

3. 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, Sniijdersberg 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 relicten, woonbuurten met blokvormige straatpatronen (specifiek jaren twintig tot vijftig) en nieuwbouw decenniumbuurten (vanaf jaren zestig tot heden).

Woonbuurten rond historische relictten

Deze hebben nog de meeste kenmerken 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 blokpatroon. 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 ontlenen 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 blokpatronen ("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 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, 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