



# Weustenrade Lintzone

Nr 15                      Kaartblad 3

## Algemene gebiedstypologie

Het gebied bestaat uit de historische wegpatronen Kruisstraat, Vleckstraat, Luiperbeekstraat, Gebr. Crousplein. De kleinschalige historische gebouwen staan sterk gespreid in het historische patroon 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 verdichting van decenniumwoningen aan alle straten.



## Stedenbouwkundig

De lintbebouwing bestaat uit verspreide oudere bebouwing en relatief open straatwanden aan een meanderende wegprofiel met kleinschalige bebouwing. Het kruispunt Vleckstraat-Esschenderweg is een markant entrepunt. De ruimte rond het Gebr. Crousplein is sterk amorf door ontbrekende straatwanden en grootschalige open ruimte. Vooral de inrichting van het openbare gebied ondersteunt de belevingswaarde minimaal.



## Bebouwing

De bebouwing van de lintzone Weustenrade wordt bepaald door de veelheid aan decenniumwoningen tussen incidenteel verspreid staande oudere en historische bebouwing. De kleinschalige basisstructuur bestaat uit een of twee bouwlagen met grote kappen. 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 welstandsgevoelig door de sterke menging van oudere bebouwing en decenniumbreidingen. 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 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 kern.





Gebiedsafbakening: Luiperbeekstraat, Kruisstraat, Vleckstraat, Oliemolenstraat

**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

