

Retersbeek lintzone

Nr
10

Kaartblad
3

Algemene gebiedstypologie

Het gebied bestaat uit de historische wegpatronen Retersbekerweg en Retersbekerveldweg. De kleinschalige historische gebouwen zijn geconcentreerd rond in het meer historische lint en de bebouwing waaiert sterk uit. De kleinschalige basisstructuur is grotendeels herkenbaar. Kenmerkend is de ligging van het gebied in het landschap in het droogdal tussen de uitlopers van het hoogplateau. Vanuit de randen zijn karakteristieke uitzichten naar het landschap. Opvallend is de grootschalige landschappelijke opbouw (ruilverkaveling) en openheid. De Retersbekerweg vormt een barrière door de verkeersfunctie en inrichting van het openbare gebied.



Stedenbouwkundig

De lintbebouwing bestaat uit verspreide oudere bebouwing en relatief open straatwanden aan een rechtlijnig wegprofiel met kleinschalige bebouwing. De inrichting van het openbare gebied ondersteunt de belevingswaarde in beperkte mate.



Bebouwing

De bebouwing van de lintzone Retersbeek is karakteristiek door veel oudere en historische bebouwing. Deze bepaalt qua maat en vormgeving de kleinschalige basisstructuur van een of twee bouwlagen met grote kappen. Incidentele decenniuminvullingen in twee lagen met kap sluiten qua schaal en korrel redelijk aan 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 (raamluizen en dakranden). Monumenten zijn aangegeven in de bijlagen.



Waardering

Het gebied is sterk welstandsgevoelig door de bestaande kwaliteit (herkenbare en beeldbepalend structuur) en ruimtelijke dynamiek van het oudere gebied (klein ensemble) in samenspel met de landschappelijke situatie. De uitwaaiering van woonbebouwing benadeelt de karakteristieke belevingswaarde van de randen van de kern in het karakteristieke landschapsdal.



Welstandsvisie

Het welstandsbeleid is gericht op het instandhouden van de bestaande waardevolle structuur. Aanpassingen dienen in hoge mate 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 kern.





Gebiedsafbakening: A79, Putweg, Retersbekerweg (tot bebouwde kom)

Welstandsniveau 3

Regulier welstandsgebied

- Redelijke sturing van de ruimtelijke kwaliteit
- Regulier toezicht

Gebiedsgerichte beoordelingskaders

- Verstoring van het bestaande karakter dient te worden voorkomen
- Mogelijkheden voor verbeteringen en nieuwe impulsen
- Benutten van de gebiedseigen kwaliteit (let op vijfde gevel)

Welstandscriteria stedenbouwkundig niveau

Ligging in de omgeving

- Behoud of verbetering van de bestaande ruimtelijke structuur

Massa en vorm van het gebouw

- Vernieuwende bouwplannen mogelijk
- Overwegend het bestaande beeld respecteren
- Bij hoekpercelen geldt een 2-zijdige oriëntatie t.a.v. de voorgevel-rooilijnen

Welstandscriteria architectuurniveau

Materiaal en kleur:

- Overwegend streekeigen kleur- en materiaalgebruik

Voor het overige:

- Algemene (vangnet) criteria

