

Hei bloem

Nr
1

Kaartblad
1

Algemene gebiedstypologie

Het gebied bestaat voornamelijk uit een woonbuurt uit de jaren 50. De kern ligt geïsoleerd tussen de landschapszone Heide en het noordelijke bosgebied. Het blokpatroon met woonstraten ligt rondom de Pater van Donstraat en rond de kerk. De kleinschalige kern bestaat voornamelijk uit woonbebouwing van jaren 50 tot 80. Kenmerkend is de situering van de woningen (achterkanten) tegen de bosrand. Westelijk van de Meijelseweg ligt het complex De Widdonck met paviljoenachtige woon- en schoolgebouwen in een open structuur.

De Meijelseweg vormt een verkeersbarrière.

Stedenbouwkundig

Het patroon bestaat uit rechte straten met brede straatprofielen en open bebouwingsstructuur. De entreezone aan de St.Isidoorstraat en Pater van Donstraat met kerk aan het centrale plein zijn sterk amorf en ligt open naar het landschap. De ruimtelijke structuur is overwegend kleinschalig en bestaat voornamelijk uit decenniumwoningbouw in specifiek blokpatroon. De bebouwingsstructuur is open door veel groene ruimten. Kenmerkend zijn de duidelijke randen en zichtlijnen naar de bosrand. De kwaliteit van het bos is geen ruimtelijke kwaliteit van de kern. Tussen de agrarische bebouwing van de landschapszone Heide en de kern ligt een breed open gebied. De inrichting van het openbare gebied ondersteunt de belevingswaarde en de karakteristieke beeldwerking.

Bebouwing

De bebouwing past over het algemeen in de kleinschalige basisstructuur, welke gevormd wordt door decenniuminvullingen van twee bouwlagen met kap. De bebouwing is georiënteerd op wegen en aan rooilijnen. Naast meer uniforme bouwstroken komt ook eigenbouw voor uit de jaren 80 - 90, twee lagen met kap in alle variëteiten van vorm en materiaal. Markant is de bebouwing van Jongensdorp De Widdonck, met gebouwen uit de jaren 50 gesitueerd als paviljoens in een bos omgeving, op korte afstand van de kern Heibloem.

Waardering

Het gebied valt onder regulier welstandstoezicht omdat de dynamiek van nieuwbouw en uitbreiding relatief laag is. De decenniumwoningbuurten 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: kern Heibloem, Aan de Heibloem, Meijelseweg, Horstpeel, Pater van Donstraat, Haffmansstraat, St. Isidoorstraat,

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



Neer kern

Nr
2

Kaartblad
1

Algemene gebiedstypologie

Het gebied bestaat uit een veelvoud van specifieke terreinen met elk een eigen karakteristieke kwaliteit die grotendeels te herleiden is tot het historisch patroon van wegen en lintbebouwing (Steeg, Engelmanstraat, Bergerstraat, Vilgert, Hanssum). De historische kleinschalige structuur is gelegen op een zandrug langs de Maas. Karakteristiek als Maasdorp is de situering van de kerk aan de pleinruimte met groot hoogteverschil. Opvallend zijn de vele decenniuminvullingen etagewoningen met voorzieningen die een contrast vormen met de basisstructuur (Steeg, Engelmanstraat en rond Spuitjes). Beeldbepalend zijn het dal naast het kerkhof, de Neerbeekzone deels achter de gesloten straatwand Engelmanstraat en het open gebied tussen Goot en Veurtje. Noordelijk van het gebied liggen de Napoleonsweg en een decenniumwoonbuurt. Het historisch patroon van het gebied Hansum wordt gekenmerkt door veel decenniumbebouwing en bedrijfsgebouwen aan de Maaskade Schoor. De ruimtelijke kwaliteit wordt sterk bepaald door de belevingswaarde van de hoogteverschillen en de markante uitzichten over het landschap.

Stedenbouwkundig

Karakteristiek zijn de linten van historische en oudere bebouwing, bestaande uit relatief gesloten straat wanden en smalle wegprofielen met kleinschalige bebouwing. Het gebied Kerkplein vormt een waardevol en karakteristiek ensemble. De jongste ingrepen met etagewoningen en voorzieningen alsook de inrichting van het openbare gebied (grondkeermuur tussen de twee pleinen) zijn gevolg van de dynamische ontwikkeling maar vormen zeer sterke contrasten met de bestaande context van bouwhoogte, vormgeving, materialen en kleur. Aan alle straten hebben decenniumuitbreidingen plaatsgevonden in relatief kleinschalig basisstructuur en decenniumvormgeving. De inrichting van het openbare gebied is relatief hoogwaardig maar ondersteunt een de karakteristieke beeldwerking niet optimaal. Inbreidingen van commerciële ruimte en hoogbouw in 3 tot 4 lagen rond Kwir en Spuitjes vormen een sterk contrast met de bestaande korrel maar ondersteunen de beeldwerking van de kern niet optimaal. De Napoleonsweg vormt een barrière: ruimtelijk qua profiel en functioneel qua verkeersfunctie en bedrijvigheid. Markant is de Maaskade en (grootschalige) bedrijfsbebouwing Soerendonck (Hanssum) die een eigen korrel en vormgeving hebben. Karakteristiek zijn de bungalows aan Schoor met markant uitzicht op de Maas.

Bebouwing

Karakteristieke oudere bebouwing qua maat en vormgeving passend in de kleinschalige basisstructuur, twee bouwlagen met kap. De decenniuminvullingen in de kernzone bestaan grotendeels uit woningen in twee bouwlagen met kap. Markant zijn de relatief grootschalige decenniuminvullingen die sterk contrasteren in maat, vormgeving en vooral in kleur en materialen (Hoogstraat, Kerkplein en Spuitjes). De bebouwing is georiënteerd op wegen en aan rooilijnen. Kleur en materiaalgebruik zijn overwegend (rode) baksteen en natuursteen. De detaillering bij monumentale gebouwen is verfijnd (raamljsten en dakranden). Het gebied Kerkplein vormt een monumentaal ensemble. Monumenten zijn aangegeven in de bijlagen.

Waardering

Het gebied is sterk welstandsgevoelig doordat de deels herkenbare basisstructuur nog aanwezig (patroon van wegen en stegen) tussen dynamische ontwikkelingen rond voorzieningen. De beeldvorm van de bebouwing mist een duidelijke basisstructuur en wordt nu net gekenmerkt door de overdaad aan verschillen in vorm, maat, kleur en materiaal en reclames. De ruimtelijke kwaliteit wordt sterk beïnvloed door de vele amorf stratuimten (Hoogstraat, Steeg) en de hoogteverschillen (Kerkplein).

Welstandsvisie

Het welstandsbeleid is gericht op het in stand houden van de bestaande kwaliteiten. Uitgaande van de dynamiek kunnen maatregelen worden opgenomen om de gewenste kwaliteit te sturen naar een beeldvorm met meer gemeenschappelijke elementen die aansluiten op de karakteristiek van de kern. Aanpassingen dienen in hoge mate te worden afgestemd op de kleinschalige basisstructuur. Aandacht is nodig voor de ruimtelijke kwaliteit van de relatief grootschalige complexen in de randzones en de woonbuurt Hanssum.



Gebiedsafbakening: Hammermolen, Engelmanstraat, Kwir, Hoogstraat, Baand, Vilgert, Schoor, Hanssum, bedrijvengebied Soerendonck en noordelijk van de Neerbeek, historische kern

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.
- Het overwegend kleinschalig en 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 (rode baksteen, gesmoorde pannen en aanverwanten). Bij gestucte gevels ingetogen historisch kleurenpalet toepassen. Beperken of vermijden van felle synthetische kleuren.

Voor het overige:

- Algemene (vangnet) criteria

Beleidsaspecten

- Belvédèregebied
- POL (projecten kwaliteitsprofiel ruimte voor rivier, ontwikkelingen waardevol cultuurlandschap, "Ruimte voor ruimte" en "Rood voor groen".)
- Reclamebeleid, monumentenbeleid, inrichting openbare ruimte e.d.



Neer woonbuurt

Nr
3

Kaartblad
1

Algemene gebiedstypologie

De woonbuurt wordt gekenmerkt door relatief grootschalige decennium-uitbreidingen noordoostelijk van de oudere kern (Napoleonsweg en Baand) en aan uitwaaiende linten Heldenseweg en Kappert. De Napoleonsweg vormt een barrière qua profiel en verkeersfunctie maar opvallend is de dynamiek van bedrijvigheid en uitstraling van deze zone. Typerend is het patroon van de Kruisstraat dat letterlijk doorsneden wordt door de verkeersweg. Het gebied bestaat overwegend uit woningen met kenmerkende hoogteverschillen in het terrein. Grootschalige complexen voor scholen contrasteren met de kleinschalige basisstructuur. Karakteristiek is de open zone met weiden en tuinen tussen Baand en Bergerstraat rondom Veurtje. Aan de Heldenseweg en Napoleonsweg staan bedrijfsloodsen aan de rand van de kern.

Stedenbouwkundig

De woonbuurt wordt ontsloten vanaf de Steeg en Maasweg. Decenniumbebouwing is gegroepeerd per straat, incidenteel komt strokenbouw voor uit de jaren 50-60 en oudere bebouwing met overwegend tweekappers in een open bebouwingsstructuur. De Maasweg markeert de rand van de kern, bebouwing uit jaren 70 en 80. De gebieden Veurtje en Ulensvaaren bevatten eigenbouw uit de jaren 80 - 90, twee lagen met kap in alle variëteiten van vorm en materiaal in een hoge dichtheid ten opzichte van de rest van de woonkern. De inrichting van openbaar gebied is ondersteunend voor de belevingswaarde. Typerend is de uitwaaiing aan Napoleonsweg met bedrijfsgebouwen en oudere woningen zowel richting Kesseleik als Haelen. In het gebied Kappert waaiert bebouwing parallel aan de Napoleonsweg uit. Aan de Heldenseweg klontert de bebouwing vast van bedrijven vast aan de kleinschalige landschapszone Brumholt en Keizerbos. De bedrijvenzone Heldenseweg bestaat uit grootschalige loodsen en opslagterreinen die zeer sterk contrasteren met de omgeving. De inrichting van het bedrijvengebied is minimaal ondersteunend voor de beeldvorm.

Bebouwing

De bebouwing bestaat overwegend uit twee bouwlagen met kap in een open structuur in decenniumvormgeving. Opvallend zijn verdichtingen als Veurtje en Ulensvaaren. Karakteristiek zijn de incidentele ouder gebouwen in een laag met mansardekap, zeer dicht gesitueerd tegen de Napoleonsweg. De bedrijfsgebouwen vormen zeer grote contrasten in maat, kleur, reclame en verschijningsvorm ten opzichte van de basisstructuur.

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 belevingswaarde van de woonomgeving aan de Napoleonsweg wordt zeer sterk beïnvloed door de verkeersfunctie en straatprofiel.

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: Kruisstraat, Leudalweg, Napoleonsweg, Heldenseweg, Kappert, Maasweg, Veurtje, Baand, Steeg.

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

Beleidsaspecten

- Belvederegebied



Roggel

Nr	Kaartblad
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 (Apollolaan) 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 rooilijnen. 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 Roggel.

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: Tramstraat, Koppelstraat, Neerderweg, Mortel, Berkenlaan, Brugstraat, Burg.Mertensstraat, woon kern

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'.



Recreaterrein

De Leistert

Nr
5

Kaartblad
1

Algemene gebiedstypologie

Het gebied bestaat in hoofdzaak uit gebouwen en voorzieningen ten behoeve van het relatief grootschalige recreatiecomplex de Leistert. Het gebied ligt langs de Heldensedijk. De bebouwing ligt relatief ver van de weg en wordt afgeschermd door groenstroken. De zichtbaarheid en uitstraling vanaf de omringende wegen is sterk beperkt. Het gebied is vooral naar binnen gericht.

Stedenbouwkundig

Het gebied bestaat uit verspreide gebouwen en voorzieningen op een besloten terrein. De infrastructuur van toegangsweg en groenzone langs de Heldensedijk zijn ruim van profiel. De entreesituatie is gelegen in groene randzones en utilitair ingericht. De inrichting van het openbare gebied ondersteunt de belevingswaarde en de uitstraling van de recreatieve activiteiten.

Bebouwing

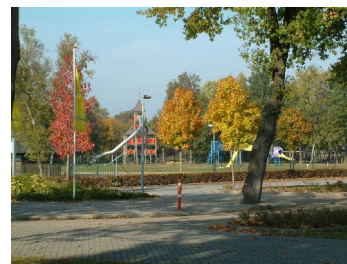
De bebouwing bestaat overwegend uit objecten die sterk gericht zijn op de recreatieve functie en hebben een eigen beeldwerking. Materiaalgebruik is niet specifiek bepaald, maar veelal industrieel van aard.

Waardering

Het gebied is welstandsgevoelig door het ontbreken van een specifieke ruimtelijke opbouw en mist kwaliteiten ten opzichte van relatief hoogwaardige architectonische uitwerkingen.

Welstandsvisie

Het welstandbeleid is gericht op het handhaven van de bestaande structuur met bijzondere aandacht voor het opwaarderen van de uitstraling. Uitbreidingen en aanpassingen dienen in hoge mate te worden afgestemd op de merendeels kleinschalige basisstructuur van bedrijven en aanwezige woonbebouwing. Aandacht is nodig voor de ruimtelijke kwaliteit van de grootschalige bedrijven in de randzones.



Gebiedsafbakening: Heldensedijk, Leistertweg, Kunneweg, Schansdijk.

Welstandsniveau 3

Regulier welstandsgebied

- Regulier toezicht

Aandachtspunten stedenbouwkundig niveau

Ligging in de omgeving

- Behoud of verbetering van de bestaande ruimtelijke structuur

Massa en vorm van het gebouw

- Representatieve voorbouw voor grootschalige massa's
- Geleding van grootschalige massa's
- Vernieuwende bouwplannen mogelijk
- Overwegend het bestaande beeld respecteren

Welstandscriteria architectuurniveau

Materiaal en kleur:

- Overwegend gedekte kleurgebruik en industrieel materiaalgebruik

Voor het overige:

- Algemene criteria

Overige beleidsaspecten

Reclamebeleid.

Vrijkenstraat

Bedrijventerrein

Nr
6

Kaartblad
1

Algemene gebiedstypologie

Het gebied bestaat in hoofdzaak uit gebouwen, loodsen en opslagterreinen aan de Vrijkenstraat. De bebouwing ligt relatief ver van de weg en wordt afgeschermd door groenstroken. De Vrijkenstraat vormt een toegang tot het woonlint de (Kleine en Grote) Laak.

Stedenbouwkundig

Het gebied bestaat uit verspreide gebouwen en loodsen. De infrastructuur van toegangsweg en groenzone langs de Vrijkenstraat is ruim van profiel. De entreesituatie is amorf door de opslagterreinen en utilitair ingericht. De inrichting van het openbare gebied is minimaal ondersteunend voor de belevingswaarde en de uitstraling van de recreatieve activiteiten.

Bebouwing

De bebouwing bestaat overwegend uit loodsen en incidenteel woningen die sterk gericht zijn op de bedrijfsactiviteiten en hebben een eigen beeldwerking. Materiaalgebruik is niet specifiek bepaald, maar veelal industrieel van aard.

Waardering

Het gebied is welstandsgevoelig door het ontbreken van een specifieke ruimtelijke opbouw en mist kwaliteiten ten opzichte van relatief hoogwaardige architectonische uitwerkingen.

Welstandsvisie

Het welstandbeleid is gericht op het handhaven van de bestaande structuur. Uitbreidingen en aanpassingen dienen te worden afgestemd op de merendeels kleinschalige basisstructuur van bedrijven en aanwezige woonbebouwing. Aandacht is nodig voor de ruimtelijke kwaliteit van de grootschalige bedrijven in de randzones.

Gebiedsafbakening: Vrijkenstraat, Bevelantstraat.

Welstandsniveau 3

Regulier welstandsgebied

- Regulier toezicht

Aandachtspunten stedenbouwkundig niveau

Ligging in de omgeving

- Behoud of verbetering van de bestaande ruimtelijke structuur

Massa en vorm van het gebouw

- Representatieve voorbouw voor grootschalige massa's
- Geleding van grootschalige massa's
- Vernieuwende bouwplannen mogelijk
- Overwegend het bestaande beeld respecteren

Welstandscriteria architectuurniveau

Materiaal en kleur:

- Overwegend gedekte kleurgebruik en industrieel materiaalgebruik

Voor het overige:

- Algemene criteria

Overige beleidsaspecten

Reclamebeleid.

Baexem woonbuurt

Nr
7

Kaartblad
3

Algemene gebiedstypologie

De woonbuurten ten oosten en westen van de lintzone Stationstraat - Dorpstraat bestaat overwegend uit decenniumwoonbuurten. Opvallend zijn de sportvelden en school midden in het woongebied en de moderne kerk (Mgr. Kierkelsplein) aan de rand van de kern. De kern wordt nog omgeven door relatief open agrarisch gebied. De Rijksweg vormt een barrière door de sterke verkeersfunctie en kenmerkt zich door een grote variëteit in bebouwing en bedrijvigheid. Noordoostelijk van de kerk ligt een kleinschalige jaren 80 woonbuurt. De bedrijventerreinen aan de St. Antoniusstraat en Geenraderweg maken deel uit van het welstandsgebied. Bij het station sluit de woonbuurt aan op de landschapszone rond De Horck (Parallelweg, Nieuwstraat). De Rijdtbeek loopt langs de kern en is als ruimtelijke kwaliteit minimaal bepalend (Rhijdtstraat, Stationstraat, Lindelaan). De incidentele uitzichten over het landschap zijn beeldbepalend vanuit de woonbuurten.

Stedenbouwkundig

De route Dorpstraat en Stationstraat vormen de ontsluiting. Deze straat vormt een barrière: ruimtelijk qua profiel en functioneel qua verkeersfunctie. Decenniumvormen zijn gegroepeerd per straat, incidenteel komt strokenbouw voor uit de jaren 50-60 overwegend als tweekappers (Abdisstraat, Schepenstraat). De bebouwing in de randzones is overwegend zeer open van structuur. Opvallend is de geïsoleerde ligging van de woonbuurt Herenslagstraat en Van Breesstraat. De bedrijven aan de Geenraderweg bestaan uit bedrijfsloodsen in relatief kleinschalige opbouw en zijn haast ingesloten door de omringende woongebieden. De inrichting van het openbare gebied ondersteunt de belevingswaarde en de karakteristieke beeldwerking minimaal.

Bebouwing

Karakteristieke en oudere bebouwing komt zeer beperkt voor. In grote mate komen decenniuminvullingen voor die qua schaal en korrel redelijk aansluiten op de kleinschalige basisstructuur. Voorts komt eigenbouw uit de jaren 90 voor in twee lagen met kap in alle variëteiten van vorm en materiaal. De bebouwing is georiënteerd op wegen en aan rooilijnen. Kleur en materiaalgebruik zijn overwegend (rode) baksteen. Monumenten zijn aangegeven in de 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.

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: woonbuurten rondom Stationstraat en Dorpstraat

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



Grathem kern

Nr
8

Kaartblad
3

Algemene gebiedstypologie

Het gebied is gelegen rond het historische wegenpatroon over de Uffelsebeek (Brugstraat, Breestraat), waardoor een tweedeling is ontstaan. De kleinschalige historische lintfragmenten (Beekstraat, Dorpstraat) worden omgeven door decenniumwoonbuurten van beperkte omvang. De bebouwing waaiert sterk uit langs de Brugstraat, Lindestraat en Baexemerweg. Kenmerkend is de doorgang van de beekzone door de kern. Ten noorden hiervan liggen decenniumuitbreidingen. Vanuit de randen zijn karakteristieke uitzichten naar het landschap van het gebied Heiakker.

Stedenbouwkundig

Opmerkelijk zijn de linten van historische en veelvoorkomende oudere bebouwing (Brugstraat, Dorpstraat, Beekstraat). De lintbebouwing bestaat uit relatief gesloten straatwanden en smalle meanderende wegprofielen met kleinschalige bebouwing en een patroon van stegen. Het gebied rond het kruispunt Dorpstraat, Brugstraat en het kerkplein vormt een klein ensemble. Aan alle straten hebben decenniumuitbreidingen plaatsgevonden in overwegend kleinschalig basisstructuur en decenniumvormgeving. Noordelijk van de Beekstraat zijn decenniumuitbreidingen die in schaal en vormgeving sterk contrasteren met de bestaande bebouwing. Karakteristiek is de belevingswaarde van de beekzone langs het historische gebied. De inrichting van het openbare gebied ondersteunt de belevingswaarde en de karakteristiek beeldwerking. Grootschalige woonbuurten liggen noordelijk van de Schoolstraat.

Bebouwing

De bebouwing van de kern Grathem betreft vooral karakteristieke veelvoorkomende oudere bebouwing. Deze past qua maat en vormgeving in de kleinschalige basisstructuur van anderhalve bouwlaag met (mansarde)kap. Markant zijn de incidentele decenniuminvullingen die sterk afwijkend in vormgeving zijn (kantoorgebouw Brugstraat). In beperkte mate komen decenniuminvullingen voor die qua schaal en korrel redelijk aansluiten op de bestaande basisstructuur. De bebouwing is georiënteerd op wegen en aan rooilijnen. Kleur en materiaalgebruik zijn overwegend (rode) baksteen en incidenteel bij oudere bebouwing van oudsher in de streek gebruikte natuursteen. De detaillering bij monumentale gebouwen is verfijnd (raamlijsten en dakranden). Het gebied Brugstraat, kerkplein is sterk amorf door sterke verschillen van bebouwing in vorm en schaal en de open terreinen waarop nieuwe invulling gepland zijn. Monumenten zijn aangegeven in de bijlagen.

Waardering

Het gebied is sterk welstandsgevoelig door de bestaande kwaliteit (herkenbare en beeldbepalende structuur) en ruimtelijke dynamiek van het oudere gebied (klein ensemble) in samenspel met de landschappelijke situatie. De decenniuminvullingen aan de randen van het gebied zijn minder welstandsgevoelig maar dragen in belangrijke mate bij aan de belevingswaarde van de gehele kern. De uitwaaiing van woonbebouwing en (agrarische) bedrijven benadelen de karakteristieke belevingswaarde van de randen van de kern in het open landschap.

Welstandsvisie

Het welstandsbeleid is gericht op het beschermen en instandhouden van de bestaande waardevolle structuur. Aanpassingen dienen in hoge mate te worden afgestemd op de kleinschalige basisstructuur. Zichtlijnen vanuit het landschap dienen in de overwegingen te worden betrokken. Aandacht is nodig voor de ruimtelijke kwaliteit van de relatief grootschalige (agrarische) bedrijven in de randzones en langs de wegen buiten de kern.



Gebiedsafbakening: Brugstraat, Loorderstraat, Beeklaan, Breestraat, Lindestraat, Dorpstraat, Schoolstraat, Beekstraat, Guldeneind, Markt; historische kern

Welstandsniveau 1

Bijzonder welstandsgebied

Gebiedsgerichte beoordelingskaders

- Ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de belevingswaarde van de woongebieden en de bebouwingsstructuur.
- Ontwikkelingen relateren aan de bestaande beeldvorm en stedenbouwkundige korrelgrootte van het omringende gebied, met extra aandacht voor vernieuwing.
- Verstoring van het bestaande waardevolle karakter dient te worden voorkomen.
- Bijzondere aandacht voor de gebiedseigen structuur van beslotenheid en doorzichten naar landschap.
- Optimaliseren van de gebiedseigen kwaliteit: zorg voor de beperkte hoogteverschillen waardoor vanuit landschap en openbare ruimte de beleving van uitzichten op gebouwen en de randen van het woongebied behouden blijft

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 in detail positief afwijken van de bestaande stedenbouwkundige context.
- Het overwegend kleinschalige beeld dient te worden gerespecteerd.

Welstandscriteria architectuur niveau

Detailering

- Gesloten gevelwanden
- Verticale gevelgeleding

Materiaal en kleur

- Structuur materiaal: baksteen, hout, zeer terughoudende toepassing van plaatmateriaal en panelen.
- Gebruik van natuurlijke kleuren en bouwmaterialen (geschilderde baksteen, vanouds in de streek gebruikte natuursteen, rode of gesmoorde pannen en aanverwanten). Bij gestucte gevels ingetogen historisch kleurenpalet toepassen. Geen felle synthetische kleuren toepassen.

Voor het overige:

- Algemene (vangnet) criteria

Overige beleidsaspecten

“Ruimte voor ruimte”, “Rood voor groen”, reclamebeleid, inrichting openbaar gebied, monumentenbeleid.



Grathem woonbuurt

Nr
9

Kaartblad
3

Algemene gebiedstypologie

De woonbuurt Grathem wordt gekenmerkt door relatief grootschalige decenniumuitbreidingen noordwestelijk van de oudere kern (Dorpstraat) tussen Lindestraat en Baexemerweg. Het gebied bestaat overwegend uit woningbouw in lage dichtheid en met veel groene ruimten. Het centrale gelegen Nassauplein is amorf door te lage wanden en als gevolg van de inrichting van het openbaar gebied. Het grootschalige schoolcomplex contrasteert met de kleinschalige basisstructuur. De Baexemerweg heeft relatief gesloten wanden en het woongebied aan de Meidoornstraat ligt hier achter verscholen.



Stedenbouwkundig

De woonbuurt wordt ontsloten vanaf de doorgangen naar de Lindestraat en Baexemerweg-Dorpstraat. Decenniumvormen zijn gegroepeerd per straat, incidenteel komt strokenbouw voor uit de jaren 50-60 overwegend als tweekappers. De Sportlaan, Clausstraat en Burg. Smeetsstraat markeren de rand van de kern met bebouwing uit de jaren 70 tot 90. Het gebied rond de Not. Houbenstraat bestaat uit eigenbouw uit de jaren 90, veelal in twee lagen met kap in alle variëteiten van vorm en materiaal. Typerend is de uitwaaiering aan Baexemerweg en Lindestraat in de richting van de landschapszone Heiakker.



Bebouwing

De bebouwing bestaat overwegend uit twee bouwlagen met kap in een open structuur in decenniumvormgeving in alle vormen van vorm en materiaal. Opvallend zijn verdichtingen als Lindenhof en rond Frisostraat.



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 belevingswaarde van de woonomgeving aan de Baexemerweg wordt zeer sterk beïnvloed door de verkeersfunctie en het straatprofiel.



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: Lindestraat, Pr. Beatrixstraat, Kon. Julianastraat, Pr. Margrietstraat, Meidoornstraat, Clausstraat, Sportlaan; woonbuurt Grathem

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

Heythuysen kern

Nr
10

Kaartblad
1

Algemene gebiedstypologie

De kleinstedelijke kern is gelegen rond de historische lintbebouwing gebaseerd op een kleinschalige basisstructuur van wegen en stegen. De kernvorming is vooral het gevolg van uitbreiding van het voorzieningen niveau en functies. Aan de Dorpstraat staat incidenteel markante bebouwing en bij de kerk ligt een karakteristieke pleinvorm. Markant is de kleinschalige en relatief open structuur van de Stationsstraat met commerciële functies en de Notaris Ruttenlaan, met een typerend beeld van bebouwing. Opvallend is de overgang van het kleinstedelijke milieu naar de amorf bebouwingsstructuur aan de Vlasstraat, Kloosterstraat en Walk, Provinciale weg.

Stedenbouwkundig

Veel oudere bebouwing ligt aan de Dorpstraat, welke licht meanderend verloopt met relatief gesloten staatwanden met straatprofielen die sterk variëren ten gevolge van wisselende straatbreedte en bebouwingshoogte. Typerend zijn de onderbrekingen van de relatief gesloten straatwanden door decenniumvullingen en inbreidingen aan semi-pleintjes. De basisstructuur is nog herkenbaar aanwezig (patroon van wegen en stegen). Typerend is dat de ruimtelijke structuur van het kerngebied (historisch lint) sterk beperkt is: bij doorbraken en bij stegen zijn decenniumvullingen meteen zichtbaar. De herkenbaarheid wordt sterk bepaald door de sterke variatie in bebouwing, de inrichting van de openbare ruimte en de toevoeging van semi-pleintjes en parkeerterreinen als een gevolg van de dynamische ontwikkeling van het centrumgebied. De entreezones zijn sterk amorf (Kloosterstraat, Walk) door de overgang naar laagbouw en open gebied. Het gebied Walk is amorf door de plotselinge overgang naar open (buiten)gebied. De grootschalige bouwmassa (bejaardencomplex) vormt geen markering of oriëntatiepunt van de toegang tot het centrumgebied. Het gebied Stationsstraat en Notaris Ruttenlaan is een heldere structuur met een herkenbare stedenbouwkundige korrel. De Oude Trambaan is een heldere ruimtelijke structuur die het centrumgebied begrenst door de strakke bouwstroken en het straatprofiel met laanbeplanting.

Bebouwing

Rond de Dorpstraat en kerkplein staan incidenteel beeldbepalende historische gebouwen die onderling sterk afwijken van de korrel van de oudere bebouwing (anderhalve bouwlaag met langskappen). De bebouwing is georiënteerd op wegen en aan rooilijnen. Kleur- en materiaalgebruik is overwegend (rode) baksteen en incidenteel bij oudere bebouwing natuursteen. De detaillering bij monumentale gebouwen is verfijnd (raamluiken en dakranden). Stationsstraat en Notaris Ruttenlaan hebben karakteristieke bebouwing uit de jaren 20 en 30 die nog helder aaneensluit. In de Dorpstraat vormen decenniumbreidingen met commerciële voorzieningen en etagewoningen grote contrasten door vormgeving en schaalorde. Het gebied Dorpstraat-Walk wordt momenteel gekenmerkt door de sterke contrasten van oud en nieuw, klein- en grootschalig, materiaal en kleurgebruik. Monumenten zijn aangegeven in de bijlagen.



Gebiedsafbakening: Dorpstraat, Walk, Dr.Smitslaan, OudeTrambaan, Stationsstraat, historische kern aangrenzende bebouwing:

Waardering

Het gebied is potentieel welstandsgevoelig door de bestaande kwaliteit (herkenbare en beeldbepalende structuur) en ruimtelijke dynamiek van het oudere gebied (klein ensemble). Het gebied is sterk welstandsgevoelig door de sterke contrastwerking. Opvallend zijn de decenniuminvullingen die in maat, vorm, reclames, kleur en materiaal zeer sterk afwijken van de oudere bebouwing. Hierdoor is een nieuw structuurniveau ontstaan dat heel divers is en veel contrasten toont maar geen specifiek eigen beeldkwaliteit van Heythuysen laat zien. Beeldvorm en ruimtelijke kwaliteit van semi-pleintjes, grote decenniuminvullingen, overdekte winkelpassage, achterkanten en parkeerterreinen typeren de dynamiek in het gebied maar bieden niet het beeld van een gebiedseigen karakter.

Welstandsvisie

Het welstandsbeleid is gericht op het instandhouden van de bestaande waardevolle structuur. Aanpassingen dienen in hoge mate te worden afgemeten 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 open of minder dicht bebouwde (agrarisch) gebied. 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. Bijzondere aandacht is gewenst ten aanzien van inbreidingen en de beeldvorming van achterkanten en randen binnen de woonkern.



Gebiedsafbakening: Dorpstraat, Walk, Dr Dr.Smitslaan, OudeTrambaan, Stationsstraat, historische kern aangrenzende bebouwing:

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.
- Het overwegend kleinschalig en 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 (rode baksteen, gesmoorde pannen en aanverwanten). Bij gestucte gevels ingetogen historisch kleurenpalet toepassen. Beperken of vermijden van felle synthetische kleuren.

Voor het overige:

- Algemene (vangnet) criteria

Beleidsaspecten

- Reclamebeleid, monumentenbeleid, Inrichting openbare ruimte e.d.



Heythuysen woonbuurt

Nr	Kaartblad
11	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 Tungelroysebeek 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: Noorderbaan, Provinciale weg, Biesstraat, Eykerstokweg, Belenbroeklaan, Arenbos, Vlasroot.

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



Heythuysen Bevelanden/Kreppel woonbuurt

Nr
12

Kaartblad
1

Algemene gebiedstypologie

Deze uitbreidingswoonbuurt wordt gekenmerkt door sterk verspreide bebouwing van agrarische herkomst die noordelijk van de woonzone aan de Noorderbaan gelegen is. Het gebied ligt tussen de Noorderbaan, De Kreppel, In het Veld en de Vlasstraat. De afzonderlijke bebouwing is kleinschalig van structuur. Het gebied wordt ontwikkeld / is gerealiseerd als woonbuurt. De historische route Aan de Kreppel, Kloosterstraat loopt vanuit het centrum richting Klooster De Kreppel net buiten de Noorderbaan.

Stedenbouwkundig

Het gebied wordt momenteel gedomineerd door de Noorderbaan die een sterke visuele en ruimtelijke barrière vormt tussen de noordelijke woonbuurt van Heythuysen en het plan Bevelanden.

Bebouwing

De bebouwing is grotendeels kleinschalig en bestaat overwegend uit zones met een of twee bouwlagen met kap in een open structuur. Opvallend is het monumentale complex rond het klooster Het Kreppel. Er komen 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. Qua de dynamiek en opbouw van de wijk wordt aangesloten bij de woonbuurt 'Heythuysen'. De bebouwing is in voor het grootste gedeelte reeds gerealiseerd. Uitbreiding zullen daarom slechts nog beperkt kunnen plaatsvinden, waardoor het ruimtelijke en stedenbouwkundige niet wezenlijk meer zal wijzigen. De reguliere welstandscriteria bieden hiervoor voldoende waarborg.

Welstandsvisie

Het beleid is gericht op het instandhouden van de bestaande structuur. Aanpassingen dienen in hoge mate 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 open of minder dicht bebouwde (agrarisch) gebied. De gebiedsgerichte criteria kunnen een bijdrage leveren aan sturing naar de gewenste hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit voor de naaste omgeving maar ook voor de landschappelijk beeldwerking.



Gebiedsafbakening: Noorderbaan, Vlasstraat, In het Veld, Aan de Kreppel;
uitbreidingsgebied de Bevelanden

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, beeldkwaliteitseisen van het bestemmingsplan 'De Bevelanden'.

Welstandsvrij gebied 'Bevelanden'

Het Nieuwbouwplan 'Bevelanden' (tweede fase) wordt gedeeltelijk een welstandsvrij gebied. Het gebied is aangegeven op de welstandsniveau kaart. Woningen die hier worden gerealiseerd hoeven enkel nog te voldoen aan de stedenbouwkundige bepalingen van het beeldkwaliteitsplan, behorende bij het bestemmingsplan 'De Bevelanden'.

Heythuysen west bedrijventerrein

Nr
13

Kaartblad
1

Algemene gebiedstypologie

Het gebied bestaat in hoofdzaak uit bedrijven van relatief kleinschalige opzet. Het gebied ligt langs de Noorderbaan en grenst aan de woonzone van Heythuysen. De entreezone bij de Noorderbaan is amorf door bebouwing die ver van de weg ligt. Opvallend zijn de harde overgangen naar onbebouwd terrein van de woongebieden. Het bedrijvengebied is nog in ontwikkeling.

Stedenbouwkundig

Het gebied bestaat uit loodsen en open opslagterreinen langs de Kloosterstraat met aparte toegangswegen. De infrastructuur van toegangsweg en groenzone langs de Kloosterstraat zijn ruim van profiel. De entreesituatie van de bedrijven is amorf en utilitair ingericht. De inrichting van het openbaar gebied draagt minimaal bij aan de belevingswaarde en de uitstraling van de bedrijfsactiviteiten. De overgang naar de woonbuurt aan de Bellenbroeklaan is vrij abrupt.

Bebouwing

De bebouwing bestaat overwegend uit loodsen en incidenteel bijbehorende kantoorgebouwen of bedrijfswoongebouwen in horizontale geleiding. Er is een beperkte structurele opbouw of zonerings van opslagzones en bebouwing. Materiaalgebruik is niet specifiek bepaald, maar veelal industrieel van aard.

Waardering

Het gebied is welstandsgevoelig door het ontbreken van een specifieke ruimtelijke opbouw en mist kwaliteiten ten opzichte van relatief hoogwaardige architectonische uitwerkingen. Het gebied vormt door de situering aan de Noorderbaan de toegangzone tot de kern Heythuysen.

Welstandsvisie

Het welstandsbeleid is gericht op het handhaven van de bestaande structuur. Uitbreidingen en aanpassingen dienen in hoge mate te worden afgestemd op de merendeels kleinschalige basisstructuur van bedrijven en aanwezige woonbebouwing. Aandacht is nodig voor de ruimtelijke kwaliteit van de grootschalige bedrijven in de randzones.

Gebiedsafbakening: Noorderbaan, Kloosterstraat, Bellenbroeklaan, Arenbos, Leveroyseweg.

Welstandsniveau 3

Regulier welstandsgebied

- Regulier toezicht

Aandachtspunten stedenbouwkundig niveau

Ligging in de omgeving

- Behoud of verbetering van de bestaande ruimtelijke structuur

Massa en vorm van het gebouw

- Representatieve voorbouw voor grootschalige massa's
- Geleding van grootschalige massa's
- Vernieuwende bouwplannen mogelijk
- Overwegend het bestaande beeld respecteren

Welstandscriteria architectuurniveau

Materiaal en kleur:

- Overwegend gedekte kleurgebruik en industrieel materiaalgebruik

Voor het overige:

- Algemene criteria

Overige beleidsaspecten

Reclamebeleid.

Heythuysen Op de Kouk bedrijventerreinen

Nr
14

Kaartblad
1

Algemene gebiedstypologie

Het gebied bestaat in hoofdzaak uit bedrijven van relatief kleinschalige opzet. Het gebied ligt langs de Kloosterweg en grenst aan de woonzone van Heythuysen. De entreezone bij de Noorderbaan is amorf door bebouwing die ver van de weg ligt. Opvallend zijn de harde overgang naar het woongebied. Het bedrijvengebied sluit aan op de uitbreiding bedrijventerrein Heythuysen west. Karakteristiek is de beeldkwaliteit van de weg Arenbos in het landschap.

Stedenbouwkundig

Het gebied bestaat uit loodsen en open opslagterreinen langs de Kloosterstraat met aparte toegangswegen. De infrastructuur van toegangsweg en groenzone langs de Kloosterstraat zijn ruim van profiel. De entreesituatie van de bedrijven is amorf en utilitair ingericht. De inrichting van het openbaar gebied draagt minimaal bij aan de belevingswaarde en de uitstraling van de bedrijfsactiviteiten. De overgang naar de woonbuurt aan de Bellenbroeklaan is vrij abrupt.

Bebouwing

De bebouwing bestaat overwegend uit loodsen en incidenteel bijbehorende kantoorgebouwen of bedrijfswoongebouwen in horizontale geleding. Er is een beperkte structurele opbouw of zonerings van opslagzones en bebouwing. Materiaalgebruik is niet specifiek bepaald, maar veelal industrieel van aard.

Waardering

Het gebied is regulier welstandsgevoelig door het ontbreken van een specifieke ruimtelijke opbouw. Het gebied vormt door de situering aan de Noorderbaan een toegangszone tot de kern Heythuysen.

Welstandsvisie

Het welstandsbeleid is gericht op het handhaven van de bestaande structuur. Uitbreidingen en aanpassingen dienen in hoge mate te worden afgestemd op de merendeels kleinschalige basisstructuur van bedrijven en aanwezige woonbebouwing. Aandacht is nodig voor de ruimtelijke kwaliteit van de grootschalige bedrijven in de randzones.

Gebiedsafbakening: Kloosterstraat, Bellenbroeklaan, Arenbos,
Leveroyseweg.

Welstandsniveau 3

Regulier welstandsgebied

- Regulier toezicht

Aandachtspunten stedenbouwkundig niveau

Ligging in de omgeving

- Behoud of verbetering van de bestaande ruimtelijke structuur

Massa en vorm van het gebouw

- Representatieve voorbouw voor grootschalige massa's
- Geleding van grootschalige massa's
- Vernieuwende bouwplannen mogelijk
- Overwegend het bestaande beeld respecteren

Welstandscriteria architectuurniveau

Materiaal en kleur:

- Overwegend gedekte kleurgebruik en industrieel materiaalgebruik

Voor het overige:

- Algemene criteria

Overige beleidsaspecten

Reclamebeleid.

Kel pen

Nr
15

Kaartblad
3

Algemene gebiedstypologie

Het gebied bestaat voornamelijk uit een woonbuurt en bedrijfsgebouwen uit de jaren 50. De bedrijvenzone aan de Rijksweg en Grathemerweg waaiert uit naar de woonbuurt Kelpen. Het blokpatroon met woonstraten ligt rondom de kerk en langs de Wessemerlossing waardoor een tweedeling is ontstaan rond de sportvelden. De kleinschalige kern bestaat voornamelijk uit woonbebouwing van jaren 60 tot 80. De incidenteel voorkomende oudere bebouwing ligt aan de Grathemerweg. Kenmerkend is de brede doorgang van de beekzone door de kern. Het Kanaal Wessem-Nederweert en de A2 vormen een barrière.

Stedenbouwkundig

Het stedenbouwkundig patroon bestaat uit rechte straten met brede straatprofielen en een open bebouwingsstructuur. De entreezone aan de Grathemerweg is amorf en sluit aan op de bedrijvigheid. De ruimtelijke structuur is overwegend kleinschalig en bestaat voornamelijk uit decenniumwoningbouw. De bebouwingsstructuur is relatief open met veel groene ruimten. Kenmerkend zijn de duidelijke randen en uitzichten naar het landschap richting Oler. De inrichting van het openbaar gebied ondersteunt de belevingswaarde en de karakteristieke beeldwerking minimaal.

Bebouwing

De bebouwing past over het algemeen in de kleinschalige basisstructuur. Decenniuminvullingen sluiten qua schaal en korrel redelijk aan op de bestaande basisstructuur. De bebouwing is georiënteerd op wegen en aan rooilijnen. De bedrijfsgebouwen zijn laag en uitgestrekt met beperkte uitstraling op de omgeving.

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 uitwaaiing van woonbebouwing en (agrarische) bedrijven benadelen de karakteristieke belevingswaarde van het dorp in het open landschap.

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. Bijzonder aandacht is nodig voor de ruimtelijke kwaliteit van de relatief grootschalige (agrarische) bedrijven in de randzones en langs de wegen buiten de kern.



Gebiedsafbakening: kern Kelpen, Vanaf Rijksweg, Grathemerweg,
Wessemerven, Kelperveen, Oranjestraat

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

Beleidsaspecten

ontwikkelingen waardevol cultuurlandschap

Kel pen – O l e r bedrij venterrei n

Nr
16

Kaartblad
3

Algemene gebiedstypologie

Het gebied bestaat in hoofdzaak uit bedrijven van relatief kleinschalige opzet. Het gebied ligt langs de Rijksweg Noord en Zuid en loopt over in grenst aan de woonzone van Kelpen aan de Grathemerweg. De entreezone bij de Rijksweg is amorf door bebouwing die ver van de weg ligt. Opvallend zijn de harde overgangen naar onbebouwd terrein van de woongebieden. Het bedrijvengebied is nog in ontwikkeling.

Stedenbouwkundig

Het gebied bestaat uit loodsen en open opslagterreinen langs de Ellerweg, Kelperheide en Grathemerweg met aparte toegangswegen. De infrastructuur van toegangswegen zijn ruim van profiel. De entreesituatie van de bedrijven is amorf en utilitair ingericht. De inrichting van het openbare gebied draagt minimaal bij aan de belevingswaarde en de uitstraling van de bedrijfsactiviteiten. De overgang naar de woonbuurt aan de Grathemerweg is typerend aaneen gegroeid.

Bebouwing

De bebouwing bestaat overwegend uit loodsen en incidenteel bijbehorende kantoorgebouwen of bedrijfswoongebouwen in horizontale geleding. Er is een beperkte structurele opbouw of zonerings van opslagzones en bebouwing. Materiaalgebruik is niet specifiek bepaald, maar veelal industrieel van aard.

Waardering

Het gebied is welstandsgevoelig door het ontbreken van een specifieke ruimtelijke opbouw en mist kwaliteiten ten opzichte van relatief hoogwaardige architectonische uitwerkingen. Het gebied vormt door de situering aan de Rijksweg de toegangszone tot de kern Kelpen.

Welstandsvisie

Het welstandbeleid is gericht op het handhaven van de bestaande structuur. Uitbreidingen en aanpassingen dienen te worden afgestemd op de merendeels kleinschalige basisstructuur van bedrijven en aanwezige woonbebouwing. Aandacht is nodig voor de ruimtelijke kwaliteit van de grootschalige bedrijven in de randzones.



Gebiedsafbakening: Ellerweg, Kelperheide en Grathemerweg.

Welstandsniveau 3

Regulier welstandsgebied

- Regulier toezicht

Aandachtspunten stedenbouwkundig niveau

Ligging in de omgeving

- Behoud of verbetering van de bestaande ruimtelijke structuur

Massa en vorm van het gebouw

- Representatieve voorbouw voor grootschalige massa's
- Geleding van grootschalige massa's
- Vernieuwende bouwplannen mogelijk
- Overwegend het bestaande beeld respecteren

Welstandscriteria architectuurniveau

Materiaal en kleur:

- Overwegend gedekte kleurgebruik en industrieel materiaalgebruik

Voor het overige:

- Algemene criteria

Overige beleidsaspecten

Reclamebeleid.

Buggenum kernlint

Nr
17

Kaartblad
2

Algemene gebiedstypologie

De historische kern is gelegen in het Maasdal en ligt pal tegen een verhoging in het terrein langs de Maas met karakteristieke uitzichten naar het landschap en de overzijde van de rivier. Deze historische zeer kleinschalige structuur is gebaseerd op het patroon van een eenzijdig bebouwd lint met een parallel lopende achterweg. Een duidelijke kernvorming met voorzieningen ontbreekt. De hoogspanningsleidingen vormen een zware visuele barrière westelijk van de kern. De ruimtelijke kwaliteit wordt sterk bepaald door de belevingswaarde van de hoogteverschillen en de markante uitzichten over het water van de Maas.

Stedenbouwkundig

Karakteristiek zijn de linten van historische en veel oudere bebouwing (Berikstraat, Dorpstraat en Holstraat) en het patroon van stegen rond de kerk. De kerk ligt beeldbepalend in de straatwand die vanuit het verre landschap waarneembaar is. De lintbebouwing bestaat uit relatief gesloten straatwanden en smalle wegprofielen met kleinschalige bebouwing, die als het ware een klein ensemble vormt. De inrichting van het openbare gebied ondersteunt de belevingswaarde en de karakteristieke beeldwerking in sterke mate.

Bebouwing

De karakteristieke historische bebouwing varieert qua maat en vormgeving van kleinschalige woonbebouwing tot relatief grootschalige incidenten als kerkgebouw en steenfabriek binnen de straatwand. Markant zijn incidentele decenniuminvullingen die sterk historiserend zijn vormgegeven (Holstraat). In beperkte mate komen decenniuminvullingen voor die qua schaal en korrel redelijk aansluiten op de bestaande basisstructuur. Incidenteel betreft dit monumentale statige huizen en bedrijfsgebouwen, georiënteerd op wegen en aan rooilijnen. Het kleur- en materiaalgebruik is overwegend (rode) baksteen en incidenteel bij oudere bebouwing (van oudsher in de streek gebruikte) natuursteen. De detaillering bij monumentale gebouwen is verfijnd (raamlijsten en dakranden). Het gebied Dorpstraat, Berikstraat en Holstraat rond de kerk vormt een monumentaal ensemble. Monumenten zijn opgenomen bij de bijlagen.

Waardering

Het gebied is potentieel welstandsgevoelig door de bestaande kwaliteit (herkenbare en beeldbepalende structuur) en ruimtelijke dynamiek van het oudere gebied (klein ensemble) in samenspel met de landschappelijke situatie. De uitwaaiing van woonbebouwing en (agrarische) bedrijven benadelen de karakteristieke belevingswaarde van het Maasdorp in het open rivierlandschap.

Welstandsvisie

Het welstandsbeleid is gericht op het instandhouden van de bestaande waardevolle structuur. Aanpassingen dienen in hoge mate te worden afgemeten 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 open of minder dicht bebouwde (agrarisch) gebied. De gebiedsgerichte criteria kunnen een bijdrage leveren aan sturing naar de gewenste hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit voor de naaste omgeving maar ook voor de landschappelijk beeldwerking.



Gebiedsafbakening: Berikstraat en Dorpstraat, historisch kernlint Buggenum.

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.
- Het overwegend kleinschalig en 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 (rode baksteen, gesmoorde pannen en aanverwanten). Bij gestucte gevels ingetogen historisch kleurenpalet toepassen. Beperken of vermijden van felle synthetische kleuren.

Voor het overige:

- Algemene (vangnet) criteria

Overige beleidsaspecten

- Belvédèregebied
- POL (projecten kwaliteitsprofiel ruimte voor rivier, ontwikkelingen waardevol cultuurlandschap, "Ruimte voor ruimte" en "Rood voor groen".)
- Reclamebeleid, monumentenbeleid, Inrichting openbare ruimte e.d.



Buggenum woonbuurt

Nr
18

Kaartblad
2

Algemene gebiedstypologie

De woonbuurt is gelegen achter historische kern. Deze kleinschalige structuur is gebaseerd op het patroon van straten die aansluiten op de historische structuur van linten en de parallel lopende achterweg. Een duidelijke kernvorming met voorzieningen ontbreekt. Opvallend is de uitwaaiering van bebouwing langs de Beriksstraat en Haelenerweg. Hierdoor is de karakteristieke openheid van het landschap rondom het landelijke Maasdorp aan de west zijde meer beperkt dan in de andere randen. De rand aan de noordzijde is amorf door uitlopers van woonbebouwing en agrarische bedrijven. De hoogspanningsleidingen vormen een zware visuele barrière westelijk van de kern.

Stedenbouwkundig

Karakteristiek zijn de linten en het patroon van stegen rond de kerk. Aan de Holstraat en aan de noord- en westrand hebben decenniumuitbreidingen plaatsgevonden passend in de overwegend kleinschalige basisstructuur en in decenniumvormgeving. De inrichting van het openbare gebied ondersteunt de belevingswaarde en de karakteristiek beeldwerking in beperkte mate.

Bebouwing

De bebouwing bestaat grotendeels uit kleinschalige woonbebouwing. Markant zijn incidentele decenniuminvullingen die sterk historiserend zijn vormgegeven (Holstraat). In beperkte mate komen decenniuminvullingen voor die qua schaal en korrel redelijk aansluiten op de bestaande basisstructuur. Het kleur- en materiaalgebruik zijn overwegend baksteen en incidenteel bij oudere bebouwing (van oudsher in de streek gebruikte) natuursteen. Monumenten zijn opgenomen bij de 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 uitwaaiering van woonbebouwing en (agrarische) bedrijven benadelen de karakteristieke belevingswaarde van het Maasdorp in het open rivierlandschap.

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. Zichtlijnen over het landschap dienen in de overwegingen te worden betrokken.



Gebiedsafbakening: Neeldofstraat, Bergstraat, Haanweg, Holstraat;
woongebied Buggenum.

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

Beleidsaspecten

- Belvederegebied
- POL (projecten kwaliteitsprofiel ruimte voor rivier, ontwikkelingen waardevol cultuurlandschap)



Hael en Nunhem

Nr
19

Kaartblad
2

Algemene gebiedstypologie

Het gebied bestaat uit meerdere specifieke terreinen met een karakteristieke kwaliteit. De historische structuur (Roggelseweg, Haelenerweg en Napoleonsweg) is gelegen op een verhoging in het terrein langs de Maas met uitzichten naar het landschap. Karakteristiek is het Kasteel Aldengoor met de groene Haelenschebeekzone midden door de kern. De woongebieden bestaan overwegend uit decenniumbuurten en zijn gelegen ten westen van de Napoleonsweg. De Napoleonsweg vormt een afzonderlijke dynamische zone van bedrijvigheid. Bijzonder zijn de terreinsprongen langs de Napoleonsweg en het hoogteverschil aan de Nunhemseweg. Rond het historisch wegenpatroon langs de Uffelsebeek (Kampweg, Hoogstraat) is een tweedeling ontstaan. Kenmerkend is de doorgang van de beekzone door de kern. Tussen Nunhem en Haelen (Caulitenstraat) ligt nog een open gebied tussen de kerkdorpen. Markant zijn de grootschalige complexen rond het kasteel Nunhem. Aan de Haelenerweg en Roermondseweg, Burg. Peetersstraat waaiert de bebouwing sterk uit.

Stedenbouwkundig

De historische straatpatronen (Roggelseweg, Burg. Aquariusstraat, Haelenerweg) zijn door decenniumbebouwing in sterke mate beïnvloed. De uitbreiding met voorzieningen en aanleg van pleinen met parkeerruimte leiden tot sterk amorse ruimten (Raadhuisplein, Pastorij). Er zijn grote contrasten in schaal en vormgeving tussen bouwvolumes van commerciële ruimte en etagebouw in drie lagen. Dit samen met de voorts kleinschalige bebouwing draagt minimaal bij aan een specifieke ruimtelijke kwaliteit van Haelen (Burg. Aquariusstraat en De Lingst). Aan alle straten hebben decenniumuitbreidingen plaatsgevonden in relatief kleinschalige basisstructuur, gegroepeerd in blokken of clusters met karakteristieke stedenbouwkundige patronen en inrichting van het openbaar gebied. Tussen de Roggelseweg en Valkenstraat liggen rechthoekige blokpatronen met strokenbouw uit de jaren 50 – 60, woonstraten uit de jaren 60 – 70 met ruime groenzones en bungalows in 1 bouwlaag (Eikendreef) en overwegend tweekappers jaren 80 (Valkenstraat). Tussen Roggelsestraat en Haelenschebeek ligt strokenbouw uit de jaren 50 – 60 (Vanloonstraat, Bongaertstraat), westelijk van Den Boezelaarstraat een jaren 70 – 80 woonbuurt met hoge dichtheid aan woonerven. Tussen de Napoleonsweg en Haelenschebeek liggen diverse jaren 80 – 90 straten, in hoge dichtheid (inbreidingsgebieden OpdenToum, Kloosterveld, H.Berghuisstraat, de Horst) en karakteristiek uitzicht op de beekzone (Burg.v.d.Broekstraat, Onder de Wien). Stationsplein en Napoleonsweg hebben een sterk contrasterende bebouwingsstructuur van oudere woningen, decenniuminvullingen en uitwaaierende grootschalige bedrijven. Na de realisatie van de omleiding Napoleonsweg ontstaan er kansen om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. De lintbebouwing van Nunhem bestaat uit relatief gesloten straatwanden en smalle wegprofielen met kleinschalige bebouwing. Aan alle straten hebben decenniumuitbreidingen plaats gevonden, passend in de overwegend kleinschalige basisstructuur en in decenniumvormgeving. Het gebied Burg. Peetersstraat en kerkplein is sterk amorf door sterke verschillen van bebouwing in vorm en schaal. Decenniumbuurten (Molenbeemden, Bergop, Marienschootstraat) vormen een sterke verdichting ten opzichte van de bebouwingsstructuur.



Gebiedsafbakening: Napoleonsweg (en toekomstige omleiding), Stationsplein, Toumweg, Grote kampweg, Houtrustlaan, Kruiskampweg, Terbetenweg, woonkern Haelen: Kampweg, Hoogstraat, Voort, Kerkstraat, Caulitenstraat, kern Nunhem

Bebouwing

De bebouwing van Haelen bestaat incidenteel uit karakteristieke oudere bebouwing passend in de kleinschalige basisstructuur, anderhalve bouwlaag met kap rond Speikerweg, Stationsplein, Roggelseweg en Napoleonsbaan. De decenniumbebouwing bestaat grotendeels uit woningen in twee bouwlagen met kap. Opvallend zijn de toevoegingen van kappen in het gebied De Keverbergstraat, In de Bremmen bestaand uit woningen met platte daken. Markant zijn de relatief grootschalige decenniumvullingen die sterk contrasteren in maat, vormgeving en vooral in kleur en materialen (Raadhuisplein, Napoleonsbaan). De bebouwing is georiënteerd op wegen en aan rooilijnen. Kleur en materiaalgebruik is overwegend (rode) baksteen en natuursteen. Monumentale incidenten zijn het kasteelcomplex Aldengoor en de kerk. De incidentele monumentale gebouwen in Nunhem zijn de kerk en het kasteel die aan de beekzone beeldbepalend zijn. Kleur en materiaalgebruik is overwegend (rode) baksteen en incidenteel bij oudere bebouwing natuursteen. De detaillering bij monumentale gebouwen is verfijnd (raamlijsten en dakranden). Bij het kasteelcomplex staan diverse grootschalige kantoor- en bedrijfsgebouwen die in vormgeving en schaal zeer sterk contrasteren met de beeldvorm van het kasteelcomplex. Monumenten zijn aangegeven in de 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 net typerend is voor Haelen - Nunhem. De uitwaaiing van woonbebouwing en (agrarische) bedrijven benadelen de karakteristieke belevingswaarde van de kern in het landschap.

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. Aandacht is nodig voor de ruimtelijke kwaliteit van de relatief grootschalige bedrijven aan de Napoleonsweg.



Gebiedsafbakening: Napoleonsweg (en toekomstige omleiding), Stationsplein, Toumweg, Grote kampweg, Houtrustlaan, Kruiskampweg, Terbetenweg, woonkern Haelen: Kampweg, Hoogstraat, Voort, Kerkstraat, Caulitenstraat, kern Nunhem

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

Beleidsaspecten

- Belvederegebied
- POL (projecten kwaliteitsprofiel ruimte voor rivier, ontwikkelingen waardevol cultuurlandschap)



Heyserweg
Bedrijventerrein

Nr
20

Kaartblad
2

Algemene gebiedstypologie

Het gebied bestaat in hoofdzaak uit gebouwen, loodsen en opslagterreinen aan de Heyserweg. De bebouwing ligt relatief ver van de weg en wordt afgeschermd door groenstroken. De Heyserweg vormt een toegang tot het woonlint de Rijksweg richting Haelen.

Stedenbouwkundig

Het gebied bestaat uit verspreide gebouwen en loodsen. De infrastructuur van toegangsweg en groenzone langs de Heyserweg is ruim van profiel. De entreesituatie is amorf door de opslagterreinen en utilitair ingericht. De inrichting van het openbare gebied is minimaal ondersteunend voor de belevingswaarde en de uitstraling van de recreatieve activiteiten.

Bebouwing

De bebouwing bestaat overwegend uit loodsen en incidenteel woningen die sterk gericht zijn op de bedrijfsactiviteiten en hebben een eigen beeldwerking. Materiaalgebruik is niet specifiek bepaald, maar veelal industrieel van aard.

Waardering

Het gebied is welstandsgevoelig door het ontbreken van een specifieke ruimtelijke opbouw en mist kwaliteiten ten opzichte van relatief hoogwaardige architectonische uitwerkingen.

Welstandsvisie

Het welstandsbeleid is gericht op het handhaven van de bestaande structuur. Uitbreidingen en aanpassingen dienen te worden afgestemd op de merendeels kleinschalige basisstructuur van bedrijven en aanwezige woonbebouwing. Aandacht is nodig voor de ruimtelijke kwaliteit van de grootschalige bedrijven in de randzones.



Gebiedsafbakening: Heysenweg.

Welstandsniveau 3

Regulier welstandsgebied

- Regulier toezicht

Aandachtspunten stedenbouwkundig niveau

Ligging in de omgeving

- Behoud of verbetering van de bestaande ruimtelijke structuur

Massa en vorm van het gebouw

- Representatieve voorbouw voor grootschalige massa's
- Geleding van grootschalige massa's
- Vernieuwende bouwplannen mogelijk
- Overwegend het bestaande beeld respecteren

Welstandscriteria architectuurniveau

Materiaal en kleur:

- Overwegend gedekt kleurgebruik en industrieel materiaalgebruik

Voor het overige:

- Algemene criteria

Overige beleidsaspecten

Reclamebeleid.

Horn

Nr	Kaartblad
21	2

Algemene gebiedstypologie

Het gebied bestaat uit een veelvoud van specifieke terreinen met elk een karakteristieke kwaliteit. De historische kleinschalige structuur (Dorpstraat, Wal, Beurik) is gelegen op een verhoging in het terrein langs de Maas met karakteristieke uitzichten naar het landschap. Markant is de terreinsprong aan Kemp en Burg. Huybenstraat. De woongebieden bestaan vooral uit decenniumbuurten en zijn gesitueerd rond het kruispunt Beegderweg, Haelerweg en Rijksweg. De Rijksweg en de Heythuysenweg vormen een dynamische zone van bedrijvigheid en wonen met uitwaaiende bebouwing. De hoogspanningsleidingen vormen visuele barrières aan de Napoleonsweg en Maas.

Stedenbouwkundig

Karakteristiek zijn de linten van historische en oudere bebouwing (Dorpstraat, Hoogstraat, Broekstraat, Posthuisweg en Beurik). Deze linten bestaan uit relatief gesloten straatwanden en smalle wegprofielen met kleinschalige bebouwing. Het Raadhuisplein is sterk amorf door ontbrekende straatwanden, situering van de kerk aan de rand van de kern en sterk contrasterende bouwvolumes van commerciële ruimte en etagebouw in 3 lagen rond plein en Dorpstraat. Aan alle straten hebben decenniumuitbreidingen plaatsgevonden passend in de relatief kleinschalige basisstructuur en decenniumvormgeving. De bebouwing is gegroepeerd in blokken of clusters met karakteristieke stedenbouwkundige patronen en inrichting van het openbare gebied. Tussen Dorpstraat en Mussenberg liggen rechthoekige blokpatronen, incidenteel komt strokenbouw uit de jaren 50-60 voor met overwegend tweekappers. Oostelijk van de Haelerweg liggen woonstraten uit de jaren 60 – 70 met ruime groenzones en hoogteverschillen. Westelijk van de Haelerweg en noordelijk van de Rijksweg liggen jaren 80 – 90 straten, met hoge dichtheid en met typerende randen van achtertuinen. Het oude wegenpatroon is aangepast en de ruimtelijke opbouw is sterk amorf doordat begeleidende structuren ontbreken. Het gebied Bergerweg bestaat uit een zeer open structuur in een boszone, grenzend aan het complex jeugdorp Bethanië met relatief veel bebouwing. Het gebied Posthuisstraat, Eindstraat, Beurik vormt een lint van oudere agrarische bebouwing met karakteristieke kwaliteit aan de rand van de kern. De Rijksweg en Heythuysenweg hebben een eigen sterk contrasterende bebouwingsstructuur van oudere woningen, molens, decenniuminvullingen (hoogbouwcomplex aan de Maaslandstraat) en grootschalige bedrijven. De Rijksweg vormt een barrière tussen de woongebieden: ruimtelijk qua profiel en functioneel qua verkeersfunctie.

Bebouwing

De karakteristieke oudere bebouwing past in de kleinschalige basisstructuur> Het betreft vooral bebouwing van anderhalve bouwlaag met kap rond de Dorpstraat en Beurik. De decenniumbebouwing bestaat grotendeels uit woningen in twee bouwlagen met kap. Markant zijn de relatief grootschalige decenniuminvullingen die sterk contrasteren in maat, vormgeving en vooral in kleur en materialen (Raadhuisplein, Rijksweg). De incidenteel voorkomende karakteristieke monumentale gebouwen zijn beeldbepalend. De bebouwing is georiënteerd op wegen en aan rooilijnen. Kleur en materiaal gebruik is overwegend (rode) baksteen en natuursteen. De detaillering bij monumentale gebouwen is verfijnd (raamlijsten en dakranden).

Monumentale incidenten zoals kasteel Horn met hoeve en kloostergebouw Bethanië liggen tegen de rand van de kern. Monumenten zijn aangegeven in de 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. Oudere gebieden worden gekenmerkt door veel decenniuminvullingen.

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. Zichtlijnen (vanaf A2 naar Beurik) vanuit het landschap dienen in de overwegingen te worden betrokken.



Gebiedsafbakening: Kasteelstraat, Kemp, Houterweg, Houterven, Heythuysenweg, Napoleonsbaan, Rijksweg A2, woonkern

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

Beleidsaspecten

- Belvederegebied
- POL (projecten kwaliteitsprofiel ruimte voor rivier, ontwikkelingen waardevol cultuurlandschap)

Welstandsvrij gebied 'Sportvelden Horn'

Het Nieuwbouwplan 'Sportvelden Horn' 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 'Sportvelden Horn'.



Windmolenbos bedrijfszone

Nr
22

Kaartblad
2

Algemene gebiedstypologie

Het gebied bestaat in hoofdzaak uit bedrijven, met verschillende onderdelen: het relatief kleinschalige bedrijventerrein Windmolenbos, de woonstraten Broekweg, Roermondseweg en de grootschalige industriezone Zeven Ellen. Het gebied ligt opgesloten tussen de Oude Maas, het Lateraalkanaal, de spoorlijn en de omleiding Napoleonsweg ten oosten van Haelen. Karakteristiek zijn de grootschalige objecten van de elektriciteitscentrale met hallen, schoorstenen en hoogspanningsleidingen. Vooral de grote bouwmassa's vormen een landmark aan de Maas. Deze vormen een schril contrast met de aanwezige woonbebouwing en de kleinschalige open structuur van het Maasdal. Opvallend zijn de barrières (spoorlijn, omleiding Napoleonsweg, Oude Maas) die het gebied omgeven.

Stedenbouwkundig

Het gebied tussen de Roermondseweg en de Maas bestaat uit zeer grootschalige gebouwen en voorzieningen met afzonderlijke stedenbouwkundige korrel. De infrastructuur en verkaveling vormen een groot contrast met de incidentele woningen aan de Roermondseweg. Het gebied Windmolenbos bestaat uit een blokpatroon met kleinschalige loodsen en open opslagterreinen aan Windmolenven en De Giesen, noordelijk van de P. Schreursweg. Tussen de P. Schreursweg en de Oude Maas ligt een rij woningen aan de Broekweg geïsoleerd in het landschap. De entreesituatie van de bedrijven is amorf en utilitair ingericht. De inrichting van het openbare gebied draagt minimaal bij aan de belevingswaarde en de uitstraling van bedrijfsactiviteiten. Specifieke straatprofielen zijn niet voorhanden.

Bebouwing

De bebouwing bestaat overwegend uit loodsen en incidenteel bijbehorende kantoorgebouwen of bedrijfswoongebouwen in horizontale geleding. Er is geen structurele opbouw of zonering van een opslagzone en bebouwing. Het materiaalgebruik is niet specifiek bepaald. De voorkomende woonbebouwing bestaat uit twee lagen met kap en heeft geen relaties met de directe omgeving. De bedrijfsgebouwen van de energiecentrale zijn zo grootschalig dat schaal en vormgeving een op zichzelf staand (landschappelijk georiënteerd) regime hebben.

Waardering

Het gebied is welstandsgevoelig door het ontbreken van specifieke ruimtelijke opbouw en kwaliteiten. De energiecentrale is voornamelijk als landmark beeldbepalend. Het bedrijventerrein Windmolenbos (nog in ontwikkeling) is sterk amorf door de situering van bouwvolumes en de uitstraling van de gebouwen.

Welstandsvisie

Het welstandsbeleid is gericht op het handhaven van de bestaande structuur. Uitbreidingen en aanpassingen dienen in hoge mate te worden afgestemd op de merendeels kleinschalige basisstructuur. Aandacht is nodig voor de ruimtelijke kwaliteit van de grootschalige bedrijven in de randzones.



Gebiedsafbakening: de Oude Maas, Lateraalkanaal, spoorlijn en omleiding Napoleonsweg ten oosten van Haelen.

Welstandsniveau 3

Regulier welstandsgebied

- Regulier toezicht

Aandachtspunten stedenbouwkundig niveau

Ligging in de omgeving

- Behoud of verbetering van de bestaande ruimtelijke structuur

Massa en vorm van het gebouw

- Representatieve voorbouw voor grootschalige massa's
- Geleding van grootschalige massa's
- Vernieuwende bouwplannen mogelijk
- Overwegend het bestaande beeld respecteren

Welstandscriteria architectuurniveau

Materiaal en kleur:

- Overwegend gedekt kleurgebruik en industrieel materiaalgebruik

Voor het overige:

- Algemene criteria

Beleidsaspecten

Belvédère gebied, "ruimte voor rivier", reclamebeleid.



Hunsel

Nr
23

Kaartblad
3

Algemene gebiedstypologie

Het gebied is gelegen rond een historisch wegenpatroon over de Uffelse Beek (Kallestraat, Kraakstraat), waardoor een karakteristieke tweedeling is ontstaan. De kleinschalige historische lintfragmenten (Eikesstraat, Jacobusstraat) worden omgeven door decenniumwoonbuurten van beperkte omvang. De bebouwing waaiert sterk uit langs de Kallestraat en Eikesstraat. Kenmerkend is de brede doorgang van de beekzone door de kern. Ten noorden hiervan liggen decenniumuitbreidingen. Vanuit de randen zijn karakteristieke uitzichten naar het landschap van het gebied Haler.

Stedenbouwkundig

Het historisch patroon van de Kallestraat, Kraakstraat en Eikesstraat, Jacobusstraat met sporadisch oudere bebouwing bestaat uit rechte straten met brede straatprofielen en open wanden. De entreezone aan de Jacobusstraat is karakteristiek met het zicht op de beekzone en de situering van de kerk aan de rand van de kern. De voorzieningen aan de Eikesstraat en het raadhuis sluiten de beleving van de Uffelse Beek af. De ruimtelijke kwaliteit aan de driesvormige ruimte is sterk amorf door de relatief lage bebouwing en de open zichtlijnen door straatruimten naar het landschap. De ruimtelijke structuur is overwegend kleinschalig en bestaat voornamelijk uit decenniumwoningbouw. De bebouwingsstructuur is relatief open met veel groene ruimten. Opvallend zijn de woonstraten aan de Kallestraat ten opzichte van de noordelijke woonstraten. Kenmerkend zijn de duidelijke randen en uitzichten naar het landschap. De inrichting van het openbare gebied ondersteunt de belevingswaarde en de karakteristieke beeldwerking.

Bebouwing

Karakteristieke oudere bebouwing is sterk beperkt qua maat en vormgeving. Decenniuminvullingen sluiten qua schaal en korrel redelijk aan op de bestaande basisstructuur. De bebouwing is georiënteerd op wegen en aan rooilijnen. Monumenten zijn aangegeven in de 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.

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: Kraakstraat, Beekstraat, Kallestraat, Groelsstraat, Hoogveld, Jaspersstraat; kern Hunsel,

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

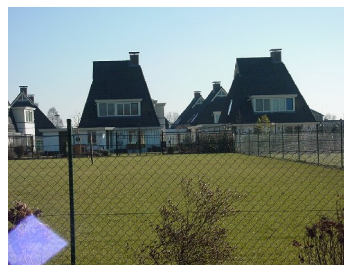
- Structuur materiaal: baksteen, hout terughoudende toepassing van plaatmateriaal en panelen.
- Gebruik van natuurlijke kleuren en bouwmaterialen. Bij gestucte gevels ingetogen historisch kleurenpalet toepassen. Beperken of vermijden van felle synthetische kleuren.

Voor het overige:

- Algemene (vangnet) criteria

Beleidsaspecten

“Ruimte voor ruimte” en “Rood voor groen”, ontwikkelingen waardevol cultuurlandschap.



E I I

Nr
24Kaartblad
3**Algemene gebiedstypologie**

Het gebied is gelegen rond een kruispunt van historische linten en wordt omgeven door decenniumwoonbuurten van beperkte omvang. De bebouwing waaiert sterk uit langs de Antoniusstraat en Sebastianusstraat. Ten noorden hiervan liggen decenniumuitbreidingen. Het Kanaal Wessem-Nederweert en de A2 vormen een harde barrière en het basispatroon westelijk van Ell is door de aanleg van infrastructuur rigoureus aangepast. Vanuit de randen is een karakteristiek uitzicht naar het landschap.

Stedenbouwkundig

Het historische patroon van de Antoniusstraat en Sebastianusstraat bestaat uit rechte straten met relatief smalle straatprofielen en gesloten wanden met incidenteel oudere bebouwing en veel decenniuminbreidingen. De entreezone aan de Hoogstraat en het Scheijmansplein is sterk amorf door de sterk variërende bebouwing (etagewoningen in drie bouwlagen en oudere woningen in een laag met mansardekap) in combinatie met zeer brede straatprofielen. De ruimtelijke kwaliteit van het plein wordt niet ondersteund door de inrichting van het openbare gebied. Het kerkgebouw met de omliggende ruimte onttrekt de aandacht aan het plein. De beeldwerking van het Scheijmansplein en de Sebastianusstraat worden gedomineerd door reclamevoering.

De decenniumuitbreidingen passen in de overwegend kleinschalige basisstructuur en hebben een typerende decenniumvormgeving. De bebouwingsstructuur is relatief open met veel groene ruimten. Kenmerkend zijn de duidelijke randen en uitzichten naar het landschap. De inrichting van het openbare gebied ondersteunt de belevingswaarde en de karakteristieke beeldwerking.

Bebouwing

De karakteristieke oudere bebouwing past qua maat en vormgeving in de kleinschalige basisstructuur. De bebouwing ligt sterk verspreid aan de Antoniusstraat en Sebastianusstraat. Decenniuminvullingen sluiten qua schaal en korrel redelijk aan op de bestaande basisstructuur. Bebouwing is georiënteerd op wegen en aan rooilijnen. Monumenten zijn aangegeven in de 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 uitwaaiering van woonbebouwing en (agrarische) bedrijven benadelen de karakteristieke belevingswaarde de landelijke 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: kern EII

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

Beleidsaspecten

“Ruimte voor ruimte” en “Rood voor groen”, ontwikkelingen waardevol cultuurlandschap.



Haler

Nr
25

Kaartblad
3

Algemene gebiedstypologie

Het gebied bestaat voornamelijk uit een woonbuurt uit de jaren 50. De kern ligt geïsoleerd in de landschapszone Haler, die een oudere en grotere structuur vormt (kamp- en veldontginningen). Agrarische bedrijven waaieren uit aan de Isidoorstraat en Lochterstraat. Het waaivormig blokpatroon met woonstraten ligt rondom de kerk. De kleinschalige kern bestaat voornamelijk uit woonbebouwing van de jaren 60 tot 80. Kenmerkend is de situering van de woningen in het open landschap.



Stedenbouwkundig

Het stedenbouwkundig patroon bestaat uit rechte straten met brede straatprofielen en open bebouwingsstructuur. De entreezone aan de Isidoorstraat met kerk aan centraal plein is amorf en ligt open naar het landschap. De ruimtelijke structuur is overwegend kleinschalig en bestaat voornamelijk uit decenniumwoningbouw in specifiek waaivormig stedenbouwkundig plan. De bebouwingsstructuur is relatief open met veel groene ruimten. Kenmerkend zijn de duidelijke randen en uitzichten naar het landschap richting landschapszone Haler. De inrichting van het openbaar gebied ondersteunt de belevingswaarde en de karakteristieke beeldwerking.



Bebouwing

De bebouwing past grotendeels in de kleinschalige basisstructuur. Decenniuminvullingen van twee bouwlagen met kap vormen de basisstructuur. De bebouwing is georiënteerd op wegen en aan rooilijnen. Naast meer uniforme bouwstroken komt ook eigenbouw voor uit de jaren 80 - 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: kern Haler, Isidoorstraat, Pinxtenstraat, Fazantenstraat en Spelstraat

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

Beleidsaspecten

“Ruimte voor ruimte” en “Rood voor groen”, ontwikkelingen waardevol cultuurlandschap.



I t t e r v o o r t

Nr
26

Kaartblad
3

Algemene gebiedstypologie

Het historische lint van de Margarethastraat is gelegen tegen de Napoleonsbaan en omgeven door decenniumwoonbuurten van beperkte omvang aan de noordzijde. Aan de westzijde ligt de kern Neeritter op een steenworp afstand en in het westen loopt het woongebied bijna door in het grootschalig bedrijventerrein I t t e r v o o r t. Vanuit de randen zijn karakteristieke uitzichten naar het landschap.

Stedenbouwkundig

Het historisch patroon van de Margarethastraat is een meanderende straat met relatief gesloten straatwanden (zuidzijde). De incidenteel voorkomende oudere bebouwing heeft een typerende vertanding van de rooilijn met veel decenniuminbreidingen. De entreezone aan de Napoleonsbaan sluit aan op een driesvormige ruimte rond de kerk. Dit gebied is sterk amorf door de openheid en sterk variërende bebouwing (etagewoningen in drie bouwlagen en oudere woningen in een laag met mansardekap). De decenniumuitbreidingen passen in de overwegend kleinschalig basisstructuur en zijn uitgevoerd in een typerende decenniumvormgeving. De bebouwingsstructuur is relatief open met veel groene ruimten. Kenmerkend zijn de duidelijke randen (richting Neeritter) en uitzichten naar het landschap. De inrichting van het openbare gebied ondersteunt de belevingswaarde en de karakteristieke beeldwerking.

Bebouwing

De karakteristieke oudere bebouwing die qua maat en vormgeving past in de kleinschalige basisstructuur, ligt sterk verspreid aan de Margarethastraat. Decenniuminvullingen sluiten qua schaal en korrel redelijk aan op de bestaande basisstructuur. Bebouwing is georiënteerd op wegen en aan rooilijnen. Kleur en materiaalgebruik is overwegend rode baksteen. Monumenten zijn aangegeven in de 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.

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: kern Ittervoort

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

Beleidsaspecten

“Ruimte voor ruimte” en “Rood voor groen”, ontwikkelingen waardevol cultuurlandschap.



Neeritter woonbuurt

Nr
27

Kaartblad
3

Algemene gebiedstypologie

De woonbuurt wordt gekenmerkt door relatief grootschalige decennium-uitbreidingen rondom de kern. Aanwezige groenzones sluiten aan op elementen van laanbeplanting en Itterbeek. De randen zijn een duidelijke begrenzing van de kern. Het gebied bestaat overwegend uit woningen. Er zijn ook grootschalige complexen voor recreatie en scholen die sterk contrasteren met de kleinschalige basisstructuur.

Stedenbouwkundig

De woonbuurt van Neeritter bevat decenniumvormen per straat. Incidenteel komt strokenbouw uit de jaren 50-60 voor overwegend in tweekappers. De Diamantstraat en Robijnstraat markeren de rand van de kern met bebouwing uit de jaren 70 en 80. Aan de Ringstraat vindt uitwaaiering plaats van eigenbouw uit de jaren 90, twee lagen met kap in alle variëteiten van vorm en materiaal aansluitend op de woonerven Op den Heuvel. De randen zijn beeldbepalend voor de kern maar liggen dicht bijeen. Door een minimale openheid tussen de kernen dreigt het gebied aaneen te klonteren. Typerend is de uitwaaiering aan de Haardstraat en Ringstraat.

Bebouwing

De bebouwing bestaat overwegend uit twee bouwlagen met kap in een open structuur in decenniumvormgeving. (kleur en materiaalgebruik?)

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: woonstraten rondom de kernzone noordelijk van De Wal, Maartenstraat, Luciastraat

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

Beleidsaspecten

“Ruimte voor ruimte” en “Rood voor groen”.



Neeritter kern

Nr
28

Kaartblad
3

Algemene gebiedstypologie

De kernzone wordt gekenmerkt door een historisch blokpatroon met een kleinstedelijke structuur. Het historisch patroon van wegen, stegen en driesvormig plein met lintbebouwing is gelegen op een terreinverhoging langs de Itterbeek met karakteristieke doorzichten naar het landschap. Deze zeer kleinschalige structuur is gebaseerd op een rechthoekig patroon van relatief gesloten straatwanden met smalle profielen. Aansluitend op de Itterbeek ligt een graaf rondom de kern die ruimtelijk goed bewaard is. De kern is hard begrensd aan de beekzone. Typierend is de locatie van de kerk aan de rand van de kern. Het kerngebied vormt een waardevol ensemble dat nog goed herkenbaar en intact is.

Stedenbouwkundig

Karakteristiek is het blokpatroon van parallelle wegen met stegen en het Krekelbergplein. Het gebied heeft een beeldkwaliteit van kleinstedelijkheid. De straatprofielen wisselen sterk in breedte en bouwhoogte (een bouwlaag tot 2 of 3 hoge bouwlagen met kappen) en gesloten wanden. Het waardevolle kerngebied is ruimtelijk sterk begrensd door de beek en de graaf als onderdeel van de groenstructuur. De ruimte rond de kerk is amorf door ontbrekende bebouwing en doorzicht naar het landschap. Decenniumuitbreidingen zijn beperkt. De inrichting van het openbare gebied is minimaal ondersteunend voor de belevingswaarde en de karakteristieke beeldwerking. Kleurstelling en inrichtingselementen sluiten minimaal aan op de basisstructuur. Decenniumwoonbuurten liggen noordelijk van De Wal en Maartenstraat.

Bebouwing

De bebouwing betreft incidenteel karakteristieke historische en oudere bebouwing die qua maat en vormgeving passen in de kleinschalige basisstructuur. Markant zijn incidentele grootschalige panden. Incidenteel komen decenniuminvullingen voor die qua schaal en korrel redelijk aansluiten op de bestaande basisstructuur. De bebouwing is georiënteerd op wegen en aan rooilijnen. Kleur- en materiaalgebruik zijn overwegend (rode) baksteen en incidenteel bij oudere bebouwing natuursteen. De detaillering bij monumentale gebouwen is verfijnd (raamlijsten en dakranden). Het gebied is geen beschermd stads- en dorpsgezicht. Monumenten zijn aangegeven in de bijlagen.

Waardering

Het gebied is sterk welstandsgevoelig door de bestaande kwaliteit (herkenbare en beeldbepalende structuur) en ruimtelijke dynamiek van het oudere gebied (klein ensemble) in samenspel met de landschappelijke situatie van het open landschap. De bestaande historische waarde van het ensemble en de situering in de context van Itterbeek en groenzone met graaf dient met veel zorg te worden behandeld.

Welstandsvisie

Het welstandsbeleid is gericht op het beschermen en instandhouden van de bestaande waardevolle structuur. Aanpassingen dienen in hoge mate te worden afgestemd op de kleinschalige basisstructuur. Zichtlijnen vanuit het landschap dienen in de overwegingen te worden betrokken.



Gebiedsafbakening: Itterbeek, Kasteelstraat, Bosstraat, De Wal, Luciastraat, Maartenstraat, Driessensstraat, historische kern

Welstandsniveau 1

Bijzonder welstandsgebied

Gebiedsgerichte beoordelingskaders

- Ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de belevingswaarde van de woongebieden en de bebouwingsstructuur.
- Ontwikkelingen relateren aan de bestaande beeldvorm en stedenbouwkundige korrelgrootte van het omringende gebied, met extra aandacht voor vernieuwing.
- Verstoring van het bestaande waardevolle karakter dient te worden voorkomen.
- Bijzondere aandacht voor de gebiedseigen structuur van beslotenheid en doorzichten naar landschap.
- Optimaliseren van de gebiedseigen kwaliteit: zorg voor de beperkte hoogteverschillen waardoor vanuit landschap en openbare ruimte de beleving van uitzichten op gebouwen en de randen van het woongebied behouden blijft

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 in detail positief afwijken van de bestaande stedenbouwkundige context.
- Het overwegend kleinschalige beeld dient te worden gerespecteerd.

Welstandscriteria architectuur niveau

Detailering

- Gesloten gevelwanden
- Verticale gevelgeleding

Materiaal en kleur

- Structuur materiaal: baksteen, hout.
- Gebruik van natuurlijke kleuren en bouwmaterialen (geschilderde baksteen, vanouds in de streek gebruikte natuursteen, rode of gesmoorde pannen en aanverwanten). Bij gestucte gevels ingetogen historisch kleurenpalet toepassen. Geen felle synthetische kleuren toepassen.

Voor het overige:

- Algemene (vangnet) criteria

Overige beleidsaspecten

Belvédère gebied, reclamebeleid, inrichting openbaar gebied, monumentenbeleid.



Ittervoort

bedrijvzone

Nr
29

Kaartblad
3

Algemene gebiedstypologie

Het gebied bestaat in hoofdzaak uit bedrijven van relatief kleinschalige opbouw. Het gebied ligt op een zichtlocatie van de Napoleonsweg en A2. Het bedrijventerrein ligt tegen de woonkern Ittervoort (Sleestraat). Karakteristiek is de grootschalige telecommunicatietoren die een landmark vormt aan de A2, de Maas en in de verre omtrek van het open agrarisch landschap. Opvallend zijn de barrières (autosnelweg, Napoleonsweg) die het gebied omgeven.

Stedenbouwkundig

Het gebied bestaat uit een park in blokpatroon van loodsen en open opslagterreinen langs de Napoleonsbaan met aparte toegangswegen. Opvallend zijn de incidentele artefacten van de oudere structuur (boomgroep en kleinschalig ouder gebouw) aan de rand van het bedrijventerrein. De infrastructuur van toegangsweg en groenzone langs de Napoleonsweg zijn zeer ruim van profiel. De entreesituatie van de bedrijven is amorf en utilitair ingericht. De inrichting van het openbare gebied draagt minimaal bij aan de belevingswaarde en de uitstraling van de bedrijfsactiviteiten. De overgang naar de woonbuurt Ittervoort is vrij abrupt.

Bebouwing

De bebouwing bestaat overwegend uit loodsen en incidenteel bijbehorende kantoorgebouwen of bedrijfswoongebouwen in horizontale geleiding. Er is een beperkte structurele opbouw of zonerings van opslagzones en bebouwing. Materiaalgebruik is niet specifiek bepaald, maar veelal industrieel van aard.

Waardering

Het gebied is welstandsgevoelig door het ontbreken van een specifieke ruimtelijke opbouw en mist kwaliteiten ten opzichte van relatief hoogwaardige architectonische uitwerkingen. Markant is de betonnen toren ten behoeve van telecommunicatie die een landmark vormt in het Maasdal en langs de A2.

Welstandsvisie

Het welstandsbeleid is gericht op het handhaven van de bestaande structuur. Uitbreidingen en aanpassingen dienen in hoge mate te worden afgestemd op de merendeels kleinschalige basisstructuur. Aandacht is nodig voor de ruimtelijke kwaliteit van de grootschalige bedrijven in de randzones langs de Napoleonsweg.



Gebiedsafbakening: Napoleonsweg, autosnelweg A2, Europastraat, Sleestraat.

Welstandsniveau 3

Regulier welstandsgebied

- Regulier toezicht

Aandachtspunten stedenbouwkundig niveau

Ligging in de omgeving

- Behoud of verbetering van de bestaande ruimtelijke structuur

Massa en vorm van het gebouw

- Representatieve voorbouw voor grootschalige massa's
- Geleding van grootschalige massa's
- Vernieuwende bouwplannen mogelijk
- Overwegend het bestaande beeld respecteren

Welstandscriteria architectuurniveau

Materiaal en kleur:

- Overwegend gedekte kleurgebruik en industrieel materiaalgebruik

Voor het overige:

- Algemene (vangnet) criteria

Overige beleidsaspecten

Reclamebeleid.



Buitengebied Leudal

Nr	Kaartblad
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

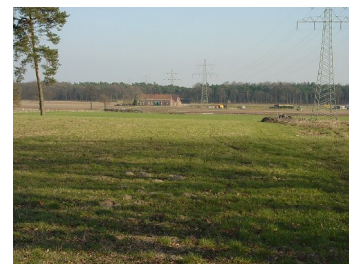
De monumentale complexen en landgoederen vormen bijzondere relictten van historische waarden, al dan niet gekoppeld aan een kleinschalige waardevolle (natuur)landschapszone. Zowel bij monumentale panden als bij moderne agrarische bedrijven komen bijzonder grootschalige bouwmassa's voor. Markant zijn 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: buitengebied gemeente Leudal

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 en aanverwanten). Bij gestuukte gevels ingetogen historisch kleurenpalet toepassen. Beperken of vermijden van felle synthetische kleuren.

Voor het overige:

- Algemene (vangnet) criteria

Beleidsaspecten

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

