

# Buitengebied Leudaal

<b>Nr</b>	<b>Kaartblad</b>
30	1,3

## Algemene gebiedstypologie

Dit gebied is overwegend in gebruik als agrarische gronden en natuurgebieden. Het is sporadisch bebouwd met incidentele objecten als agrarische bedrijfsgebouwen, vrijstaande oudere woningen aan historisch patroon van wegen, monumentale complexen zoals kasteel en/of boerderijen, (water)molens, recreatieve complexen en kleinschalige bedrijven. Het gebied is onderdeel van een grotere landschappelijke ordening van de beekdalzones en ontginningsgebieden. Opvallend zijn de visuele barrières van de Rijksweg N68 en de A2, spoorlijn, het kanaal Wessem – Nederweert.

## Stedenbouwkundig

Het landschappelijk gebied is te ervaren vanaf de randen van de bebouwing en specifiek vanaf doorzichten in het merendeels vlakke landschap. Vrije uitzichten in het landschap zijn bepalend voor de belevingswaarde en de oriëntatie binnen het gebied (kerktorens, fabrieksschoorstenen, zendmasten en windmolens). Incidenteel komen gebouwen of complexen voor aan de bestaande structuur van wegen. De incidentele bebouwing is merendeels gerelateerd aan het open gebied (agrarische functie, recreatief-commerciële functie, situering aan water, afzondering van kloosters, steenfabriek, etcetera). Opvallend is de grootschalige blokvormige structuur van de gebieden Caluna, Hollander, Heide, Aan de Bergen, gebied boerderijweg die onderdeel zijn geweest van oude en jonge ontginningsgebieden, maar zeer sterk zijn beïnvloed door schaalvergroting en het afgebakende recreatiegebied De Leistert. Verder is de lineaire structuur van het gebied Hoogstraat, parallel aan het kanaal en gesitueerd tegen de landschapszone Haler.

## Bebouwing

De monumentale complexen en landgoederen vormen bijzondere reicten van historische waarden, al dan niet gekoppeld aan een kleinschalige waardevolle (natuur)landschapszone. Zowel bij monumentale panden als bij moderne agrarische bedrijven komen bijzonder grootschalige bouwmassa's voor. Markant zijn specifieke gebouwen ten behoeve van commercieel-recreatieve functies variërend van kleinschalig kamperen bij boerderijen tot een grootschalig kuuroord met bijbehorende infrastructuur in een basisstructuur van natuurlijk of overwegend kleinschalig landschap. Uitzicht op deze specifieke gebouwen is door de lange zichtlijnen van invloed op een verre omgeving.

## Waardering

Het gebied is potentieel welstandsgevoelig door de specifieke opbouw van overwegend agrarische bebouwing in een specifieke en relatief waardevolle structuur van landbouwgebieden. 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, kloosters, etcetera). Voor monumenten en monumentaal waardevolle objecten is de Monumentenwet van toepassing.

## Welstandsvisie

Het welstandsbeleid is primair gericht op handhaving van de bestaande opzet binnen de bestaande landschappelijke gegevens met bijzondere zorg voor randzones bij bestaande kernen. De bestaande landschappelijke context kan in schaalgrootte sterk verschillen van de kleinschalige historische verkaveling en met boomgaarden en houtwallen omzoomde boerderijen. Vooral bij commerciële activiteiten dient reclamevoering zorgvuldig behandeld te worden. De gebiedsgerichte criteria kunnen een bijdrage leveren aan sturing naar de gewenste hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit voor de naaste omgeving maar ook voor de landschappelijke beeldwerking.



Gebiedsafbakening: zie gebiedskaarten;



## Welstandsniveau 2

*Potentieel welstandsgebied*

### Gebiedsgerichte beoordelingskaders

- Ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de belevingswaarde van de woongebieden van de lintbebouwing.
- Verstoring van het bestaande waardevolle karakter dient voorkomen te worden.
- Bijzondere aandacht voor de gebiedseigen structuur van openheid.

### Stedenbouwkundige aandachtspunten

Ligging in de omgeving

- Behoud van de bestaande ruimtelijke structuur
- Oriëntatie van bebouwing op de hoofdstructuur

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.
- Overwegend kleinschalig beeld respecteren.

### Welstandscriteria architectuur niveau

Detailering

- Verticale gevelgeleding

Materiaal en kleur

- Structuur materiaal: baksteen, hout, terughoudende toepassing van plaatmateriaal en panelen.
- Gebruik van natuurlijke kleuren en bouwmaterialen (rode baksteen, gesmoorde pannen er aanverwanten). Bij gestuukte gevels ingetogen historisch kleurenpalet toepassen. Beperken of vermijden van felle synthetische kleuren.
- In een nog op te stellen nota, zal dieper worden ingegaan over de toe te passen materialen bij agrarische bedrijfsgebouwen in het buitengebied. Deze nota zal deel uitmaken van onderhavige welstandsnota.

Voor het overige:

- Algemene (vangnet) criteria

### Beleidsaspecten

Belvédère gebied, reclamebeleid, "rood voor groen", "ruimte voor ruimte", 'ruimte voor de rivier'.

