

I t t e r v o o r t

Nr
26

Kaartblad
3

Algemene gebiedstypologie

Het historische lint van de Margarethastraat is gelegen tegen de Napoleonsbaan en omgeven door decenniumwoonbuurten van beperkte omvang aan de noordzijde. Aan de westzijde ligt de kern Neeritter op een steenworp afstand en in het westen loopt het woongebied bijna door in het grootschalig bedrijventerrein I t t e r v o o r t. Vanuit de randen zijn karakteristieke uitzichten naar het landschap.

Stedenbouwkundig

Het historisch patroon van de Margarethastraat is een meanderende straat met relatief gesloten straatwanden (zuidzijde). De incidenteel voorkomende oudere bebouwing heeft een typerende vertanding van de rooilijn met veel decenniuminbreidingen. De entreezone aan de Napoleonsbaan sluit aan op een driesvormige ruimte rond de kerk. Dit gebied is sterk amorf door de openheid en sterk variërende bebouwing (etagewoningen in drie bouwlagen en oudere woningen in een laag met mansardekap). De decenniumuitbreidingen passen in de overwegend kleinschalig basisstructuur en zijn uitgevoerd in een typerende decenniumvormgeving. De bebouwingsstructuur is relatief open met veel groene ruimten. Kenmerkend zijn de duidelijke randen (richting Neeritter) en uitzichten naar het landschap. De inrichting van het openbare gebied ondersteunt de belevingswaarde en de karakteristieke beeldwerking.

Bebouwing

De karakteristieke oudere bebouwing die qua maat en vormgeving past in de kleinschalige basisstructuur, ligt sterk verspreid aan de Margarethastraat. Decenniuminvullingen sluiten qua schaal en korrel redelijk aan op de bestaande basisstructuur. Bebouwing is georiënteerd op wegen en aan rooilijnen. Kleur en materiaalgebruik is overwegend rode baksteen. Monumenten zijn aangegeven in de bijlagen.

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.

