

Haler

Nr
25

Kaartblad
3

Algemene gebiedstypologie

Het gebied bestaat voornamelijk uit een woonbuurt uit de jaren 50. De kern ligt geïsoleerd in de landschapszone Haler, die een oudere en grotere structuur vormt (kamp- en veldontginningen). Agrarische bedrijven waaieren uit aan de Isidoorstraat en Lochterstraat. Het waaivormig blokpatroon met woonstraten ligt rondom de kerk. De kleinschalige kern bestaat voornamelijk uit woonbebouwing van de jaren 60 tot 80. Kenmerkend is de situering van de woningen in het open landschap.

Stedenbouwkundig

Het stedenbouwkundig patroon bestaat uit rechte straten met brede straatprofielen en open bebouwingsstructuur. De entreezone aan de Isidoorstraat met kerk aan centraal plein is amorf en ligt open naar het landschap. De ruimtelijke structuur is overwegend kleinschalig en bestaat voornamelijk uit decenniumwoningbouw in specifiek waaivormig stedenbouwkundig plan. De bebouwingsstructuur is relatief open met veel groene ruimten. Kenmerkend zijn de duidelijke randen en uitzichten naar het landschap richting landschapszone Haler. De inrichting van het openbaar gebied ondersteunt de belevingswaarde en de karakteristieke beeldwerking.

Bebouwing

De bebouwing past grotendeels in de kleinschalige basisstructuur. Decenniuminvullingen van twee bouwlagen met kap vormen de basisstructuur. De bebouwing is georiënteerd op wegen en aan rooilijnen. Naast meer uniforme bouwstroken komt ook eigenbouw voor uit de jaren 80 - 90, twee lagen met kap in alle variëteiten van vorm en materiaal.

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.

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

“Ruimte voor ruimte” en “Rood voor groen”, ontwikkelingen waardevol cultuurlandschap.