

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: 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, 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 welstandniveau kaart. Woningen die hier worden gerealiseerd hoeven enkel nog te voldoen aan de stedenbouwkundige bepalingen van het beeldkwaliteitsplan, behorende bij het bestemmingsplan 'De Bevelanden'.