelichting geven of een afspraak met de dorpsbouwmeester maken.

In geval het college van B&W twijfelt aan het welstandsadvies kan een zogenaamd tweede advies worden ingewonnen bij een dorpsbouwmeester van een andere gemeente. Ook bestaat de mogelijkheid om als opdrachtgever zelf een gerenommeerd architectenbureau of stedenbouwkundig bureau om een deskundig advies te vragen. Het college van B&W zal dit tegenadvies moeten meewegen in hun besluitvorming.

Een negatief welstandsadvies kan een weigeringsgrond opleveren voor de omgevingsvergunning. Indien het college van B&W daadwerkelijk op basis van het welstandsadvies de omgevingsvergunning weigert, kan de aanvrager hiertegen rechtsmiddelen aanwenden.

Om deze mogelijkheid eerder toegankelijk te maken, voorziet de Wabo in een vergunning in twee fasen.

5 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 het benoemen van de ruimtelijke kwaliteit.

Landelijke kernen

De specifieke kenmerken van veelal historische objecten en landschappelijke elementen zijn soms 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 harde 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 decenniumvormgeving (zie toelichting woonbuurten) vertoont voor alle kernen een gelijksoortig beeld, afhankelijk van het tijdstip van realisatie. De zichtrelaties met de historische basis zijn soms beperkt of afwezig en de uitbreiding mist vaak 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 op zich 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 van woningen met bijgebouwen. De uitgroei langs de verbindingswegen tussen de landelijke kernen heeft als negatief effect dat de grenzen vervagen. De kenmerkende scheiding van compact en kleinschalig bebouwd gebied, ingesloten door een duidelijk zichtbaar en aaneengesloten groene en onbebouwde ruimte met uitzicht op dorpsranden, dreigt te vervagen. Uitbreiding buiten de “rode” contouren is in beginsel niet aan de orde. Alleen als er sprake is van een kwaliteitsverbetering kan onder voorwaarden (Limburgs c.q. Gemeentelijk Kwaliteitsmenu) uitbreiding buiten de “rode” contouren mogelijk zijn. 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. De beeldvorming kan echter negatief uitpakken omdat heersende trends in stedenbouw en inrichting van het openbaar gebied aan slijtage lijden, al dan niet gekoppeld aan de sociale 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 ondersteunt, kan de score minder hoog blijken.

Bouwstenen woonbuurten

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

1. woonbuurten rond historische relictten,
2. woonbuurten met blokvormige straatpatronen (specifiek jaren twintig tot vijftig) en
3. nieuwbouw decenniumbuurten (vanaf jaren zestig tot heden).

1. Woonbuurten rond historische relictten

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).

2. 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.

3. Decenniumwoonbuurten

Deze buurten 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 herinrichtingsgebiedjes 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 eigenbouwbuurten 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 opeen 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 zijn relatief grootschalig van opzet met grote stedenbouwkundige vormen en open ruimte, woningen in eenvormige bouwstroken en uniforme bouwstijlen, kleur en materialen. Zij 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.

Typerend 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.

6 Gebiedsbeschrijvingen deelgebieden

PRAKTISCHE GEBRUIKSAANWIJZING

Per deelgebied staat naast een beschrijving van het betreffende gebied op de volgende pagina aangegeven aan welke welstandscriteria een bouwplan moet voldoen. De criteria verwijzen naar de gebiedseigen karakteristieken. De beschrijving bevat uitleg over de algemene karakteristiek van het gebied in de grotere omgeving van landschap of stedenbouwkundige structuren. Hierop volgt een toelichting van de stedenbouwkundige structuur van het gebied zelf. De welstandscriteria geven de specifieke karakteristieken en beeldeigenschappen van de bebouwing in het gebied weer, ondersteund door fotobeelden. Afhankelijk van het welstandsniveau zijn gebiedsgerichte beoordelingskaders opgesteld waardoor de invloed van het gebouw op zijn omgeving in een specifiek toetsingskader geplaatst wordt.

Voor de gemeente Eijsden-Margraten geldt voor de gebieden die aangewezen zijn als een beschermd dorpsgezicht als gevolg van de Monumentenwet 1988, het welstandsniveau 1 met de thematische welstandscriteria voor “beschermd dorpsgezichten”.

De thematische criteria staan vermeld bij de welstandscriteria per gebiedsbeschrijvingen per kern waar de bijzondere gebieden deel van uitmaken. De specifieke thematische criteria zijn apart opgenomen als laatste onderdeel achter in de gebiedsbeschrijvingen. In hoofdstuk 7 zijn in de bijlagen “Lijst van monumenten ingevolge de Monumentenwet 1988 inclusief eventuele Beschermd stads- en dorpsgezichten” opgesomd. De gebieden met *thematische criteria* zijn hoofdzakelijk in de gebiedsbeschrijvingen en de welstandscriteria benoemd. In het indicatieve kaartmateriaal kunnen deze gebieden vanwege de schaalgrootte van de kaarten niet altijd makkelijk waarneembaar zijn.

De dorpsbouwmeester 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.

In het kader van de integrale benadering van de ruimtelijke kwaliteit in een deelgebied wordt onder de criteria (indien in een gebied bijzondere *beleidsaspecten* van toepassing zijn) een opsomming gegeven van de betreffende beleidsterreinen (Monumentenwet, ontwikkeling woongebieden, beeldkwaliteitplannen, beleidskaders van hogere overheid zoals het Provinciaal omgevingsplan Limburg, of de nota ruimte, et cetera).

Overzicht welstandsgebieden

Deelgebied	aanduiding zone	letter index omschrijving	kaartblad nummer	welstands niveau
Bemelen	lint zone	A	1	1, 2 en 4
Cadier en Keer	kern zone	B	2a 2b 2c	2 en 4
Gasthuis	lint zone	C	3	1 en 2
St.Geertruid en Eckelrade	lint zone	D	4a 4b	1, 2 en 4
Honthem Bruisterbosch	lint zone	E	5	1 en 2
Hoogcruts	lint zone	F	-	2
Margraten	kern zone	G	6a 6b	1, 2 en 4
Margraten bedrijventerrein	bedrijventerrein	H	7	3
Mheer en Banholt	kern zone	I	8a 8b 8c	1, 2 en 4
Moerslag	lint zone	J	9	1 en 2
Noorbeek	kern zone	K	10	1, 2 en 4
Scheulder	lint zone	L	11	2 en 4
Welsden	lint zone	M	-	2
Buitengebied Margraten	buitengebied	N	-	2
Eijsden kern	kern zone	O	12a 12b 12c 12d	1, 2, 3 en 4
Eijsden woonbuurt	woonbuurt	P	13	2 en 4
Eijsden bedrijventerrein	bedrijventerrein	Q	14a 14b 14c	2 en 3
Gronsveld en Rijckholt	kern zone	R	15a 15b 15c	2 en 4
Oost-Maarland	lint zone	S	16	2
Mariadorp	kern zone	T	17	2 en 4
Mesch	lint zone	U	18a 18b	1 en 2
Buitengebied Eijsden	buitengebied	V	-	2
Thema beschermde stads- en dorpsgezichten	thematische criteria	W	-	1

Welstandniveau

- 1 bijzonder welstandsgebied (van rijkswegge beschermd stads- en dorpsgezicht of monumentaal)
- 2 regulier welstandsgebied (tevens van gemeentewegge beschermd stads- en dorpsgezicht)
- 3 minimale welstandsgebied (industrieterreinen)
- 4 vrij welstandsgebied m.u.v. voorkant/voorgevel hoofdbebouwing (incl. dakvlak)

Kaarten welstandsgebieden en welstandsniveaus