

Winthagen Lintzone

Nr
16

Kaartblad
3

Algemene gebiedstypologie

Het gebied bestaat uit de historische wegpatronen Winthagen, met holle wegen Koekoeksweg en Hooggats. De kleinschalige historische gebouwen zijn geconcentreerd rond het blokvormige gebied in het centrale deel. De bebouwing waaiert sterk uit aan de oude linten en ligt karakteristiek opgesloten in het droogdal. 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. Typerend is de kleinschalige landschappelijke rand om de bebouwing. Het gebied vormt een beschermd stad en dorpsgezicht.



Stedenbouwkundig

De lintbebouwing bestaat uit verspreide oudere bebouwing en relatief open straatwanden aan een licht meanderend wegprofiel met kleinschalige bebouwing. Het gebied rond het kruispunt Winthagen – Koekoeksweg – Hooggats is markant door de openheid en verbreding van de smalle straatruimte. De inrichting van het openbare gebied ondersteunt de belevingswaarde in sterke mate.



Bebouwing

De bebouwing van de lintzone Winthagen is vooral karakteristiek door veel voorkomende oudere en historische bebouwing. Deze bepaalt qua maat en vormgeving de kleinschalige basisstructuur van een of twee bouwlagen met grote kappen. In beperkte mate komen decenniuminvullingen in twee lagen met kap voor die qua schaal en korrel redelijk aansluiten op de bestaande basisstructuur. De bebouwing is georiënteerd op wegen en 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 sterk welstandsgevoelig door de bestaande kwaliteit (herkenbare en beeldbepalend structuur) en ruimtelijke dynamiek van het oudere gebied (klein ensemble) in samenspel met de typerende hoogteverschillen en 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 beschermen en 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: kern Winthagen.

Welstandsniveau 1

Bijzonder welstandsgebied

Gebiedsgerichte beoordelingskaders

- Ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de belevingswaarde van de woongebieden van de lintbebouwing.
- Ontwikkelingen relateren 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.
- Bijzondere aandacht voor de gebiedseigen structuur van openheid.
- Optimaliseren van de gebiedseigen kwaliteit: zorg voor de sterke hoogteverschillen waardoor vanuit landschap en openbare ruimte de beleving van uitzichten op gebouw en en de randen van het woongebied (zorg voor de vijfde gevel).

Aandachtspunten stedenbouwkundig niveau

Ligging in de omgeving

- Behoud van de bestaande ruimtelijke structuur
- Oriëntatie van bebouwing op de hoofdstructuur
- Bijgebouwen alleen aan de achterzijden van gebouwen

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.

Criteria voor kleine bouwwerken

- Geen aan- en of uitbouwen aan de voorzijde.

Beleidsaspecten

“Ruimte voor ruimte”, “Rood voor groen”, inrichting openbaar gebied, reclamebeleid, monumentenbeleid e.d.

