

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 Sebastiaanstraat. Ten noorden hiervan liggen decenniumuitbreidingen. Het Kanaal Wessem-Nederweert en de A2 vormen een harde barrière en het basispatroon westelijk van E11 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 Sebastiaanstraat 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 Sebastiaanstraat. 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 uitwaaiing 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: zie gebiedskaarten;

Welstandsniveau 3

Regulier welstandsgebied

- Regulier toezicht

Aandachtspunten stedenbouwkundig niveau

Ligging in de omgeving

- Behoud van de bestaande ruimtelijke structuur
 - Oriëntatie van bebouwing op de hoofdstructuur van straten en rooilijnen
- Massa en vorm van het gebouw
- Vernieuwende bouwplannen qua verschijningsvorm en belevingswaarde afstemmen op de stedenbouwkundige structuur en korrelgrootte, waarbij accenten toegestaan kunnen worden die positief afwijken op een of twee punten van de bestaande stedenbouwkundige context.
 - Het overwegend kleinschalige, bestaande beeld respecteren.

Welstandscriteria architectuur niveau

Detailering

- Kleinschalige gevelgeleding

Materiaal en kleur

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

Voor het overige:

- Algemene (vangnet) criteria

Beleidsaspecten

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

