

# Neeritter kern

Nr  
28

Kaartblad  
3

## Algemene gebiedstypologie

De kernzone wordt gekenmerkt door een historisch blokpatroon met een kleinstedelijke structuur. Het historisch patroon van wegen, stegen en driesvormig plein met lintbebouwing is gelegen op een terreinverhoging langs de Itterbeek met karakteristieke doorzichten naar het landschap. Deze zeer kleinschalige structuur is gebaseerd op een rechthoekig patroon van relatief gesloten straatwanden met smalle profielen. Aansluitend op de Itterbeek ligt een wal rondom de kern die ruimtelijk goed bewaard is. De kern is hard begrensd aan de beekzone. Typerend is de locatie van de kerk aan de rand van de kern. Het kerngebied vormt een waardevol ensemble dat nog goed herkenbaar en intact is.

## Stedenbouwkundig

Karakteristiek is het blokpatroon van parallelle wegen met stegen en het Krekelbergplein. Het gebied heeft een beeldkwaliteit van kleinstedelijkheid. De straatprofielen wisselen sterk in breedte en bouwhoogte (een bouwlaag tot 2 of 3 hoge bouwlagen met kappen) en gesloten wanden. Het waardevolle kerngebied is ruimtelijk sterk begrensd door de beek en de graaf als onderdeel van de groenstructuur. De ruimte rond de kerk is amorf door ontbrekende bebouwing en doorzicht naar het landschap. Decennium-uitbreidingen zijn beperkt. De inrichting van het openbare gebied is minimaal ondersteunend voor de belevingswaarde en de karakteristieke beeldwerking. Kleurstelling en inrichtingselementen sluiten minimaal aan op de basisstructuur. Decenniumwoonbuurten liggen noordelijk van De Wal en Maartenstraat.

## Bebouwing

De bebouwing betreft incidenteel karakteristieke historische en oudere bebouwing die qua maat en vormgeving passen in de kleinschalige basisstructuur. Markant zijn incidentele grootschalige panden. Incidenteel komen decenniuminvullingen voor die qua schaal en korrel redelijk aansluiten op de bestaande basisstructuur. De bebouwing is georiënteerd op wegen en aan rooilijnen. Kleur- en materiaalgebruik zijn overwegend (rode) baksteen en incidenteel bij oudere bebouwing natuursteen. De detaillering bij monumentale gebouwen is verfijnd (raamlijsten en dakranden). Het gebied is geen beschermd stads- en dorpsgezicht. Monumenten zijn aangegeven in de bijlagen.

## Waardering

Het gebied is sterk welstandsgevoelig door de bestaande kwaliteit (herkenbare en beeldbepalende structuur) en ruimtelijke dynamiek van het oudere gebied (klein ensemble) in samenspel met de landschappelijke situatie van het open landschap. De bestaande historische waarde van het ensemble en de situering in de context van Itterbeek en groenzone met graaf dient met veel zorg te worden behandeld.

## 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. Zichtlijnen vanuit het landschap dienen in de overwegingen te worden betrokken.



Gebiedsafbakening: zie gebiedskaarten;

## Welstandsniveau 1

### *Bijzonder welstandsgebied*

#### **Gebiedsgerichte beoordelingskaders**

- Ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de belevingswaarde van de woongebieden en de bebouwingsstructuur.
- 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 beslotenheid en doorzichten naar landschap.
- Optimaliseren van de gebiedseigen kwaliteit: zorg voor de beperkte hoogteverschillen waardoor vanuit landschap en openbare ruimte de beleving van uitzichten op gebouwen en de randen van het woongebied behouden blijft

#### **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 in detail positief afwijken van de bestaande stedenbouwkundige context.
- Het overwegend kleinschalige beeld dient te worden gerespecteerd.

#### **Welstandscriteria architectuur niveau**

Detailering

- Gesloten gevelwanden
- Verticale gevelgeleding

Materiaal en kleur

- Structuur materiaal: baksteen, hout.
- Gebruik van natuurlijke kleuren en bouwmaterialen (geschilderde baksteen, vanouds in de streek gebruikte natuursteen, rode of gesmoorde pannen er aanverwanten). Bij gestucte gevels ingetogen historisch kleurenpalet toepassen. Geen felle synthetische kleuren toepassen.

Voor het overige:

- Algemene (vangnet) criteria

#### **Overige beleidsaspecten**

Belvédère gebied, reclamebeleid, inrichting openbaar gebied, monumentenbeleid.

