

# Heythuysen woonbuurt

Nr  
11

Kaartblad  
1

## Algemene gebiedstypologie

De woonbuurt van Heythuysen wordt gekenmerkt door relatief grootschalige uitbreidingen rondom de oudere kernzone. De afzonderlijke decenniumbuurten liggen tegen elkaar en hebben minimaal relaties onderling of met de oude kern. Hoogbouwblokken staan incidenteel verspreid. De Noorderbaan met groenzone en de Provinciale weg, Biesstraat vormen barrières naar het landschap. De kenmerkende openheid van het agrarische landschap rond de kern lost op bij uitwaaiende bebouwing (Biesstraat, Walk, Vlasstraat en Kloosterweg). Aan de westzijde grenst de woonbuurt aan een klein bedrijvengebied (Heythuysen west). De historische route Kloosterstraat loopt vanuit het centrum richting klooster De Kreppel net buiten de Noorderbaan. De Tungeleybeek raakt de kern (Eykerstokweg) maar vormt ter plekke geen specifieke ruimtelijke kwaliteit.

## Stedenbouwkundig

Decenniumvormen zijn gegroepeerd in blokken of clusters met karakteristiek stedenbouwkundige structuren en inrichting openbaar gebied. De Kloosterstraat is relatief gesloten met kleinschalig bebouwing en vormt samen met de Oude Trambaan onderdeel van het historisch patroon. Ten zuiden van de Oude Trambaan en westelijk van St. Antoniusstraat liggen rechthoekige blok patronen, incidenteel met strokenbouw uit de jaren 50-60 overwegend in tweekappers. Noordelijk van de Tienderweg en Kloosterstraat is de bebouwing zeer open van structuur. De bebouwing ligt aan meanderende en geknikte straatruimten met vrijstaande of twee onder een kap woningen op grote percelen, vooral uit de jaren 80 en 90. Opvallend zijn de groene corridors die vanaf de Noorderbaan (Zwong) in de woongebieden prikken. Het gebied tussen Kloosterstraat en Belenbroeklaan heeft een relatief hoge dichtheid en hier staan enkele etagewoonblokken, uit de jaren 70 en 80.

## Bebouwing

De bebouwing is grotendeels kleinschalig en bestaat overwegend uit zones met een of twee bouwlagen met kap in een open structuur in decenniumvormgeving. Opvallend zijn verdichtingen zoals het gebied Tuulshoek. Er komen veel verspreide invullingen voor met eigenbouw uit de jaren 90, twee lagen met kap in alle variëteiten van vorm en materiaal.

## 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.

## 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

