



Termaar Ransdaal woonbuurt

Nr
11

Kaartblad
3

Algemene gebiedstypologie

Het gebied bestaat uit decenniumwoonbuurten gelegen rond het historische wegenpatroon Straterweg, Termaar, Mareheiweg, Dr. Huntjesstraat. De woonzone bestaat uit een min of meer aaneengesloten gebied vanaf de Klimmenderstraat tot aan de Ransdalerestraat. De woongebieden zijn aaneengesloten middels de doorgaande wegen die tevens een ruimtelijke barrière vormen door de verkeersfunctie en de inrichting van het openbare gebied. De decenniumwoonbuurten zijn merendeels karakteristiek gelegen op sterk hellende terreinen. In de oudere linten staan veel decenniuminvullingen. De bebouwing waaiert sterk uit langs de doorgaande wegen. Incidenteel zijn er vanuit de linten karakteristieke uitzichten naar het landschap. Markant is de menging van bedrijven en wonen binnen de oudere lintbebouwing. De hoogspanningsleiding en vormt een visuele barrière de spoorlijn meer een ruimtelijke barrière tussen de woongebieden.

Stedenbouwkundig

Het lint van oudere bebouwing (Termaar) bestaat uit relatief gesloten straatwanden en een patroon van kleine wegen (Stationsstraat, Koulen). De linten zijn slingerende (holle)wegen met variërend profiel en grote hoogteverschillen. Opvallend is de terrassen opbouw van de woonstraten die met de helling meelopen en doodlopende straten vormen. De Stationstraat is een holle weg met zeer smal profiel en woningen aan sterke taluds. Door de hoogteverschillen zijn de taluds en keerwanden deels bepalend voor de belevingswaarde en de inrichting van het openbare gebied. De woonbuurten zijn gegroepeerd per decenniumperiode per straat tegen de lintzone. Kenmerkend is de zone met vrijstaande woningen uit de jaren 60-90 met deels bungalows op ruime percelen Schoutstraat-Steenput en Past.Laevenstraat). In het binnengebied tussen Spoorstraat en Dorpsplein zijn de woningen in sterk hellend terrein gebouwd in een relatief open bebouwingsstructuur met woningen in twee of drie bouwlagen uit de jaren 70-00. Opvallend zijn de randzones met uitwaaierende bebouwing aan de Koulen, Mareheiweg en Straterweg. Het stationsgebied vormt een opvallend element door het karakteristieke stationsgebouw en de etagewoningen aan de Starterweg rond de stationspleinruimte. De bebouwing vormt abrupte overgangen naar het landschap aan de H. Houbenstraat en Schalenboschweg.





Gebiedsafbakening: Straterweg, Termaar, Schalenboschweg, Mareheiweg, Stationsstraat, Spoorstraat, Termoois, Past. Laevenstraat, Kampstraat, Korteweg, Ransdal erstraat (Ransdalerstraat zie Ransdaal kernlint).

Bebouwing

De bebouwing van de woonzone Termaar en Ransdaal bestaat uit decenniumwoonbuurten rond linten met sterk gespreide oudere bebouwing (jaren 20). In de linten staan veel decenniuminvullingen, die qua maat en vormgeving aansluiten op de kleinschalige basis structuur. Markant zijn incidenteel oudere gebouwen die door de verschijningsvorm een groot contrast vormen met de basisstructuur. Opvallend is de etagebouw en het stationsgebouw (Straterweg) die afwijken in vormgeving en schaal van de bestaande basisstructuur. De bebouwing bestaat overwegend uit één of twee lagen en is georiënteerd op wegen en aan rooilijnen. Kleur en materiaalgebruik zijn overwegend (rode) baksteen en incidenteel bij oudere bebouwing in de streek gebruikte natuursteen. De decenniumbuurtjes zijn voornamelijk relatief kleinschalig van opzet in een of twee bouwlagen met kappen. De bebouwing dateert variërend van de jaren 50-00 en is uitgevoerd in alle variëteiten van vorm, kleur en materiaal, aansluitend op de betreffende decenniumvormgeving. Karakteristiek zijn de vrijstaande bungalows in het gebied Termaar. Monumenten zijn aangegeven in de bijlagen.

Waardering

Het gebied is regulier welstandsgevoelig door de sterke menging van bouwvormen zowel in bestaande kwaliteit (deels herkenbare en beeldbepalende structuur) en ruimtelijke dynamiek. Hierdoor is een beeldvorm ontstaan met veel contrasten. De situering op de rand van het hoogplateau is als kenmerkende kwaliteit te ervaren. De decenniuminvullingen binnen het gebied zijn minder welstandsgevoelig maar dragen bij aan de belevingswaarde van de gehele kern.

Welstandsvisie

Het welstandsbeleid is gericht op het instandhouden van de bestaande structuur. Aanpassingen dienen te worden afgestemd op de kleinschalige basisstructuur. Aandacht is nodig voor de ruimtelijke kwaliteit van de relatief groot-schalige bedrijven in de randzones en langs de wegen met uitwaaierende bebouwing.





Gebiedsafbakening: Straterweg, Termaar, Schalenboschweg, Mareheiweg, Stationsstraat, Spoorstraat, Termoores, Past. Laevenstraat, Kampstraat, Korteweg, Ransdalerstraat (Ransdalerstraat zie Ransdaal kernlint).

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



