

Neer kern

Nr	Kaartblad
2	1

Algemene gebiedstypologie

Het gebied bestaat uit een veelvoud van specifieke terreinen met elk een eigen karakteristieke kwaliteit die grotendeels te herleiden is tot het historisch patroon van wegen en lintbebouwing (Steeg, Engelmanstraat, Bergerstraat, Vilgert, Hanssum). De historische kleinschalige structuur is gelegen op een zandrug langs de Maas. Karakteristiek als Maasdorp is de situering van de kerk aan de pleinruimte met groot hoogteverschil. Opvallend zijn de vele decenniuminvullingen etagewoningen met voorzieningen die een contrast vormen met de basisstructuur (Steeg, Engelmanstraat en rond Spuitjes). Beeldbepalend zijn het dal naast het kerkhof, de Neerbeekzone deels achter de gesloten straatwand Engelmanstraat en het open gebied tussen Goot en Veurtje. Noordelijk van het gebied liggen de Napoleonsweg en een decenniumwoonbuurt. Het historisch patroon van het gebied Hansum wordt gekenmerkt door veel decenniumbebouwing en bedrijfsgebouwen aan de Maaskade Schoor. De ruimtelijke kwaliteit wordt sterk bepaald door de belevingswaarde van de hoogteverschillen en de markante uitzichten over het landschap.

Stedenbouwkundig

Karakteristiek zijn de linten van historische en oudere bebouwing, bestaande uit relatief gesloten straat wanden en smalle wegprofielen met kleinschalige bebouwing. Het gebied Kerkplein vormt een waardevol en karakteristiek ensemble. De jongste ingrepen met etagewoningen en voorzieningen alsook de inrichting van het openbare gebied (grondkeermuur tussen de twee pleinen) zijn gevolg van de dynamische ontwikkeling maar vormen zeer sterke contrasten met de bestaande context van bouwhoogte, vormgeving, materialen en kleur. Aan alle straten hebben decenniumuitbreidingen plaatsgevonden in relatief kleinschalig basisstructuur en decenniumvormgeving. De inrichting van het openbare gebied is relatief hoogwaardig maar ondersteunt een de karakteristieke beeldwerking niet optimaal. Inbreidingen van commerciële ruimte en hoogbouw in 3 tot 4 lagen rond Kwir en Spuitjes vormen een sterk contrast met de bestaande korrel maar ondersteunen de beeldwerking van de kern niet optimaal. De Napoleonsweg vormt een barrière: ruimtelijk qua profiel en functioneel qua verkeersfunctie en bedrijvigheid. Markant is de Maaskade en (grootschalige) bedrijfsbebouwing Soerendonck (Hanssum) die een eigen korrel en vormgeving hebben. Karakteristiek zijn de bungalows aan Schoor met markant uitzicht op de Maas.

Bebouwing

Karakteristieke oudere bebouwing qua maat en vormgeving passerd in de kleinschalige basisstructuur, twee bouwlagen met kap. De decenniuminvullingen in de kernzone bestaan grotendeels uit woningen in twee bouwlagen met kap. Markant zijn de relatief grootschalige decenniuminvullingen die sterk contrasteren in maat, vormgeving en vooral in kleur en materialen (Hoogstraat, Kerkplein en Spuitjes). De bebouwing is georiënteerd op wegen en aan rooilijnen. Kleur en materiaalgebruik zijn overwegend (rode) baksteen en natuursteen. De detaillering bij monumentale gebouwen is verfijnd (raamljsten en dakranden). Het gebied Kerkplein vormt een monumentaal ensemble. Monumenten zijn aangegeven in de bijlagen

Waardering

Het gebied is sterk welstandsgevoelig doordat de deels herkenbare basisstructuur nog aanwezig (patroon van wegen en stegen) tussen dynamische ontwikkelingen rond voorzieningen. De beeldvorm van de bebouwing mist een duidelijke basisstructuur en wordt nu net gekenmerkt door de overdaad aan verschillen in vorm, maat, kleur en materiaal en reclames. De ruimtelijke kwaliteit wordt sterk beïnvloed door de vele amorf stratuimten (Hoogstraat, Steeg) en de hoogteverschillen (Kerkplein).

Welstandsvisie

Het welstandsbeleid is gericht op het in stand houden van de bestaande kwaliteiten. Uitgaande van de dynamiek kunnen maatregelen worden opgenomen om de gewenste kwaliteit te sturen naar een beeldvorm met meer gemeenschappelijke elementen die aansluiten op de karakteristiek van de kern. Aanpassingen dienen in hoge mate te worden afgestemd op de kleinschalige basisstructuur. Aandacht is nodig voor de ruimtelijke kwaliteit van de relatief grootschalige complexen in de randzones en de woonbuurt Hanssum.





Gebiedsafbakening: zie gebiedskaarten;

Welstandsniveau 2

Potentieel welstandsgebied

Gebiedsgerichte beoordelingskaders

- Ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de belevingswaarde van de woongebieden van de lintbebouwing.
- Verstoring van het bestaande waardevolle karakter dient voorkomen te worden.
- Bijzondere aandacht voor de gebiedseigen structuur van openheid.

Stedenbouwkundige aandachtspunten

Ligging in de omgeving

- Behoud van de bestaande ruimtelijke structuur
- Oriëntatie van bebouwing op de hoofdstructuur

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 kleinschalig en bestaande beeld respecteren.

Welstandscriteria architectuur niveau

Detailering

- Kleinschalige gevelgeleding

Materiaal en kleur

- Structuur materiaal: baksteen, hout terughoudende toepassing van plaatmateriaal en panelen.
- Gebruik van natuurlijke kleuren en bouwmaterialen (rode baksteen, gesmoorde pannen er aanverwanten). Bij gestucte gevels ingetogen historisch kleurenpalet toepassen. Beperken of vermijden van felle synthetische kleuren.

Voor het overige:

- Algemene (vangnet) criteria

Beleidsaspecten

- Belvédèregebied
- POL (projecten kwaliteitsprofiel ruimte voor rivier, ontwikkelingen waardevol cultuurlandschap, "Ruimte voor ruimte" en "Rood voor groen".)
- Reclamebeleid, monumentenbeleid, inrichting openbare ruimte e.d.

