

# Rogge 1

<b>Nr</b>	<b>Kaartblad</b>
4	1

## Algemene gebiedstypologie

Het gebied bestaat uit meerdere specifieke terreinen met een karakteristieke kwaliteit. Het historisch wegenpatroon (Raadhuisstraat, Markt, Dorpstraat, Molenweg, Koppelstraat, Kloosterstraat) is in hoge mate ingevuld met decenniumbebouwing. De Roggelsebeek deelt de woonbuurten rondom het oude patroon in twee delen. De ontsluitingsweg Tramstraat vormt functioneel en ruimtelijke een barrière. Entrepunten van de kern en naar het centrale gebied met voorzieningen missen een heldere ruimtelijke begeleiding. Dit wordt versterkt door uitwaaiing aan de randwegen (Hoek, Heythuysenweg, Neerderweg) zodat de overgang van de kern naar de landschapszones Heide en Brumholt vervaagt of dichtslibt (richting Heythuysen).

## Stedenbouwkundig

De historische wegen zijn sterk aangetast door de dynamische ontwikkeling van het kleinstedelijk voorzieningenniveau en inbreidingen. Relatief open straatwanden en brede wegprofielen met kleinschalige bebouwing kenmerken de structuur. De Markt is sterk amorf door aaneenschakeling van diverse open ruimten (parkeergebied, beekzone), situering van de kerk en sterk contrasterende bouwvolumes van commerciële ruimte en etagebouw in 3 lagen rond plein en Dorpstraat. Decenniumuitbreidingen hebben aan alle straten plaatsgevonden in relatief kleinschalig basisstructuur en vormgeving, gegroepeerd in blokken of clusters met karakteristiek stedenbouwkundige patronen en inrichting openbaar gebied. Tussen Neerderweg, Kloosterstraat, Molenweg liggen rechthoekige blokpatronen, incidenteel strokenbouw uit de jaren 50 - 60 en overwegend tweekappers. Het gebied wordt gekenmerkt door een open bebouwingsstructuur maar Baetserveldsingel en Helmsplein vormen inbreidingen uit de jaren 80 – 90 met hoge dichtheid. Het gebied Burg, Mertensstraat, Tramstraat, Koppelstraat bevat veel jaren 50 – 70 woonbebouwing in twee lagen en stroken. Opvallend zijn de commerciële ruimten en bedrijven bij het kruispunt Kerkstraat, Tramstraat. De Roggelsebeekzone heeft verschillende kwaliteiten door situering van voorkanten (Apollo/aan) of achterkanten (Beeklaan). Noordelijk van Koppelstraat en Kloosterstraat liggen jaren 90 uitbreidingen in open structuur en vormgeving. De kleinschalige bebouwing rond Laak met agrarische- en bedrijfsbebouwing vormt een zone ontwikkelingsgebied dat uitwaaiert vanuit de kern in een zeer open structuur.

## Bebouwing

Dit gebied bevat incidenteel oudere bebouwing in kleinschalige basisstructuur van ander halve bouwlaag met kap staan tussen de decenniumbebouwing van woningen in twee bouwlagen met kap. Markant zijn de relatief grootschalige decenniuminvullingen die sterk contrasteren in maat, vormgeving en vooral in kleur en materialen (Markt, Raadhuisstraat, Dorpstraat en Kloosterstraat). Incidenteel grootschalige gebouwen aan Tramstraat en Beeklaan vormen contrasten met de kleinschalige structuur. De bebouwing is georiënteerd op wegen en aan rooijlijnen. Kleur en materiaalgebruik is overwegend (rode) baksteen en natuursteen. Monumenten zijn aangegeven in bijlagen.

## Waardering

Het gebied valt onder regulier welstandstoezicht omdat de dynamiek van nieuwbouw en uitbreiding relatief laag is. De decenniumwoonbuurten zijn bestaande bebouwde gebieden met een typerende beeldvorm die mede bepalend is voor de belevingswaarde van de randen bij de kernzone en het open landschap rond van de kern. De beeldvorming van nu wordt gekenmerkt door overdaad aan verschillen in vorm, maat, kleur en mist een beeldkwaliteit die niet typerend is voor Rogge.

## Welstandsvisie

Het beleid is gericht op het instandhouden van de bestaande structuur. Aanpassingen dienen te worden afgestemd op de kleinschalige basisstructuur. Aandacht is nodig voor de ruimtelijke kwaliteit van de randzones, zowel de belevingswaarde van de kern als ook de overgangen naar het minder dicht bebouwde (agrarisch) gebied.





Gebiedsafbakening: zie gebiedskaarten;

**Welstandsniveau 3**

*Regulier welstandsgebied*

- Regulier toezicht

**Aandachtspunten stedenbouwkundig niveau**

Ligging in de omgeving

- Behoud van de bestaande ruimtelijke structuur
- Oriëntatie van bebouwing op de hoofdstructuur van straten en rooilijnen

Massa en vorm van het gebouw

- Vernieuwende bouwplannen qua verschijningsvorm en belevingswaarde afstemmen op de stedenbouwkundige structuur en korrelgrootte, waarbij accenten toegestaan kunnen worden die positief afwijken op een of twee punten van de bestaande stedenbouwkundige context.
- Het overwegend kleinschalige, bestaande beeld respecteren.

**Welstandscriteria architectuur niveau**

Detailering

- Kleinschalige gevelgeleding

Materiaal en kleur

- Structuur materiaal: baksteen, hout terughoudende toepassing van plaatmateriaal en panelen.
- Gebruik van natuurlijke kleuren en bouwmaterialen. Bij gestucte gevels ingetogen historisch kleurenpalet toepassen. Beperken of vermijden van felle synthetische kleuren.

Voor het overige:

- Algemene (vangnet) criteria

**Welstandsvrij gebied 'Reppelveld'**

Het Nieuwbouwplan 'Reppelveld' wordt gedeeltelijk een welstandsvrij gebied. Het gebied is aangegeven op de welstandniveau kaart. Woningen die hier worden gerealiseerd hoeven enkel nog te voldoen aan de stedenbouwkundige bepalingen van het beeldkwaliteitsplan, behorende bij het bestemmingsplan 'Reppelveld'.

