

Craubeek Lintzone

Nr
2

Kaartblad
3

Algemene gebiedstypologie

Het gebied bestaat uit de historische wegpatronen Craubeek en Barrier. De kleinschalige merendeels historische gebouwen zijn geconcentreerd rond het kruispunt bij de Penderskoolhofweg en Craubekerstraat. De decenniumbebouwing is vrij veelvuldig binnen de oude linten. De kleinschalige basisstructuur is nog herkenbaar en de randen worden gedomineerd door grootschalige agrarische loodsen. Kenmerkend is de ligging van het gebied in het droogdal vanuit het hoogplateau, aansluitend op karakteristieke holle wegen. Vanuit de randen zijn karakteristieke uitzichten naar het landschap (Kaardenbekerweg en Craubekerstraat). Het lint Barrier is een kleine cluster bebouwing aan de verkeersweg Klimmenderstraat en vormt een uitwaai van bebouwing.



Stedenbouwkundig

De lintzone bestaat uit verspreide oudere bebouwing en relatief gesloten straatwanden aan meanderende straten met smal deels smalle wegprofielen. De vloeiende rooilijn accentueert de kleinschalige structuur. De inrichting van het openbare gebied ondersteunt de belevingswaarde in beperkte mate. Opvallend is de grootschalige bedrijfsloods en open opslagterrein aan de Holleweg. De cluster Barrier bestaat uit sterk gespreide woningen en incidenteel agrarische gebouwen, die ligt sterk geïsoleerd aan de Klimmenderstraat. Deze straat vormt een zware ruimtelijke barrière.



Bebouwing

De bebouwing van de lintzone Craubeek is vooral karakteristiek door de oudere bebouwing van (voormalige) agrarische gebouwen. Deze bepaalt qua maat en vormgeving de kleinschalige basisstructuur van twee bouwlagen met grote kappen. Opvallend zijn de decenniuminvullingen die sterk afwijkend in vormgegeven zijn maar die qua schaal en korrel redelijk aansluiten op de bestaande basisstructuur. Markant zijn de historiserend vormgegeven nieuwbouw en vernieuwbouw. Het gebied Barrier bestaat uit sterk verschillende bebouwing van merendeels twee lagen met kap. De bebouwing is georiënteerd op wegen en aan rooilijnen. Kleur en materiaalgebruik zijn overwegend (rode) baksteen en incidenteel vakwerkbouw en bij oudere bebouwing van oudsher in de streek veelgebruikte natuursteen. De detaillering bij monumentale gebouwen is verfijnd (raamljsten en dakranden). Monumenten zijn aangegeven in de bijlagen.



Waardering

Het gebied is sterk welstandsgevoelig door de sterke menging van oudere bebouwing en decenniuminvullingen. De bestaande kwaliteit (herkenbare en beeldbepalende structuur) wordt bepaald door de ruimtelijke dynamiek van het oudere gebied (klein ensemble) in samenspel met de typerende hoogteverschillen en de landschappelijke situatie.



Welstandsvisie

Het welstandsbeleid is gericht op het instandhouden van de bestaande waardevolle structuur. Aanpassingen dienen te worden afgestemd op de kleinschalige basisstructuur. Aandacht is nodig voor de ruimtelijke kwaliteit van (agrarische) bedrijven in de randzones en langs de wegen buiten de kernzone.





Gebiedsafbakening: Holleweg, Penderskoolhofweg, Kerkveldweg, Kaardenbekerweg, Craubekerstraat,

Welstandsniveau 2

Potentieel welstandsgebied

Gebiedsgerichte beoordelingskaders

- Ontwikkelingen moeten worden gerelateerd 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.
- Optimaliseren van de gebiedseigen kwaliteit: zorg voor de sterke hoogteverschillen waardoor vanuit landschap en openbare ruimte de beleving van uitzichten op gebouwen en de randen van het woongebied (zorg voor de vijfde gevel).



Aandachtpunten stedenbouwkundig niveau

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 kleinschalige beeld dient te worden gerespecteerd.
- Bij hoekpercelen geldt een 2-zijdige oriëntatie t.a.v. de voorgevelrooilijnen



Welstandscriteria architectuur niveau

Detailering

- Gesloten gevelwanden
- Verticale gevelgeleding

Materiaal en kleur

- Structuur materiaal: baksteen, hout, terughoudende toepassing van plaatmateriaal en panelen.
- Gebruik van natuurlijke kleuren en bouwmaterialen (rode baksteen, streekeigen natuursteen, gesmoorde pannen en aanverwanten). Bij gestucte gevels ingetogen historisch kleurenpalet toepassen. Beperken of vermijden van felle synthetische kleuren.



Beleidsaspecten

Inrichting openbare ruimte, reclamebeleid e.d.

