

Beeldkwaliteitplan centrum Boxmeer

Gemeente Boxmeer

Vastgesteld



Beeldkwaliteitplan centrum Boxmeer

Gemeente Boxmeer

Vastgesteld

Rapportnummer: 208x00642

Datum: 27 juni 2013

Contactpersoon opdrachtgever: de heer E. van Bostelen

Projectteam BRO: Luke Vredeveld, Pascal Hendriks

Trefwoorden: -

Beknopte inhoud: -

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

B | R O
Ruimte | om *in* te leven

Inhoudsopgave

pagina

DEEL A: VISIE EN BELEID	3	3. GEBIEDSCRITERIA	19
1. INLEIDING	5	3.1 Inleiding	19
1.1 Aanleiding	5	3.2 A: Steenstraat van rotonde tot rotonde en Veerstraat (gedeeltelijk)	20
1.2 Doel	6	3.3 B: Hoogkoor en omgeving	26
1.3 Wettelijk kader	6	3.4 C: Verbindingen	28
1.4 Gemeentelijk beleidskader	6	3.5 D: Weijerplein, Markt en omgeving	31
1.5 Deelgebieden	8	3.6 E. Burgemeester Verkuylstraat/Julie Postelsingel	34
1.6 Leeswijzer	9	3.7 Parels	36
2. UITWERKING ARCHITECTUURBEELD BOXMEER	11	DEEL C: BIJLAGE	39
2.1 Inleiding	11	BEGRIPPENLIJST	41
2.2 Breedte en hoogte	11	HISTORISCHE PANDEN	51
2.3 Gevelopbouw	12		
2.4 Variatie en eenheid	14		
2.5 Gevelreclame	15		
DEEL B: CRITERIA	17		

DEEL A: VISIE EN BELEID

1. INLEIDING

Het Beeldkwaliteitplan centrum Boxmeer is geen strak geregisseerde ontwerpopgave, maar een sturingsmiddel in een geleidelijk ontwikkelingsproces, waarin individuele participanten een belangrijke rol vervullen. Er is dan ook geen vastomlijnd eindbeeld te geven; slechts een potentieel wensbeeld is mogelijk. Het voorliggend document is een gebiedsuitwerking van de Welstandsnota Boxmeer 2013, specifiek voor het centrum van Boxmeer. Het centrum van Boxmeer is in de welstandsnota getypeerd als H1: ensemble Boxmeer Centrum. Voor dit gebied geldt het welstandsniveau 'Boxmeer niveau 1: hoog'. In dit beeldkwaliteitplan zijn de gebiedsgerichte criteria voor dit ensemble (inclusief toelichting) beschreven. Daar waar strijdigheid bestaat met de Welstandsnota 2013 prevaleert het Beeldkwaliteitplan Centrum Boxmeer omdat dit stuk geacht wordt gedetailleerder te zijn voor wat betreft het centrum van Boxmeer. In verband met de leesbaarheid is een begrippenlijst opgenomen.

1.1 Aanleiding

Het centrum van Boxmeer heeft zich in de afgelopen decennia ontwikkeld tot een belangrijk centrum in de regio. De gemeente wil dit centrum graag als zodanig behouden. In 2003 is een beeldkwaliteitplan voor het centrum opgesteld om een herontwikkeling van het centrum te begeleiden. In de afgelopen jaren hebben zich

echter veranderingen in de 'markt' voorgedaan. Met de opstelling van de Structuurvisie centrum Boxmeer 2025 zijn in 2011 de nieuwe kaders voor de ontwikkeling van het centrum vastgelegd. Het accent zal daarbij liggen op verplaatsing en herschikking van functies met een beperkte uitbreiding aan vierkante meters voorzieningen. Geen grote uitbreidingen, waar in het vorige beeldkwaliteitplan nog sprake van was. Versterking van het centrum is gekoppeld aan vernieuwingen binnen de bestaande straatwanden. Het gemeentelijk beleid is derhalve met name gericht op het behouden en versterken van bestaande kwaliteiten en slechts in beperkte mate in het oplossen van ruimtelijke en functionele knelpunten. Wanneer zich toch mogelijkheden voordoen om knelpunten aan te pakken dient dit binnen de cultuurhistorische context van het centrum te gebeuren.

Tot slot heeft de gemeenteraad in januari 2011 besloten dat in de Steenstraat en een gedeelte van de Veerstraat in de toekomst 'historiserend' gebouwd zou moeten worden, hetgeen een aanpassing van het vorige beeldkwaliteitsplan rechtvaardigt. Voor de overige gebieden in het centrum van Boxmeer zijn de criteria uit het vorige beeldkwaliteitsplan grotendeels overgenomen, behalve voor gebieden waar toentertijd grootschalige ontwikkelingen voorzien waren. Hier zijn de criteria, indien noodzakelijk, aangepast om de ruimtelijke ontwikkelingen van de toekomst te faciliteren.

1.2 Doel

Het voorliggende beeldkwaliteitplan centrum Boxmeer richt zich met name op de herontwikkeling van bebouwing in het centrum. In 2011 heeft het gemeentebestuur ervoor gekozen om ontwikkelingen in de Steenstraat op een historiserende wijze plaats te laten vinden. In de Structuurvisie is daaraan een gedeelte van de Veerstraat toegevoegd. Voor de rest van het centrum worden eigentijdse oplossingen gevraagd, die in ruimtelijk opzicht een brug slaan naar de toekomst. De opgave daarbij is de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op een cultuurhistorisch verantwoorde wijze aan te pakken waarbij nieuwe projecten binnen de context van het centrum worden aangepakt. De inspiratie van het ontwikkelingsproces wordt in de rest van het centrum gezocht in het heden en verleden, zonder daarbij te streven naar een ongebreideld kopiëren daarvan. Gevraagd worden eigentijdse oplossingen, die in ruimtelijk opzicht een brug slaan naar de toekomst.

Gestreefd wordt naar een centrum met een samenhangend beeld en herkenbare ruimtelijke eenheden. Hierin spelen zowel de stedenbouwkundige ordening, als de inrichting van openbare ruimte en de architectuur van de bebouwing een rol.

Globaal kunnen er drie gebruiksdoelen van het Beeldkwaliteitplan centrum Boxmeer onderscheiden worden. Deze gebruiksdoelen zijn verdeeld in twee delen, deel A en deel B.

Deel A: toelichting,

1. als beleidskader; de gemeente formuleert haar beleid in hoofdlijnen voor de beeldkwaliteit van het gebied;
2. als ontwerp- en uitvoeringskader; voor ontwikkelaars en architecten en alle betrokkenen bij het realiseringstraject vormt een referentiekader;

Deel B: criteria,

3. als toetsingskader; voor de commissie ruimtelijke kwaliteit geldt het plan als toetssteen bij de beoordeling van bouwinitiatieven.

Dit deel van het Beeldkwaliteitplan centrum Boxmeer heeft nog een derde deel (deel C, bijlagen), hierin is woordenlijst behorende bij dit Beeldkwaliteitplan opgenomen.

1.3 Wettelijk kader

Het Beeldkwaliteitplan centrum Boxmeer wordt in het kader van artikel 12a Woningwet, tezamen met de Welstandsnota gemeente Boxmeer, vastgesteld als welstandskader voor de gemeente Boxmeer. Beide nota's samen vormen het gebiedsdekkend kader voor de welstandstoetsing in de gemeente Boxmeer.

1.4 Gemeentelijk beleidskader

De volgende bestaande beleidsstukken zijn relevant voor het Beeldkwaliteitplan Centrum:

- centrum Boxmeer in ontwikkeling.
- Structuurvisie Centrum Boxmeer 2025.

- Bestemmingsplan Centrum Boxmeer.

De relevante aspecten uit deze beleidsstukken worden hieronder toelicht.

Visie 'centrum Boxmeer in ontwikkeling – sierraad van de regio' (2009)

Het document 'centrum Boxmeer in ontwikkeling' beschrijft de visie voor het centrum in 2020 en maakt onderscheid in:

- het historische lint Steenstraat
- multifunctioneel centrum
- 'Parels' zoals De Weijer, centrum Elzendaal, Kasteel en de Maas. Deze liggen rondom het centrum, hebben hier een ruimtelijke relatie mee en ondersteunen de identiteit van het centrum.

In Boxmeer zijn kernkwaliteiten te onderscheiden die de belangrijkste dragers van de identiteit zijn. Door deze kernkwaliteiten te gebruiken als vertrekpunt voor verdere gewenste ontwikkeling kan een centrum ontstaan met een eigen en onderscheidende identiteit. Kernkwaliteiten zijn onder andere de fijnmazige structuur van het dorp en de historische objecten in en nabij het centrum.

Het centrum in 2020 straalt eenheid en saamhorigheid uit. De Steenstraat is opgebouwd als een 'parelsnoer' die de verschillende 'parels' binnen en buiten het gebied verbindt. De Steenstraat, de pleinen, de zijstraten en de sub-ruimten stralen de kenmerkende fijnmazige textuur uit door haar stedenbouw en architectuur waarbij de openbare ruimte een hoogwaardige, warme uitstraling heeft.

De Steenstraat met Raadhuisplein en Wilhelminaplein vormen de ruimtelijke ruggengraat van het plangebied. Deze as is als eenheid herkenbaar. De twee pleinen zijn als ruimtelijke verbredingen van de Steenstraat en als rustpunt/ontmoetingsplaats ingericht. De straten, stegen en pleintjes grenzend aan de Steenstraat vormen een duidelijke eenheid met deze Steenstraat en ondersteunen kwaliteit en gebruik van de Steenstraat. Voor wat betreft uitstallingen, reclame-uitingen en terrassen geven deze identiteit aan de onderneming, maar gaan ze onderling geen concurrentiestrijd aan. Het resultaat is meer dan de som der delen.

Aandacht is er voor de achterkanten van de Steenstraatpanden. Zij ondersteunen de gewenste identiteit van het centrum. Het zijn veilige gebieden waarbij de kwaliteit van architectuur en openbare ruimte de kwaliteit van het winkelgebied ondersteunen.

Het totale centrum vormt een ruimtelijke eenheid. Door stedenbouw, openbare ruimte en architectuur is het centrum als eenheid voelbaar. De architectuur vormt een eenheid door haar fijnmazig grid. Er is een hoge mate van afwisseling toegestaan, maar er is aandacht voor schaal, detail en verhouding. De openbare ruimte straalt eenheid uit door eenvoud en detaillering.

Structuurvisie Centrum Boxmeer 2025 (2011)

De basis voor het Beeldkwaliteitplan is de Structuurvisie Centrum Boxmeer 2025¹ wat een verdere uitwerking is van de visie 'centrum Boxmeer in ontwikkeling'. In deze paragraaf wordt kort ingegaan op de Structuurvisie; voor een meer uitgebreid beeld wordt het

¹ Structuurvisie Centrum Boxmeer 2025, Kragten

lezen van dit beleidsstuk aangeraden. De Structuurvisie geeft een beleidsmatige visie op de gewenste ontwikkeling van het centrum, inclusief een aanzet tot een ruimtelijke vertaling.

In de structuurvisie is eveneens de ambitie voor het centrum bepaald. Het centrum straalt eenheid en saamhorigheid uit. De kernkwaliteiten en de gewenste identiteit voor het centrum zoals omschreven in de "Toekomstvisie centrum Boxmeer in ontwikkeling" zijn in de structuurvisie opgenomen en verder uitgewerkt. In de structuurvisie is een visie voor de gewenste beeldkwaliteit opgenomen. De cultuurhistorische en esthetische waarde van de karakteristieke lintbebouwing aan de oude wegen en paden staat – voorop bij nieuwe ontwikkelingen. Nieuwbouw moet afgestemd zijn op de korrelgrootte van het gebied die op de meeste plaatsen vanuit de middeleeuwse historie kleinschalig is en cultuurhistorisch zeer waardevol. Gebouwen moeten passen binnen de aanwezige ruimtelijke structuur voor wat betreft massa, hoogte, gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik. De Steenstraat en een gedeelte van de Veerstraat krijgen een historiserende bouwstijl.

Het stelstel van ruimten en routes wordt afgebakend door gevels. Deze gevels definiëren de ruimten, geven een bepaalde maat en schaal en geven samen met de inrichting identiteit aan een plek. De gevels aan belangrijke plekken of routes in het centrum hebben een grote invloed op het beeld en de identiteit van Boxmeer. Beeldbepalende gevels kaderen pleinruimten af: ruimten waar mensen langer verblijven en waar meer ruimte is om de gevel te ervaren. Nieuwbouw moet een meerwaarde hebben voor het plein, zowel functioneel als architectonisch. Beeldondersteunende gevels kaderen routes af; ruimten waar mensen passeren. Het is belangrijk

dat beeldbepalende en beeldondersteunende gevels op de ruimte of route gericht zijn.

Bestemmingsplan Centrum Boxmeer (2013)

Het bestemmingsplan is overwegend een conserverend bestemmingsplan, het bevat beperkte ontwikkelingsmogelijkheden. Het voorliggende Beeldkwaliteitplan formuleert in aansluiting op het bestemmingsplan centrum Boxmeer richtlijnen om op een herkenbare manier sturing te geven aan beeldkwaliteit.

Schetsboek Openbare ruimte (2012)

Opgemerkt dient te worden dat voor het openbaar gebied in het centrum een separaat document is opgesteld; het Schetsboek openbare ruimte centrum Boxmeer (Kragten, 16-04-2012). Dit schetsboek geeft concreet aan welke ontwerpuitgangspunten genomen moeten worden voor de verdere uitwerking van de herinrichting van het openbaar gebied om te komen tot het gewenste eindbeeld. Het voorliggende Beeldkwaliteitplan gaat derhalve niet meer in op de inrichting van het openbaar gebied, zoals het voorgaande beeldkwaliteitplan dat wel nog deed.

1.5 Deelgebieden

De volgende 6 deelgebieden worden in het centrum onderscheiden:

A. Steenstraat / Veerstraat (ged). *Het historisch centrumgedeelte van Boxmeer, waarin tevens het kernwinkelgebied met aanloopstraten gelegen is.*

B. Hoogkoor en omgeving. *Een gebied tussen de zuidelijke centrumontsluiting en de Steenstraat, waar overwegend grotere, losstaande bebouwing in voorkomt.*

C. Verbindingen. *De verbindende schakels tussen deelgebied A en de noordelijk en zuidelijk gelegen deelgebieden.*

D. Weijerplein, Veerstraat, Markt en omgeving. *Het noordelijk centrumdeel met gemengde functies.*

E. Burgemeester Verkuijlstraat/Julie Postelsingel. *De zuidelijke centrumontsluiting die de twee rotondes op de koppen van de Steenstraat met elkaar verbindt. Aan de zijde van het centrum voorzien van centrumbebouwing, aan de andere zijden voorzien van reguliere woonbebouwing.*

Parels. *Bijzonder gebouwen in het centrum van Boxmeer.*

De deelgebieden zijn gedefinieerd op basis van de volgende drie aspecten:

- historiciteit, als de mate waarin ruimten en bebouwing onderdeel zijn van de historische structuur van het centrum en de historische kwaliteit van de gebouwen;
- hoofdstructuur, als de ruimtelijke dragers die de hoofdstructuur van het centrum vormen en die belangrijk zijn voor de herkenbaarheid en de samenhang van het centrum;
- dynamiek, als de mate waarin door economische- en/of beleidsimpulsen ruimtelijke veranderingen te verwachten zijn.

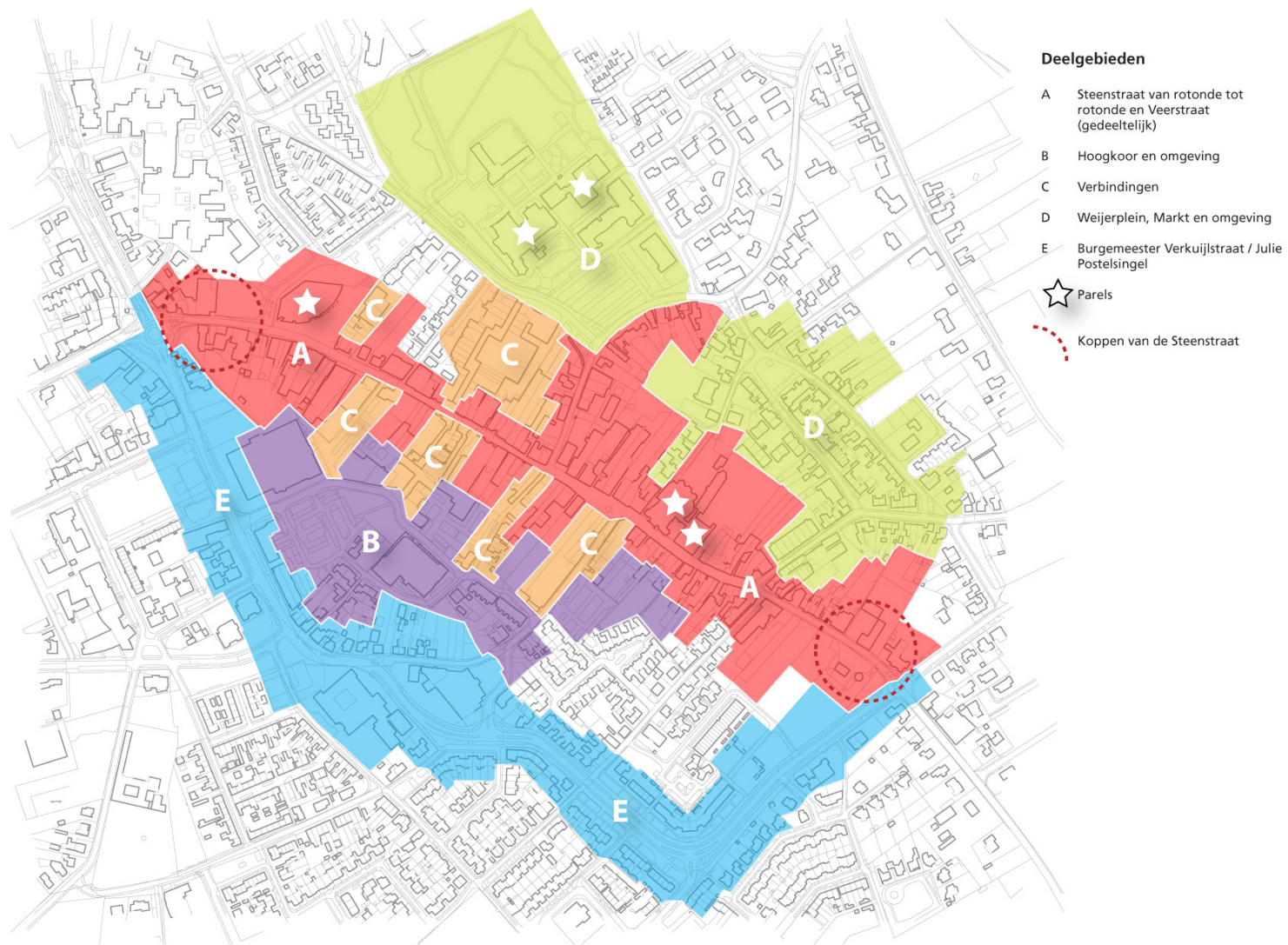
1.6 Leeswijzer

Het onderhavige Beeldkwaliteitplan centrum Boxmeer omvat drie delen, deel A, B en C. Deel A bestaat uit de inleiding, het kader en deze leeswijzer. In deel B worden de criteria voor toetsing van bouwplannen in het kader van welstand gegeven. Deel A omvat de toelichting op deze criteria.

Deel A bestaat uit twee hoofdstukken. In hoofdstuk 2 worden de hoofdlijnen van de totale centrumontwikkeling besproken. Dit hoofdstuk is een samenvatting van het belangrijkste onderliggende beleidsstuk, de Structuurvisie centrum Boxmeer 2025, met dien verstande dat alleen die elementen worden samengevat die relevant zijn voor dit Beeldkwaliteitplan. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een korte toelichting op de toegepaste methodiek.

In hoofdstuk 3 wordt nader in gegaan op de specifieke kwalitatieve richtlijnen en geeft daarmee de visie over de beeldkwaliteit. In een aantal paragrafen wordt uiteengezet welke beleidsmatige uitgangspunten maatgevend zullen zijn voor het bouwen in het centrum van Boxmeer.

Ten slotte is er in deel C de verklarende woordenlijst opgenomen.



Deelgebieden

2. UITWERKING ARCHITECTUURBEELD BOXMEER

2.1 Inleiding

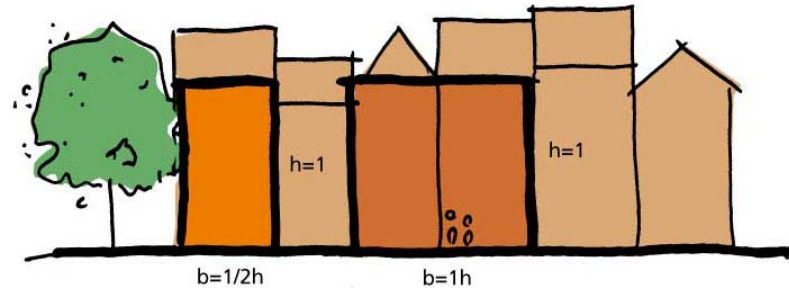
De richtlijnen van dit Beeldkwaliteitplan zijn samengevat in de drie navolgende aspecten:

- breedte in relatie tot de hoogte;
- gevelopbouw;
- variatie en eenheid.

2.2 Breedte en hoogte

Het eerste aspect dat van belang is voor het straatbeeld is de massavorm van de objecten. Het beleid is erop gericht om het karakter van Boxmeer als dorp te behouden; voorkomen moet worden dat de ontwikkelingen leiden tot kleinstedelijkheid. Hoogte is daarbij erg belangrijk. Daarom is beleidsmatig vastgelegd dat in het centrum overwegend in maximaal 2 lagen met kap en/of dakopbouw mag worden gebouwd en op aangewezen plekken in maximaal 3 lagen met kap en/of dakopbouw. De absolute hoogte en overige kwantitatieve eisen zijn vastgelegd in het bestemmingsplan centrum Boxmeer.

Maar de beleving van een straat is niet alleen afhankelijk van de hoogte maar vooral ook van de verhouding tussen hoogte en



Relatie hoogte en breedte

breedte. Langgerekte gevelwanden met sterke horizontale belijning geven een ander gevelbeeld dan een straat met een sterke verticale ritmiek.

Het gedeelte van de Steenstraat rondom de kerk is het gedeelte van Boxmeer dat men in algemeenheid als meest waardevol ziet dan wel als gebied waar men het centrum graag mee identificeert. De kenmerken van de bebouwing in dit gebied zijn derhalve als randvoorwaarde gehanteerd voor ontwikkelingen binnen het centrum.

Kenmerkend voor dit gedeelte van de Steenstraat is de verticale ritmiek die individualiteit tot uitdrukking brengt; deze individualiteit is overeenstemmend met dorpse kleinschaligheid. Hier zijn (delen van) de gevels over het algemeen hoger dan dat ze breed zijn en kan gesproken worden van 'staande' gevels of verticale

gevelgeleding. Dit maakt dat de betreffende gevelwanden een kleinschalig en gedifferentieerd beeld vertonen.

In veel gevallen gaat het daarbij om voorgevels van individuele panden, maar er zijn ook goede voorbeelden in de Steenstraat waarbij sprake is van een (meervoudige) geleding van de gevel in herkenbare geveldelen die voldoen aan dezelfde spelregels. Daarnaast zijn er ook gevels die een meer horizontale uitstraling hebben omdat er geen elementen in de gevel zitten die het horizontale vlak opdelen. Deze horizontale gevels zijn echter in de minderheid en zouden bij een meerderheid de kleinschaligheid teniet doen. Daarom is de verticale geleding voor (her)ontwikkelingen in het centrum het uitgangspunt.

De richtlijnen voor de verhouding tussen breedte en hoogte van al dan niet gelede gevels moeten dan ook aldus worden geïnterpreteerd.

Als uitgangspunt geldt dat:

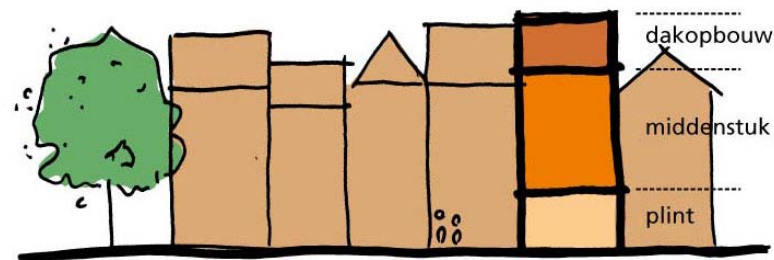
1. de verhouding tussen breedte : de hoogte en breedte van een pand verhoudt zich als volgt: $b < h < 2b$, waarbij de hoogte van de gevel(deel) afgemeten wordt aan de dakvoet en/of goothoogte. In specifieke gevallen kan hier, in de criteria, van afgeweken worden;
2. een gevelwand kan bestaan uit één of meerdere panden en individuele panden kunnen geleed zijn in meerdere gevel(delen) met de gewenste verhouding.

2.3 Gevelopbouw

Een tweede aspect dat van belang is voor het straatbeeld is de opbouw van de gevel of van een geveldeel. Voorgestaan wordt voor alle objecten de gevel(delen) op te bouwen uit:

- een plint;
- een middenstuk;
- (dak)opbouw.

Deze opbouw wordt in beginsel voor het hele centrum voorgeschreven, ongeacht het deelgebied. De hoogte van de objecten en de mate waarin in een historiserende bouwstijl dient te worden gebouwd verschilt echter per deelgebied, waardoor de gewenste differentiatie tussen de deelgebieden wordt benadrukt.



Gevelopbouw

Plint

De plint wordt gevormd door de eerste laag van de bebouwing. In deze plint wordt een verticale geleding voorgestaan. De openheid van de plint is sterk afhankelijk van de functie van de achterliggende bebouwing; bij publieksgerichte functies zal de plint meer openheid vertonen dan bij privaat gebruik. In alle gevallen blijft een verticale relatie met het middenstuk van eminent belang.

Daar waar een historiserende bouwstijl wordt voorgeschreven, zal de plint minder open zijn doordat er muurdammen verplicht zijn.

Middenstuk

Aansluitend bij de historische karakteristieken dienen staande gevelopeningen te worden toegepast. Dat wil zeggen gevelopeningen waarvan de hoogte groter is dan de breedte. Ook voor wat betreft het materiaalgebruik, wordt aangesloten op het historisch beeld. Baksteen of stucwerk zijn voorkeursmaterialen; kleuraccenten kunnen worden aangebracht in combinatie met gevelelementen (bijvoorbeeld raamkozijnen, loggia's of balkons).

Daar waar een historiserende bouwstijl van toepassing is (deelgebied A), zullen beperkingen bestaan ten aanzien van de grootte van de openingen voor loggia's in de gevel.

(Dak)Opbouw

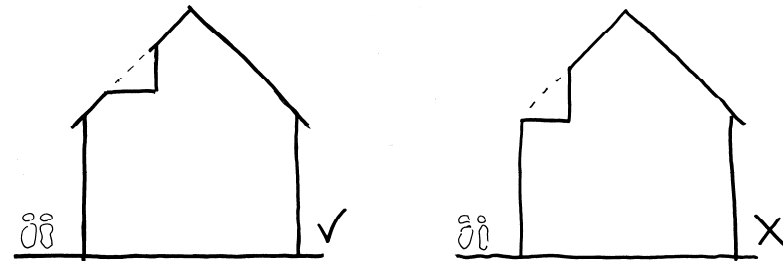
In het centrum van Boxmeer is geen eenduidige kapvorm te onderscheiden. Daarom is niet een specifiek type voorgeschreven. Wel is voorgeschreven dat de gevel moet worden beëindigd met een herkenbare (dak)opbouw. Deze (dak)opbouw kan in allerlei vormen worden gerealiseerd, variërend van een traditionele kap al dan niet aangevuld met bijpassende gevelbeëindigingen (bijvoorbeeld

trapgevel) tot min of meer terugliggende opbouwen (met bijvoorbeeld penthouse).

Daar waar een historiserende bouwstijl wordt voorgeschreven, zal de dakopbouw altijd dienen te bestaan uit een kap dan wel een plat dak met dakschild aan de zijde van de openbare weg.

Om de beëindiging van de gevel te benadrukken zijn binnen de historiserende bouwstijl structurele elementen (loggia's of balkons) gekoppeld aan de dakopbouwen aan de zijde van de openbare ruimte niet toegestaan.

Buiten de gebieden waar een historiserende bouwstijl wordt voorgeschreven is bij de toepassing van een terugliggende 3° of 4° laag de combinatie met een dakterras uiteraard wel mogelijk.

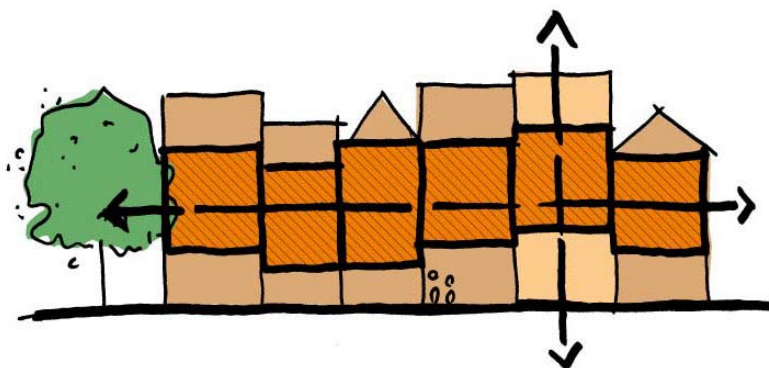


Wenselijke en onwenselijke plaatsing van loggia's en balkons aan de voorzijde

2.4 Variatie en eenheid

Het derde aspect dat van belang is voor het straatbeeld is de evenwichtige afstemming tussen variatie en eenheid. In het centrum van Boxmeer is een stedelijke grootschaligheid ongewenst. Een variatie op objectniveau kan de schaal opleveren die past bij het centrum. Om te voorkomen dat variëteit omslaat in rommeligheid is een bepaalde eenheid noodzakelijk. Deze eenheid dient gezocht te worden in de afstemming van de uitvoering van het middenstuk.

Het middenstuk van de gevel vormt de continue beelddrager van de totale gevel. In kwalitatief opzicht is niet alleen de relatie met plint en (dak)opbouw aan de orde, maar ook de relatie met naastliggende gevels.



Variatie en eenheid

Relatie tussen plint, middenstuk, (dak)opbouw

De relatie tussen plint, middenstuk en (dak)opbouw komt aan de orde bij de individuele beoordeling van bouwplannen. Ook de beoordeling van de consistentie in opbouw van een al dan niet gelede gevel behoort tot de reguliere toetsing van welstand. Deze beoordeling blijft van groot belang voor de kwaliteit van de gevel.

Bij nieuwbouwprojecten is een dergelijke beoordeling eigenlijk vanzelfsprekend. Problemen dienen zich aan bij beperkte verbouwingen. Vooral winkelgebieden hebben hiervan te lijden. In het recente verleden zijn veel winkelpuizen zodanig veranderd dat deze nauwelijks nog een architectonische relatie hebben met de bovenbouw van het oorspronkelijke, vaak historische pand. Het is belangrijk dat de winkelpui een onderdeel is van het totale gevelbeeld.

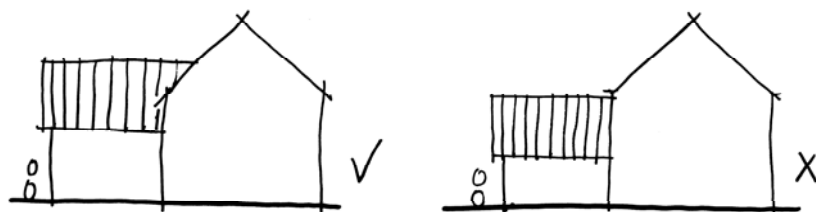
Relatie met naastliggende gevels

De relatie met naastliggende gevels is van belang voor het bereiken van een gewenste samenhang binnen gevelwanden. Deze relatie is niet vast te leggen in richtlijnen, maar moet in de ontwerpbeoordeling meegenomen worden door ontwerpen in zijn omgeving te tonen; gepleit wordt voor conceptueel ontwerpen. Het gaat daarbij niet om directe aansluiting op de naburige gevels, maar om een kritische reactie daarop.

In zijn algemeenheid wordt een rustig straatbeeld verkregen wanneer de verspringingen in de verschillende vlakken plint, middenstuk en (dak)opbouw kleiner zijn dan de hoogte van de laag. Ofwel, binnen elke laag moet een soort vloeiende lijn bestaan over de op elkaar aansluitende panden. Met name bij de hoogtesprong van

2 naar 3 lagen is dat een aandachtspunt: dakvlakken grenzen bij voorkeur aan andere dakvlakken; de gootlijn van een pand dient altijd onder de noklijn van het aangrenzende pand te liggen.

Voor de gebieden waar een historiserende bouwstijl wordt voorgeschreven, wordt het conceptuele ontwerp door de bouwstijl al strakker vastgelegd door de bijbehorende randvoorwaarden.



Hoogtesprongen in het straatbeeld

2.5 Gevelreclame

De invloed van gevelreclame op het straatbeeld is groot. Reclame en andere toevoegingen aan gebouwen passen lang niet altijd bij de (historische) architectuur. Om uitwassen te voorkomen, stelt de gemeente Boxmeer in dit Beeldkwaliteitplan de randvoorwaarden aan het gebruik van gevelreclame in het centrum van Boxmeer. Gevelreclame wordt veelvuldig toegepast om de herkenbaarheid van winkelpanden te voorkomen. Omdat echter iedere winkel reclame gebruikt, is er steeds meer reclame nodig om nog op te vallen tussen de andere winkelpanden. Door beperkingen te stellen aan de hoeveelheid en de uitstraling van de reclame aan de gevel,

wil de gemeente de hoeveelheid en de vormgeving van de reclame tot een acceptabel niveau terugbrengen. In de criteria in hoofdstuk 3 van dit Beeldkwaliteitplan is aangegeven welke eisen gesteld worden aan de gevelreclame in het centrum van Boxmeer. Daar waar geen criteria worden genoemd, is geen gevelreclame toegestaan. Het vervangen of vernieuwen van gevelreclame zal eveneens worden getoetst aan deze criteria.



Zone waarbinnen gevelreclame toegestaan is

DEEL B: CRITERIA

3. GEBIEDSCRITERIA

3.1 Inleiding

In de Welstandsnota 2013 zijn de algemene welstandscriteria op basis van 6 algemene architectonische begrippen beschreven. Deze begrippen vormen de basis waarop de commissie ruimtelijke kwaliteit een gebouw op zichzelf kan beoordelen op architectonisch vakmanschap, zonder de samenhang met de omgeving. Dit zijn de algemene redelijke eisen van welstand.

De kwaliteiten van het gebouw op zichzelf beoordelen is niet altijd voldoende: gebouwen staan vrijwel altijd in een omgeving die in meer of mindere mate onderscheidend is van andere omgevingen. Daarom zijn er criteria nodig die eisen stellen aan bouwwerken in relatie tot de omgeving van dat bouwwerk: het gebiedsgerichte welstandsbeleid.

Met dit gebiedsgerichte welstandsbeleid wil de gemeente Boxmeer ervoor zorgen dat nieuwe gebouwen en bouwwerken passen bij de verschillende karakteristieken en kwaliteiten van het centrum. Voor de gebiedsgerichte criteria zijn de 6 algemene criteria nader gespecificeerd naar de onderscheidende kenmerken in een bepaald gebied.

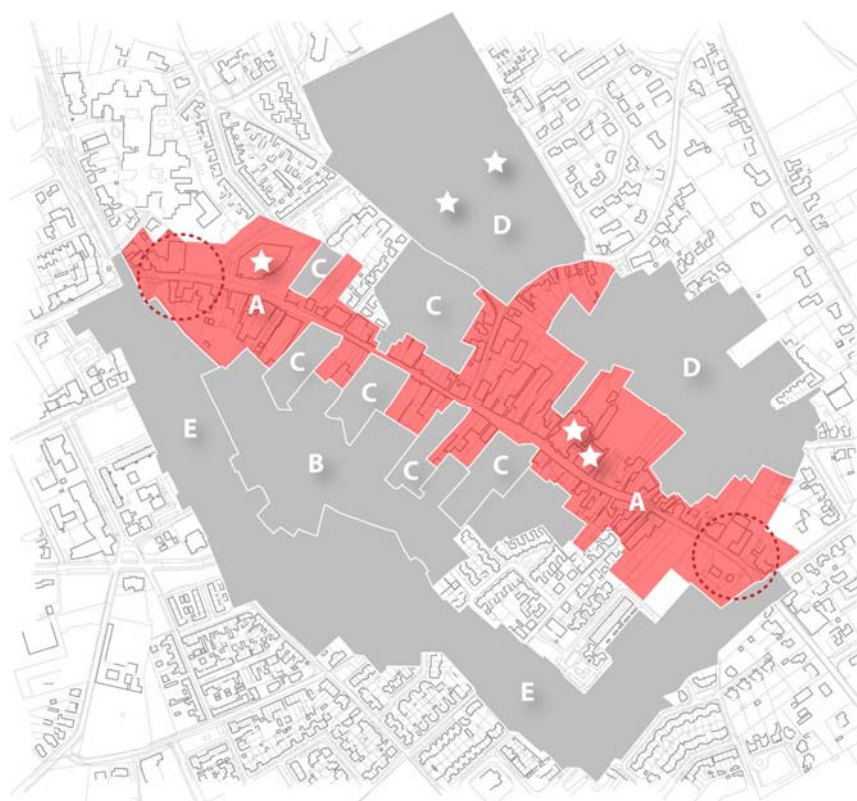
Het gebiedsgerichte welstandsbeleid is vervat in gebiedsgerichte criteria voor omgevingsvergunningplichtige bouwwerken.

In dit hoofdstuk zijn per zone specifieke welstandscriteria geformuleerd. Vertrekpunt voor het bepalen van de gebiedsspecifieke criteria is de stedenbouwkundige hoofdopzet van het centrum.

Strijdigheid met bestemmingsplannen

Binnen de verschillende deelgebieden worden ook soms criteria opgenomen ten aanzien van situering, op het moment dat dit voor de stedenbouwkundige situatie van belang kan zijn. Op het moment dat deze criteria strijdig zijn met het op dat moment geldende bestemmingsplan, dan prevaleert het bestemmingsplan.

3.2 A: Steenstraat van rotonde tot rotonde en Veerstraat (gedeeltelijk)



Deelgebied A

Historiserende bouwstijl

De gemeenteraad heeft besloten dat ruimtelijke ontwikkelingen in het centrum van Boxmeer, en dan specifiek in de Steenstraat, histo-

riserend van aard dienen te zijn. De gemeenteraad heeft daar onder andere het volgende over gezegd:

- Historiserend bouwen aan de Steenstraat passend in de visie centrum Boxmeer in ontwikkeling.
- Pandsgewijze opbouw met verticale gevelverspringingen en hellende daken.
- De bouwhoogte aan de Steenstraat is afwisselend 2 of 3 lagen met kap. Maatwerk wordt toegepast; stedenbouwkundig passend in de omgeving.

Met dit besluit geeft de gemeenteraad duidelijk richting aan de architectonische uitstraling van nieuwe ontwikkelingen in de Steenstraat. In de structuurvisie Centrum is hier tevens een deel van de Veerstraat aan toegevoegd. Het is echter van belang om in dit Beeldkwaliteitplan het begrip 'historiserend' verder uit te werken en te concretiseren. Immers, de commissie ruimtelijk kwaliteit kan niet toetsen aan het begrip 'historiserend' alleen. De periode waar naar verwezen wordt, begint grofweg in de 17^e eeuw en strekt zich uit tot objecten uit de vroeg 20^e eeuw. In plaats van een bepaalde stijl of periode te beschrijven, is het van belang om te benoemen wat hetgeen is dat deze panden bindt en waardoor een samenhang is ontstaan. Deze samenhang is vaak te kwalificeren als een prettig en inspirerend verblijfsklimaat. In de bijlagen is een overzicht opgenomen van historische panden die deze 'historiserende' stijl hebben en daarmee de basis vormen voor de ontwikkeling van nieuwe bouwwerken.

De ambitie bestaat om de bouwkundige samenhang te vergroten, waardoor nieuwe initiatieven zich naadloos in het bestaande historische karakter kunnen voegen. Het historische lint is echter een

aaneenschakeling van verschillende stijlen en periode, die wel in grote lijnen overeenkomsten hebben. Dit 'leitmotiv' zou de onderliggende gedachte van de nieuw te ontwerpen gebouwen dienen te zijn. De waardering en het behoud van het bestaande moet het uitgangspunt zijn, zodat nieuwe toevoegingen zich vooral invoe-gen. Om te bepalen of een ontwikkeling voldoet aan de ambitie van 'historiserend bouwen', is een aantal aandachtspunten te formuleren, waaraan de architectuur van nieuwe ontwikkelingen moet voldoen om als 'passend' in de historiserende bouwstijl te worden bestempeld.

- De historische bebouwing kent verspringingen in de rooilijn van 0,3 tot 2,0 m. Ter versterking van de individualiteit dienen deze verspringingen behouden danwel opnieuw gerealiseerd te worden.
- Er is een relatie tussen de breedte en de hoogte van een gebouw. Veel panden zijn hoger dan breed.
- Door de verhouding in de hoogte en breedte van panden, zien we veelal verticaal gelede panden met staande ramen.
- De panden in de Steenstraat hebben overwegend een driedeling in de opbouw, bestaande uit een plint (basement), een middendeel en een kap (hellend dak). De drie delen vormen één geheel. Een platte afdekking sluit niet aan op de aanwezige bebouwing die allemaal voorzien zijn van een kap, bestaande uit een aanzicht met hellende dakvlakken. Een platte afdekking wordt voor de Steenstraat als niet passend gezien. Terugliggende dakopbouwen komen niet voor in de bouwwerken uit de referentieperiode en zijn binnen de historiserende bouwstijl uitgesloten.
- Grotere panden (panden die breder dan hoog zijn) zijn overwegend geleed als ware het afzonderlijke panden. Een uitzondering hierop vormen met name een monumentaal pand als het klooster en de winkelpanden die in de jaren 70 een doorgetrokken met kleur geaccentueerde luifel en gevelbreedte vullende glazen puien hebben gekregen waardoor de relatie tussen begane grondlaag en verdieping(en) verloren is gegaan.
- Er wordt gebruik gemaakt van gebiedseigen materialen. Het meest in het oog springend is daarbij het gebruik van Maasklei bakstenen. Door het hoge ijzergehalte in deze klei, kleuren deze stenen rood, tot dieprood en donkerbruin. Meer gelig gekleurde bakstenen als hoofdkleur zijn niet gebiedseigen, deze worden vooral in traditionele bebouwing rondom de Waal gevonden. In de ornamenten in de gevel wordt deze baksteen wel als ondergeschikt element gebruikt.
- Het gebruik van andere gevelmaterialen (natuursteen, stuc- of keimwerk) is zeer beperkt, hier dient ook terughoudend mee omgegaan te worden. Andere materialen worden altijd ondergeschikt toegepast. Het zichtbaar gebruik van plaatmaterialen voor vlakken is uitgesloten.
- De dakafdekking gebeurt over het algemeen met pannen. Het gebruik van andere materialen, zowel traditioneel als modern (riet, koper, zink) is niet gebiedseigen en daarmee niet historiserend.
- De kozijnen zijn van hout of een goedgekend ander materiaal.
- De detaillering is nooit overdadig. Over het algemeen is er de nodige aandacht voor het metselwerk, wat in bepaalde perioden leidt tot het gebruik van siermetselwerk. Over het algemeen wordt er de nodige aandacht besteed aan het sierlijk uitvoeren van functionele onderdelen van het gebouw (zoals

schoenschrappers of lateien). Niet-functionele versieringen zijn over het algemeen niet gebruikt.

Winkelpuien

Voor winkelpuien is een zorgvuldige opbouw met borstwering, omlijstingen en etalages kenmerkend. De winkelpui is op die manier in harmonie met de gehele gevel van het pand. Bij veel winkelpuien is in de loop van de tijd de pui echter vernieuwd of aangepast, waarbij geen rekening gehouden is met de proportie en architectuur van de gevel van het pand. Daarmee is een architecturale tweedeling ontstaan tussen de winkelpui en de bovengelige gevel. Het is belangrijk dat de gevels van de winkelpanden, en ook horecapanden, een architectonisch geheel vormen en dat de algemene principes van de opbouw van een pand bewaard blijven.

Karakteristiek

De Steenstraat is een oude lintstructuur, waarin verschillende delen te onderscheiden zijn. Het is gewenst om de samenhang in bebouwing te versterken waarbij voldoende ruimte wordt overgelaten voor bebouwingsaccenten. De opgave is om deze kleinere ingrepen zodanig te sturen dat er een rijk gedifferentieerd maar voldoende eenduidig en herkenbaar straatbeeld ontstaat. Als streefbeeld wordt gerefereerd aan de pandsgewijze opbouw van de gevelwanden.

De Steenstraat is 'organisch' gegroeid: een samenstelsel van individueel ontwikkelde panden in de loop der jaren. In het begin van de ontwikkeling van de Steenstraat betrof het voornamelijk lagere bebouwing, die in de breedte aan de straat stond. Veelal boerderijachtige bouwmassa's. In de perioden daarna, zijn de 'gaten' opge-

vuld met bebouwing die voornamelijk hoger dan breed was en daardoor een verticale geleiding kende. Deze bebouwing is voor de gemeente Boxmeer nu het meest herkenbaar als karakteristiek van de Steenstraat en wordt als het meest prettig ervaren voor het wandelend publiek in de Steenstraat.

Aansluitend op de gesloten straatwanden in de omgeving van de kerk in de Steenstraat (het gedeelte van de Steenstraat wat als meest waardevol wordt beschouwd), dienen de gevelwanden een kleinschalige uitstraling te hebben door een sterke verticale segmentering, als ware het een pandsgewijze ontwikkeling. Elk pand dient te zijn opgebouwd uit een plint, middenstuk en top.

Koppen van de Steenstraat

De beide uiteinden van de Steenstraat maken onderdeel uit van gebieden waar een herontwikkeling kan plaatsvinden. Deze gebieden zijn aangemerkt als aanloopstraten en bevatten in de plint, naast de woonfunctie, commerciële voorzieningen, uitgezonderd detailhandel. De herstructurering beoogt een transformatie van deze gebieden. Aan de noordzijde heeft de straat te weinig uitstraling richting het belangrijke kruispunt van de wegen Spoorstraat – Beugensestraat – Steenstraat – Burg. Verkuijlstraat. Aan de zuidzijde geldt hetzelfde aan het kruispunt Sambeekseweg - Julie Postelsingel – Steenstraat – Bocstraat maar hier is, ten zuidwesten van de Steenstraat, tevens een woonbestemming gewenst in plaats van de huidige bedrijfsbestemming. Het doel is om overwegend gesloten gevelwanden te realiseren, waardoor de openbare ruimte van de Steenstraat en van de rotondes begeleid wordt door voor- kanten van bebouwing. Aan beide rotondes dient de bebouwing

wat hoger te worden met 3 lagen en een kap met een voorname uitstraling, de aangrenzende bebouwing in de Steenstraat loopt terug naar maximaal 2 lagen met kap waarbij ook een wat eenvoudiger uitstraling tot de mogelijkheden behoort. Op deze manier wordt er een accent gelegd bij de grotere open ruimtes van de rotondes met hun belangrijke functie voor de kern Boxmeer.

De gevels dienen op gelijke wijze als in de rest van de Steenstraat te worden opgebouwd: pandsgewijze ontwikkeling met verticale segmentering, opgebouwd uit plint, middenstuk en top waarbij de top in aanzicht een dakvorm heeft waarbij het aanzicht een dak-schild is danwel een topgevel met daarachter een kap. Een historiserende bouwstijl is een vereiste.



Referentiebeelden historiserend bouwen

Criteria

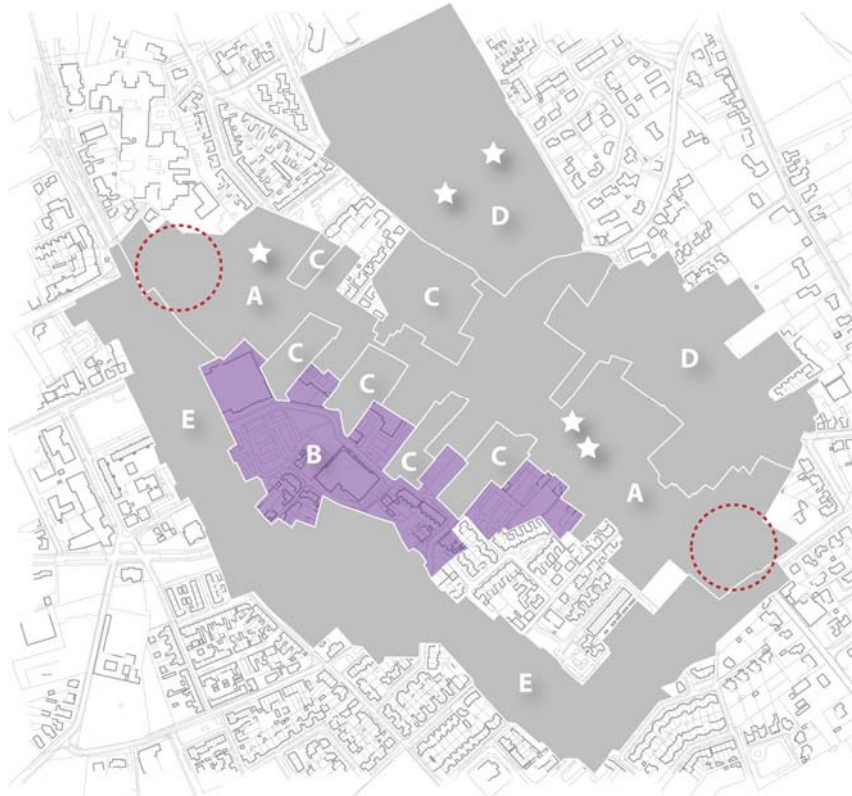
Situering	Rooilijn	- Op de perceelsgrens, verspringingen in de rooilijn van 0,3 tot 2,0 meter.
	Zijdelingse afstand	- Geen, beperkt t.b.v. pèdje of achterontsluiting
	Oriëntatie	- Op de Steenstraat / Veerstraat
Hoofdvorm	Bouwmassa	- Meervoudig gebruik begane grond, wonen op de verdieping - aaneenschakeling van smalle panden - verhouding hoogte-breedte is $b < h < 2b$
	Kapvorm	- traditionele kap, geen zichtbare schijnkap
	Kaprichting	- vrij
Gevelaanzicht	Gevelopbouw	- plint – middenstuk – dakopbouw - er dient een eenheid te bestaan in de verschillende, boven elkaar gelegen, gevel-delen onderling (met name van belang bij winkelpuizen met bovenwoningen)
	Gevelgeleding	- verticaal
	Plasticiteit	- geen tot weinig, vrijwel vlakke gevelwand maar kleinschalige verbijzondering als een Vlaamse gevel behoort tot de mogelijkheden.

Detailtering	Materiaalkeuze	- gevel: baksteen, pleisterwerk aangevuld met accenten van hout - kap: matte dakpannen - kozijnen: hout, of goedgelijkend ander materiaal - detaillering: hout, glas, natuursteen - het zichtbaar gebruiken van plaatmateriaal in de gevel is niet toegestaan
	Materiaalkleur	- Baksteen: donker rode tot rode spectrum en donker bruine tot bruine spectrum - Detaillering: materiaaleigen of sober - Versieringen met sluitstenen en baksteen-versieringen in frisse kleuren mogelijk - Pleisterwerk: wit
	Detaillering	- Detaillering heeft altijd een functionele oorsprong; beperkt 'versieringen' in de gevel toepassen. - Plint is geleed en wordt aan weerszijden (per pand) beëindigd door middel van muurdammen met een minimale breedte van 1 meter (ca. 5 strekken van een baksteen) - Verticaliteit gevelvlak wordt geaccentueerd door staande ramen - Historische bouwstijl is een vereiste, voornamelijk op de kop, eenvoudiger in de straat

Gevelreclame

- Gevelreclame is alleen toegestaan voor commerciële functies die ter plekke gevestigd zijn.
- Bij niet-commerciële functies (kantoren, woningen, ed) is geen gevelreclame toegestaan.
- Gevelreclame dient plat op de gevel te worden toegepast, in een denkbeeldig vlak boven de buitenste gevelopeningen.
- Een tekst in losse letters met individuele bevestiging, eventueel in combinatie met maximaal twee logo's.
- Plaatsing van de gehele reclame moet gebeuren onder de bovenkant van de vloer van de eerste verdieping.
- De maximale dikte van de letters of logo's bedraagt 10 cm.
- Verlichting is toegestaan, mits van de achterzijde aangestraald.

3.3 B: Hoogkoor en omgeving



Deelgebied B

Karakteristiek

De Koorstraat is de straat die de belangrijkste ontsluitingsroute vormt voor de bezoekers van het centrum. De meeste parkeerterreinen liggen aan deze straat. De bebouwing rondom de parkeer-

pleinen dienen beeldbepalende gevels te tonen richting deze openbare ruimten. Deels heeft deze bebouwing al de gewenste uitstraling, voor een groter deel ontbreekt deze uitstraling nog.

Ook in dit gebied is een zorgvuldige geleding het uitgangspunt. Er geldt een gemiddelde bouwhoogte van drie lagen met kap en/of dakopbouw. Het materiaalgebruik is vrij, maar een zorgvuldige detaillering wordt voorgestaan.

De stijl dient eigentijds te zijn: historiserend bouwen past hier niet.



Schets gevelopbouw

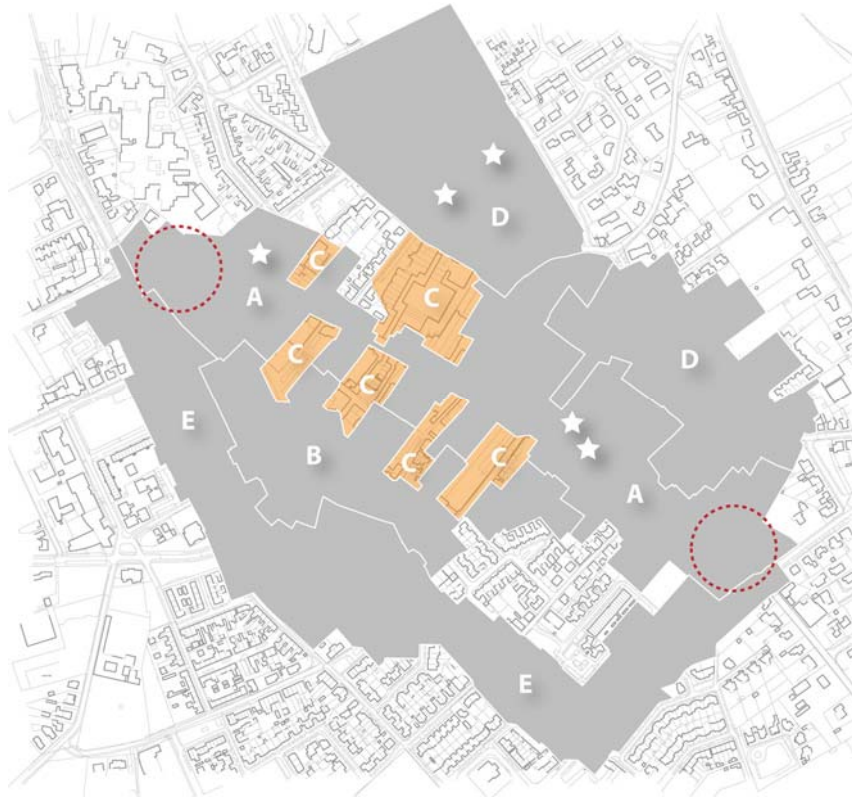
Criteria

Situering	Rooilijn	- Op de perceelsgrens
	Zijdelingse afstand	- Zodanig dat er gesloten bouwblokken ontstaan
	Oriëntatie	- op de weg en parkeerpleinen
Hoofdvorm	Bouwmassa	- aaneenschakeling van grote eigentijdse gebouwen / complexen - multifunctionele plint, daarboven wonen
	Kapvorm	- vrij - indien een kap toegepast wordt, dan dient dit een traditionele kap te zijn (geen tonrond dak) welke passend is bij de gekozen architectuur van het pand
	Kaprichting	- vrij
Gevelaanzicht	Gevelopbouw	- plint – middenstuk – dakopbouw - er dient een eenheid te bestaan in de verschillende, boven elkaar gelegen, geveldelen onderling (met name van belang bij winkelpuizen met bovenwoningen)
	Gevelgeleding	- vrij
	Plasticiteit	- geen tot weinig, met uitzondering van balkons of loggia's, mits toegepast conform de beschrijving in paragraaf 2.3
Detailering	Materiaalkeuze	- vrij
	Materiaalkleur	- bij voorkeur materiaal eigen
	Detailering	- zorgvuldige detailering in eigentijdse architectuur

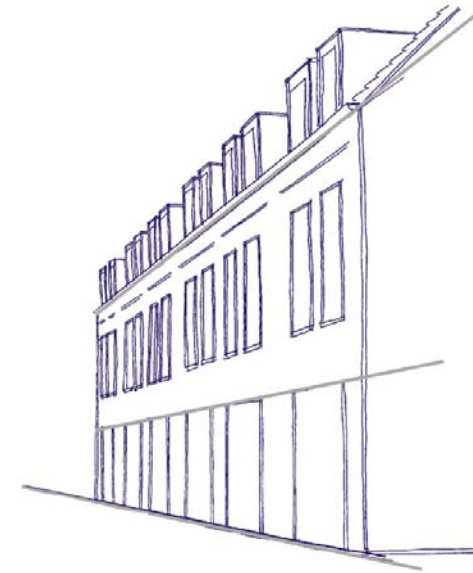
Gevelreclame

- Gevelreclame is alleen toegestaan voor commerciële functies die ter plekke gevestigd zijn.
- Bij niet-commerciële functies (kantoren, woningen, ed) is geen gevelreclame toegestaan.
- Gevelreclame dient plat op de gevel te worden toegepast, in een denkbeeldig vlak boven de buitenste gevelopeningen.
- Een tekst in losse letters met individuele bevestiging, eventueel in combinatie met maximaal twee logo's.
- Plaatsing van de gehele reclame moet gebeuren onder de bovenkant van de vloer van de eerste verdieping.
- De maximale dikte van de letters of logo's bedraagt 10 cm.
- Verlichting is toegestaan, mits van de achterzijde aangestraald.

3.4 C: Verbindingen



Deelgebied C



Schets gevelopbouw

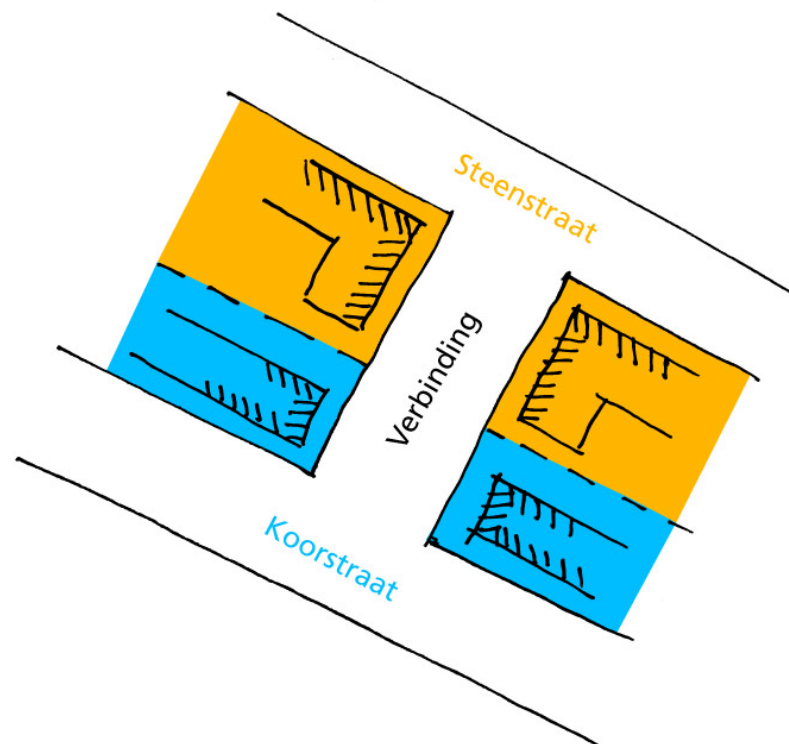
Karakteristiek

De verbindingen zijn de straten en pèdjes die vanaf de Steenstraat via de achtererven naar het Hoogkoorgebied respectievelijk het Weijerplein leiden en in functioneel opzicht onderdeel uitmaken van het kernwinkelgebied, inclusief aanloopstraten. Kijkend vanuit de Steenstraat worden deze verbindingen eerst begeleid door zijgevels van de panden aan de Steenstraat. Verder het achtergebied in moeten de panden met de voorkanten op deze straatjes georiënteerd zijn. De richtlijnen zijn vergelijkbaar met de Steenstraat tot aan de bebouwingsrand die zich oriënteert op de Koorstraat. Een belangrijk verschil is dat de passages eigenlijk korte

verbindingen zijn die via achtererven leiden. Het gaat hier om bestaande en nieuw te ontwikkelen bebouwing, overwegend in twee lagen met kap.

De gevel dienen in de verbindingen op gelijke wijze als aan de Steenstraat te worden opgebouwd: pandsgewijze ontwikkeling met verticale segmentering, opgebouwd uit plint, middenstuk en top waarbij de top in aanzicht een dakvorm heeft waarbij het aanzicht een dakschild is danwel een topgevel met daarachter een kap.

In dit deelgebied is eigentijds bouwen toegestaan, met uitzondering van de percelen die georiënteerd zijn op de Steenstraat. Over de diepte van deze percelen geldt een historiserende bouwstijl, zoals beschreven is bij deelgebied A.



Verbindingen in relatie tot de Steenstraat

Criteria

Situering	Rooilijn	- Op één lijn
	Zijdelingse afstand	- Overwegend aaneengesloten, groene onderbrekingen zijn toegestaan
	Oriëntatie	- op Koorstraat enerzijds en Steenstraat / Raetsingel anderzijds
Hoofdvorm	Bouwmassa	- blokvormig - verticale massa: $b < h < 2b$
	Kapvorm	- traditionele kap aan de Steenstraatzijde - vrij aan de Koorstraat / Raetsingel
	Kaprichting	- vrij
Gevelaanzicht	Gevelopbouw	- plint – middenstuk - dakopbouw
	Gevelgeleding	- verticaal
	Plasticiteit	- geen tot weinig
Detailering	Materiaalkeuze	- gevel: gebakken materialen - kap: matte pannen, Koorstraatzijde vrij - kozijnen: hout of goedgekend materiaal - detailering: glas, hout, staal
	Materiaalkleur	- Baksteen: donker rode tot rode spectrum en donker bruine tot bruine spectrum - Versieringen met sluitstenen en baksteenversieringen in frisse kleuren mogelijk - Hoek met Koorstraat: bij voorkeur materiaaleigen
	Detailering	- Detailering: materiaaleigen of sober - Historiserend over de diepte van de percelen van de Steenstraat, hoek met Koorstraat eigentijds

Gevelreclame

- Gevelreclame is alleen toegestaan voor commerciële functies die ter plekke gevestigd zijn.
- Bij niet-commerciële functies (kantoren, woningen, ed) is geen gevelreclame toegestaan.
- Gevelreclame dient plat op de gevel te worden toegepast, in een denkbeeldig vlak boven de buitenste gevelopeningen.
- Een tekst in losse letters met individuele bevestiging, eventueel in combinatie met maximaal twee logo's.
- Plaatsing van de gehele reclame moet gebeuren onder de bovenkant van de vloer van de eerste verdieping.
- De maximale dikte van de letters of logo's bedraagt 10 cm.
- Verlichting is toegestaan, mits van de achterzijde aangestraald.

3.5 D: Weijerplein, Markt en omgeving



Deelgebied D



Schets gevelopbouw

Karakteristiek

Het Weijerplein met de bebouwing van de Weijer en de Veerstraat hebben een hoge cultuurhistorische waarde enerzijds door de ruimten op zichzelf en anderzijds door de aanwezige bebouwing. De inrichting van het Weijerplein is daar nog niet op afgestemd. In het Schetsboek openbare ruimte Centrum Boxmeer is wel al een schets opgenomen om daar een verbetering in te maken. Het Weijerplein zal daarin van karakter gaan veranderen en de verblijfskwaliteiten van het plein zullen worden verbeterd.

Tot slot wordt een opwaardering van de toegang tot de Klooster-tuin gewenst.

Ook de Markt is een historische plek met een waardevolle betekenis voor Boxmeer. De Marktstraat, van Coothstraat, Sasse van Ijseltstraat en het Kerkpad hebben nog hun oorspronkelijke, soms eeuwenoude loop. In delen van deze straten is ook nog oude bebouwing aanwezig die deze historie ook voor niet-vakgenoten

voelbaar maakt. In andere delen is de oude bebouwing geheel vervangen voor nieuwbouw.

Het beleid is voor deze straten erop gericht om bestaande karakteristieken te handhaven en te verbeteren, zonder dat een historiserende reconstructie wordt beoogd. Dit betekent dat ontwikkelingen mogelijk zijn, maar sterk aan regels zijn gebonden.

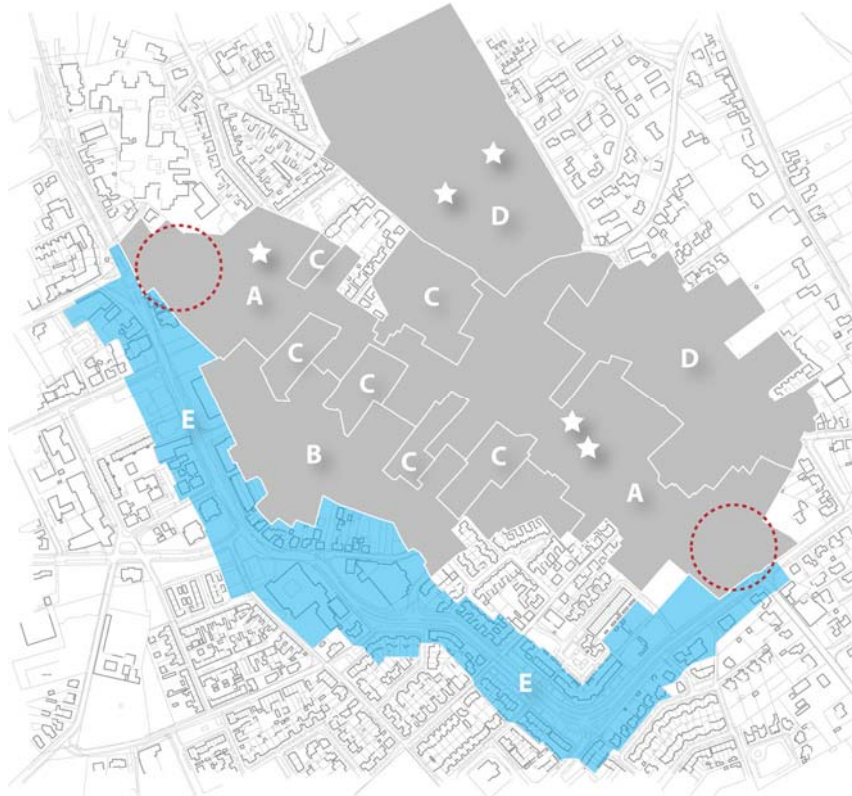
Criteria

Situering	Rooilijn	- op één lijn, lichte verspringingen zijn toegestaan
	Zijdelingse afstand	- halfopen aaneenschakeling van zelfstandige objecten met kleine doorsteken / gescha-keld
	Oriëntatie	- op de weg
Hoofdvorm	Bouwmassa	- blokvormig - Verticale massa: $b < h < 2b$
	Kapvorm	- traditionele kap
	Kaprichting	- vrij
Gevelaanzicht	Gevelopbouw	- plint – middenstuk - dakopbouw
	Gevelgeleding	- verticaal
	Plasticiteit	- geen tot weinig
Detailering	Materiaalkeuze	- gevel: gebakken materialen en stucwerk - kap: gebakken pannen - Kozijnen: hout of goedgelijkend materiaal
	Materiaalkleur	- Baksteen: donker rode tot rode spectrum en donker bruine tot bruine spectrum - Stucwerk: lichte kleuren - Versieringen met sluitstenen en baksteen-versieringen in frisse kleuren mogelijk
	Detailering	- Materiaaleigen of sober - Historiserend mogelijk, niet verplicht - Kleinschalig en dorps

Gevelreclame

- Gevelreclame is alleen toegestaan voor commerciële functies die ter plekke gevestigd zijn.
- Bij niet-commerciële functies (kantoren, woningen, ed) is geen gevelreclame toegestaan.
- Gevelreclame dient plat op de gevel te worden toegepast, in een denkbeeldig vlak boven de buitenste gevelopeningen.
- Een tekst in losse letters met individuele bevestiging, eventueel in combinatie met maximaal twee logo's.
- Plaatsing van de gehele reclame moet gebeuren onder de bovenkant van de vloer van de eerste verdieping.
- De maximale dikte van de letters of logo's bedraagt 10 cm.
- Verlichting is toegestaan, mits van de achterzijde aangestraald.

3.6 E. Burgemeester Verkuilstraat/Julie Postelsingel



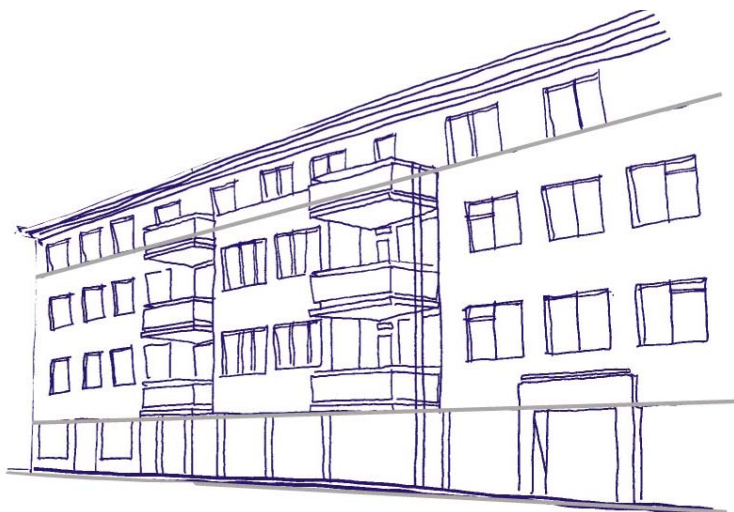
Deelgebied E

Karakteristiek

De opgave is om de Burgemeester Verkuilstraat/Julie Postelsingel als ruimtelijke en verkeerskundige eenheid herkenbaar te maken. De middelen die hiervoor ingezet worden liggen op het vlak van de inrichting van de openbare ruimte en beplanting. Het doel is een constant profiel over de gehele lengte van de route. In het profiel worden bomen opgenomen; hierdoor ontstaat een laankarakteristiek.

Bebouwing dient aan de centrumzijde te bestaan uit overwegend aaneengesloten bebouwing bestaande uit drie lagen met dakopbouw, waarvan de indeling vrij is. Daarnaast wordt het gebruik van baksteen voorgeschreven voor de herkenbaarheid van de singel als eenheid. Aan de singel is, in aansluiting op het Hoogkoorgebied, een eigentijdse vormgeving en materialisering mogelijk.

Aan de zijde met de woonwijken dient de bebouwing een representatie van de woonsfeer te zijn die buiten deze verkeersstructuur is gelegen. De bebouwing zal daar uit 2 of 3 lagen met kap moeten bestaan die kleinschaliger is dan aan de centrumzijde zoals vrijstaand(geschakeld) en halfvrijstaand en incidenteel een groter blok als aangegebouwde woningen. Op bijzondere plekken, zoals aansluitingen van andere wegen, kan daar een variatie op gemaakt worden met bijvoorbeeld een appartementenblok.



Schets gevelopbouw centrumzijde

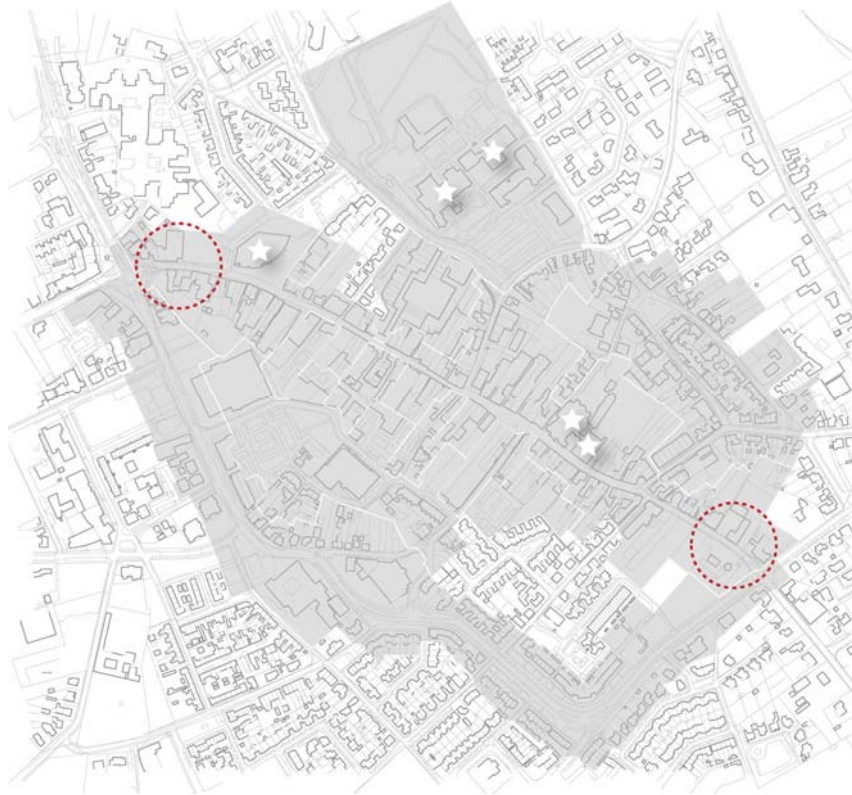


Schets gevelopbouw woonzijde

Criteria

Situering	Rooilijn	- Divers maar wel de Singel begeleidend
	Zijdelingse afstand	- woonzijde: halfgesloten / halfopen - centrumzijde: gesloten beeld
	Oriëntatie	- op de Singel
Hoofdvorm	Bouwmassa	- blokvormig
	Kapvorm	- woonzijde: traditionele kap - centrumzijde: vrij
	Kaprichting	- langsrichting
Gevelaanzicht	Gevelopbouw	- woonzijde: vrij - centrumzijde: plint – middenstuk – dakopbouw
	Gevelgeleding	- woonzijde: vrij - centrumzijde: overwegend verticaal
	Plasticiteit	- weinig, met uitzondering van bijzondere balkons en/of loggia's
Detaillering	Materiaalkeuze	- woonzijde - gevel: voorkeur baksteen - kap: dakpannen - kozijnen: hout of goedgelijkend materiaal - detaillering: glas, hout, staal - centrumzijde: - vrij
	Materiaalkleur	- bij voorkeur materiaaleigen kleuren
	Detaillering	- materiaaleigen of sober - woonzijde: refererend naar de achterliggende woonwijken - centrumzijde: eigentijds

3.7 Parels



Beeldbepalende bebouwing

Karakteristiek

Ten slotte zijn er enkele beeldbepalende elementen aangewezen. In wezen zijn deze objecten aan weinig richtlijnen gebonden, ze hebben vaak open ruimte om zich heen. Een evenwichtig contrast met de omgeving is gewenst. Het maakt daarbij op voorhand niet uit welke stijlkenmerken worden gehanteerd, wel wordt een pleidooi gehouden voor een uitgesproken, puur en markant gebruik van de vrij te kiezen stijl.

Planvorming in de omgeving van de cultuurhistorische parels dient geïnspireerd te zijn op deze parels.

De criteria voor de parels zijn niet vrij; de bebouwing dient aan te sluiten bij de overige bebouwing in het gebied waarin de parel gelegen is. Hiervoor kan gebruik gemaakt worden van de criteria van het betreffende gebied, of de algemene criteria zoals opgenomen in de bijlagen van dit Beeldkwaliteitplan.

Criteria

Situering	Rooilijn	- afhankelijk van de locatie
	Zijdelingse afstand	- losse elementen
	Oriëntatie	- op de openbare ruimte
Hoofdvorm	Bouwmassa	- afhankelijk van de locatie
	Kapvorm	- afhankelijk van de locatie
	Kaprichting	- afhankelijk van de locatie
Gevelaanzicht	Gevelopbouw	- afhankelijk van de locatie
	Gevelgeleding	- afhankelijk van de locatie
	Plasticiteit	- afhankelijk van de locatie
Detailtering	Materiaalkeuze	- afhankelijk van de locatie
	Materiaalkleur	- afhankelijk van de locatie
	Detailtering	- afhankelijk van de locatie

DEEL C: BIJLAGE

BEGRIPPENLIJST

A

Aanbouwen: Grondgebonden toevoeging meestal van één bouwlaag aan een gevel van een gebouw.

Aankappen: Met kap bevestigen aan dakvlak.

Aardtinten: Rood/bruine tinten.

Achterkant: De achtergevel, het achtererf en het dakvlak aan de achterzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen.

Afdak: Hellend dak, hangend of op stijlen aangebracht tegen een gebouw of een muur, om als gedeeltelijke beschutting te dienen.

Afstemmen: In overeenstemming brengen met.

Antennedrager: Antennemast of andere constructie waaraan een antenne is bevestigd.

Antenne-installatie: Installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

Asymmetrische kap: Zadeldak met twee ongelijke dakvlakken.

Authentiek: Overeenstemmend met het oorspronkelijke, origineel, eigen kenmerken dragend, oorspronkelijk.

B

Band: Horizontale versiering in de gevel in afwijkend materiaal, meestal natuursteen, kunststeen of baksteen.

Bebouwing: Eén of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.

Bebouwingstype: Een zone met bebouwing die door zijn verschijningsvorm en/of situering binnen een bepaald kader valt (zoals aangegeven op de kaart), waarvoor veelal specifieke welstandscriteria zijn opgesteld.

Bedrijfsbebouwing: Gebouwen ten behoeve van bedrijven zoals hallen, werkplaatsen en loodsen; hebben meestal een utilitair karakter.

Behouden: handhaven, bewaren, in stand houden.

Belendende: Naastgelegen, (direct) grenzend aan.

Bijbehorend bouwwerk: uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

Bijgebouwen: Grondgebonden gebouw meestal van één bouwlaag dat los van het hoofdgebouw op het erf of kavel staat; meestal bedoeld als schuur, tuinhuis of garage.

Beschot: Houten bekleding van een muur, inwendig als een lambriering, meestal niet tot de volle hoogte.

Bijzondere bebouwing: Op zich zelf staande bebouwing oorspronkelijk gerealiseerd ten behoeve van een specifieke functie (kantoor, buurtgebouw, kerk, school, etc.).

Blinde wand, muur of gevel: Gevel of muur zonder raam, deur of andere opening.

Boeiboord: Opstaande kant van een dakgoot of dakrand, meestal uitgevoerd in hout of plaatmateriaal.

Boerderij: Gebouw/gebouwen op een erf met een (oorspronkelijk) agrarische functie en het daarbij horende woonhuis.

Borstwering: Lage dichte muur tot borsthoogte.

Bouwblok: Een geheel van geschakelde bebouwing.

Bouwen: Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bouwwerk.

Bouwlaag: Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is

begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

Bouwperceel: Een aaneengesloten terreinoppervlak, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.

Bouwwerk: Algemene benaming voor alle soorten gebouwde objecten.

Bovenbouw: Bovenste, uit een oogpunt van gebruik meestal belangrijkste gedeelte van een gebouw, meestal in tegenstelling tot de onderbouw, het dragende gedeelte, fundament.

Bungalow: Meestal vrijstaande woning waarvan alle vertrekken op de begane grond zijn gesitueerd.

C

Carport: Afdak om de auto onder te stallen, meestal bij of grenzend aan een woning.

Classicisme: Stroming in de bouwkunst, bouwstijl.

Conformeren: Zich voegen naar, gelijkvorming maken, aanpassen aan, afstemmen op.

Context: Omgeving, situatie, geheel van omringende ruimtelijke kenmerken.

Contrasteren: Een tegenstelling vormen.

Complex: Element binnen een bebouwingstype wat bij aanpassingen, gezien de samenhang, in zijn totaliteit moet worden beschouwd.

Compositie: Ordening van verschillende onderdelen van een bouwwerk of situering van een gebouw ten opzichte van de omringende bebouwing.

D

Dagkant: Ook wel Negge(maat) genoemd; De afstand van de buitenkant van het metselwerk tot de voorzijde van het kozijn.

Dak: Overdekking van een gebouw of onderdeel ervan, bestaande uit één of meer hellende vlakken (schilden) of uit een horizontaal vlak.

Dakafdekking: Vlak of hellend dak van een gebouw, waarop dakbedekking is aangebracht.

Dakhelling: De hoek van het dakvlak.

Dakkapel: Ondergeschikte toevoeging aan een dakvlak, vooral bedoeld om de lichttoevoer te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten.

Daknok: Hoogste punt van een schuin dak. Horizontale snijlijn van twee dakvlakken, de hoogste lijn van het dak.

Dakopbouw: Een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok of dakrand van het dak, die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert.

Dakraam: Raam in een dak.

Daktrim: Afwerking bovenzijde dakrand ten behoeve van waterkering.

Dakvlak: Een vlak van het dak/kap.

Dakvoet: Laagste punt van een schuin dak. Het snijpunt van de daklijn en de onderliggende gevellijn.

Damwandprofiel: Metalen beplatingmateriaal met een damwandprofilering.

Detail: Ontmoeting/aansluiting van verschillende bouwdelen zoals gevel en dak of gevel en raam.

Detailering: Uitwerking, weergave van de verschillende onderdelen c.q. aansluitingen.

Diversiteit: Verscheidenheid, afwisseling, variatie.

Drager en invulling: De drager is de constructie van een gebouw, waaraan de invulling is toegevoegd om te beschermen tegen weer en wind (heeft vooral betrekking op gebouwen uit de jaren vijftig en zestig, waarbij het verschil tussen drager en invulling werd gebruikt om de woning in een groot gebouw of rij huizen te onderscheiden).

E

Ensemble: Architectonisch en stedenbouwkundig compositorisch geheel.

Erf: al dan niet bebouwd perceel of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan van toepassing is, de bestemming deze inrichting niet verbiedt.

Voorerf: gedeelte van het erf dat aan de voorzijde van het gebouw is gelegen.

Achtererf: gedeelte van het erf dat aan de achterzijde van het gebouw is gelegen.

Zijerf: gedeelte van het erf dat aan de zijkant van het gebouw is gelegen.

Eerste verdieping: Tweede bouwlaag van de woning of het woongebouw, een souterrain of kelder niet daaronder begrepen.

Erker: Kleine toevoeging van meestal één bouwlaag aan de gevel van een gebouw, op de begane grond meestal uitgevoerd in metselwerk, hout en glas.

F

Flat: Groot gebouw met meerdere verdiepingen/woonlagen. De appartementen in de flat zijn meestal gelijkvloers en worden op hun beurt flat/flatjes genoemd.

G

Galerij: Gang aan de buitenkant van een (flat)gebouw die toegang verschaft tot de afzonderlijke woningen.

Gebouw: Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

Gepotdekseld: zie 'potdekselen'

Gevel: Verticaal scheidingsvlak van een gebouw tussen buiten en binnen.

(Gevel)geleding: Onderverdeling van de gevel in kleinere vlakken. Verticale, horizontale of figuratieve indeling van de gevel door middel van gevelopeningen, metselwerk, verspringingen of andere gevelkenmerken en -detailleringen.

(Gevel)makelaar: Decoratieve bekroning van een geveltop.

Gevelreliëf: Ruimtewerking met eigenschaduw. De mate aan dieptewerking door het reliëf in de gevel, veroorzaakt door licht- en schaduwwerking in de gevel of binnenshuis.

Goot: Waterafvoer, veelal tussen gevel en dakvlak.

Goothoogte: Vanaf het straatpeil, tot de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

Gootklos: Zie klossen.

Gootlijn: Veelal horizontale lijn die een goot of meerdere goten aan de gevel vormen.

Grondgebonden woning: Woning waarbij de begane grond en ingang zich op het maaiveld bevinden.

H

Hoekaanbouw: Grondgebonden toevoeging meestal van één bouwlaag aan de hoek van een gebouw.

Hoek- en kilkeper: Snijlijn van twee aansluitende dakvlakken.

Hoofdgebouw: Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

Hoogbouw: Bebouwing van meer dan vier bouwlagen.

I

Identiteit: Eigen karakter, individueel kenmerk van een bouwwerk of bouwstijl.

Individueel gebouw: Zelfstandig, op zichzelf staand gebouw.

Industriebebouwing: Bebouwing met een industriële bestemming.

Installatie: Set van beeld- en/of geluidsapparatuur, het aanbrengen van technische toestellen (montage) en/of deze toestellen zelf.

Imago: Stereotype mening bij het grote publiek omtrent iets, algemeen gevormd beeld (van de bebouwing).

K

Kap: Samenstel van houten, ijzeren of betonnen onderdelen dat de dakbedekking draagt.

Karakter: Kenmerkende vorm en uiterlijk (van de bebouwing), typering.

Kavel: Grondstuk, kadastrale eenheid.

Keper: Snijlijn van twee aansluitende dakvlakken.

Kern: Veelal kleinschalig stedelijk gebied, ook wel centrum van een dorp of stad.

Klossen: Uit de muur stekende houten of gemetselde blokjes ter ondersteuning van uitstekende onderdelen van een gebouw zoals dakgoten.

Koofbord: Gebogen vlak dat de overgang vormt van een vlakke zoldering of vlak plafond naar de muur.

Kop: In het algemeen gebruikt om de smalle kant van een rechtehoekige vorm aan te duiden, bijvoorbeeld bij een gebouw.

L

Lak: Afwerklaag van schilderwerk.

Landmark: Een bouwwerk dat kenmerkend is in het aangezicht van een stad of dorp en structurerend werkt binnen het bebouwde gebied.

Landschappelijke waarde: De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, dat wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van (niet levende en levende) natuur.

Latei: Draagbalk boven gevelopening.

Leitmotiv: Aan de muziekwetenschap ontleende term voor de vaste en telkens terugkerende (muzikale) patronen.

Lessenaarsdak: Dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak.

Lichtkoepel: Raamconstructie meestal in een plat dak, in de vorm van een koepel.

Lijst: Een meestal versierde en geprofileerde rand als bekroning van de bovenzijde van een gevel. Kroonlijst, gootlijst.

Lineair: Rechthoekig, langgerekt.

Lint(bebouwing): Langgerekte lijn van (veelal vrijstaande) bebouwing langs een weg of waterverbinding.

Luifel: afdak buiten tegen de muur van een gebouw aangebracht en verder niet ondersteund, meestal boven een deur, raampartij of gehele pui.

M

Maaiveld: Bovenzijde van het terrein dat een bouwwerk omgeeft, de grens tussen grond en lucht, de gemiddelde hoogte van het terrein, grenzend aan de gevels, op het tijdstip van de aanvraag om bouwvergunning.

Mansardekap: Een dak met aan twee zijden onder een stompe hoek geknikt of gebroken dakvlak.

Massa: Zichtbaar volume van bebouwing.

Markies: Opvouwbaar zonneschermbord.

Metselverband: Het zichtbare patroon van metselwerk.

Middenstijl: Verticaal deel in het midden van een deur- of raamkozijn.

Monument: Aangewezen onroerend goed als bedoeld in artikel 3 van de Monumentenwet 1988, zoals deze luidt op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan.

N

Natuurlijke waarde: De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.

Negge(maat): Ook wel dagkant genoemd; De afstand van de buitenkant van het metselwerk tot de voorzijde van het kozijn.

Nok: Horizontale snijlijn van twee dakvlakken, de hoogste lijn van het dak.

O

Omgevingsvergunning: Eén geïntegreerde vergunning voor bouwen, wonen, monumenten, ruimte, natuur en milieu.

Ondergeschikt: Voert niet de boventoon.

Onderbouw: Het onderdeel van een gebouw; heeft meestal betrekking op de begane grond van een huis met meerdere verdiepingen.

Ontsluiting: De toegang tot een gebouw, gebied of een terrein.

Oorspronkelijk: Origineel, aanvankelijke vorm, authentiek.

Oorspronkelijke gevel: Gevel behorend tot de oudste gevels van een gebouw, gevel van een gebouw in zijn oorspronkelijke staat.

Openbaar groen: Met het openbaar groen wordt bedoeld hetgeen daaronder in het normale spraakgebruik wordt verstaan, zoals parken plantsoenen en speelveldjes, die het gehele jaar (of een groot deel van het jaar) voor het publiek toegankelijk zijn. Een weiland, bos of water kan in dit verband niet worden aangemerkt als openbaar groen.

Orthogonaal: Rechthoekig.

Oriëntatie: De hoofdrichting van een gebouw.

Overkapping: Bekapping, overdekking, overspanning.

Overstek: Bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel.

P

Paneel: Rechthoekig vlak, geplaatst in een omlijsting.

Penant: Gemetselde steunpilaar van het fundament van een gebouw, metselwerk in een gevel langs openingen.

Pilaster: Weinig uitspringende muurpijler, die dient om een boog of hoofdgestel te dragen.

Plaatmateriaal: Materiaal van kunststof, staal, hout meestal ten behoeve van gevelbekleding.

Plint: Een duidelijk te onderscheiden horizontale lijn aan de onderzijde van een gebouw.

Potdekselen: Horizontaal gedeeltelijk over elkaar vallende gevelbekleding (oorspronkelijk houten planken).

Profiel: omtrek van een gebouw of bouwdeel (bijvoorbeeld kozijn) of een doorsnede daarvan.

Profilering: aangebrachte vorm en maatvoering van profiel.

Projectmatig: Gezamenlijke en gelijktijdige ontwikkeling en bouw van een aantal bouwwerken.

Portiek: Gemeenschappelijke trappenhuis en/of een terugspringende ruimte voor de straat- of toegangsdeur.

R

Raamdorpel: Horizontaal stenen element onder de onderdorpel van een houten kozijn, dat ervoor zorgt dat water onder het kozijn buiten het muurvlak wordt afgevoerd.

Raamhout: Hout waaruit ramen vervaardigd worden of omlijsting waarbinnen het paneel van een deur of beschot wordt ingesloten. Ook wel draaiende of schuivende delen van kozijn/post.

Referentiekader: Het geheel van waarden en normen binnen een bepaalde groep waarnaar verwezen kan worden.

Renovatie: Vernieuwing.

Respecteren: Met eerbied behandelen, eerbiedigen, waarderen.

Rijenwoningen: Geschakelde eengezinswoningen in een rij.

Ritmiek: Regelmatige herhaling.

Rollaag: Een in verband gemetselde laag van op hun kant of kop gemetselde stenen. Horizontale of gebogen rij stenen of betonbalk boven een gevelopening of aan de bovenzijde van een gemetselde wand.

Rooilijn: Lijn die in het bestemmingsplan of bouwverordening aangeeft waarbinnen gebouwd mag worden.

S

Samenhang: De omstandigheid dat of de wijze waarop verschillende zaken met elkaar in verband staan.

Schilddak: Dak, gevormd door twee driehoekige schilden aan de smalle en twee trapeziumvormige aan de lange zijde.

Seriematige bouw: bebouwingstype, bouwvorm of architectuur die bij herhaling in een straat, buurt of wijk is toegepast en oorspronkelijk in één project of in projectvorm zijn gerealiseerd.

Slagenlandschap: Een landschap met langgerekte ontginningslinten met haaks daarop een stelsel van smalle kavels gescheiden door afwateringsloten.

Situering: Plaats van het bouwwerk in zijn omgeving.

Sober: Niet overvloedig, eenvoudig, zonder opsmuk.

Solitair: Op zichzelf staand, uitzondering op de omgeving.

Speklaag: lichte natuurstenen band als afwisseling in baksteenmet-selwerk, doorgaans van Brabantse arduin, later ook van zandsteen.

Stempel (stedenbouwkundig): Een bebouwingscluster welke meerdere keren binnen een bepaald gebied voorkomt.

Stijl: Architectuur of vormgeving uit een bepaalde periode of van een bepaalde stroming.

Straatbeeld: Beeld dat een straat oplevert.

Structuur: Rangschikking van elementen (stedenbouwkundige structuur: rangschikking van bouwwerken, wegen, waterlopen, e.d.).

Symbiose: Harmonieus samengaan van twee of meerdere elementen.

T

Tactiel: Met de tastzin verbonden.

Tent-, punt- of piramidedak: Dak gevormd door vier driehoekige dakschilden die in één punt bijeenkomen.

Textuur: De waarneembare structuur van een materiaal (bij metselwerk dus de oneffenheden van de steen en het voegwerk).

Tympaan: Driehoekig of segmentvormige bekroning van een (klassiek) gebouw of van een onderdeel daarvan.

U

Uitbouw: Aan het gebouw vastzittend bouwwerk dat rechtstreeks vanuit het gebouw toegankelijk is.

V

Verdieping: bouwlaag.

Voorgevellijn: Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een bouwwerk tot aan de perceelsgrenzen.

Voorgevelrooilijn: Voorgevelrooilijn als bedoeld in het bestemmingsplan dan wel de gemeentelijke bouwverordening.

Voorkant: De voorgevel, het voorerf en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) gekeerd is naar de weg of het openbaar groen.

W

Weg: Weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994.

Woning: Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding.

Z

Zadeldak: Een dak dat aan twee zijden schuin is met een symmetrisch profiel.

Zolder: De bovenste verdieping van een gebouw die toch meer of minder bewoonbaar is en zich onder hellende daken bevindt. Minimaal moet de zolder (ergens) stahoogte hebben.

Zijgevellijn: Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een bouwwerk tot aan de perceelsgrenzen.

Zijkant: De zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw.

HISTORISCHE PANDEN

De volgende panden passen in het beeld van 'historiserende' bebouwing zoals die geldt voor de Steenstraat en een deel van de Veerstraat (deelgebied A). Deze panden dienen als inspiratie voor nieuwe bouwwerken in dit deelgebied, zonder dat deze exact gekopieerd hoeven te worden.

- Kasteel: 18^e eeuw met 20^e eeuwse aanbouwen (oudere vermeldingen, meerdere malen deels afgebroken en bijgebouwd),
- Nepomukkapel (begin oprijlaan kasteel): 1737
- Protestantse kerk: 1822
- Huis Elzendaal: 1672
- Huize de Weijer: 1606 (900 eerste bebouwing)
- Zandhuis: 1718-1737
- Het Spieker: 18^e eeuw

Specifiek aan de Steenstraat betreffen het:

- Sint Petrusbasiliek: jaren '50 20^e eeuw maar met originele elementen uit 1741 (graftombe) en 1634 (oksaal) en resten in de crypte van voormalige romaanse en laatgotische kerken
- Karmelietenklooster: 1653-1709
- Latijnse school: 1707
- Poortgebouw: 1653
- Rochuskapel: 1742
- Werk-woonhuizen: Steenstraat 26, 32: 18^e eeuw
- Woonhuis: Steenstraat 56, 92: resp. 18^e eeuw en 17^e eeuw

Daarnaast zijn er ook enkele beeldbepalende gebouwen uit de 19^e eeuw:

- De Boomgaard (hotel): Steenstraat 37: 1875-1900
- Kantongerecht: Steenstraat 59: 1850

