

Koulen lintzone

Nr
4

Kaartblad
3

Algemene gebiedstypologie

Het gebied bestaat uit de historische wegpatronen Koulen, Walemerweg, Koulenbergsweg. De kleinschalige (agrarische) gebouwen zijn geconcentreerd rond het kruispunt van wegen. De decenniumbebouwing is relatief beperkt binnen de oude lintstructuur. De kleinschalige basisstructuur is grotendeels herkenbaar maar de randen worden gedomineerd door grootschalige agrarische loodsen. Kenmerkend is de ligging van het gebied op de rand van het hoogplateau en het droogdal met karakteristieke uitzichten naar het landschap. De cluster bebouwing lijkt aaneengesloten met de woonkern Termaar (Koulen).

Stedenbouwkundig

De lintzone bestaat uit verspreide bebouwing en relatief open straatwanden aan rechte wegen met kleinschalige bebouwing. Het gebied rond het kruispunt is sterk amorf en wordt gedomineerd door de monumentale hoeve met het kapelletje. De inrichting van het openbare gebied ondersteunt de belevingswaarde in beperkte mate. De bebouwing maakt deel uit van een uitwaaiierend lint.

Bebouwing

De bebouwing van de lintzone Koulen is vooral karakteristiek door incidentele oudere bebouwing van (voormalige) agrarische gebouwen. Deze bepaalt qua maat en vormgeving de kleinschalige basisstructuur van twee bouwlagen met grote kappen. In beperkte mate komen decenniuminvullingen in een of twee lagen met kap 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 vakwerkbouw en bij oudere bebouwing van oudsher in de streek veelgebruikte natuursteen. De detaillering bij monumentale gebouwen is verfijnd (raamlijsten en dakranden). 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 typerende hoogteverschillen en de landschappelijke situatie. De sterke spreiding van bebouwing ondersteunt de karakteristieke belevingswaarde van de kern in het open landschap.

Welstandsvisie

Het welstandsbeleid is gericht op het beschermen en 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: Koulen, Koulenbergsweg, Walemerweg; Krekelbos

Welstandsniveau 1

Bijzonder welstandsgebied

Gebiedsgerichte beoordelingskaders

- Ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de belevingswaarde van de woongebieden van de lintbebouwing.
- 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 openheid.
- 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).

Aandachtspunten stedenbouwkundig niveau

Ligging in de omgeving

- Behoud van de bestaande ruimtelijke structuur
- Oriëntatie van bebouwing op de hoofdstructuur
- Bijgebouwen alleen aan de achterzijden van gebouwen

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.

Criteria voor kleine bouwwerken

- Geen aan- en of uitbouwen aan de voorzijde.

Beleidsaspecten

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