

Neer woonbuurt

Nr
3

Kaartblad
1

Algemene gebiedstypologie

De woonbuurt wordt gekenmerkt door relatief grootschalige decennium-uitbreidingen noordoostelijk van de oudere kern (Napoleonsweg en Baand) en aan uitwaaiende linten Heldenseweg en Kappert. De Napoleonsweg vormt een barrière qua profiel en verkeersfunctie maar opvallend is de dynamiek van bedrijvigheid en uitstraling van deze zone. Typerend is het patroon van de Kruisstraat dat letterlijk doorsneden wordt door de verkeersweg. Het gebied bestaat overwegend uit woningen met kenmerkende hoogteverschillen in het terrein. Grootschalige complexen voor scholen contrasteren met de kleinschalige basisstructuur. Karakteristiek is de open zone met weiden en tuinen tussen Baand en Bergerstraat rondom Veurtje. Aan de Heldenseweg en Napoleonsweg staan bedrijfsloodsen aan de rand van de kern.

Stedenbouwkundig

De woonbuurt wordt ontsloten vanaf de Steeg en Maasweg. Decennium-bebouwing is gegroepeerd per straat, incidenteel komt strokenbouw voor uit de jaren 50-60 en oudere bebouwing met overwegend tweekappers in een open bebouwingsstructuur. De Maasweg markeert de rand van de kern, bebouwing uit jaren 70 en 80. De gebieden Veurtje en Ulensvaaren bevatten eigenbouw uit de jaren 80 - 90, twee lagen met kap in alle variëteiten van vorm en materiaal in een hoge dichtheid ten opzichte van de rest van de woonkern. De inrichting van openbaar gebied is ondersteunend voor de belevingswaarde. Typerend is de uitwaaiing aan Napoleonsweg met bedrijfsgebouwen en oudere woningen zowel richting Kesseleik als Haelen. In het gebied Kappert waaiert bebouwing parallel aan de Napoleonsweg uit. Aan de Heldenseweg klontert de bebouwing vast van bedrijven vast aan de kleinschalige landschapszone Brumholt en Keizerbos. De bedrijvenzone Heldenseweg bestaat uit grootschalige loodsen en opslagterreinen die zeer sterk contrasteren met de omgeving. De inrichting van het bedrijfengebied is minimaal ondersteunend voor de beeldvorm.

Bebouwing

De bebouwing bestaat overwegend uit twee bouwlagen met kap in een open structuur in decenniumvormgeving. Opvallend zijn verdichtingen als Veurtje en Ulensvaaren. Karakteristiek zijn de incidentele ouder gebouwen in een laag met mansardekap, zeer dicht gesitueerd tegen de Napoleonsweg. De bedrijfsgebouwen vormen zeer grote contrasten in maat, kleur, reclame en verschijningsvorm ten opzichte van de basisstructuur.

Waardering

Het gebied valt onder regulier welstandstoezicht omdat de dynamiek van nieuwbouw en uitbreiding relatief laag is. De decenniumwoonbuurten zijn bestaande bebouwde gebieden met een typerende beeldvorm die mede bepalend is voor de belevingswaarde van de randen bij de kernzone en het open landschap rond van de kern. De belevingswaarde van de woonomgeving aan de Napoleonsweg wordt zeer sterk beïnvloed door de verkeersfunctie en straatprofiel.

Welstandsvisie

Het beleid 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 randzones, zowel de belevingswaarde van de kern als ook de overgangen naar het minder dicht bebouwde (agrarisch) gebied.





Gebiedsafbakening: zie gebiedskaarten;

Welstandsniveau 3

Regulier welstandsgebied

- Regulier toezicht

Aandachtspunten stedenbouwkundig niveau

Ligging in de omgeving

- Behoud van de bestaande ruimtelijke structuur
 - Oriëntatie van bebouwing op de hoofdstructuur van straten en rooilijnen
- 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, 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. Bij gestucte gevels ingetogen historisch kleurenpalet toepassen. Beperken of vermijden van felle synthetische kleuren.

Voor het overige:

- Algemene (vangnet) criteria

Beleidsaspecten

- Belvederegebied

