

Baexem woonbuurt

Nr
7

Kaartblad
3

Algemene gebiedstypologie

De woonbuurten ten oosten en westen van de lintzone Stationstraat - Dorpstraat bestaat overwegend uit decenniumwoonbuurten. Opvallend zijn de sportvelden en school midden in het woongebied en de moderne kerk (Mgr. Kierkelsplein) aan de rand van de kern. De kern wordt nog omgeven door relatief open agrarisch gebied. De Rijksweg vormt een barrière door de sterke verkeersfunctie en kenmerkt zich door een grote variëteit in bebouwing en bedrijvigheid. Noordoostelijk van de kerk ligt een kleinschalige jaren 80 woonbuurt. De bedrijventerreinen aan de St. Antoniusstraat en Geenraderweg maken deel uit van het welstandsgebied. Bij het station sluit de woonbuurt aan op de landschapszone rond De Horck (Parallelweg, Nieuwstraat). De Rijdtbeek loopt langs de kern en is als ruimtelijke kwaliteit minimaal bepalend (Rhijdtstraat, Stationstraat, Lindelaan). De incidentele uitzichten over het landschap zijn beeldbepalend vanuit de woonbuurten.

Stedenbouwkundig

De route Dorpstraat en Stationstraat vormen de ontsluiting. Deze straat vormt een barrière: ruimtelijk qua profiel en functioneel qua verkeersfunctie. Decenniumvormen zijn gegroepeerd per straat, incidenteel komt strokenbouw voor uit de jaren 50-60 overwegend als tweekappers (Abdisstraat, Schepenstraat). De bebouwing in de randzones is overwegend zeer open van structuur. Opvallend is de geïsoleerde ligging van de woonbuurt Herenslagstraat en Van Breesstraat. De bedrijven aan de Geenraderweg bestaan uit bedrijfsloodsen in relatief kleinschalige opbouw en zijn haast ingesloten door de omringende woongebieden. De inrichting van het openbare gebied ondersteunt de belevingswaarde en de karakteristieke beeldwerking minimaal.

Bebouwing

Karakteristieke en oudere bebouwing komt zeer beperkt voor. In grote mate komen decenniuminvullingen voor die qua schaal en korrel redelijk aansluiten op de kleinschalige basisstructuur. Voorts komt eigenbouw uit de jaren 90 voor in twee lagen met kap in alle variëteiten van vorm en materiaal. De bebouwing is georiënteerd op wegen en aan rooilijnen. Kleur en materiaalgebruik zijn 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

