

# Ransdaal kernlint

Nr	Kaartblad
9	3

## Algemene gebiedstypologie

De lintzone van de kern Ransdaal bestaat overwegend uit lange linten met bebouwing en een relatief gesloten statwand. Incidenteel zijn er nog openingen in de linten met doorzichten naar het landschap. De kernvorming in is het gevolg van concentratie van bebouwing aan de straten noordelijk van het lint. Opvallend is de sterke uitwaaiering van bebouwing waardoor het gebied Termoores aaneengesloten lijkt. De verdichting met decennium woonbebouwing is vrij hoog. De oudere lintstructuur heeft minimaal relaties met de afzonderlijke decenniumbuurten. De historische lintstructuur ligt ruimtelijk sterk ingesloten in het droogdal vanaf het hoogplateau.

## Stedenbouwkundig

Het lint van de Ransdalerstraat is langgerekt en met een relatief smal profiel en typerend oudere bebouwing. In de licht meanderende straten staat oudere bebouwing dicht tegen de weg. Karakteristiek zijn de zichtlijnen in de straten zelf door het grote hoogteverschil. Het kruispunt Ransdalerweg, Dr. Huntjensstraat is sterk besloten door de relatief hoge straatwanden en smalle straatprofielen. Markant is de amorf pleinruimte met beeldbepalende panden rond de kerk. De bebouwingsstructuur is overwegend gesloten. De inrichting van het openbare gebied wordt gedomineerd door de verkeersinrichting en ondersteunt de belevingswaarde in beperkte mate. Markant zijn de agrarische terreinen die tegen de bebouwingslinten aan de zuidzijde lopen. Termoores is een uitwaaier van bebouwing en typerend voor de vroegere beeldvorm van de kern. Opvallend zijn kleine inbreidingen aan met decenniumbebouwing tegen het buitengebied (jaren 80-90). Typerend is het beperkte aantal dwarsstraten naar de hooggelegen decenniumstraten.

## Bebouwing

De veel voorkomende oudere bebouwing bestaat uit woongebouwen met voormalige agrarische functies in een of twee bouwlagen met grote kappen, uitgevoerd in rode baksteen en keramische pannen. Opvallend bij oudere bebouwing is de incidentele uitvoering in stucwerkgevels en de situering aan de straatzijde van sterk vooruitspringende hoofdgebouwen. De bebouwing is grotendeels kleinschalig en bestaat overwegend uit zones met twee bouwlagen met kap in een open structuur met veel inbreidingen in decenniumvormgeving. Materiaalgebruik is overwegend baksteen toegepast in diverse kleuren. Er komen veel verspreide invullingen voor met eigenbouw uit de jaren 60 tot 90, een of twee lagen met kap in alle variëteiten van vorm en materiaal. Opvallend zijn de bedrijfsloodsen en reclamevoering binnen de oude linten. Monumenten zijn aangegeven op de bijlagen.

## Waardering

Het gebied is sterk welstandsgevoelig door de grote diversiteit van bouwvormen binnen de waardevolle en typerende lintstructuur. De belevingswaarde van de bestaande opzet is nog herkenbaar vooral door de incidentele oudere relictten tussen decenniumbebouwing.

## Welstandsvisie

Het beleid 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 de randzones, dit betreft zowel de belevingswaarde van de kern met bedrijven als ook de overgangen naar het open (agrarisch) gebied.



Gebiedsafbakening: Ransdalerweg (binnen bebouwde kom)

## 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.

