

Ubachsberg

Nr
12

Kaartblad
3

Algemene gebiedstypologie

Het gebied bestaat uit decenniumwoonbuurten gelegen rond het historische wegenpatroon Oude Schoolstraat, Hunsstraat en Kerkstraat. Karakteristiek is de ligging van de kern op de rand van het hoogplateau en geïsoleerd in het grootschalig open landschap. De decenniumwoonbuurten zijn merendeels karakteristiek gelegen op hellende terreinen. In de oude linten staan veel decenniumvullingen. De bebouwing waaiert sterk uit langs de Oude Schoolstraat, Kerkstraat en Dalstraat. Incidenteel zijn er vanuit de linten karakteristieke uitzichten naar het landschap. Markant is de menging van bedrijven en wonen binnen de oudere lintbebouwing. De Minnegardsweg en Hunsstraat vormen de begrenzing van de zone met bebouwing. De hoogspanningsleiding vormt een visuele barrière.

Stedenbouwkundig

Het lint van oudere bebouwing (Kerkstraat en Oude Schoolstraat) bestaat uit relatief gesloten straatwanden en een patroon van kleine wegen (Dalstraat, Hunsstraat, Pingenstraat). De linten zijn relatief rechte wegen met variërend profiel en een kleinschalige bebouwingsstructuur. Het gebied rond het plein aan de kerk is amorf door ontbrekende wanden en grote openheid. Opvallend is de inbreiding aan Bernardusplein met etage(zorg)woningen. De Kerkstraat vormt een barrière door de verkeersfunctie en de inrichting van het openbare gebied. De relatief grootschalige woonbuurten zijn gegroepeerd per decenniumperiode tegen de lintzone. Kenmerkend is de jaren 50-60 buurt, deels uitgevoerd in ruime blokpatronen met strokenbouw (Minnegardsweg) met karakteristieke zichtlijnen. De Vrenkeweg - Hunsstraat vormt een schil van tweekappers en vrijstaande woningen uit de jaren 60-80 met deels bungalows op ruime percelen. In het binnengebied tussen Hunsstraat en Kerkstraat zijn de woningen in sterk hellend terrein gebouwd in een relatief open bebouwingsstructuur met woningen in één of anderhalve bouwlaag uit de jaren 70-00. Opvallend zijn de randzones met uitwaaierende bebouwing aan de Dalstraat, Kerkstraat en Kolmonterweg.



Gebiedsafbakening: Oude Schoolstraat, Vrenkeweg, Hunsstraat, Minnegardsweg, Vloedgraaf, Dalstraat, Kerkstraat

Bebouwing

De bebouwing van de kern Ubachsberg bestaat uit linten met sterk gespreide oudere bebouwing (jaren 20) die gemengd is met veel decenniuminvullingen, die qua maat en vormgeving aansluiten op de kleinschalige basisstructuur. Markant zijn incidenteel voorkomende oudere statige gebouwen die met hun twee bouwlagen en verschijningsvorm een groot contrast vormen met de basisstructuur. Opvallend is de etagebouw (Bernardusplein) die afwijkt in vormgeving en schaal van de bestaande basisstructuur. De bebouwing bestaat overwegend uit één of twee lagen met kap 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 monumentale boerderijen aan de Kolmonterweg, Kerkstraat en Hunsstraat. 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. Hierin is geen specifieke beeldkwaliteit zien van de woonkern Ubachsberg. 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. De uitwaaiering van woonbebouwing is typerend voor de belevingswaarde van de randen.

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 grootschalige bedrijven in de randzones en langs de wegen met uitwaaierende bebouwing.





Gebiedsafbakening: Oude Schoolstraat, Vrenkeweg, Hunsstraat, Minnegardsweg, Vloedgraaf, Dalstraat, Kerkstraat

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



