

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon 076 – 5225262

fax 076 – 5213812

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802



GEMEENTE ZUNBERT WELSTANDSNOTA 2014

Deel II: Gebiedsgerichte criteria en objectcriteria



GEMEENTE ZUNDERT

WELSTANDSNOTA 2014

Deel II: Gebiedsgerichte criteria en objectcriteria

Projectgegevens

Project: Welstandsnota gemeente Zundert
Opdrachtgever: Gemeente Zundert
Contactpersoon: Mevr. J. Backx - Sprenkels
Datum: 7 juli 2004
Laatst gewijzigd: 7 oktober 2013
Referentie: 130506
Foto omslag: St. Bavostraat Rijsbergen

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	3	4. Klein Zundert	55
2. Zundert	5	4.1 Bebouwing aan historische (ontsluitings-)wegen	55
2.1 Historische lintbebouwing	5	4.2 Gemengde dorpsuitbreiding	57
2.2 Bebouwing aan historische (ontsluitings-)wegen	9	5. Wernhout	61
2.3 Woonerven	12	5.1 Historische lintbebouwing	61
2.4 Thematische dorpsuitbreidingen	14	5.2 Bebouwing aan historische (ontsluitings-)wegen	63
2.5 Individuele woningbouw	18	5.3 Gemengde dorpsuitbreiding	65
2.6 Gemengde dorpsuitbreiding	20	6. Achtmaal	69
2.7 Voorzieningen / kantoren	23	6.1 Historische lintbebouwing	69
2.8 Bedrijventerrein	26	6.2 Bebouwing aan historische (ontsluitings-)wegen	71
3. Rijsbergen	31	6.3 Gemengde dorpsuitbreiding	73
3.1 Historische lintbebouwing	31	6.4 Thematische dorpsuitbreidingen	75
3.2 Bebouwing aan historische (ontsluitings-)wegen	34	7. Buitengebied	79
3.3 Blokverkaveling	37	7.1 Landgoederenzone	79
3.4 Woonerven	39	7.2 Agrarisch gebied	83
3.5 Thematische dorpsuitbreidingen	41	7.3 Recreatiepark, woonbos en campings	91
3.6 Individuele woningbouw	43	7.4 Sportterreinen	95
3.7 Bijzondere woonconcentratie	45	8. Objectcriteria	97
3.8 Gemengde dorpsuitbreiding	47	8.1 Algemeen	97
3.9 Voorzieningen / kantoren	49	8.2 Corsobouwplaatsen	97
3.10 Bedrijventerrein	51	8.3 Reclame-uitingen	99

Bijlagen

Straatnamenregister

Beeldkwaliteitplan Hofdreef

Beeldkwaliteitplan Kapellekesstraat – Klein Zundertseweg

Beeldkwaliteitplan Griendweg Achtmaal

Beeldkwaliteitplan Bedrijventerrein Beekzicht

1. INLEIDING

Voor de gemeente Zundert zijn de beoordelingskaders per gebiedstype uitgewerkt. De gebiedsbeschrijvingen en welstandscriteria zijn per gebiedstype opgesteld en komen in dit document aan bod. Daarnaast zijn objectcriteria opgenomen die gelden voor specifieke bouwtypen. Het zijn bouwtypen die zo specifiek zijn dat ze, ongeacht het gebied waarin ze staan of worden geplaatst, een eigen serie welstandscriteria vragen. Voor de gemeente Zundert betreft het hier de Corsobouwplaatsen en reclame-uitingen.

Het beoordelingskader omvat de welstandscriteria die voor een bepaald gebiedstype van toepassing zijn. De criteria zijn gekoppeld aan kenmerken, die per gebiedstype zijn geformuleerd. Met deze kenmerken wordt aangegeven welke elementen voor de kwaliteit en beleving van de bebouwde omgeving belangrijk zijn.

Voldoet een omgevingsvergunning voor het bouwen niet aan één of meer welstandscriteria dan kan op basis van argumentatie voortvloeiende uit het beoordelingskader een negatief welstandsoordeel gegeven worden. Daarnaast vormen de criteria discussiepunten waarmee de aanvrager een dialoog kan aangaan met de welstandscommissie. Naast een toetsende functie hebben de criteria een stimulerende werking. Door vooraf een beeld te krijgen van de belangrijkste kenmerken en de gewenste kwaliteit in een gebied kan de aanvrager en/of ontwerper daarmee rekening houden en gestimuleerd worden.

Het beschrijven van een kenmerk en het daaraan toekennen van een norm vormt een criterium waaraan een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt getoetst. De criteria zijn gericht op een bepaalde mate van afstemming van kenmerken van een bouwplan op de bestaande of gewenste gebiedskarakteristiek. Voor het beoordelen van bouwplannen wordt voornamelijk gekeken naar de hierna genoemde kenmerken. Hierbij worden de kenmerken ondergebracht in een drietal aspectgroepen: hoofdaspecten, deelaspecten en detailspecten.

Hoofdaspecten

In deze categorie komt de situering van een gebouw aan de orde, de positie van het gebouw / bouwwerk in relatie tot de belendingen en de publieke ruimte. Tevens gaat het om de hoofdvorm en –massa van een gebouw in relatie tot of met de omgeving. Onderdelen: plaatsing / situering,

massavorm, gevelopbouw, materiaal (hoofdvlakken) en kleur (hoofdvlakken).

Deelaspecten

Het gaat hier om de verschijningsvorm en/of aanzichten van een gebouw. Naast de relatie met de omgeving wordt hier met name de karakteristiek van het gebouw als object beschreven en gewaardeerd. Onderdelen: compositie massaonderdelen, gevelindeling en vormgeving gevelelementen.

Detailspecten

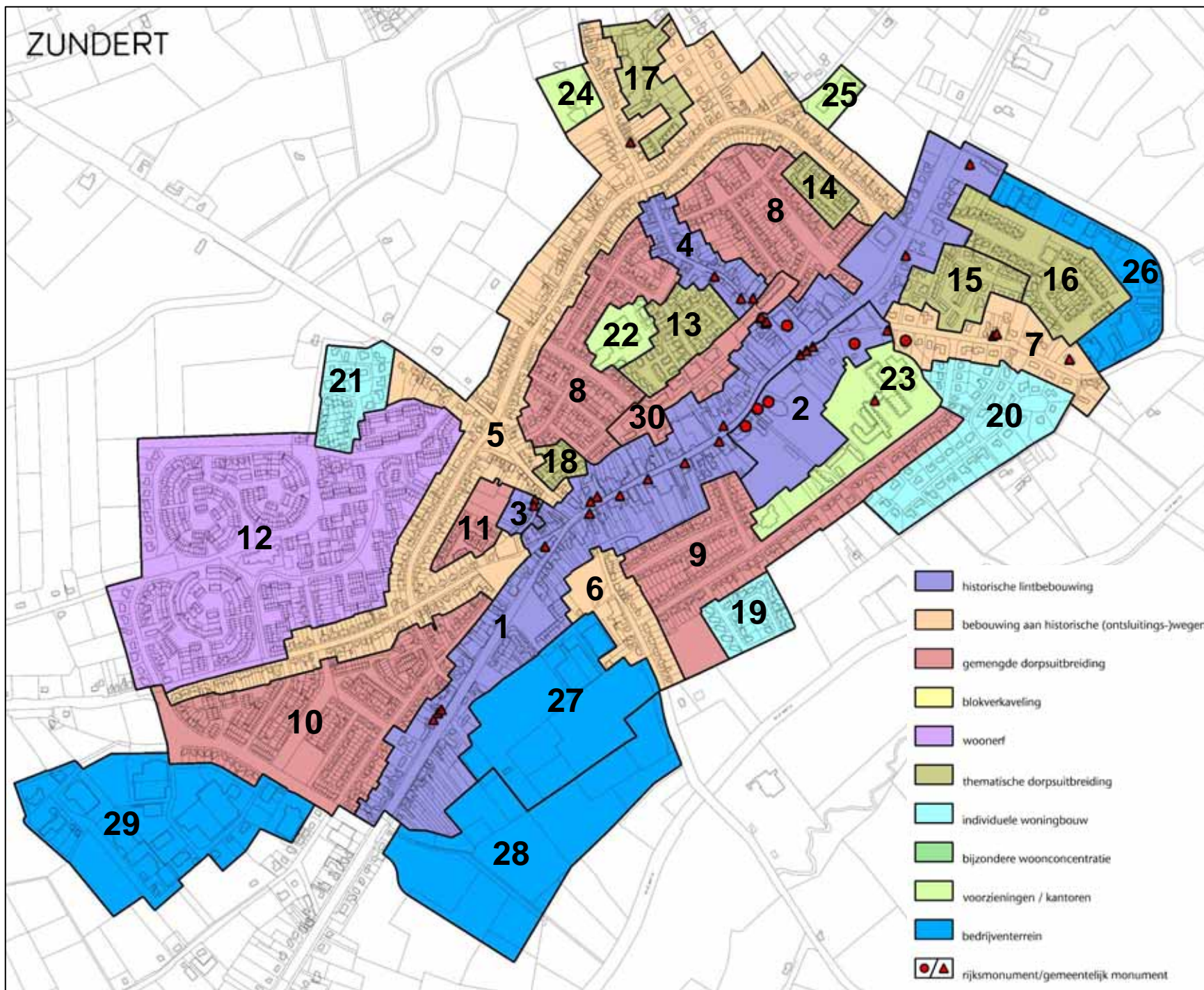
Het gaat hier om de karakteristieken die invulling geven aan de verschijningsvorm van een gebouw. Het gaat hierbij om detailonderdelen die (mede) beeldbepalend zijn voor de verschijningsvorm van een gebouw, straat en/of gebied. Onderdelen: materialen (onderdelen), kleuren (onderdelen) en detaillering (onderdelen).

Voor alle gebiedstypes wordt aangegeven welke kenmerken van belang zijn voor de ruimtelijke kwaliteit van het gebouw in relatie tot de omgeving. Afhankelijk van het welstandsniveau zijn de kenmerken meer of minder zwaarwegend, de zogenaamde vrijheidsgraden. Voor ieder gebiedstype zijn de welstandscriteria in tabelvorm aangegeven waarbij zowel de kenmerken binnen de drie aspectengroepen worden aangegeven als de bijbehorende vrijheidsgraden.

In deel I van de welstandsnota, betreffende het beeldkwaliteitskader, is aangegeven dat in sommige gevallen het realiseren van een bijbehorend bouwwerk in het achtererfgebied welstandsvrij is (zie paragraaf 6.7). Tevens is aangegeven dat voor een dakraam, daklicht, lichtstraat of soortgelijke daglichtvoorziening in een voordakvlak of in een naar openbaar gebied gekeerd dakvlak dat maximaal 0,60 meter boven het dakvlak uitsteekt, er geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn (zie paragraaf 6.8).

Als bijlage is een straatnamenregister opgenomen. Hierin is voor alle straten binnen de gemeente Zundert aangegeven tot welke gebiedstypering het behoort en op welke pagina de bijbehorende beschrijving en criteria te vinden zijn. Tevens zijn de beeldkwaliteitsplannen opgenomen van de uitbreidingsplannen Hofdreef, de Kapellekesstraat – Klein Zundertseweg, de Griendweg in Achtmaal en het bedrijventerrein Beekzicht.

ZUNDERT



2. ZUNDERT

2.1 Historische lintbebouwing

Algemene beschrijving

De historische kern van de gemeente Zundert wordt gevormd door de lintbebouwing in de Molenstraat. Door de verbetering van de weg Breda – Antwerpen vanaf 1750 heeft het dorp zich ontwikkeld als een straatdorp. De hoofdzakelijk lineaire ontwikkeling langs de hoofdweg is tot op de dag van vandaag nog duidelijk af te lezen. Het vormt de drager voor het dorp als belangrijke ontsluitingsweg waaraan nagenoeg alle voorzieningen, winkels en horeca zijn gesitueerd en tevens beeldbepalend voor de kern door de vele historische bebouwing. Het waardevolle karakter van de Molenstraat en de waarde van het gebied als winkelcentrum conflicteert met de verkeersfunctie.

Gebiedsbeschrijving

Molenstraat, Bredaseweg, Wernhoutseweg, Markt (gebied 1), Molenstraat centrum deel (gebied 2)

De Molenstraat, Bredaseweg en Wernhoutseweg bestaan voor een groot gedeelte nog uit karakteristieke historische lintbebouwing. De bebouwing is zeer divers waarbij ieder pand zijn eigen karakteristiek kent. Door het overwegend historische karakter van de bebouwing kent het gebied toch een grote mate van samenhang die beeldbepalend is binnen de kern. De veelal aaneengesloten bebouwing is direct aan de straat gesitueerd en begeleidt de weg. Storend in het beeld is de grote diversiteit aan reclame uitingen.

Het centrum deel bij de R.K. kerk en het Van Goghplein is het meest waardevol deel in het lint. Hier staan veel monumentale panden en is de samenhang en het beeld weinig verstoord door latere bebouwing of reclame. Het gebied rond de kerk en Huize St. Anna nemen door het open en groene karakter een bijzondere en waardevolle positie in.

In het centrum staat de bebouwing direct aan de straat; naar de randen toe hebben met name de woningen een ondiepe voortuin. In het centrum hebben de gebouwen een winkel of horeca op de begane grond, met daarboven (gestapelde) woningen en is de bebouwing aaneengesloten gebouwd. Naar de randen toe krijgt het gebied een meer open karakter door de meer vrijstaande bebouwing. De bouwhoogte van de panden varieert hoofdzakelijk tussen 2 en 3 bouwlagen met kap. Het gebied kent een grote diversiteit, zowel in dakvorm, nokrichting, en kleurgebruik. Het materiaalgebruik varieert ook, maar in de meeste gevallen zijn de gebouwen met baksteen gebouwd en hebben dakpannen als dakbedekking.

In het historische lint komen een viertal pleinen voor; te weten Oranjeplein, Markt, Vincent van Goghplein en Nassauplein, waarvan alleen de Markt een bijzondere uitstraling heeft (o.a. door het gemeentehuis). De overige pleinen zeer grootschalig en hoofdzakelijk in gebruik als parkeerplaats. Ook de bebouwing aan deze pleinen heeft niet genoeg uitstraling om ze een nadrukkelijke plaats te geven. Een sterk afwijkend gebouw in een lint is het huidige Rabobankgebouw. Dit gebouw past door z'n opvallende architectuur en kleur- en materiaalgebruik niet tussen de historische lintbebouwing.



Vincent van Goghplein



monumentale
bebouwing,
Molenstraat



diversiteit in
bebouwinglint,
Blauwstraat

Het straatprofiel wisselt van opbouw. In het centrum is het straatprofiel zeer smal: rijweg met aan één zijde parkeren en aan beide zijden een smal trottoir. Het profiel buiten het centrum is een stuk breder met aan beide zijden een fietspad en/of voetpad, gescheiden van de weg door groenstroken met lage struiken en bomen. Door de hoge verkeersintensiteiten in de Molenstraat, ontstaan er onduidelijke en onveilige situaties die de verblijfswaarde van het gebied niet aantrekkelijk maken.

Blauwstraat (gebied 3)

Het betreft een klein gebied waar het historische karakter grotendeels behouden is gebleven. De bebouwing staat direct aan de straat en heeft een bouwhoogte van 1,5 en 2 bouwlagen met kap. De dakvormen variëren evenals de noklijn. Het kleur- en materiaalgebruik is vrij uniform; alle woningen zijn met baksteen gebouwd en hebben dakpannen als dakbedekking. De kleur van de baksteen varieert tussen verschillende roodtinten; de kleur van de dakpannen tussen rood en antraciet.

Een negatief element in dit gebied zijn de achterzijden van een aantal kavels aan de Molenstraat, die direct aan de Blauwstraat grenzen. De bebouwing bestaat uit een aantal garageboxen en een erfafscheiding van baksteen.

Het straatprofiel is zeer smal, met aan beide zijden een smal trottoir zonder openbaar groen.

Katerstraat (gebied 4)

Ook in dit gebied is het historische karakter grotendeel behouden gebleven. De bebouwing is aaneengesloten gebouwd en heeft een bouwhoogte van 1 en 2 bouwlagen met kap. De dakvorm varieert, de noklijn daarentegen loopt nagenoeg bij alle gebouwen evenwijdig aan de straat. Het materiaalgebruik varieert tussen baksteen, schilderwerk en stucwerk; het kleurgebruik varieert tussen diverse roodtinten en wit, en rood en antraciet voor de dakpannen. Er komen redelijk veel dakkapellen voor op het dakvlak aan de voorzijde.

Het straatprofiel is zeer smal en betreft een eenrichtingsstraat met aan beide zijden een smal trottoir en wisselend van zijde langspaarvakken. Deze verschillende elementen liggen op hetzelfde niveau. Het ontbreken van openbaar groen wordt in dit gebied niet als een gemis ervaren, door de karakteristieke uitstraling van het gebied en enkele groene erfafscheidingen.

Waardebepaling en gewenste ontwikkeling

Het is van belang de veelal karakteristieke lintbebouwing in al haar diversiteit te behouden. Behoud van het gedifferentieerde gevelbeeld, met gesloten bebouwing in de rooilijn aan de straat, verdient met name in het centrum extra aandacht. In de Molenstraat is het is van belang zorgvuldig om te gaan met het toepassen van reclame-uitingen en luifels. Het gevelbeeld in het centrum, wordt mede door het smalle straatprofiel snel aangetast, wat voor een rommelig beeld zorgt. In plaats van het toepassen van een luifel kan er beter voor gekozen worden om de voorgevel op de begane grond iets terug te laten springen, waardoor de voorgevel haar vlakke uitstraling behoudt.

Het centrum deel van de Molenstraat is binnen de historische lintbebouwing van Zundert zeer waardevol door de samenhang van de diverse, veelal monumentale panden. Het welstandbeleid dient in dit gebied gericht te zijn op extra bescherming van de cultuurhistorische kwaliteiten.

negatief element Blauwstraat: achterzijden bebouwing Molenstraat



historische lintbebouwing, Katerstraat



voormalige boerderij, Katerstraat



gesloten gevelwand, Markt



Welstandsniveau

Voor het centrum deel van de Molenstraat (gebied 2) geldt een welstandsniveau 1.

Voor de overige gebieden geldt een welstandsniveau 2.

Voor onderstaande Rijksmonumenten geldt een welstandsniveau 1:

- Molenstraat 7: R. K. Kerk St. Trudo
- Molenstraat 9: R. K. Pastorie
- Molenstraat 13: voormalig klooster / vroeg 19^e eeuws herenhuis
- Markt 1: Raadhuis
- Vincent v. Goghplein 1: Hervormde Kerk

afwijkende samenstelling bouwmassa, Molenstraat



Voor onderstaande gemeentelijke monumenten geldt een welstandsniveau 1:

- Blauwstraat 21: algemeen
- Blauwstraat 23: algemeen
- Bredaseweg 8: woning
- Bredaseweg 14: woning
- Katerstraat 10: woning
- Katerstraat 21: woning
- Katerstraat 33: woning
- Markt 26: woning
- Markt 27: woning
- Markt 28: woning
- Meirseweg 2: woning
- Molenstraat 23: woning
- Molenstraat 39: woning
- Molenstraat 46: woning
- Molenstraat 55: woning
- Molenstraat 69: woning
- Molenstraat 89: woning
- Molenstraat 118: algemeen, horecagelegenheid
- Molenstraat 122: woning
- Molenstraat 152: woning
- Wernhoutseweg 10: T-boerderij
- Wernhoutseweg 12: algemeen
- Wernhoutseweg 14: algemeen religieus

afwijkende bebouwing; niet storend door groene erfafscheiding, Katerstraat



goed ingepaste gestapelde woningen, Katerstraat



2 bouwlagen met kap, Katerstraat;



Welstandscriteria

Onderstaande criteria vloeien voort uit de bestaande aanwezige karakteristieken en het gewenste beeld. De welstandscriteria dienen altijd in samenhang met de hiervoor behandelde beschrijving en waardebeoordeling van het gebied gehanteerd te worden. Belangrijk hierbij zijn een passende inpassing in de omgeving en evenwichtige massaverhoudingen binnen het totale bouwwerk.

niveau 1	Beoordelingsaspecten		toetsingscriteria
Hoofdaspecten	type bebouwing	lintbebouwing	streng
	plaatsing / situering	geclusterd in een rooilijn	streng
	massaopbouw	1 en 2 bouwlagen met kap	streng
	gevelopbouw	verticaal	streng
	materiaalgebruik (hoofdvlakken)	baksteen, dakpannen	streng
	kleurgebruik (hoofdvlakken)	gevarieerd	streng
Deelaspecten	samenstelling massa	enkelvoudig	streng
	gevelindeling	traditioneel	streng
	plasticiteit van de gevel	gevarieerd	streng
Detailaspecten	materiaalgebruik (onderdelen)	baksteen, dakpannen	kritisch
	kleurgebruik (onderdelen)	gevarieerd	kritisch
	detaillering	uitgebreid	kritisch

niveau 2	Beoordelingsaspecten		toetsingscriteria
Hoofdaspecten	type bebouwing	lintbebouwing	streng
	plaatsing / situering	geclusterd in een rooilijn	streng
	massaopbouw	1 en 2 bouwlagen met kap	streng
	gevelopbouw	verticaal	streng
	materiaalgebruik (hoofdvlakken)	baksteen, dakpannen	kritisch
	kleurgebruik (hoofdvlakken)	gevarieerd	kritisch
Deelaspecten	samenstelling massa	enkelvoudig	kritisch
	gevelindeling	traditioneel	kritisch
	plasticiteit van de gevel	gevarieerd	kritisch
Detailaspecten	materiaalgebruik (onderdelen)	baksteen, dakpannen	licht
	kleurgebruik (onderdelen)	gevarieerd	licht
	detaillering	uitgebreid	kritisch

2.2 Bebouwing aan historische (ontsluitings-)wegen

Algemene beschrijving

Uitbreiding van de kern gebeurde in eerste instantie langs historische landwegen. Vanaf midden 19^e eeuw werden percelen tussen reeds aanwezige agrarische bebouwing ingevuld met woningen. Het betreft overwegend individuele ontwikkelingen en kleine clusters van complexgewijze bebouwing. Nu nog steeds worden woningen toegevoegd op vrijkomende percelen door sloop van woningen en/of beëindiging van (agrarische) bedrijven. Het gebied kent dan ook een rijke afwisseling in oude boerderijen en woningen vanaf midden 19^e eeuw tot en met nu.

Gebiedsbeschrijving

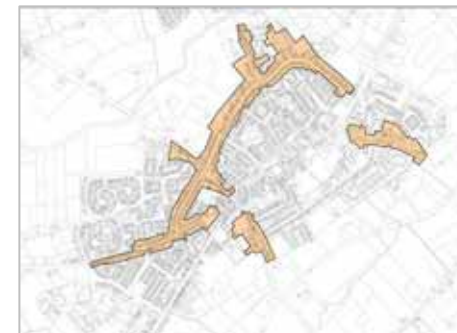
Veldstraat, Nachtegaalstraat, Achtmaalseweg (gebied 5)

De bebouwing in dit gebied bestaat uit vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen met een bouwhoogte van 1 en 2 bouwlagen met kap. De meest voorkomende dakvorm is het zadeldak met de noklijn evenwijdig aan de straat, daarnaast komt bijvoorbeeld ook de mansardekap voor. De woningen staan in een rooilijn en hebben meestal een relatief ondiepe voortuin. Het overgrote merendeel van de bebouwing is vanaf de jaren '70 gebouwd. De gebouwen zijn met baksteen gebouwd en hebben dakpannen als dakbedekking. De kleur van de baksteen varieert tussen rood- en geelbruintinten. Naast baksteen zijn een aantal woningen ook met wit stucwerk afgewerkt. De kleur van de dakpannen varieert tussen rood en antraciet. Naast erkers aan de voorzijde, komen er ook relatief veel dakkapellen op het dakvlak aan de voorzijde voor. Een negatief element in het gebied zijn de achterzijden van bedrijven aan de Molenstraat (deels braakliggend), die een wand vormen van het Poteindplein. Parkeren vindt plaats op eigen terrein, in parkeerhavens langs de straat en op straat. Het openbaar groen bestaat uit enkele groenstroken en bomen tussen de parkeerhavens.

In de Prinsenstraat is er nog historisch karakteristiek bebouwing aanwezig, waardoor de bebouwing hier een hoger welstandsniveau krijgt toegewezen. Op de kaart met welstandsniveaus is dit gebied duidelijk aangegeven en blijkt ook direct het niveauverschil.

Wildertsedijk (gebied 6)

In dit gebied is nog redelijk veel historisch karakteristieke bebouwing behouden gebleven, onder andere de lintbebouwing nabij het centrum. De bebouwing bestaat uit vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen met een bouwhoogte van 1 en 2 bouwlagen met kap. De dakvorm varieert, evenals de noklijn. De gebouwen zijn met baksteen gebouwd en hebben dakpannen als dakbedekking. De kleur van de baksteen bestaat uit verschillende roodtinten; naast baksteen zijn ook een aantal woningen afgewerkt met wit stucwerk of schilderwerk. De kleur van de dakpannen varieert tussen rood en antraciet. Afwijkende bebouwing in dit gebied is het tentverhuurbedrijf met een grootschalige bebouwing. Het straatprofiel wordt gekenmerkt door een trottoir aan één zijde van weg. Het openbaar groen bestaat uit smalle groenstroken met bomen.



2/1-kap woningen,
Achtmaalseweg



bebouwing lint,
Prinsenstraat



Meirseweg (gebied 7)

Het bebouwingsbeeld in dit gebied is vrij divers. Naast historisch karakteristieke lintbebouwing komen er ook grote vrijstaande bungalows voor. De bouwhoogte bedraagt 1 en 2 bouwlagen met kap, waarbij de dakvorm evenals de noklijn varieert. De woningen zijn met baksteen gebouwd en hebben dakpannen als dakbedekking. De kleur van de baksteen varieert tussen rood en geeltinten; de kleur van de dakpannen varieert tussen rood en antraciet. De woningen staan in een verspringende rooilijn; de meeste woningen hebben een voortuin.

Het straatprofiel wordt gekenmerkt door een trottoir aan beide zijden van de weg. Parkeren vindt plaats op eigen terrein en bij uitzondering langs de straat.

Waardebepaling en gewenste ontwikkeling

Het is van belang de aanwezige karakteristieke diversiteit in bebouwing te behouden. Deze diversiteit wordt met name bepaald door de veelal individuele ontwikkelingen over een lange tijdperiode. Met het verdwijnen van een aantal grootschalige elementen in de toekomst, dient een passende invulling gerealiseerd te worden in deze kenmerkende gebieden.

Welstandsniveau

Voor de Prinsenstraat (gedeelte van gebied 5), de Wildertsedijk (gebied 6) en de Meirseweg (gebied 7) geldt een welstandsniveau 2.

Voor de overige gebieden geldt een welstandsniveau 3.

Voor onderstaand Rijksmonument geldt een welstandsniveau 1:

- Meirseweg 4: woning

Voor onderstaande gemeentelijke monumenten geldt een welstandsniveau 1:

- Klein Zundertseweg 4: woning
- Meirseweg 9: woning
- Meirseweg 11: woning
- Meirseweg 15: langgevelboerderij

Welstandscriteria

Onderstaande criteria vloeien voort uit de bestaande aanwezige karakteristieken en het gewenste beeld. De welstandscriteria dienen altijd in samenhang met de hiervoor behandelde beschrijving en waardebeepaling van het gebied gehanteerd te worden. Belangrijk hierbij zijn een passende inpassing in de omgeving en evenwichtige massaverhoudingen binnen het totale bouwwerk.



modernisering 2/1-kap woningen, Achtmaalseweg



2/1-kap woningen, Nachtegaalstraat



divers bebouwingsbeeld, Veldstraat



afwijkende bouwvorm Kapellekesstraat

niveau 2	beoordelingsaspecten		toetsingscriteria
hoofdaspecten	type bebouwing	lintbebouwing	streng
	plaatsing / situering	rooilijn	streng
	massaopbouw	1 en 2 bouwlaag met kap	streng
	gevelopbouw	verticaal	kritisch
	materiaalgebruik (hoofdvlakken)	baksteen, stucwerk, schilderwerk, dakpannen	kritisch
	kleurgebruik (hoofdvlakken)	roodtinten, wit	kritisch
deelaspecten	samenstelling massa	enkelvoudig	kritisch
	gevelindeling	traditioneel	kritisch
	plasticiteit van de gevel	vlak	kritisch
detailaspecten	materiaalgebruik (onderdelen)	baksteen, dakpannen	licht
	kleurgebruik (onderdelen)	gevarieerd	licht
	detaillering	uitgebreid	licht



onaantrekkelijke
bebouwingwand,
Poteindplein

niveau 3	beoordelingsaspecten		toetsingscriteria
hoofdaspecten	type bebouwing	vrijstaand, 2-1-kap woningen	kritisch
	plaatsing / situering	verspringende rooilijn	kritisch
	massaopbouw	1 en 2 bouwlagen met kap	kritisch
	gevelopbouw	gevarieerd	kritisch
	materiaalgebruik (hoofdvlakken)	baksteen, dakpannen	kritisch
	kleurgebruik (hoofdvlakken)	rood- en geeltinten	kritisch
deelaspecten	samenstelling massa	enkelvoudig	licht
	gevelindeling	gevarieerd	licht
	plasticiteit van de gevel	gevarieerd	licht
detailaspecten	materiaalgebruik (onderdelen)		vrij
	kleurgebruik (onderdelen)		vrij
	detaillering		vrij



kenmerkende
bebouwing,
Meirseweg



vrijstaande woningen,
Klein-Zundertseweg



afwijkende bouwmassa
met onderdoorgang,
Prinsenstraat

2.3 Woonerven

Algemene beschrijving

Woonerven worden gekenmerkt door een gedifferentieerde structuur en korte zichtlijnen. Er is een grote mate aan beslotenheid als gevolg van een voortdurende verspringende rooilijn, zowel tussen als in blokken. De woningen zijn geclusterd in en rond woonerven, waarbij het onderscheid tussen voor- en achterkanten vaak slecht zichtbaar is. Bovendien is er een grote mate aan variatie in oriëntatie, schakeling, verkavelingsvormen en vormgeving van openbaar-privé.

Gebiedsbeschrijving

Berkenlaan, Lavendelhof, Azaleahof (gebied 12)

Kenmerkend voor dit woonef is de wegenstructuur. De Berkenring en Berkenlaan zijn de hoofdwegen in het gebied die duidelijk herkenbaar zijn door het brede profiel. De bebouwing bestaat uit vrijstaande, twee-onder-een-kap, senioren-, maar overwegend rijwoningen. De vrijstaande woningen staan hoofdzakelijk aan de westrand van het gebied. De bouwhoogte varieert tussen 1 bouwlaag met plat dak en 2 bouwlagen met kap. De woningen zijn met baksteen gebouwd en hebben dakpannen als dakbedekking. De kleur van de baksteen varieert tussen rood- en geeltinten; de kleur van de dakpannen is overwegend antraciet. Er komen weinig dakkapellen of uitbouwen aan de voorzijde voor, waardoor de blokken nog steeds een vrij gaaf beeld hebben. Het parkeren zorgt voor een rommelig beeld in de wijk; er wordt hoofdzakelijk in parkeervakken geparkeerd, maar door het grote aantal auto's in de wijk staan er zeer veel auto's langs de straat. De garages zijn vaak geclusterd en niet vanaf de doorgaande weg zichtbaar.

Een kenmerk van deze wijk is ook het vele openbaar groen. Dit bestaat uit een aantal centraal gelegen grote groene ruimtes en veel groenstroken met bomen. De erfafscheidingen variëren onder andere tussen groene hagen, lage hekjes of gemetselde muurtjes.

Waardebepaling en gewenste ontwikkeling

Bouwkundige toevoegingen en erfafscheidingen, die grenzen aan de openbare ruimte, moeten met zorg behandeld worden. Bij realisatie van dakkapellen en aan- of uitbouwen moet de eenheid binnen een blok behouden blijven. Groenstructuren binnen de wijk staan regelmatig onder druk. Het is echter van belang om de verscheidenheid aan vormtaal en bouwmassa's te onderbreken met groenvoorzieningen en openbare ruimte. Het invullen van de openbare ruimte dient met zorg behandeld te worden.

Welstandsniveau

Voor dit gebied geldt een welstandsniveau 3.



rijwoningen,
Lavendelring



verlaagde parkeerplaats,
Lavendelring



basisschool: bijzondere
functie met afwijkende
bouwmassa, Berkenlaan

Welstandscriteria

Onderstaande criteria vloeien voort uit de bestaande aanwezige karakteristieken en het gewenste beeld. De welstandscriteria dienen altijd in samenhang met de hiervoor behandelde beschrijving en waardebeoordeling van het gebied gehanteerd te worden. Belangrijk hierbij zijn een passende inpassing in de omgeving en evenwichtige massaverhoudingen binnen het totale bouwwerk.

niveau 3	beoordelingsaspecten		toetsingscriteria
Hoofdaspecten	type bebouwing	gevarieerd	kritisch
	plaatsing / situering	verspringende rooilijn	kritisch
	massaopbouw	2 bouwlagen met kap	kritisch
	gevelopbouw	gevarieerd	licht
	materiaalgebruik (hoofdvlakken)	baksteen, dakpannen	kritisch
	kleurgebruik (hoofdvlakken)	roodtinten, antraciet	kritisch
Deelaspecten	samenstelling massa	enkelvoudig	licht
	gevelindeling	geordend	licht
	plasticiteit van de gevel	gevarieerd	licht
Detailaspecten	materiaalgebruik (onderdelen)		vrij
	kleurgebruik (onderdelen)		vrij
	detailering		vrij

gestapelde woningen,
Berkenlaan



plasticiteit gevels
gevarieerd,
Berkenring



seniorenwoningen,
Berkenring



vrijstaande woningen,
Berkenring



2.4 Thematische dorpsuitbreidingen

Algemene beschrijving

Thematische dorpsuitbreidingen zijn gerealiseerd met een eenduidige structuur en uitgesproken architectuur. Plannen werden gebaseerd op het bestaande landschap of de eerdere functie van een plek. In het ontwerp is veel aandacht voor de openbare ruimte. Per straat, blok of buurt komen er diverse woningtypen voor en worden architectuurthema's zorgvuldig toegewezen. De verschillende buurten worden visueel met elkaar verbonden door grote lijnen zoals wegen, water of historische structuren.

Gebiedsbeschrijving

Lindenlaan, Den Hof (gebied 13)

De bebouwing in dit gebied bestaat uit seniorenwoningen, twee-onder-een-kap woningen en geschakelde vrijstaande woningen. De bouwhoogte van de grondgebonden woningen is 1 bouwlaag met plat dak en met zadeldak. Het gebied is op te delen in twee deelgebieden die een duidelijke eenheid vormen door kleur- en materiaalgebruik. De woningen aan Den Hof zijn allemaal met lichte baksteen als schoon metselwerk gebouwd en hebben antracietkleurige dakpannen als dakbedekking. De woningen aan de Lindenlaan zijn met roodbruine baksteen als schoon metselwerk gebouwd en hebben antracietkleurige dakpannen als dakbedekking. In beide deelgebieden is in de gevel licht geschilderd houten plaatmateriaal verwerkt. Alle woningen hebben een ondiepe voortuin. Het openbaar groen bestaat uit bomen in de verharding en een centraal grasveld met bomen in de Lindenlaan. Het straatprofiel wordt in Den Hof gekenmerkt door trottoirs aan twee zijden van de weg, daar waar deze in de Lindenlaan ontbreken. Parkeren vindt plaats op eigen terrein en langs de straat.

Willem-Pastorsstraat / voormalig veilingterrein (gebied 14)

De 39 woningen in dit gebied bestaan uit rijwoningen, twee-onder-een-kap woningen, geschakelde vrijstaande woningen en één blok gestapelde woningen in twee lagen. Alle woningen zijn met baksteen als schoon metselwerk gebouwd en deels afgewerkt met stucwerk. De kleur varieert tussen rood- en geeltinten. Dit gebied vormt een duidelijke eenheid in zowel kleur- en materiaalgebruik als in architectuur. De bouwhoogte varieert tussen 3 bouwlagen met plat dak en twee bouwlagen met lessenaarsdak (hoekwoningen). De hoekwoningen hebben een andere dakvorm dan de overige woningen en kennen accenten door de plaatsing van de ramen. De bebouwing staat in een rooilijn, maar deze komt speels over door de terugliggende garages; alle woningen hebben ondiepe voortuinen. Parkeren vindt zowel op eigen terrein als in daarvoor bestemde vakken plaats.

Wilhelminahof, Nederven, Nederhof (gebied 15)

Het betreft een gemengd gebied van vrijstaande woningen en seniorenwoningen. De vrijstaande woningen zijn individueel ontwikkeld en hebben elk hun eigen vormgeving. De seniorenwoningen zijn projectmatig ontwikkeld waarbij ritmiek en herhaling belangrijk zijn in het gevelbeeld.



2/1-kap woningen,
Den Hof



seniorenwoningen,
Den Hof



2/1-kap woningen,
Lindenlaan

De vrijstaande woningen betreffen bungalows in één bouwlaag afwisselend met plat dak en zadeldak. De woningen zijn met baksteen als schoon metselwerk gebouwd, soms gecombineerd met stucwerk of houten geveldelen. De kleur varieert tussen rood-, geel- en wittinten en hebben antracietkleurige dakpannen als dakbedekking. De woningen zijn in een gelijke rooilijn gesitueerd, met kleine verspringingen door een geleiding van de bouwmassa. De woningen hebben een parkeerplaats op eigen terrein.

De seniorenwoningen zijn deels grondgebonden, deels gestapeld gerealiseerd. Het betreft een bebouwing in één en twee bouwlagen met een plat dak. De woningen aan het Nederven zijn gedraaid ten opzichte van de openbare ruimte gesitueerd waardoor een getrapte rooilijn ontstaat. De woningen zijn met baksteen als schoon metselwerk gebouwd in een gele tint. De woningen aan het Nederhof betreft een recente inbreidingslocatie. De woningen aan het Nederhof zijn gerealiseerd in één bouwlaag met plat dak en hebben een garage met opstelplaats. De woningen zijn in een strakke rooilijn gesitueerd waarbij de garage iets terug ligt. De woningen zijn in baksteen gebouwd in een witte en donkere tint.

De openbare ruimte heeft een eenvoudig smal profiel en een ingetogen kleurgebruik. Parkeerplaatsen zijn zowel parallel aan de weg als haaks op de weg opgenomen. De groene ruimtes zijn ingericht met gras, hagen, bloemperken en enkele bomen.

Het Laar (gebied 16)

Het Laar betreft een recente inbreiding van de kern Zundert met vrijstaande woningen, twee-onder-één-kap woningen en een kleinschalig appartementencomplex. De buurt heeft een ruime opzet en hiermee een sterk groen karakter dat passend is bij de beoogde sfeer van een jaren '30 tuindorparchitectuur. De bebouwing staat in een rooilijn. De bouwhoogte bedraagt 2 bouwlagen met kap (variërende kapvormen), met een horizontale gelaagdheid (dakoverstek) en een verticale diversiteit (individuele woningen). Het appartementengebouw is drie bouwlagen. Het materiaalgebruik is vrij uniform: alle woningen zijn in rode baksteen gebouwd en zijn bedekt met antraciete dakpannen.

Voor de ontwikkeling is een beeldkwaliteitplan opgesteld dat als bijlage is toegevoegd. Het betreft 'Beeldkwaliteitplan Hofdreef'.

Kapelakker – Zandakker (gebied 17)

Dit gebied betreft een recente herontwikkelingslocatie tussen de Kapellekesstraat en de Klein Zundertseweg. Het betreft grotendeels grondgebonden woningen in diverse typen, maar ook op twee plaatsen kleinschalige appartementencomplexen. Op het binnenterrein zijn 72 woningen gesitueerd met een eigen en samenhangend karakter, kleinschalig en met een traditionele architectuur. Het betreft een baksteenarchitectuur met een traditionele benadering van massa-opbouw, gevelindeling en vormgeving van entree, erkers en dakranden. De bebouwing is opgebouwd in 1 tot 2 bouwlagen met kap, waarbij de goot- en nokhoogte variëren, zodat belangrijke plaatsen benadrukt worden.

Voor de ontwikkeling is een beeldkwaliteitplan opgesteld dat als bijlage is toegevoegd. Het betreft 'Beeldkwaliteitplan Kapellekesstraat – Klein Zundertseweg'.

uniform kleur- en materiaalgebruik, Den Hof



gestapelde seniorenwoningen, Nederven



uniform kleur- en materiaalgebruik, Lindenlaan



seniorenwoningen, Nederven



Prinsenhof (gebied 18)

De Prinsenhof betreft een recente inbreiding tussen de Prinsenstraat en de Dennenlaan. Het betreft een ontwikkeling van patiowoningen, twee-onder-een-kap-woningen en rijwoningen. De woningen zijn in een gelijke architectuur gebouwd en er is dan ook sprake van een grote mate van samenhang in het gebied. De patiowoningen zijn gerealiseerd in één bouwlaag met dakopbouw (plat dak). De overige woningen zijn gerealiseerd in 2 bouwlagen met gedeeltelijk een 3^e bouwlaag (plat dak). De woningen zijn gebouwd in een donkere baksteen als schoonmetselwerk waarbij met name het metselverband en de accentuering van de hoeken beeldbepalend zijn. Erfafscheidingen zijn mee-ontworpen in een lichte tint.

De openbare ruimte heeft een smal profiel met aan één zijde haakspaarkeerplaatsen en straatbomen. Verschillende functionele onderdelen in het straatprofiel hebben een verschillend kleurgebruik. Trottoirs zijn iets verhoogd aangelegd.

Waardebepaling en gewenste ontwikkeling

Bij de thematische dorpsuitbreidingen wordt de beeldkwaliteit vooral bepaald door de heldere structuur en eenheden in architectuur. Belangrijk is dat de samenhang in bouwmassa, situering, kleur- en materiaalgebruik binnen een cluster van gelijke bebouwing behouden blijft.

Welstandsniveau

Voor alle gebieden geldt een welstandsniveau 3.

Welstandscriteria

Onderstaande criteria vloeien voort uit de bestaande aanwezige karakteristieken en het gewenste beeld. De welstandscriteria dienen altijd in samenhang met de hiervoor behandelde beschrijving en waardebeoordeling van het gebied gehanteerd te worden. Belangrijk hierbij zijn een passende inpassing in de omgeving en evenwichtige massaverhoudingen binnen het totale bouwwerk.

Tevens gelden voor het gebied Kapelakker – Zandakker (gebied 17) de eisen zoals aangegeven in het gelijknamige beeldkwaliteitplan. Voor het gebied De Laar (gebied 16) gelden de eisen zoals aangegeven in het beeldkwaliteitplan “Hofdreef”. Beide beeldkwaliteitplannen zijn als bijlage bijgevoegd.

niveau 3	beoordelingsaspecten		toetsingscriteria
hoofdaspecten	type bebouwing	gevarieerd m.u.v. gestapeld	kritisch
	plaatsing / situering	geclusterd in een rooilijn	kritisch
	massaopbouw	1 en 2 bouwlagen met kap	kritisch
	gevelopbouw	gevarieerd	licht
	materiaalgebruik (hoofdvlakken)	baksteen, dakpannen	kritisch
	kleurgebruik (hoofdvlakken)	gevarieerd	kritisch
deelaspecten	samenstelling massa	enkelvoudig	kritisch
	gevelindeling	geordend	licht
	plasticiteit van de gevel	gevarieerd	licht
detailaspecten	materiaalgebruik (onderdelen)		vrij
	kleurgebruik (onderdelen)		vrij
	detailering		vrij

2.5 Individuele woningbouw

Algemene beschrijving

Kenmerkend zijn de solitaire bebouwingselementen, vrijstaande woningen die samen een buurt vormen. Onderling is er een grote diversiteit in architectuurstijlen, kapvormen en –richtingen, en kleur- en materiaalgebruik. Meestal is er sprake van een informeel stedenbouwkundig patroon, waarbij de bebouwing verschillend op de kavels is gesitueerd. Privé groen zorgt veelal voor een groene uitstraling van het gebied.

Gebiedsbeschrijving

Turnstraat (gebied 19)

Naast vrijstaande woningen komen hier ook twee-onder-een-kap woningen voor. De bebouwing staat in een rooilijn en bestaat uit ruime woningen op relatief kleine kavels. De bouwhoogte varieert tussen 1 en 2 bouwlagen met kap en met plat dak. Het materiaalgebruik is vrij uniform: alle woningen zijn met baksteen gebouwd en de meeste daken zijn bedekt met dakpannen. De daken variëren zowel in vorm als in kleur, daarnaast varieert ook de kleur van de baksteen. Het straatprofiel wordt gekenmerkt door parkeren aan één zijde van de weg en een trottoir. Het openbaar groen bestaat enkel uit bomen in de verharding.

Laarpark (gebied 20)

In dit gebied komen enkel vrijstaande woningen op relatief grote kavels voor. De bouwhoogte is 1 bouwlaag met plat dak en met kap. Het dak varieert in vorm, richting en materiaalgebruik. De platte daken hebben opvallende dakranden. De woningen zijn met baksteen gebouwd en soms afgewerkt met schilderwerk of stucwerk. Het kleurgebruik varieert. Het gebied heeft een zeer groene uitstraling door de groene inrichting van de privé-tuinen. Het straatprofiel is zeer smal en trottoirs ontbreken. Parkeren vindt plaats op eigen terrein.

Egelantier (gebied 21)

De ruime vrijstaande woningen staan op relatief kleine kavels en hebben een bouwhoogte van 1 en 2 bouwlagen met kap en met plat dak. Het dak varieert in vorm, richting en materiaalgebruik. De bouwmassa's zijn samengesteld en hebben een sterk wisselende rooilijn. De woningen zijn met baksteen gebouwd, waarbij de kleur varieert tussen rood-, geel- en wittinten. Er komen veel dakkapellen en uitbouwen aan de voorzijde voor. Het straatprofiel is zeer smal en trottoirs ontbreken. Ondanks dat openbaar groen ontbreekt, heeft het gebied een groene uitstraling door de groene inrichting van privé-tuinen.



divers bebouwings-
beeld, Turnstraat



groene uitstraling,
Laarpark

Waardebepaling en gewenste ontwikkeling

Er is sprake van enige stedenbouwkundige samenhang door overeenkomst in type bebouwing en groene inrichting van de kavels. Als er voldoende ruimte tussen de woningen aanwezig is, wordt de diversiteit aan bebouwing als niet storend ervaren. Indien de kavels kleiner zijn en de ruimten tussen de woningen minimaal, dient meer afstemming op belendingen te worden gezocht met betrekking tot vormgeving en kleur- en materiaalgebruik.

Welstandsniveau

Voor deze gebieden geldt een welstandsniveau 3.

Welstandscriteria

Onderstaande criteria vloeien voort uit de bestaande aanwezige karakteristieken en het gewenste beeld. De welstandscriteria dienen altijd in samenhang met de hiervoor behandelde beschrijving en waardebeoordeling van het gebied gehanteerd te worden. Belangrijk hierbij zijn een passende inpassing in de omgeving en evenwichtige massaverhoudingen binnen het totale bouwwerk.

niveau 3	beoordelingsaspecten		toetsingscriteria
hoofdaspecten	type bebouwing	vrijstaand, 2-1-kap woningen	kritisch
	plaatsing / situering	verspringende rooilijn	kritisch
	massaopbouw	1 en 2 bouwlagen met kap	kritisch
	gevelopbouw	gevarieerd	licht
	materiaalgebruik (hoofdvlakken)	gevarieerd	kritisch
deelaspecten	kleurgebruik (hoofdvlakken)	gevarieerd	licht
	samenstelling massa	samengesteld	licht
	gevelindeling	gevarieerd	licht
detailaspecten	plasticiteit van de gevel	gevarieerd	licht
	materiaalgebruik (onderdelen)		vrij
	kleurgebruik (onderdelen)		vrij
	detailering		vrij



bijzondere architectuur,
Turnstraat



vrijstaande woning,
Egelantier



afwijkende bouwmassa,
Egelantier

2.6 Gemengde dorpsuitbreiding

Algemene beschrijving

De gemengde dorpsuitbreidingen zijn divers van opzet. Het betreft uitbreidingen die ingepast zijn ofwel in de bestaande landschapsstructuur of de bestaande dorpsstructuur. Ze hebben hiermee een eigen karakter die niet zozeer een uiting is van bepaalde tijdsperiodes in de stedenbouw en architectuur. De architectuur is verschillend per gebied maar vertoont binnen een gebied wel een grote mate van samenhang.

Gebiedsbeschrijving

Vincent van Goghstraat, Eikenlaan, Esdoornstraat (gebied 8)

Nagenoeg alle bebouwing in dit gebied heeft een bouwhoogte van 2 bouwlagen met kap en bestaat uit vrijstaande, twee-onder-een-kap en rijwoningen. Er komen regelmatig erkers en/of balkons aan de voorzijde voor; daarentegen nauwelijks dakkapellen op het dakvlak aan de voorzijde. De bebouwing staat in één rooilijn en wordt gekenmerkt door ondiepe voortuinen. Het materiaalgebruik in het gebied is uniform: baksteen en dakpannen, het kleurgebruik varieert. De meest voorkomende dakvorm is het zadeldak met de noklijn evenwijdig aan de straat. Een opvallend element in het gebied is de basisschool, die qua vormgeving en kleur- en materiaalgebruik afwijkt van de overige bebouwing.

Het straatprofiel wordt gekenmerkt door een trottoir aan beide zijden van de weg. Het openbaar groen bestaat uit enkele groene (speel-)velden en bomen in de bestrating. Parkeren vindt plaats op eigen terrein, langs de weg en soms op straat.

Burgemeester Manderslaan, de Tuintjes (gebied 9)

Naast enkele vrijstaande woningen staan er overwegend twee-onder-een-kap woningen in dit gebied. De woningen hebben een bouwhoogte van 2 bouwlagen met kap en zijn met baksteen gebouwd. De meest voorkomende dakvorm is het zadeldak, bedekt met dakpannen, met de noklijn evenwijdig aan de straat. De kleur van de baksteen bestaat uit verschillende roodtinten en de kleur van de dakpannen varieert tussen rood en antraciet. Opvallend is dat er zeer weinig dakkapellen en uitbouwen aan de voorzijde voorkomen, waardoor de eenheid van het gebied versterkt wordt.

Het straatprofiel is relatief breed, met aan beide zijden een trottoir met aan één zijde gescheiden door een zeer brede groenstrook met bomen. Er komt een diversiteit aan erfafscheidingen voor.

Patrijsstraat, Fazantstraat (gebied 10)

De bebouwing bestaat uit vrijstaande, twee-onder-een-kap, rij- en enkele drive-in woningen. De bouwhoogte varieert tussen 1 en 3 bouwlagen, maar is over het algemeen twee bouwlagen met kap. De meest voorkomende dakvorm is het zadeldak met de noklijn evenwijdig aan de weg. Qua ruimtelijke structuur lijkt het gebied op een blokverkaveling, maar heeft daarvoor een te grote variëteit in bebouwingstypen en te weinig rijwoningen. Hoekoplossingen verdienen extra aandacht. Er komen relatief weinig dakkapellen en uitbouwen aan de voorzijde voor. Het materiaalgebruik is uniform en bestaat uit baksteen en dakpannen. Het kleurgebruik daarentegen varieert.



2/1-kap woningen,
Burg. Manderslaan



vrijstaande woningen,
Vincent van Goghstr.



aaneengesloten
woningen, Patrijsstraat

Een bijzonder gebouw is de middelbare school, die opvalt door bouwmassa en materiaalgebruik (damwandprofiel voor de noodlokalen). Het gebouw is door een hoge groene haag nauwelijks zichtbaar en dus niet storend aanwezig.

Wielewaal (gebied 11)

De bebouwing in dit gebied bestaat uit twee-onder-een-kap woningen en geclusterde seniorenwoningen. Het is een recente inbreidingslocatie waarvan de tweede fase nog gerealiseerd moet worden in het noordoostelijk deel. Hierbij zullen verkavelingsopzet en architectuurbeeld van de reeds gerealiseerde woningen in de Wielewaal worden voortgezet.

De seniorenwoningen hebben een bouwhoogte van 1 bouwlaag met plat dak, de overige woningen een bouwhoogte van 2 bouwlagen met zadeldak. De noklijn van de zadeldaken loopt evenwijdig aan de straat en de daken zijn bedekt met antracietkleurige dakpannen. Alle woningen zijn met dezelfde kleur baksteen gebouwd: licht rood. De woningen staan in een rooilijn en hebben ondiepe voortuinen.

Het straatprofiel is vrij smal en heeft aan beide zijden een trottoir. Parkeren vindt plaats op eigen terrein en in parkeervakken. Het openbaar groen bestaat uit enkele groenstroken met struikbeplanting en bomen.

Beukenlaan (gebied 30)

De Beukenlaan betreft een gemengd gebied van woonbebouwing gecombineerd met centrumfuncties. Gelegen direct achter de Molenstraat vormt het een onderdeel van het centrumgebied van Zundert. De bebouwing betreft overwegend gestapelde bebouwing in drie bouwlagen met plat dak. De bebouwing wordt afgewisseld met achterkanten van winkels aan de Molenstraat en parkeerterreinen ten behoeve van het winkelgebied. De situering van de woonblokken in de rooilijn en steeds met een tussenruimte zorgt voor een heldere geleding in de straatwand. De bebouwing is gerealiseerd in baksteen als schoonmetselwerk. Per gebouw is hierbij steeds een eigen kleur gebruikt variërend van geel tot rood. Op onderdelen zijn afwijkende materialen en kleuren toegepast. De openbare ruimte heeft een belangrijke functie voor de ontsluiting van het winkelgebied kent dan ook een functionele inrichting met veel parkeerplaatsen. In het straatprofiel worden haaksparkeerplaatsen afgewisseld met straatbomen.

Waardebepaling en gewenste ontwikkeling

Het welstandsbeleid zal met name gericht zijn op de toevoegingen aan, op en bij het hoofdgebouw. Hierbij is afstemming met de oorspronkelijke bouwstijl / architectuur uitgangspunt.

Welstandsniveau

Voor de Beukenlaan (gebied 30) geldt een welstandsniveau 2.

Voor de overige gebieden geldt een welstandsniveau 3.

2/1-kap woningen,
Wielewaal



2/1-kap woningen,
Pauwstraat



gestapelde woningen,
Beukenlaan



onaantrekkelijke
achterzijde panden aan
Molenstraat, Beukenlaan



Voor onderstaande gemeentelijke monumenten geldt een welstandsniveau 1:

- Markt 10: woning
- Markt 11: woning

Welstandscriteria

Onderstaande criteria vloeien voort uit de bestaande aanwezige karakteristieken en het gewenste beeld. De welstandscriteria dienen altijd in samenhang met de hiervoor behandelde beschrijving en waardebeoordeling van het gebied gehanteerd te worden. Belangrijk hierbij zijn een passende inpassing in de omgeving en evenwichtige massaverhoudingen binnen het totale bouwwerk.



2/1-kap woningen,
DeTuintjes



drive-in woningen,
Leeuwerikstraat



afwijkende kapvorm,
Patrijsstraat



groenstructuur,
Burg. Manderslaan

niveau 2	beoordelingsaspecten		toetsingscriteria
hoofdaspecten	type bebouwing	gestapelde bebouwing	streng
	plaatsing / situering	in één rooilijn	streng
	massaopbouw	3 bouwlagen zonder kap	streng
	gevelopbouw	gevarieerd	kritisch
	materiaalgebruik (hoofdvlakken)	baksteen	streng
deelaspecten	kleurgebruik (hoofdvlakken)	rood- en geeltinten	streng
	samenstelling massa	samengesteld / enkelvoudig	kritisch
	gevelindeling	geordend	kritisch
detailaspecten	plasticiteit van de gevel	gevarieerd	kritisch
	materiaalgebruik (onderdelen)	baksteen	licht
	kleurgebruik (onderdelen)	gevarieerd	licht
	detailering	eenvoudig	licht

niveau 3	beoordelingsaspecten		toetsingscriteria
hoofdaspecten	type bebouwing	gevarieerd m.u.v. gestapeld	kritisch
	plaatsing / situering	geclusterd in een rooilijn	kritisch
	massaopbouw	1 en 2 bouwlagen met kap	kritisch
	gevelopbouw	gevarieerd	licht
	materiaalgebruik (hoofdvlakken)	baksteen, dakpannen	kritisch
deelaspecten	kleurgebruik (hoofdvlakken)	gevarieerd	kritisch
	samenstelling massa	enkelvoudig	kritisch
	gevelindeling	geordend	licht
detailaspecten	plasticiteit van de gevel	gevarieerd	licht
	materiaalgebruik (onderdelen)		vrij
	kleurgebruik (onderdelen)		vrij
	detailering		vrij

2.7 Voorzieningen / kantoren

Algemene beschrijving

Grootschalige voorzieningen hebben als belangrijkste karakteristiek de vrijstaande situering van bouwmassa's en hebben dus een alzijdige oriëntatie. Het zijn kleine gebieden met een sterk eigen karakter en vormgeving. De gebieden zijn grotendeels opgenomen binnen de planmatige woonwijken of liggen aan de rand van de kernen.

Gebiedsbeschrijving

Onder de Mast (gebied 22)

De bebouwing in dit voorzieningengebied bestaat onder andere uit een sporthal, fysiotherapiepraktijk, dokterspraktijk en een bibliotheek geclusterd rondom een parkeerterrein. Verstarend in het gebied zijn de achterzijden van de woningen aan de Esdoornstraat. Deze wand van het parkeerterrein komt rommelig over. De bebouwing heeft een bouwhoogte van 1 bouwlaag met kap en is met grijsgetinte baksteen gebouwd, soms gedeeltelijk in hout. De daken zijn met leien bedekt. De sporthal heeft gedeeltelijk 1, gedeeltelijk 2 bouwlagen met een platte afdekking en heeft een samengestelde bouwmassa. De geleding zorgt voor een passend bouwvolume. Het openbaar groen bestaat uit een aantal groenstroken met struikbeplanting en bomen.

Westerwiek (gebied 23)

In dit voorzieningengebied staan twee schoolgebouwen, een verzorgingscomplex en seniorenwoningen. Het verzorgingscomplex is aan de weg gelegen en zeer goed bereikbaar, mede door een langzaamverkeersverbinding vanaf de Molenstraat. Het complex bestaat uit diverse op zichzelf staande gebouwen gelegen in een groene omgeving. De seniorenwoningen aan het Annahof hebben een bouwhoogte van 2 bouwlagen met plat dak en zijn met wit- en grijsgetinte baksteen gebouwd. Daarnaast staan seniorenwoningen met een bouwhoogte van 1 bouwlaag met kap. Deze woningen zijn met roodbruine baksteen gebouwd en hebben rode dakpannen als dakbedekking. De gebouwen van het verzorgingscomplex hebben een bouwhoogte van 3 bouwlagen met kap en met plat dak. Ze zijn met baksteen in diverse roodtinten als schoon metselwerk gebouwd en hebben antracietkleurige leien als dakbedekking. De bouwmassa's zijn zeer plastisch door de vele balkons en luifels.

De schoolgebouwen hebben een bouwhoogte van 1 en 2 bouwlagen met kap en zijn met rood- en bruingetinte baksteen gebouwd.

Klein Zundertseweg, JeeKaaCee (gebied 24)

Het JeeKaaCee aan de Klein Zundertseweg betreft een multifunctioneel gebouw waar diverse jeugd- en kindervoorzieningen zijn ondergebracht. Het gebouw is gerealiseerd in één bouwlaag met een terugliggende tweede bouwlaag. De begane grond is uitgevoerd in metselwerk in een donkerbruine tint gecombineerd met grote open geveldelen en gestuukte delen in een sterke groene accentkleur. De opbouw is uitgevoerd in een licht grijs plaatmateriaal en heeft slechts enkele kleine gevelopeningen.



sporthal,
Onder de Mast



gestapelde
seniorenwoningen,
Burg. Manderslaan



voorzieningen,
Onder de Mast

Het terrein kent deels een open groene inrichting van gras, hagen en enkele solitaire bomen en is deels ingericht als parkeerterrein. De bestaande groenzone aan de Klein Zundertseweg met grote volgroeide bomen is bij de ontwikkeling behouden en zorgt voor een passende overgang naar de kleinschalige woonbebouwing aan de Klein Zundertseweg.

Akkermolenweg, Mencia Sandrode (gebied 25)

Aan de Akkermolenweg is een scholencomplex gerealiseerd in twee bouwlagen met plat dak. Het complex bestaat uit twee geschakelde bouwvolumes met geknikte rooilijnen aan de Akkermolenweg en de Verlengde Hofdreef. De school is gerealiseerd in baksteen in een rode tint. Gevelopeningen zijn repeterend toegepast met enkele accenten die samen met de geknikte rooilijn zorgen voor een evenwichtig gevelbeeld. Schoolplein, parkeervoorzieningen en fietsenstalling zijn aan de achterzijde van de school gesitueerd. Aan de voorzijde kent het terrein een groene inrichting van gras met enkele bomen.

Waardebepaling en gewenste ontwikkeling

Door de grootschalige massa's zijn deze gebieden beeldbepalend voor de directe omgeving. Kenmerkend is de alzijdige oriëntatie en de rechthoekige vormgeving met een eenvoudige detaillering. Binnen een complex is de afstemming met de oorspronkelijke bouwstijl / architectuur uitgangspunt.

Welstandsniveau

Voor gebieden geldt een welstandsniveau 3.

Voor onderstaand gemeentelijk monument geldt een welstandsniveau 1:

- Elisabethlaan 2: voormalig klooster

Welstandscriteria

Onderstaande criteria vloeien voort uit de bestaande aanwezige karakteristieken en het gewenste beeld. De welstandscriteria dienen altijd in samenhang met de hiervoor behandelde beschrijving en waardebeoordeling van het gebied gehanteerd te worden. Belangrijk hierbij zijn een passende inpassing in de omgeving en evenwichtige massaverhoudingen binnen het totale bouwwerk.



basisschool,
Burg. Manderslaan



Koperwiek,
Burg. Manderslaan



seniorenwoningen,
Magriet van der Laer



kleuterschool,
Burg. Manderslaan

niveau 3	beoordelingsaspecten		toetsingscriteria
hoofdaspecten	type bebouwing	gevarieerd	kritisch
	plaatsing / situering	gevarieerd	kritisch
	massaopbouw	1 tot 2 bouwlagen	kritisch
	gevelopbouw	gevarieerd	licht
	materiaalgebruik (hoofdvlakken)	baksteen, leien	kritisch
	kleurgebruik (hoofdvlakken)	grijstinten	kritisch
deelaspecten	samenstelling massa	samengesteld	licht
	gevelindeling	gevarieerd	licht
	plasticiteit van de gevel	ongelijk	licht
detailaspecten	materiaalgebruik (onderdelen)		vrij
	kleurgebruik (onderdelen)		vrij
	detailering		vrij

2.8 Bedrijventerreinen

Algemene beschrijving

Bedrijventerreinen worden doorgaans gekenmerkt door een sterk op de functie gerichte, grootschalige bebouwing. Vanwege de aard van de werkzaamheden zijn de gebouwen in deze gebieden veelal besloten van karkater. Toch is het van belang een goede balans tussen functionaliteit en beeldkwaliteit te vinden, ook met het oog op sociale veiligheid. Op een aantal bedrijventerrein heeft de geleding van de bouwmassa's, afwisseling van materialen en situering van bedrijfspanden en –woningen geleid tot een gevarieerd maar toch samenhangend gebied. Belangrijk is ook een groene inrichting van de percelen en openbare ruimten die kan zorgen voor een onderbreking van de vaak stenige inrichting en tevens een afscherming vormen naar omliggende gebieden.

Gebiedsbeschrijving

Hofdreef (gebied 26)

Het bedrijventerrein Hofdreef vormt de grens tussen de bebouwde kom en het omliggende landschap. Hier is representatieve bebouwing met een expressieve architectuurstijl gerealiseerd als nieuwe dorpsrand. Het gebied is ontwikkeld op basis van een beeldkwaliteitplan waarin eisen worden gesteld aan bebouwing, inrichting terrein en inrichting openbare ruimte.

De bebouwing is vrij gesitueerd maar vormt als geheel een continue bebouwingwand. Bebouwing bestaat uit twee bouwlagen met accenten in de dakbeëindiging. Voor de gevels is baksteen toegepast in gele en rode tinten, gecombineerd met andere materialen. De situering van de bebouwing, geleding van massa en gevel, kleur- en materiaalgebruik zorgen een gevarieerd maar toch samenhangend gebied. Parkeren vindt achter de voorgevel plaats wat een groene inrichting van het voorterrein mogelijk maakt.

Beekzicht (gebied 27 en 28)

Het betreft de uitbreiding en herstructurering van het bestaande bedrijventerrein aan de Industrieweg. Uitbreiding vindt plaats aan de zuidoostzijde als representatieve zone en dient vorm te krijgen inclusief landschappelijke inrichtingszone langs de beek Aa of Weerijns en een nieuwe ontsluitingsweg. Voor de (her)ontwikkeling van het gebied is een beeldkwaliteitplan vastgesteld. Het beeldkwaliteitplan is gebaseerd op drie ruimtelijke eenheden, met ieder hun eigen uitgangspunten voor de beeldkwaliteit.

Het architectuurbeeld is gebaseerd op een eenvoudige en robuuste, maar eigentijds ingevulde architectuur. In de architectuur worden contrasten als open en gesloten, licht en robuust, horizontale en verticale geleding op een duidelijke manier gehanteerd, zodat een uitgebalanceerd maar gevarieerd beeld ontstaat. De bebouwingsmassa wordt daarbij als een totaal plastiek benaderd. In de representatieve zone is extra aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit.

De nieuwe ontsluitingsweg kent een landschappelijke ruimtelijk profiel met brede groene bermen en bomenrijen.



bedrijventerrein,
Hofdreef



oudere
bedrijfsbebouwing,
Industrieweg



blinde gevels direct aan
de weg, Industrieweg

Ambachten (gebied 29)

Bebouwing op het terrein bestaat uit grote bedrijfshallen met een rechthoekige plattegrond en enkele bedrijfswoningen. De bedrijfsbebouwing betreft overwegend gesloten gevelwanden met een platte afdekking. De materialisering bestaat uit industriële gevelbekleding in diverse tinten, op een enkele plaats is baksteen toegepast. De grote loodsen bepalen het beeld waarbij nauwelijks (afschermend) groen aanwezig is op de percelen of in de openbare ruimte. De bedrijfswoningen zijn aan de straat gesitueerd, voor het bedrijfspand. De woningen hebben 1 en 2 bouwlagen met zadeldak waarbij de noklijn varieert. De woningen hebben baksteen gevels (verschillende kleuren) en dakpannen.

Waardebepaling en gewenste ontwikkeling

De bebouwing op de bedrijventerreinen wordt gekenmerkt door een gevarieerde samenstelling. Bij de bedrijventerreinen is voornamelijk de uitstraling naar de omliggende gebieden van belang. Omdat de terreinen aan de rand van de kernen liggen, zijn ze vanuit het omringende open gebied goed zichtbaar. Bebouwing met een representatieve uitstraling is hier gewenst, opvallende en contrasterende kleuren moeten vermeden worden. Tevens kan een afschermende groenstrook een goede aanvulling vormen. Wanneer bedrijfswoningen voorkomen op een perceel is de onderlinge relatie tussen alle gebouwen op het perceel van belang.

Welstandsniveau

Voor het bedrijventerrein Hofdreef (gebied 26) geldt welstandsniveau 2 gezien het representatieve karakter van het gebied en het ambitieniveau zoals aangegeven in het beeldkwaliteitplan. Tevens geldt welstandsniveau 2 voor het representatieve en nieuwe deel van het bedrijventerrein Beekzicht (gebied 28). Voor het bestaande deel van het bedrijventerrein Beekzicht (gebied 27) en voor De Ambachten (gebied 29) geldt een welstandsniveau 3.

Welstandscriteria

Onderstaande criteria vloeien voort uit de bestaande aanwezige karakteristieken en het gewenste beeld. De welstandscriteria dienen altijd in samenhang met de hiervoor behandelde beschrijving en waardebeepaling van het gebied gehanteerd te worden. Belangrijk hierbij zijn een passende inpassing in de omgeving en evenwichtige massaverhoudingen binnen het totale bouwwerk.

Voor het bedrijventerrein Beekzicht gelden tevens de eisen zoals aangegeven in het gelijknamige beeldkwaliteitplan dat is opgenomen in de bijlage.

relatief grootschalige
bedrijvigheid,
Ambachten



bedrijfswoning
nadrukkelijk aanwezig,
Ambachten



afwijkend
gevelmateriaal,
Ambachten



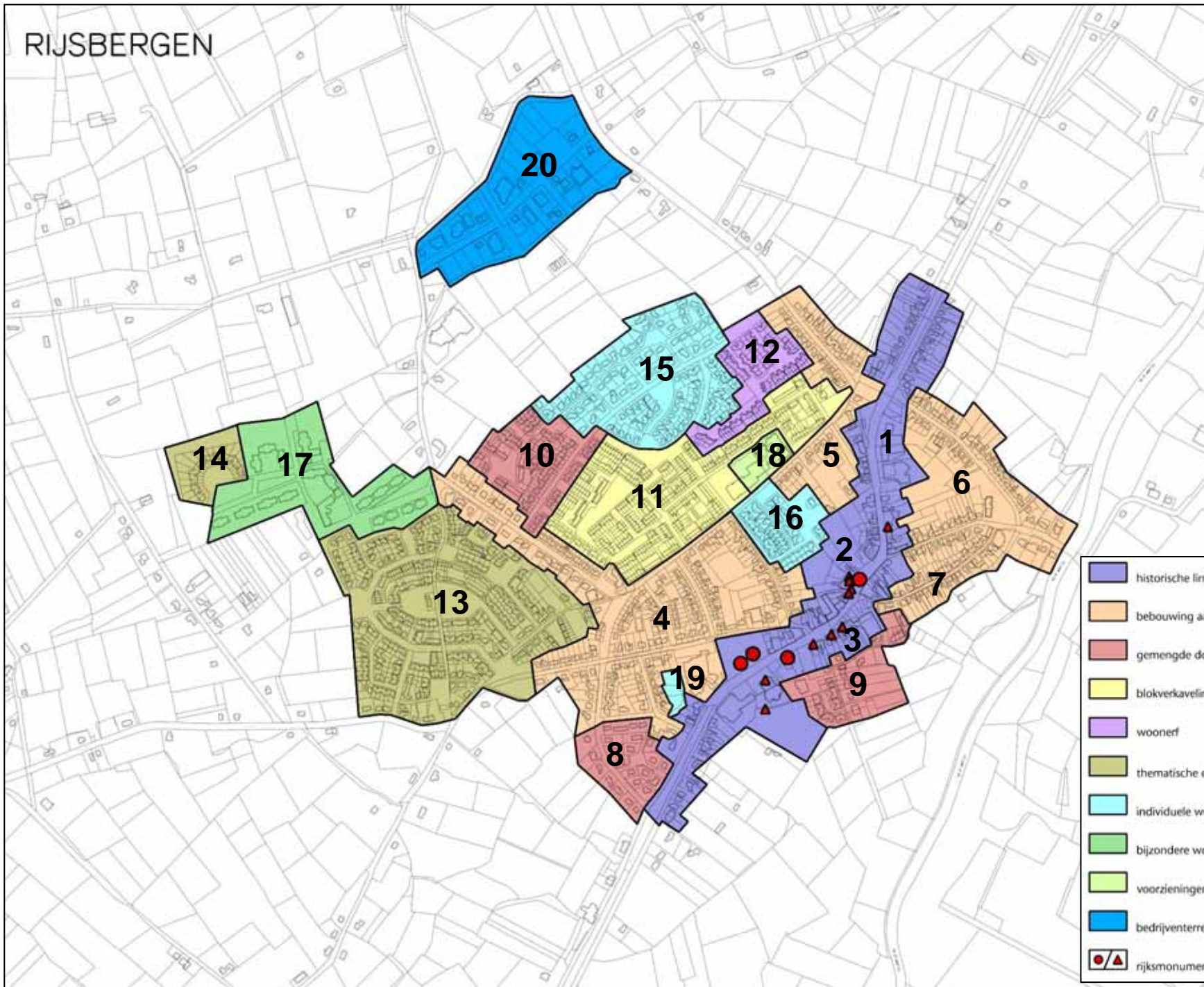
Welstandsnota Zundert bedrijfsbebouwing niet
landschappelijk ingepast,
Wildertsedijk



niveau 2	beoordelingsaspecten		toetsingscriteria
hoofdaspecten	type bebouwing	vrijstaande bedrijfsbebouwing	streng
	plaatsing / situering	in een rooilijn	streng
	massaopbouw	2 bouwlagen met kap of plat	streng
	gevelopbouw	gevarieerd	streng
	materiaalgebruik (hoofdvlakken)	gevarieerd, waaronder steenachtige materialen	streng
	kleurgebruik (hoofdvlakken)	gevarieerd	streng
deelaspecten	samenstelling massa	gevarieerd	kritisch
	gevelindeling	gevarieerd	kritisch
	plasticiteit van de gevel	vlak	kritisch
detailaspecten	materiaalgebruik (onderdelen)	gevarieerd	licht
	kleurgebruik (onderdelen)	gevarieerd	licht
	detailering	eenvoudig	licht

niveau 3	beoordelingsaspecten		toetsingscriteria
hoofdaspecten	type bebouwing	vrijstaande bedrijfsbebouwing	kritisch
	plaatsing / situering	in een rooilijn	kritisch
	massaopbouw	2 bouwlagen met kap of plat	kritisch
	gevelopbouw	gevarieerd	licht
	materiaalgebruik (hoofdvlakken)	gevarieerd, waaronder steenachtige materialen	kritisch
	kleurgebruik (hoofdvlakken)	gevarieerd	kritisch
deelaspecten	samenstelling massa	gevarieerd	licht
	gevelindeling	gevarieerd	licht
	plasticiteit van de gevel	vlak	licht
detailaspecten	materiaalgebruik (onderdelen)		vrij
	kleurgebruik (onderdelen)		vrij
	detailering		vrij

RIJSBERGEN



- historische lintbebouwing
- bebouwing aan historische (ontsluitings-)wegen
- gemengde dorpsuitbreiding
- blokverkaveling
- woonerf
- thematische dorpsuitbreiding
- individuele woningbouw
- bijzondere woonconcentratie
- voorzieningen / kantoren
- bedrijventerrein
- rijksmonument/gemeentelijk monument

3. RIJSBERGEN

3.1 Historische lintbebouwing

Algemene beschrijving

Rijsbergen is van oorsprong een tiendakkernederzetting in het beekdal van de Aa. Door verbetering van de weg Breda - Antwerpen vanaf circa 1750, heeft deze nederzetting zich verder kunnen ontwikkelen, met name rond het plein en bij de kerk. De hoofdzakelijk lineaire ontwikkeling langs de hoofdweg is tot op de dag van vandaag nog duidelijk af te lezen. Het vormt de dragervoor het dorp als belangrijke ontsluitingsweg waaraan nagenoeg alle voorzieningen, winkels en horeca zijn gesitueerd en tevens beeldbepalend voor de kern door de vele historische bebouwing.

Gebiedsbeschrijving

St. Bavostraat, Bredaseweg (gebied 1), St. Bavostraat centrum deel (gebied 2 en 3)

De St. Bavostraat en Bredaseweg bestaan voor een groot gedeelte nog uit karakteristieke historische lintbebouwing. De bebouwing is zeer divers waarbij ieder pand zijn eigen karakteristiek kent. Door het overwegend historische karakter van de bebouwing kent het gebied toch een grote mate van samenhang die beeldbepalend is binnen het dorp. Aspecten die hierbij van belang zijn, zijn de situering in een strakke rooilijn, baksteenarchitectuur en uitgebreide detaillering. De omgeving van de markt is in het lint zeer waardevol door de samenhang en het beeld van de veelal historische panden. Het beeld is hier nauwelijks verstoord door latere bebouwing of reclame.

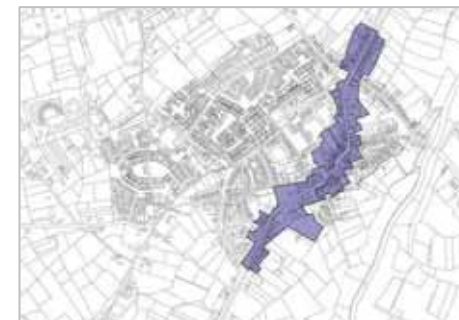
De gebouwen aan beide uiteinden van het lint zijn hoofdzakelijk vrijstaand met een ondiepe voortuin. In het centrum zijn de gebouwen aaneengesloten gebouwd zonder voortuin. Bouwhoogte wisselt tussen 1 en 2 lagen met kap, enkele gebouwen zoals het Koutershof hebben 3 lagen zonder kap. De meest voorkomende dakvorm is het zadeldak, met de noklijn zowel evenwijdig aan als loodrecht op de straat, daarnaast hebben ook een redelijk aantal gebouwen een plat dak. De gebouwen staan (geclusterd) in een rooilijn. De meeste gebouwen zijn met baksteen gebouwd, waarbij de kleur en afwerking divers is. Zo zijn een aantal gebouwen met stucwerk afgewerkt of zijn de bakstenen geschilderd. De daken zijn bedekt met dakpannen in verschillende kleuren.

De openbare ruimte heeft een vrij breed profiel, met aan beide zijden van de weg zowel een fiets- als een voetpad. Openbaar groen is in dit gebied zeer beperkt aanwezig en bestaat uit bomen in de verharding en enkele groenstroken.

Afwijkende bebouwing in het lint is de meer grootschalige bebouwing met platte daken (bv. Boerenbond, tuinmeubelenhandel en Koutershof) en de Rabobank en Super de Boer. Naast afwijking in type bebouwing zijn ook gevelbouw en kleurgebruik afwijkend.

Waardebepaling en gewenste ontwikkeling

Het is van belang de veelal karakteristieke lintbebouwing in al haar diversiteit te behouden. Behoud van het gedifferentieerde gevelbeeld, met gesloten bebouwing in de rooilijn aan de straat, verdient met name in het centrum extra aandacht waar de samenhang nog erg groot is. Het is van belang zorgvuldig om te gaan met het toepassen van reclame-uitingen, om te voorkomen dat het karakteristieke gevelbeeld negatief beïnvloed wordt.



Markt,
St. Bavostraat



Pastorie,
rijksmonument,
St. Bavostraat



afwijkende
vormgeving, passend
binnen lintbebouwing,
St. Bavostraat

Welstandsniveau

Voor het centrum deel van de St. Bavostraat (gebied 2 en 3) geldt een welstandsniveau 1.

Voor de overige gebieden geldt een welstandsniveau 2.

Voor onderstaande Rijksmonumenten geldt een welstandsniveau 1:

- St. Bavostraat 7: parochie van de H. Bavo / herenhuis Impire Trant
- t.o. St. Bavostraat 12: beeldengroep
- St. Bavostraat 18: voormalig gemeentehuis Rijsbergen
- t.o. St. Bavostraat 27: pomp

aaneengesloten
bebouwing,
St. Bavostraat



Voor onderstaande gemeentelijke monumenten geldt een welstandsniveau 1:

- St. Bavostraat 12: kerk
- St. Bavostraat t.o. 12: kerkhof
- St. Bavostraat 24: woning
- St. Bavostraat 32: woning
- St. Bavostraat 38: woning
- St. Bavostraat 39: woning
- St. Bavostraat 39a: woning
- St. Bavostraat 43: woning
- St. Bavostraat 45: woning
- St. Bavostraat 90: woning

vrijstaande bebouwing,
St. Bavostraat



Welstandscriteria

Onderstaande criteria vloeien voort uit de bestaande aanwezige karakteristieken en het gewenste beeld. De welstandscriteria dienen altijd in samenhang met de hiervoor behandelde beschrijving en waardebeoordeling van het gebied gehanteerd te worden. Belangrijk hierbij zijn een passende inpassing in de omgeving en evenwichtige massaverhoudingen binnen het totale bouwwerk.

niveau 1	beoordelingsaspecten		toetsingscriteria
hoofdaspecten	type bebouwing	lintbebouwing	streng
	plaatsing / situering	geclusterd in een rooilijn	streng
	massaopbouw	1 en 2 bouwlagen met kap	streng
	gevelopbouw	verticaal	streng
	materiaalgebruik (hoofdvlakken)	baksteen, dakpannen	streng
	kleurgebruik (hoofdvlakken)	gevarieerd	streng
deelaspecten	samenstelling massa	enkelvoudig	streng
	gevelindeling	traditioneel	streng
	plasticiteit van de gevel	gevarieerd	streng
detailaspecten	materiaalgebruik (onderdelen)	baksteen, dakpannen	kritisch
	kleurgebruik (onderdelen)	gevarieerd	kritisch
	detaillering	uitgebreid	kritisch

grootschalig element
met een vlakke,
horizontale geleding,
St. Bavostraat



afwijkend in
samenstelling massa,
St. Bavostraat



niveau 2	beoordelingsaspecten		toetsingscriteria
hoofdaspecten	type bebouwing	lintbebouwing	streng
	plaatsing / situering	geclusterd in een rooilijn	streng
	massaopbouw	1 en 2 bouwlagen met kap	streng
	gevelopbouw	verticaal	streng
	materiaalgebruik (hoofdvlakken)	baksteen, dakpannen	kritisch
	kleurgebruik (hoofdvlakken)	gevarieerd	kritisch
deelaspecten	samenstelling massa	enkelvoudig	kritisch
	gevelindeling	traditioneel	kritisch
	plasticiteit van de gevel	gevarieerd	kritisch
detailaspecten	materiaalgebruik (onderdelen)	baksteen, dakpannen	licht
	kleurgebruik (onderdelen)	gevarieerd	licht
	detailering	uitgebreid	kritisch

3.2 Bebouwing aan historische (ontsluitings-)wegen

Algemene beschrijving

Uitbreiding van de kern gebeurde in eerste instantie langs historische landwegen. Vanaf midden 19^e eeuw werden percelen tussen reeds aanwezige agrarische bebouwing ingevuld met woningen. Het betreft overwegend individuele ontwikkelingen en kleine clusters van complexgewijze bebouwing. Nu nog steeds worden woningen toegevoegd op vrijkomende percelen door sloop van woningen en/of beëindiging van (agrarische) bedrijven. Het gebied kent dan ook een rijke afwisseling in oude boerderijen en woningen vanaf midden 19^e eeuw tot en met nu.

Gebiedsbeschrijving

Lagestraat (gebied 7)

Deze straat heeft nog een duidelijke historische karakteristiek. De bebouwing staat direct aan de straat. Op een enkele plaats staat er tussen de bebouwing nog een oude houten schuur. De bouwhoogte is hoofdzakelijk 1 bouwlaag met kap, waarbij de noklijn in richting varieert. Alle gebouwen zijn met baksteen gebouwd en hebben dakpannen als dakbedekking. Het kleurgebruik varieert tussen verschillende roodtinten in het metselwerk en rode of antracietkleurige dakpannen. Het straatprofiel is zeer smal, waarbij een fiets- of voetpad ontbreekt. Door het smalle straatprofiel komt er in dit gebied geen openbaar groen voor.

Burg. W. Gommersstraat, Kap. L. de Nijstraat, Past. Verbuntstraat, van Oosterhoutstraat, Laguitensebaan (gebied 4)

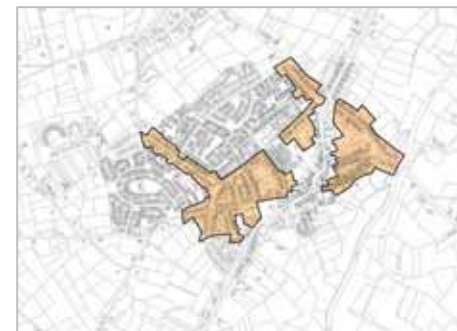
De bebouwing in dit gebied kent een grote variatie in bouwstijlen met historische bebouwing en bebouwing uit begin jaren '50 tot eind jaren '90. Het betreft hoofdzakelijk vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen. De bouwhoogte varieert tussen 1 en 2 bouwlagen. Er komen diverse kapvormen voor met een variërende noklijn. Nagenoeg alle gebouwen zijn met baksteen gebouwd en hebben dakpannen als dakbedekking. De kleur van de baksteen varieert, waarbij rood de meest voorkomende kleur is (met name bij de jaren '50 bebouwing).

De gebouwen met een voorzieningenfunctie binnen het gebied (o.a. school, apotheek, kinderdagverblijf) wijken qua massa, vorm en kleur- en materiaalgebruik af van de overige bebouwing. Het kinderdagverblijf heeft bijvoorbeeld een plat dak en is afgewerkt met donkergrijs plaatmateriaal.

De openbare ruimte in dit gebied bestaat uit straten met een relatief breed profiel met bijna overal aan twee zijden een trottoir. Het openbaar groen bestaat uit plantsoenen met enkele bomen met lage struikbeplanting.

Ettenseweg, Burg. W. Gommersstraat (gebied 5)

De bebouwing hier bestaat uit vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen. Het betreft overwegend bebouwing jonger dan 30 jaar met enkele oudere panden. De bouwhoogte is overwegend 2 bouwlagen met zadeldak. De noklijn varieert tussen evenwijdig aan en loodrecht op de straat. Alle gebouwen zijn met baksteen gebouwd, maar variëren in kleur. Bij een enkel gebouw is het metselwerk wit geschilderd.



smal straatprofiel,
Lagestraat



kinderdagverblijf,
Burg. Gommersstraat



gevarieerd beeld,
Ettenseweg

Het straatprofiel is relatief breed, met aan beide zijden een trottoir. Openbaar groen is in dit gebied beperkt aanwezig en betreft enkele groenstrookjes.

Ritsen / Hogestraat (gebied 6)

De bebouwing bestaat uit vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen. In de Hogestraat staan nog een aantal oudere panden, die een karakteristieke uitstraling hebben. De bouwhoogte varieert tussen 1 en 2 bouwlagen met kap, met het zadeldak als meest voorkomende dakvorm. Alle gebouwen zijn met baksteen gebouwd en hebben dakpannen als dakbedekking. Het kleurgebruik varieert. Een opvallend element binnen het gebied is het restaurant / cafetaria, niet zozeer door zijn vormgeving maar wel door zijn situering. Het gebouw is aan een groot parkeerplein gelegen, omgeven door weinig openbaar groen.

Waardebepaling en gewenste ontwikkeling

Het is van belang de aanwezige karakteristieke diversiteit in bebouwing te behouden. Deze diversiteit wordt met name bepaald door de veelal individuele ontwikkelingen over een lange tijdsperiode.

Voor de Lagestraat geldt behoud van het gedifferentieerde, overwegend historisch gevelbeeld, met een situering direct aan de straat. Tevens is het belangrijk het smalle stenige straatprofiel van de Lagestraat te handhaven en auto's hier zoveel mogelijk te beperken.

Welstandsniveau

Voor de Lagestraat (gebied 7) geldt een welstandsniveau 2.

Voor de overige gebieden geldt een welstandsniveau 3.

Welstandscriteria

Onderstaande criteria vloeien voort uit de bestaande aanwezige karakteristieken en het gewenste beeld. De welstandscriteria dienen altijd in samenhang met de hiervoor behandelde beschrijving en waardebeoordeling van het gebied gehanteerd te worden. Belangrijk hierbij zijn een passende inpassing in de omgeving en evenwichtige massaverhoudingen binnen het totale bouwwerk.



dakkapellen aan
voorzijde, Van
Oosterhoutstraat



cluster jaren '50
bebouwing,
Ritsen



herhaling van bebouwing
is afwijkend, Lagestraat



passende nieuwe
invulling,
Hogestraat

niveau 2	beoordelingsaspecten		toetsingscriteria
hoofdaspecten	type bebouwing	lintbebouwing	streng
	plaatsing / situering	rooilijn	streng
	massaopbouw	1 bouwlaag met kap	streng
	gevelopbouw	evenwichtig	streng
	materiaalgebruik (hoofdvlakken)	baksteen, dakpannen	streng
	kleurgebruik (hoofdvlakken)	roodtinten	streng
deelaspecten	samenstelling massa	enkelvoudig	kritisch
	gevelindeling	traditioneel	kritisch
	plasticiteit van de gevel	vlak	kritisch
detailaspecten	materiaalgebruik (onderdelen)	baksteen, dakpannen	licht
	kleurgebruik (onderdelen)	roodtinten	licht
	detailering	uitgebreid	licht

niveau 3	beoordelingsaspecten		toetsingscriteria
hoofdaspecten	type bebouwing	vrijstaand, 2-1-kap woningen	kritisch
	plaatsing / situering	verspringende rooilijn	kritisch
	massaopbouw	1 en 2 bouwlagen met kap	kritisch
	gevelopbouw	gevarieerd	kritisch
	materiaalgebruik (hoofdvlakken)	baksteen, dakpannen	kritisch
	kleurgebruik (hoofdvlakken)	gevarieerd	kritisch
deelaspecten	samenstelling massa	enkelvoudig	licht
	gevelindeling	gevarieerd	licht
	plasticiteit van de gevel	gevarieerd	licht
detailaspecten	materiaalgebruik (onderdelen)		vrij
	kleurgebruik (onderdelen)		vrij
	detailering		vrij



herberg 't Ruijterhofke,
Hogestraat



historische bebouwing,
Lagestraat



afwijkend;
niet passend,
Kennedyplein



gevarieerd beeld,
Hogestraat

3.3 Blokverkaveling

Algemene beschrijving

Deze planmatige woongebieden zijn tot stand gekomen in de jaren '50 tot '70. De stedenbouwkundige structuur van blokverkavelingen bestaat uit een eenvoudig patroon van rechte straten met een symmetrisch straatprofiel en staat los van de historische of landschappelijke verkavelingspatronen. De woningen liggen in rijen van drie of meer, afgewisseld met dubbele en vrijstaande woningen. De straathoeken zijn open met een duidelijk onderscheid tussen de voor- en zijgevel van de woningen. Gelijke configuraties in woonblokken worden herhaald, zodat sprake is van stempels. De herhaling en gelijkvormigheid van de woonblokken zorgen voor rust en samenhang. De openbare ruimte tussen de woonblokken is grotendeels ingericht als speelveldje of parkeerplaats.

Gebiedsbeschrijving

Wilhelminastraat e.o. (gebied 11)

De bebouwing bestaat uit rijwoningen met enkele twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen. De rijen zijn gemiddeld 6 woningen breed, met als uitzondering een enkele rij van 10 woningen. De gebouwen zijn allemaal met baksteen gebouwd, waarbij de kleur varieert tussen rood en geel. Woningen hebben veelal een gevelpui met een ander kleur- en/of materiaalgebruik. Het zadeldak is de meest voorkomende dakvorm, daarnaast komt ook het asymmetrisch en het geknikt zadeldak voor. De daken zijn afgewerkt met dakpannen in de kleur antraciet. Bij enkele woningen zijn asbestcement platen gebruikt als dakbedekking. Alle woningen hebben een ondiepe voortuin met ruime variatie in erfafscheidingen.

Het straatprofiel is relatief breed, met aan beide zijden een trottoir. Doordat de auto's in de wijk langs het trottoir of in parkeerclusters geparkeerd worden, wordt het straatbeeld grotendeels bepaald door de vele auto's. De wijk kent enkele straten die doodlopen op een pleintje. Deze pleintjes zijn in gebruik als parkeerplaats of bestaan uit openbaar groen met enkele speelvoorzieningen. Het overige openbaar groen in de wijk bestaat uit plantsoenen met lage dichte begroeiing.

Waardebepaling en gewenste ontwikkeling

Bij blokverkaveling wordt de beeldkwaliteit vooral bepaald door het rechtlijnige stratenpatroon en de uniforme bebouwingskenmerken. Uitbreidingen van de woningen kunnen de uniforme en eenduidige architectuur van de wijk aantasten. Bouwkundige toevoegingen, in het bijzonder bij hoeksituaties, dienen op elkaar afgestemd te worden.

Welstandsniveau

Voor dit gebied geldt een welstandsniveau 3.



vlakke, geordende
gevel, Kard.
Frankenbergstraat



herhaling binnen
bouwblok,
Nassaustraat



2/1-kap woningen,
Hendrikstraat

Welstandscriteria

Onderstaande criteria vloeien voort uit de bestaande aanwezige karakteristieken en het gewenste beeld. De welstandscriteria dienen altijd in samenhang met de hiervoor behandelde beschrijving en waardebeoordeling van het gebied gehanteerd te worden. Belangrijk hierbij zijn een passende inpassing in de omgeving en evenwichtige massaverhoudingen binnen het totale bouwwerk.

niveau 3	beoordelingsaspecten		toetsingscriteria
hoofdaspecten	type bebouwing	rijwoningen	kritisch
	plaatsing / situering	geclusterd in een rooilijn	kritisch
	massaopbouw	2 bouwlagen met kap	kritisch
	gevelopbouw	evenwichtig	kritisch
	materiaalgebruik (hoofdvlakken)	baksteen, dakpannen	kritisch
	kleurgebruik (hoofdvlakken)	rood- en geeltinten	kritisch
deelaspecten	samenstelling massa	enkelvoudig	licht
	gevelindeling	geordend	licht
	plasticiteit van de gevel	vlak	licht
detailaspecten	materiaalgebruik (onderdelen)		vrij
	kleurgebruik (onderdelen)		vrij
	detailering		vrij



plasticiteit in gevel,
Wilhelminastraat



afwijkende kapvorm,
Kard. Frankenbergstraat



dakopbouw aan
voorzijde,
Irenestraat



uitbouw aan
voorzijde
Wilhelminastraat

3.4 Woonerven

Algemene beschrijving

Deze woongebieden zijn een tegenreactie op de blokverkaveling die als vlak en monotoon werd gezien. De verwevenheid tussen bebouwing, groen en openbare ruimte was sterk versimpeld en de architectuur leek gereduceerd tot een optelsom van bouwnormen. Mede als reactie ontstonden woonerven. Deze worden gekenmerkt door een gedifferentieerde structuur en korte zichtlijnen. Er is een grote mate aan beslotenheid als gevolg van een voortdurende verspringende rooilijn, zowel tussen als in blokken. De woningen zijn geclusterd in en rond woonerven, waarbij het onderscheid tussen voor- en achterkanten vaak onduidelijk is. Bovendien is er een grote mate aan variatie in oriëntatie, schakeling en samenstelling van de bouwmassa's.

Gebiedsbeschrijving

Wolfsheining (gebied 12)

De woningen in dit gebied bestaan uit twee-onder-een-kap en rijwoningen. De rooilijn is zeer wisselend, wat soms een onrustig beeld geeft. De meeste woningen hebben garages of bergingen aan de voorzijde, waarbij de kap doorloopt over deze uitbouw. De woningen zijn met rode baksteen als schoon metselwerk gebouwd en hebben antracietkleurige dakpannen als dakbedekking. De noklijn varieert in richting tussen loodrecht op en evenwijdig aan de straat. Parkeren vindt plaats op eigen terrein en op straat.

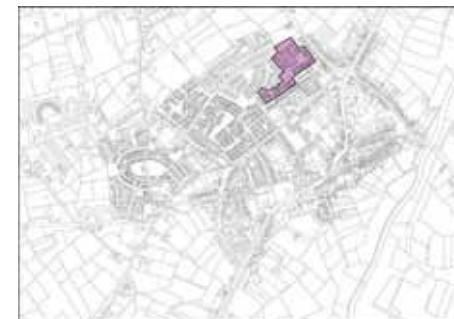
De openbare ruimte kent geen duidelijke grenzen, mede omdat trottoirs ontbreken. De straat gaat over in speelplaatsen en loopt door tot aan de voorgevel van de woning. De wegenstructuur wordt gekenmerkt door doodlopende straten. Het openbaar groen bestaat uit een aantal dichtbegroeide stroken en een enkel speelveldje.

Waardebepaling en gewenste ontwikkeling

Bouwkundige toevoegingen en erfafscheidingen, die grenzen aan de openbare ruimte, moeten met zorg behandeld worden. Bij realisatie van dakkapellen en aan- of uibouwen moet de eenheid binnen een blok behouden blijven. Groenstructuren binnen de wijk staan regelmatig onder druk. Het is echter van belang om de verscheidenheid aan vormtaal en bouwmassa's te onderbreken met groenvoorzieningen en openbare ruimte. Het invullen van de openbare ruimte dient met zorg behandeld te worden.

Welstandsniveau

Voor dit gebied geldt een welstandsniveau 3.



bergingen aan voorzijde, Lange Tiende



garages aan voorzijde woning, Wolfsheining



afwijkende dakvorm, niet passend, Wolsheining

Welstandscriteria

Onderstaande criteria vloeien voort uit de bestaande aanwezige karakteristieken en het gewenste beeld. De welstandscriteria dienen altijd in samenhang met de hiervoor behandelde beschrijving en waardebeoordeling van het gebied gehanteerd te worden. Belangrijk hierbij zijn een passende inpassing in de omgeving en evenwichtige massaverhoudingen binnen het totale bouwwerk.

niveau 3	beoordelingsaspecten		toetsingscriteria
hoofdaspecten	type bebouwing	2/1-kap- en rijwoningen	kritisch
	plaatsing / situering	verspringende rooilijn	kritisch
	massaopbouw	2 bouwlagen met kap	kritisch
	gevelopbouw	gevarieerd	licht
	materiaalgebruik (hoofdvlakken)	baksteen, dakpannen	kritisch
	kleurgebruik (hoofdvlakken)	gevel: roodtinten, dak: antraciet	kritisch
deelaspecten	samenstelling massa	samengesteld	licht
	gevelindeling	traditioneel	licht
	plasticiteit van de gevel	ongelijk	licht
detailaspecten	materiaalgebruik (onderdelen)		vrij
	kleurgebruik (onderdelen)		vrij
	detailering		vrij



kap op uitbouw;
niet passend,
Het Steke



2/1-kap woning,
Werfkens



2/1-kap woning,
Wolfsheining



parkeren op straat,
Wolfsheining

3.5 Thematische dorpsuitbreidingen

Algemene beschrijving

Halverwege de jaren '80 vond opnieuw een omslag plaats in stedenbouw en architectuur. De woonerven werden als onoverzichtelijk ervaren, waarop als reactie thematische woonwijken zijn gerealiseerd. De ontwerpaandacht verschoof en er werden woonwijken gerealiseerd met een eenduidige structuur en uitgesproken architectuur. Plannen werden gebaseerd op het bestaande landschap, de eerdere functie van een plek of krijgen een nieuwe thematiek. In het ontwerp is veel aandacht voor de openbare ruimte. Per straat, blok of buurt komen diverse woningtypen voor en worden architectuurthema's zorgvuldig toegewezen. De verschillende buurten worden visueel met elkaar verbonden door grote lijnen zoals wegen, water of historische structuren.

Gebiedsbeschrijving

De Ramen (gebied 13)

Het gebied heeft een helder structuur met daarbinnen een grote diversiteit aan bebouwing. Bijzondere elementen in de wijk zijn de centrale groene ruimte met middenop een monumentale boerderij en de oude landweg die het gebied doorsnijdt.

Dit gebied wordt gekenmerkt door een grote variëteit aan bebouwing en inrichting. Er komen vrijwel alle soorten bebouwing voor, zoals gestapeld, rijwoningen, vrijstaand enz. Tevens is er een grote variëteit in rooilijn, dakvorm, bouwhoogtes en kleur- en materiaalgebruik. De maximale bouwhoogte binnen het gebied is drie lagen met kap. Ondanks deze variëteit zijn er duidelijke clusters te onderscheiden die een eenheid vormen. Deze eenheid wordt gevormd door overeenkomst in bouwmassa, situering, kleur- en materiaalgebruik. Belangrijk is om de eenheid binnen een dergelijk cluster te behouden.

Nieuwe Akker (gebied 14)

De bebouwing bestaat uit twee-onder-een-kap woningen die geschakeld zijn door middel van terugliggende garages. Door de situering in een gedeeltelijke cirkel en uniform materiaal- en kleurgebruik vormt het gebied een sterke eenheid. De duidelijke vorm en de ligging aan de dorpsrand maakt het tot een waardevol gebied.

De gebouwen zijn met witte betonsteen gebouwd en hebben een bouwhoogte van 2 bouwlagen met kap. De zadeldaken zijn met antraciete dakpannen bedekt. Opvallend aan deze gebouwen is de driehoekige erker aan de voorzijde met daarboven een balkon en de situering in een cirkelvorm. Alle woningen hebben een groene voortuin en zijn gelegen aan een groen plein.

Waardebepaling en gewenste ontwikkeling

Bij de thematische dorpsuitbreidingen wordt de beeldkwaliteit vooral bepaald door de heldere structuur en uitgesproken architectuur. Er is een grote variëteit aan bebouwing en inrichting waarbinnen cluster zijn te onderscheiden die een eenheid vormen. Belangrijk is dat de samenhang in bouwmassa, situering, kleur- en materiaalgebruik binnen een cluster van gelijke bebouwing behouden blijft.



uitbouw aan
voorzijde,
Den Hooiberg



klein cluster met
uniforme bebouwing,
Zwaantjes



sterke bebouwings-
eenheid,
Nieuwe Akker

Welstandsniveau

Voor de gebieden geldt een welstandsniveau 3.

Welstandscriteria

Onderstaande criteria vloeien voort uit de bestaande aanwezige karakteristieken en het gewenste beeld. De welstandscriteria dienen altijd in samenhang met de hiervoor behandelde beschrijving en waardebeoordeling van het gebied gehanteerd te worden. Belangrijk hierbij zijn een passende inpassing in de omgeving en evenwichtige massaverhoudingen binnen het totale bouwwerk.

niveau 3	beoordelingsaspecten		toetsingscriteria
hoofdaspecten	type bebouwing	gevarieerd	kritisch
	plaatsing / situering	geclusterd in een rooilijn	kritisch
	massaopbouw	max. 3 bouwlagen met kap	kritisch
	gevelopbouw	gevarieerd	licht
	materiaalgebruik (hoofdvlakken)	baksteen, dakpannen	kritisch
deelaspecten	kleurgebruik (hoofdvlakken)	gevarieerd	kritisch
	saamenstelling massa	gevarieerd	licht
	gevelindeling	gevarieerd	licht
detailaspecten	plasticiteit van de gevel	gevarieerd	licht
	materiaalgebruik (onderdelen)		vrij
	kleurgebruik (onderdelen)		vrij
	detaillering		vrij



opvallend kleur-gebruik, Biesveld



monumentale boerderij, Het Boske



gestapelde woningen, Den Hooiberg



gebogen rooilijn, Nieuwe Akker

3.6 Individuele woningbouw

Algemene beschrijving

Kenmerkend zijn de solitaire bebouwingselementen, vrijstaande woningen, die samen een buurt vormen. Onderling is er een grote diversiteit in architectuurstijlen, kapvormen en –richtingen, en kleur- en materiaalgebruik. Meestal is er sprake van een informeel stedenbouwkundig patroon, waarbij de bebouwing verschillend op de kavels is gesitueerd. Privé groen zorgt veelal voor een groene uitstraling van het gebied.

Gebiedsbeschrijving

Oranjestraat (gebied 15)

De bebouwing in dit gebied heeft een bouwhoogte van 1 en 2 bouwlagen met kap, waarbij de noklijn in richting varieert. De dakvormen variëren met als meest voorkomende dakvorm het zadeldak met wolfseind. De kleur van de baksteen varieert evenals de kleur van de dakbedekking. Nagenoeg alle daken zijn wel met dakpannen als dakbedekking afgewerkt. Naast vrijstaande woningen komen er ook twee-onder-één-kap woningen voor. Parkeren vindt op eigen terrein en langs de straat plaats. De erfafscheidingen zijn veelal groen, waardoor het gebied zeer groen aandoet, ondanks het relatief weinige openbare groen.

Burg. Hartmanstraat (gebied 16)

Ook in dit gebied bestaat de bebouwing uit vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen, variërend in zowel kleur als dakvorm. Als dakvorm komt onder andere het zadeldak en het tentdak voor. De dakbedekking bestaat in alle gevallen wel uit dakpannen, variërend in kleur tussen rood en antraciet. Alle woningen hebben een garage, die in de meeste gevallen terugliggend ten opzichte van de hoofdbouwmassa is gesitueerd. Het straatprofiel is relatief smal met weinig openbaar groen.

Schoolakker (gebied 19)

Het betreft een kleine inbreidingslocatie van 3 vrijstaande woningen op een erf achter de Minister Verschuurstraat. De woningen zijn gerealiseerd als herenhuizen in een historiserende bouwstijl. De woningen hebben twee bouwlagen met kap. Ze zijn gerealiseerd in baksteen, bij iedere woning is een eigen kleur toegepast, en hebben daken in antraciet kleur. Parkeren vindt op eigen terrein plaats.

Waardebepaling en gewenste ontwikkeling

Er is sprake van enige stedenbouwkundige samenhang door overeenkomst in type bebouwing en groene inrichting van de kavels. Als er voldoende ruimte tussen de woningen aanwezig is, wordt de diversiteit aan bebouwing als niet storend ervaren. Indien de kavels kleiner zijn en de ruimten tussen de woningen minimaal, dient meer afstemming op belendingen te worden gezocht met betrekking tot vormgeving en kleur- en materiaalgebruik.

Welstandsniveau

Voor deze gebieden geldt een welstandsniveau 3.



divers kleurgebruik,
Oranjestraat



diverse
kaprichtingen,
Nassaustraart



diverse kapvormen,
Warande

Welstandscriteria

Onderstaande criteria vloeien voort uit de bestaande aanwezige karakteristieken en het gewenste beeld. De welstandscriteria dienen altijd in samenhang met de hiervoor behandelde beschrijving en waardebeoordeling van het gebied gehanteerd te worden. Belangrijk hierbij zijn een passende inpassing in de omgeving en evenwichtige massaverhoudingen binnen het totale bouwwerk.

niveau 3	beoordelingsaspecten		toetsingscriteria
hoofdaspecten	type bebouwing	vrijstaand, 2/1-kap-woningen	kritisch
	plaatsing / situering	geclusterd in rooilijn	kritisch
	massaopbouw	1 en 2 bouwlagen met kap	kritisch
	gevelopbouw	gevarieerd	licht
	materiaalgebruik (hoofdvlakken)	baksteen, dakpannen	kritisch
	kleurgebruik (hoofdvlakken)	gevarieerd	licht
deelaspecten	samenstelling massa	samengesteld	licht
	gevelindeling	geordend	licht
	plasticiteit van de gevel	ongelijk	licht
detailaspecten	materiaalgebruik (onderdelen)		vrij
	kleurgebruik (onderdelen)		vrij
	detailering		vrij



zadeldak met
wolfseind, Warande



schilddak,
Past. Bontestraat



2/1-kap woningen,
Past. Bontestraat

3.7 Bijzondere woonconcentratie

Algemene beschrijving

Onder de bijzondere woonconcentratie worden gebieden gerekend die door bijvoorbeeld zeer cultuurhistorisch waardevolle bebouwing een 'eiland' vormen binnen een ander gebied, maar ook geclusterde woonbebouwing die door de situering en/of functie een bijzondere eenheid vormt.

Gebiedsbeschrijving

Leijakker (gebied 17)

Alle gebouwen in dit gebied zijn bestemd voor woningen en voorzieningen voor mensen met een verstandelijke handicap. Het gebied heeft een ruime opzet met een groene inrichting van de openbare ruimte. De bebouwing heeft een bouwhoogte van 1 en 2 bouwlagen met kap. De meest voorkomende dakvorm is het zadeldak met antracietkleurige dakpannen. De gebouwen hebben zowel gele als witte baksteen. Hierbij is de plint met tegels afgewerkt.

Daarnaast is onlangs nieuwbouw gerealiseerd op het terrein die in verschijningsvorm afwijkt van de oudere bebouwing. Deze bebouwing bestaat grotendeels uit twee bouwlagen met een plat dak en is opgetrokken in metselwerk. Door toepassing van verscheidene aardetinten in de gevel ontstaat een gevarieerd beeld.

De straat heeft een breed groen profiel. De rijweg is smal met aan beide zijden een brede groenstrook en daarnaast een voetpad. De openbare ruimte is groen vormgegeven met enkele bijzondere elementen (o.a. een vijver en een kiosk). Parkeren vindt voornamelijk langs de straat plaats in daarvoor bestemde parkeervakken, bestraat met halfverharding, maar deels ook in de groenstrook.

Waardebepaling en gewenste ontwikkeling

Kenmerkend voor het gebied is de ruime situering van bebouwing met een groene inrichting van de openbare ruimte. Het totale cluster van bebouwing vormt een architectonische eenheid. Hierbij dienen de overeenkomsten in o.a. type bebouwing, materiaal- en kleurgebruik behouden te blijven. De eenheid in het gebied en de ligging aan de dorpsrand maakt het tot een waardevol gebied.

Welstandsniveau

Voor dit gebied geldt een welstandsniveau 3.



uniform kleur- en
materiaalgebruik,
De Gouwberg



variatie in
bouwhoogte,
De Gouwberg



plasticiteit van de
gevel, De Gouwberg

Welstandscriteria

Onderstaande criteria vloeien voort uit de bestaande aanwezige karakteristieken en het gewenste beeld. De welstandscriteria dienen altijd in samenhang met de hiervoor behandelde beschrijving en waardebeoordeling van het gebied gehanteerd te worden. Belangrijk hierbij zijn een passende inpassing in de omgeving en evenwichtige massaverhoudingen binnen het totale bouwwerk.

niveau 3	beoordelingsaspecten		toetsingscriteria
Hoofdaspecten	type bebouwing	vrijstaand en grootschalig	kritisch
	plaatsing / situering	in een rooilijn	kritisch
	massaopbouw	1 en 2 bouwlagen met zadel- of plat dak	kritisch
	gevelopbouw	evenwichtig	licht
	materiaalgebruik (hoofdvlakken)	baksteen, dakpannen	kritisch
	kleurgebruik (hoofdvlakken)	gevel: geel / wit / aardetinten, dak: antraciet	licht
Deelaspecten	samenstelling massa	enkelvoudig	licht
	gevelindeling	geordend	licht
	plasticiteit van de gevel	ongelijk	licht
Detailaspecten	materiaalgebruik (onderdelen)		vrij
	kleurgebruik (onderdelen)		vrij
	detailering		vrij

informele sfeer door openbaar groen, De Gouwberg



Leijakkerplein



3.8 Gemengde dorpsuitbreiding

Algemene beschrijving

De gemengde dorpsuitbreidingen zijn divers van opzet. Het betreft uitbreidingen die ingepast zijn ofwel in de bestaande landschapsstructuur of de bestaande dorpsstructuur. Ze hebben hiermee een eigen karakter die niet zozeer een uiting is van eerdere gebiedstyperingen die gerelateerd zijn aan bepaalde tijdsperiodes in de stedenbouw en architectuur. De architectuur is verschillend per gebied maar vertoont binnen een gebied wel een grote mate van samenhang.

Gebiedsbeschrijving

Bungalowpark (gebied 8)

De bebouwing bestaat uit vrijstaande woningen op relatief kleine kavels. De bouwhoogte is 1 bouwlaag met kap, waarbij het zadeldak als dakvorm is toegepast. De bebouwing staat niet in een rooilijn, en is vaak midden op de kavel gesitueerd. Het cluster aan het Bungalowpark wordt gekenmerkt door wit geschilderde buitenmuren en vormt mede door het kleurgebruik en het vele privé-groen een duidelijke eenheid. Ook de seniorenwoningen aan de Prins Bernhardstraat vormen een cluster door de situering en het openbaar groen aan de voorzijde van de woningen. De straten, met uitzondering van het Bungalowpark, hebben aan beide zijden een trottoir.

Hofdreven (gebied 9)

In dit gebied bestaat de bebouwing uit vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen, die terugliggend op de kavel zijn gesitueerd. De bouwhoogte varieert tussen 1 en 2 bouwlagen met kap. Nagenoeg alle woningen hebben een zadeldak en dakpannen als dakbedekking. Alle woningen zijn met baksteen als schoon metselwerk gebouwd en variëren sterk in leeftijd. Afwijkend in het gebied is de brandweerkazerne. Het straatprofiel is zeer smal en openbaar groen ontbreekt.

Heiveld (gebied 10)

De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit twee-onder-één-kap en rijwoningen. De woningen staan geclusterd in een rooilijn. De bouwhoogte is hoofdzakelijk 2 bouwlagen met kap, waarbij de dakvorm varieert. Nagenoeg alle gebouwen zijn met baksteen gebouwd en hebben dakpannen als dakbedekking, maar kennen wel variatie in kleurgebruik. Het straatprofiel van de Oranjestraat is breed met aan beide zijden een trottoir. De openbare ruimte in de Vennen wordt gekenmerkt door een groen grasveld / speelveld waaromheen de woningen gesitueerd zijn en enkele groenstroken met struikbeplanting. De erfafscheidingen zijn divers, er komen onder andere groene hagen en lage muurtjes voor.

Waardebepaling en gewenste ontwikkeling

Het welstandsbeleid zal met name gericht zijn op de toevoegingen aan, op en bij het hoofdgebouw. Hierbij is afstemming met de oorspronkelijke bouwstijl / architectuur uitgangspunt.

Welstandsniveau

Voor deze gebieden geldt een welstandsniveau 3.



kenmerkende bebouwing Bungalowpark



seniorenwoningen, Prins Bernhardstraat



brandweerkazerne, Brandslootpad

Welstandscriteria

Onderstaande criteria vloeien voort uit de bestaande aanwezige karakteristieken en het gewenste beeld. De welstandscriteria dienen altijd in samenhang met de hiervoor behandelde beschrijving en waardebeoordeling van het gebied gehanteerd te worden. Belangrijk hierbij zijn een passende inpassing in de omgeving en evenwichtige massaverhoudingen binnen het totale bouwwerk.

niveau 3	beoordelingsaspecten		toetsingscriteria
hoofdaspecten	type bebouwing	gevarieerd m.u.v. gestapeld	kritisch
	plaatsing / situering	geclusterd in een rooilijn	licht
	massaopbouw	1 en 2 bouwlagen met kap	kritisch
	gevelopbouw	gevarieerd	licht
	materiaalgebruik (hoofdvlakken)	baksteen, dakpannen	kritisch
	kleurgebruik (hoofdvlakken)	gevarieerd	kritisch
deelaspecten	samenstelling massa	enkelvoudig	kritisch
	gevelindeling	geordend	licht
	plasticiteit van de gevel	gevarieerd	licht
detailaspecten	materiaalgebruik (onderdelen)		vrij
	kleurgebruik (onderdelen)		vrij
	detailering		vrij



nieuwbouw 2/1-kap,
Hofdreven



bijzondere kapvorm,
Hofdreven



2/1-kap woningen,
Heiveld



storende op- en
aanbouwen, De Donk

3.9 Voorzieningen / kantoren

Algemene beschrijving

Grootschalige voorzieningen hebben als belangrijkste karakteristiek de vrijstaande situering van bouwmassa's met eenzijdige oriëntatie. Het zijn kleine gebieden met een sterk eigen karakter en vormgeving. De gebieden zijn grotendeels opgenomen binnen de planmatige woonwijken of liggen aan de rand van de kernen.

Gebiedsbeschrijving

Rijserf (gebied 18)

De bebouwing in dit gebied bestaat geheel uit seniorenwoningen. Het gebied is op te delen in een drietal gebouwen met appartementen voor zelfstandig wonende ouderen en een verzorgingscomplex. Het verzorgingscomplex heeft een verspringende bouwhoogte (2 en 3 bouwlagen) en een plat dak. Het gebouw is met rode en gele baksteen gebouwd. De appartementgebouwen hebben een bouwhoogte van twee bouwlagen met zadeldak. Deze gebouwen zijn met rode baksteen gebouwd en hebben antracietkleurige dakpannen. Opvallend aan deze gebouwen zijn de vooruitstekende balkons. De gebouwen zijn haaks ten opzichte van elkaar gesitueerd. De openbare ruimte rondom de bebouwing, zowel het binnenterrein als de buitenrand, is als gezamenlijke tuin ingericht.

Waardebepaling en gewenste ontwikkeling

Door de grootschalige massa's zijn deze gebieden beeldbepalend voor de directe omgeving. Kenmerkend is de alzijdige oriëntatie en de rechthoekige vormgeving met een eenvoudige detaillering.

Welstandsniveau

Voor dit gebied geldt een welstandsniveau 3.



plasticiteit door balkons,
Burg. Gommersstraat



seniorenwoningen,
Burg. Gommersstraat



Prinses
Christinastraat

Welstandscriteria

Onderstaande criteria vloeien voort uit de bestaande aanwezige karakteristieken en het gewenste beeld. De welstandscriteria dienen altijd in samenhang met de hiervoor behandelde beschrijving en waardebeoordeling van het gebied gehanteerd te worden. Belangrijk hierbij zijn een passende inpassing in de omgeving en evenwichtige massaverhoudingen binnen het totale bouwwerk.

niveau 3	beoordelingsaspecten		toetsingscriteria
hoofdaspecten	type bebouwing	gestapeld	kritisch
	plaatsing / situering	gevarieerd	kritisch
	massaopbouw	2 tot 3 bouwlagen	kritisch
	gevelopbouw	evenwichtig	kritisch
	materiaalgebruik (hoofdvlakken)	baksteen, dakpannen	kritisch
	kleurgebruik (hoofdvlakken)	roodtinten, antraciet	kritisch
deelaspecten	samenstelling massa	samengesteld	licht
	gevelindeling	geordend	licht
	plasticiteit van de gevel	ongelijk	licht
detailaspecten	materiaalgebruik (onderdelen)		vrij
	kleurgebruik (onderdelen)		vrij
	detailering		vrij

woningen omgeven door openbaar groen, Kard. Frankenbergstraat



afwijkende vormgeving, centrumgebouw, Kard. Frankenbergstraat



3.10 Bedrijventerreinen

Algemene beschrijving

Bedrijventerreinen worden doorgaans gekenmerkt door een sterk op de functie gerichte, grootschalige bebouwing. Vanwege de aard van de werkzaamheden zijn de gebouwen in deze gebieden veelal besloten van karkater. Toch is het van belang een goede balans tussen functionaliteit en beeldkwaliteit te vinden, ook met het oog op sociale veiligheid. Op een aantal bedrijventerrein heeft de geleiding van de bouwmassa's, afwisseling van materialen en situering van bedrijfspanden en –woningen geleid tot een gevarieerd maar toch samenhangend gebied. Belangrijk is ook een groene inrichting van de percelen en openbare ruimten die kan zorgen voor een onderbreking van de vaak stenige inrichting en tevens een afscherming vormen naar omliggende gebieden.

Gebiedsbeschrijving

Waterman, Rijsbergen(gebied 20)

Het gebied ligt net buiten de kern Rijsbergen. Het is een gebied met bedrijfspanden en -woningen. De woningen zijn aan de straat gesitueerd met een terugliggende positie van de bedrijfspanden. Wanneer een bedrijfswoning ontbreekt, is geleiding aangebracht door de situering van een kantoorruimte aan de straat. Voor de bedrijfspanden worden industriële gevelbekledingen in een grijze kleur afgewisseld met baksteen in lichte tinten. De woningen hebben 1 bouwlaag met kap, variërend van nokrichting. De woningen hebben een lichte baksteen en antraciet dakpannen. De bedrijfspanden en –woningen hebben een eigen vormgeving waarbij materiaal- en kleurgebruik op elkaar zijn afgestemd. Door de geleiding van de bouwmassa's, afwisseling van materialen en situering van bedrijfspanden en –woningen ontstaat er een gevarieerd beeld. Groen is aanwezig op de percelen en in de openbare ruimte.

Waardebepaling en gewenste ontwikkeling

De bebouwing op de bedrijventerreinen wordt gekenmerkt door een gevarieerde samenstelling. Bij de bedrijventerreinen is voornamelijk de uitstraling naar de omliggende gebieden van belang. Omdat de terreinen aan de rand van de kernen liggen, zijn ze vanuit het omringende open gebied goed zichtbaar. Bebouwing met een representatieve uitstraling is hier gewenst, opvallende en contrasterende kleuren moeten vermeden worden. Tevens kan een afschermende groenstrook een goede aanvulling vormen. Wanneer bedrijfswoningen voorkomen op een perceel is de onderlinge relatie tussen alle gebouwen op het perceel van belang.

Welstandsniveau

Voor het bedrijventerrein Waterman geldt een welstandsniveau 3.



bedrijfswoningen,
Waterman



plaatmateriaal als
gevelbekleding,
Waterman



verspringende
bouwhoogte zorgt voor
een afwisselend beeld,
Waterman

Welstandscriteria

Onderstaande criteria vloeien voort uit de bestaande aanwezige karakteristieken en het gewenste beeld. De welstandscriteria dienen altijd in samenhang met de hiervoor behandelde beschrijving en waardebeoordeling van het gebied gehanteerd te worden. Belangrijk hierbij zijn een passende inpassing in de omgeving en evenwichtige massaverhoudingen binnen het totale bouwwerk.

niveau 3	beoordelingsaspecten		toetsingscriteria
hoofdaspecten	type bebouwing	vrijstaande bedrijfsbebouwing	kritisch
	plaatsing / situering	in een rooilijn	kritisch
	massaopbouw	2 bouwlagen met kap of plat	kritisch
	gevelopbouw	gevarieerd	licht
	materiaalgebruik (hoofdvlakken)	gevarieerd, waaronder steenachtige materialen	kritisch
	kleurgebruik (hoofdvlakken)	gevarieerd	kritisch
deelaspecten	samenstelling massa	gevarieerd	licht
	gevelindeling	gevarieerd	licht
	plasticiteit van de gevel	vlak	licht
detailaspecten	materiaalgebruik (onderdelen)		vrij
	kleurgebruik (onderdelen)		vrij
	detailering		vrij

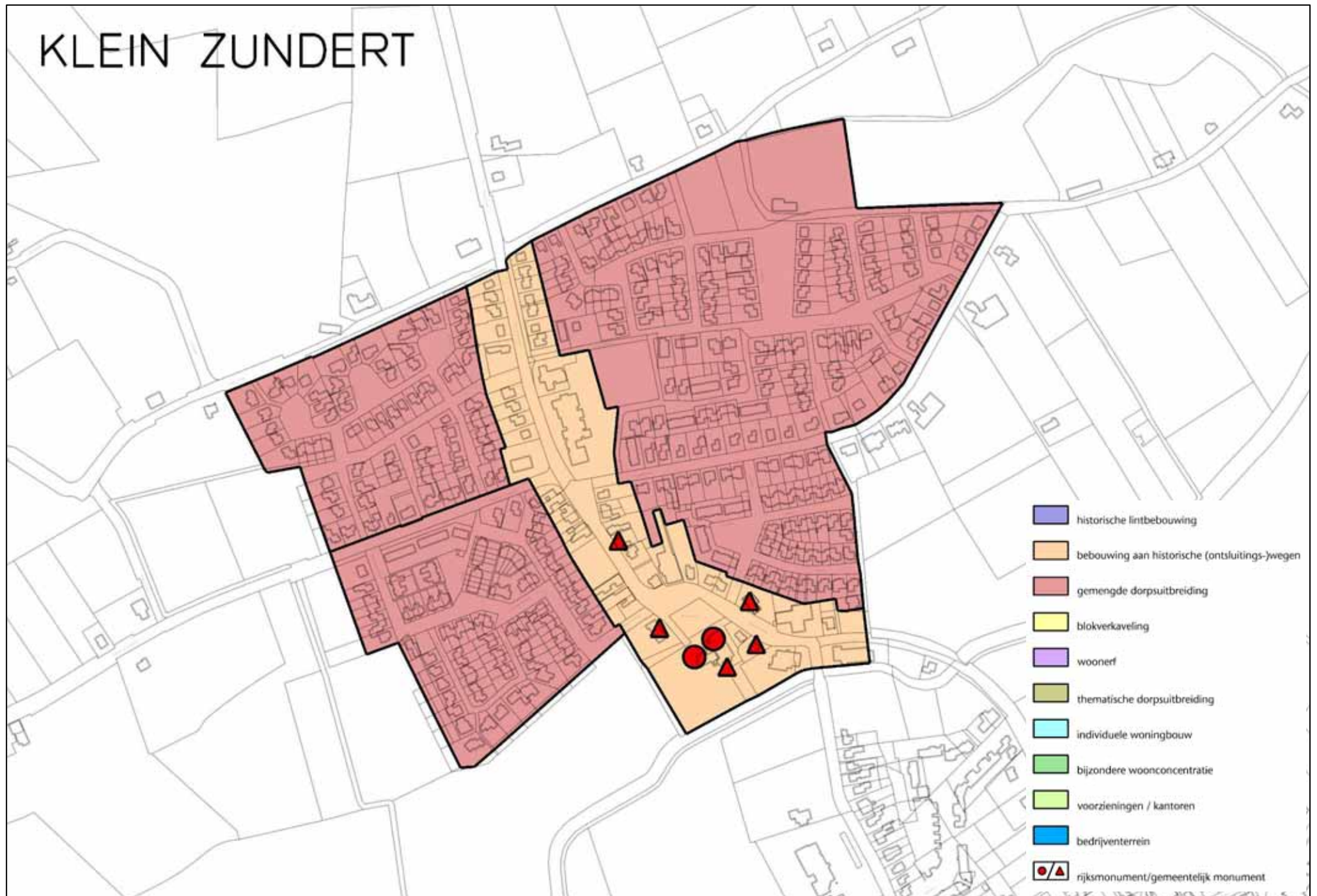
bedrijfswoning aan de voorzijde van de kavel, Waterman



structureerende waterpartij, Waterman



KLEIN ZUNDERT



4. KLEIN ZUNDERT

4.1 Bebouwing aan historische (ontsluitings-)wegen

Algemene beschrijving

De Klein Zundertseweg vormt van oorsprong de drager van de dorpsstructuur met het Jan Koekenplein als centrale plein. Vanaf midden 19^e eeuw vond een uitbreiding van de kern plaats langs de Klein Zundertseweg. Percelen tussen reeds aanwezige agrarische bebouwing werden ingevuld met woningen. Het betreft overwegend individuele ontwikkelingen en kleine clusters van complexgewijze bebouwing. Nu nog steeds worden woningen toegevoegd op vrijkomende percelen door sloop van woningen en/of beëindiging van (agrarische) bedrijven. Het gebied kent dan ook een rijke afwisseling in oude boerderijen en woningen vanaf midden 19^e eeuw tot en met nu.

Gebiedsbeschrijving

Klein Zundertseweg (gebied 1)

Het Jan Koekenplein vormt het centrale plein binnen de kern. Naast de R.K. kerk staan hier een aantal historische panden. Het gebied kent verder een grote diversiteit aan bebouwing uit verschillende bouwperiodes.

De bebouwing heeft een bouwhoogte tussen de 1 en 2 bouwlagen met kap, waarbij er zadeldaken als mede mansardekappen voorkomen. Alle bebouwing is met baksteen gebouwd, variërend in kleur tussen rood en bruintinten, maar daarnaast komt er ook wit geschilderd metselwerk voor. De daken zijn bedekt met dakpannen en een enkele keer met riet. De dakpannen variëren in kleur tussen rood en antraciet. De woningen staan geclusterd in een rooilijn; soms direct aan straat en soms met ondiepe voortuinen.

Afwijkende bebouwing in het lint is de basisschool en een machinebedrijf. Deze gebouwen wijken af qua vormgeving (1 en 2 bouwlagen plat) en hebben een samengestelde massaopbouw. Het machinebedrijf is storend in het bebouwingslint, zeker gezien de situering bij het Jan Koekenplein. Het straatprofiel is relatief breed en heeft aan beide zijden een trottoir, soms gescheiden van de weg door een smalle groenstrook met bomen en lage struiken. Parkeren vindt plaats op eigen terrein en op parkeerstroken langs de weg. Het plein voor de kerk is ingericht als parkeerterrein.

Waardebepaling en gewenste ontwikkeling

Het is van belang de aanwezige karakteristieke lintbebouwing en het gedifferentieerde gevelbeeld te behouden. Tevens dient er extra aandacht besteed te worden aan de situering van de bebouwing op de kavel en de vormgeving van de erfafscheidingen.

Welstandsniveau

Voor dit gebied geldt een welstandsniveau 2.



karakteristieke
bebouwing,
Klein Zundertseweg



langgevelboerderij,
Jan Koekenplein



R.K. Pastorie,
Jan Koekenplein

Voor onderstaande Rijksmonumenten geldt een welstandsniveau 1:

- Klein Zundertseweg 5: R. K. Kerk
- Klein Zundertseweg 7: R. K. Pastorie

Voor onderstaande gemeentelijke monumenten geldt een welstandsniveau 1:

- Klein Zundertseweg 3a: langgevelboerderij
- Klein Zundertseweg 5: kerkhof + ommuring
- Klein Zundertseweg 13: langgevelboerderij
- Klein Zundertseweg 34: woning
- Klein Zundertseweg 42: woning

Welstandscriteria

Onderstaande criteria vloeien voort uit de bestaande aanwezige karakteristieken en het gewenste beeld. De welstandscriteria dienen altijd in samenhang met de hiervoor behandelde beschrijving en waardebeoordeling van het gebied gehanteerd te worden. Belangrijk hierbij zijn een passende inpassing in de omgeving en evenwichtige massaverhoudingen binnen het totale bouwwerk.



niet passende
grootschalige
bedrijfsbebouwing,
Klein-Zundertseweg



basisschool,
Klein Zundertseweg



recente vrijstaande woningen,
Klein Zundertseweg



diverse kapvormen,
Klein Zundertseweg

niveau 2	beoordelingsaspecten		toetsingscriteria
Hoofdaspecten	type bebouwing	lintbebouwing	streng
	plaatsing / situering	geclusterd in een rooilijn	streng
	massaopbouw	1 en 2 bouwlagen met kap	streng
	gevelopbouw	verticaal	kritisch
	materiaalgebruik (hoofdvlakken)	baksteen, dakpannen	streng
	kleurgebruik (hoofdvlakken)	roodtinten	streng
Deelaspecten	samenstelling massa	enkelvoudig	kritisch
	gevelindeling	traditioneel	kritisch
	plasticiteit van de gevel	gevarieerd	kritisch
Detailaspecten	materiaalgebruik (onderdelen)	baksteen, dakpannen	licht
	kleurgebruik (onderdelen)	gevarieerd	licht
	detailering	gevarieerd	licht

4.2 Gemengde dorpsuitbreiding

Algemene beschrijving

De gemengde dorpsuitbreidingen zijn divers van opzet. Het betreft uitbreidingen die ingepast zijn ofwel in de bestaande landschapsstructuur of de bestaande dorpsstructuur. Ze hebben hiermee een eigen karakter die niet zozeer een uiting is van bepaalde tijdsperiodes in de stedenbouw en architectuur. De architectuur is verschillend per gebied maar vertoont binnen een gebied wel een grote mate van samenhang.

Gebiedsbeschrijving

Stuivezandseweg, Den Dries, De Draaikes (gebied 2)

De bebouwing hier heeft een bouwhoogte van 1 en 2 bouwlagen met kap en staat in één rooilijn. Er komen verschillende bebouwingstypen voor, waaronder vrijstaande, twee-onder-een-kap woningen, rijwoningen en seniorenwoningen. Opvallend zijn de vele uitbouwen aan de voorzijde en de dakkapellen op het dakvlak aan de voorzijde. In Den Dries / Bloemenstee worden ook diverse malen dakkapellen toegepast op de garages. De gebouwen zijn met baksteen gebouwd en hebben dakpannen als dakbedekking. Het kleurgebruik in de gevel en het materiaalgebruik op onderdelen varieert. Een zeer bijzonder gebouw is een langgevelboerderij aan Den Dries. Deze valt op door de historisch karakteristieke uitstraling en zijn prominente ligging.

Het straatprofiel is over het algemeen vrij smal, waarbij trottoirs ontbreken. Parkeren vindt plaats op eigen terrein, op parkeerstroken en langs de straat.

Zandweide (gebied 3)

Dit gebied wordt gekenmerkt door vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen met een bouwhoogte van 1 en 2 bouwlagen met kap. De dakvorm varieert, even als de richting van de noklijn. De woningen staan in één rooilijn en hebben een uniform materiaalgebruik. Alle woningen zijn met baksteen gebouwd en hebben op, een enkele uitzondering na, dakpannen als dakbedekking. Het kleurgebruik varieert, dit is niet storend in het straatbeeld. Aan de voorzijde van de woningen komen redelijk veel uitbouwen voor en dakkapellen.

Het straatprofiel is smal waarbij stoepen ontbreken, voortuinen grenzen direct aan de straat. Parkeren vindt plaats op eigen terrein en geclusterd in parkeervakken. Het openbaar groen bestaat uit een drietal centrale groene ruimten. De erfafscheidingen zijn overwegend groen, waardoor de wijk een zeer groen karakter heeft. Opvallend element in het gebied is de langzaamverkeersroute die de wijk doorsnijdt.

Burgemeester Kievitslaan, Steenovenakker (gebied 4)

Voor dit gebied geldt dezelfde beschrijving als voor het bovenstaande gebied 'Zandweide' met als duidelijk afwijkend element de verkeersstructuur en bebouwingstype. In dit gebied komen aanzienlijk meer geschakelde en rijwoningen voor.

De verkeersstructuur is minder overzichtelijk en er is geen duidelijke langzaamverkeersroute aanwezig. Het openbaar groen bestaat uit een aantal groenstroken en een enkel speelveldje.



aaneengesloten
woningen, Schoolpad



vrijstaande woningen,
Zandweide



plasticiteit gevels,
Burg. Kievitslaan

Waardebepaling en gewenste ontwikkeling

Het welstandsbeleid zal met name gericht zijn op de toevoegingen aan, op en bij het hoofdgebouw. Hierbij is afstemming met de oorspronkelijke bouwstijl / architectuur uitgangspunt. Voor deze gebieden is een aandachtspunt voor welstandstoetsing de erfafscheidingen, met name in gebied. 2.

Welstandsniveau

Voor deze gebieden geldt een welstandsniveau 3.

Welstandscriteria

Onderstaande criteria vloeien voort uit de bestaande aanwezige karakteristieken en het gewenste beeld. De welstandscriteria dienen altijd in samenhang met de hiervoor behandelde beschrijving en waardebeepaling van het gebied gehanteerd te worden. Belangrijk hierbij zijn een passende inpassing in de omgeving en evenwichtige massaverhoudingen binnen het totale bouwwerk.



langgevelboerderij,
Den Dries



niet passend;
dakvorm en kleurgebruik,
Stuvezandseweg



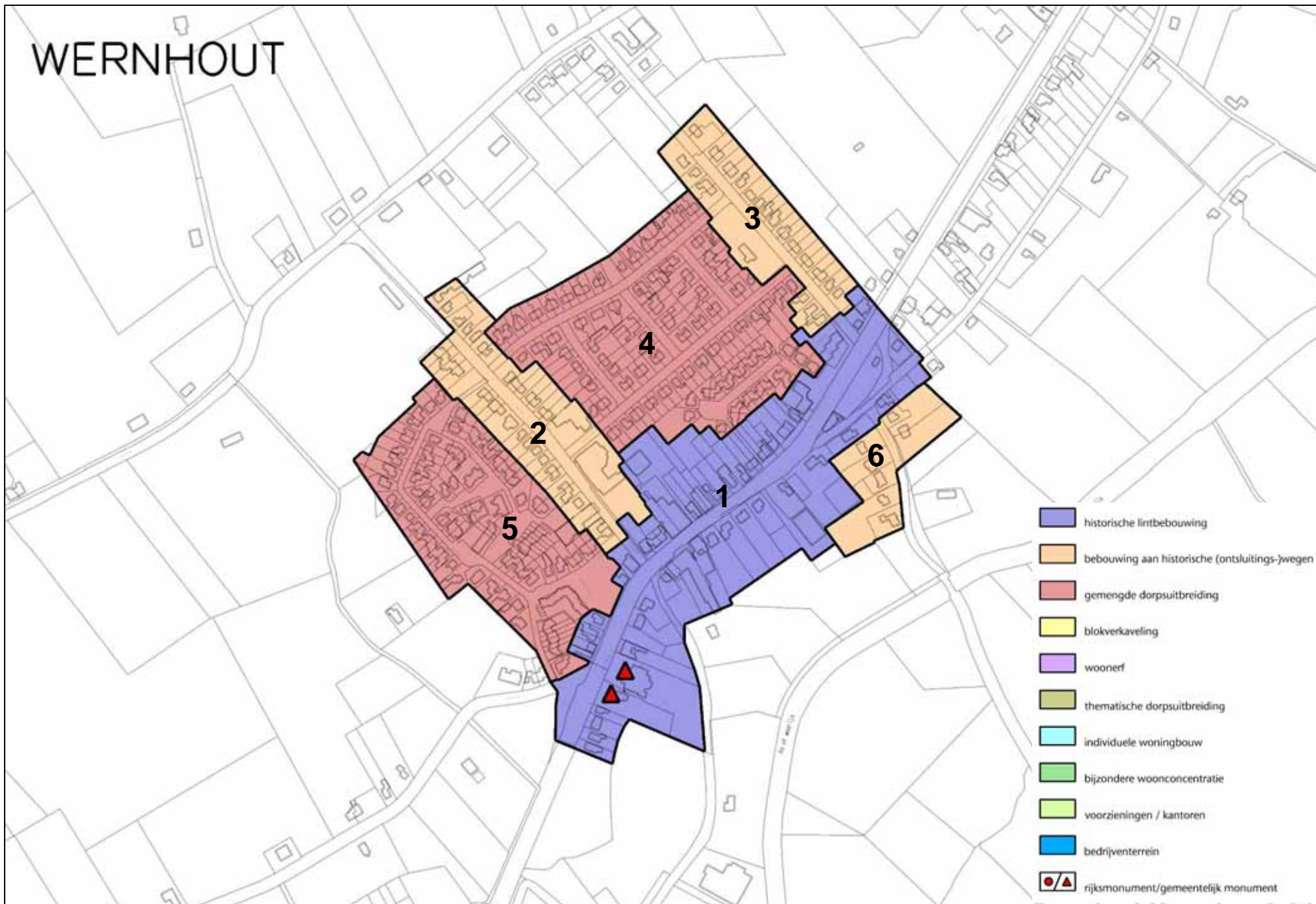
divers bebouwingsbeeld,
Zandweide



dakopbouw garage,
Den Dries / Bloemensteeg

niveau 3	beoordelingsaspecten		toetsingscriteria
hoofdaspecten	type bebouwing	gevarieerd	kritisch
	plaatsing / situering	geclusterd in een rooilijn	kritisch
	massaopbouw	1 en 2 bouwlagen met kap	kritisch
	gevelopbouw	gevarieerd	licht
	materiaalgebruik (hoofdvlakken)	baksteen, dakpannen	kritisch
	kleurgebruik (hoofdvlakken)	gevarieerd	kritisch
deelaspecten	samenstelling massa	enkelvoudig	kritisch
	gevelindeling	geordend	licht
	plasticiteit van de gevel	gevarieerd	licht
detailaspecten	materiaalgebruik (onderdelen)		vrij
	kleurgebruik (onderdelen)		vrij
	detailering		vrij

WERNHOUT



5. WERNHOUT

5.1 Historische lintbebouwing

Algemene beschrijving

Wernhout is ontstaan als tiendakkerdorp langs de Aa of Weerijs. Door de verbetering van de weg Breda – Antwerpen, vanaf circa 1750, heeft het dorp zich verder ontwikkeld langs deze weg. De voorzieningen in het dorp zijn tot de dag van vandaag geconcentreerd aan deze weg.

Gebiedsbeschrijving

Wernhoutseweg (gebied 1)

De (cultuur) historische waardevolle bebouwing is in het gebied beperkt tot de omgeving van de kerk. Overige bebouwing in het gebied betreft lintbebouwing maar is minder historisch karakteristiek. Dit komt veelal door afwijkende bouwvormen en modernisering van panden waarbij vaak de karakteristieke elementen verloren zijn gegaan.

De bebouwing heeft een bouwhoogte van overwegend 1 en 2 bouwlagen met kap. De kapvorm is gevarieerd, eveneens als de richting van de noklijn en het kleur- en materiaalgebruik. Er komt naast baksteen ook stucwerk en schilderwerk voor. De daken zijn bedekt met dakpannen en hebben meestal een antraciet kleur. Er komen aan de voorzijde enkele dakkapellen voor. De woningen staan geclusterd in één rooilijn. In het centrum staan de woningen direct aan straat, naar de randen van de kern hebben de woningen ondiepe voortuinen.

Beeldverstoring in het lint zijn café de Bocht en de benzinepomp, door hun ligging als een eiland midden op de weg.

Het straatprofiel is erg breed en heeft aan beide zijden een fietspad en een trottoir. Parkeren vindt plaats op parkeerstroken langs de weg. De parkeerstroken en het fiets- en voetpad lopen in elkaar over, waardoor het geheel geen duidelijke structuur heeft. Het openbaar groen bestaat uit een tweetal groenstroken met bomen in het midden van de weg.

Waardebepaling en gewenste ontwikkeling

Het gebied heeft veel van haar (cultuur) historische waarde verloren. Het is dan ook van belang om de nog aanwezige karakteristieken van de historische lintbebouwing te behouden en te versterken. Hierbij moet de bebouwing in Wernhout meer een continuering zijn van de historische lintbebouwing in Rijsbergen en Zundert.

Welstandsniveau

Voor dit gebied geldt een welstandsniveau 2.

Voor onderstaande gemeentelijke monumenten geldt een welstandsniveau 1:

- Wernhoutseweg 149: kerk
- Wernhoutseweg 151: voormalige pastorie



historische dorpskern,
Wernhoutseweg



historische
lintbebouwing,
Wernhoutseweg



nieuwbouw gestapeld,
Wernhoutseweg

Welstandscriteria

Onderstaande criteria vloeien voort uit de bestaande aanwezige karakteristieken en het gewenste beeld. De welstandscriteria dienen altijd in samenhang met de hiervoor behandelde beschrijving en waardebeoordeling van het gebied gehanteerd te worden. Belangrijk hierbij zijn een passende inpassing in de omgeving en evenwichtige massaverhoudingen binnen het totale bouwwerk.

niveau 2	beoordelingsaspecten		toetsingscriteria
hoofdaspecten	type bebouwing	lintbebouwing	streng
	plaatsing / situering	geclusterd in een rooilijn	streng
	massaopbouw	1 en 2 bouwlagen met kap	streng
	gevelopbouw	verticaal	streng
	materiaalgebruik (hoofdvlakken)	baksteen, dakpannen	kritisch
	kleurgebruik (hoofdvlakken)	gevarieerd	kritisch
deelaspecten	samenstelling massa	enkelvoudig	kritisch
	gevelindeling	traditioneel	kritisch
	plasticiteit van de gevel	gevarieerd	kritisch
detailaspecten	materiaalgebruik (onderdelen)	baksteen, dakpannen	licht
	kleurgebruik (onderdelen)	gevarieerd	licht
	detailering	uitgebreid	kritisch



beeldverstorend,
tankstation,
Wernhoutseweg



niet passend:
afwijkende bouwmassa,
Wernhoutseweg



historisch karakteristieke
bebouwing,
Wernhoutseweg

5.2 Bebouwing aan historische (ontsluitings-)wegen

Algemene beschrijving

Uitbreiding van de kern gebeurde in eerste instantie langs historische landwegen. Vanaf midden 19^e eeuw werden percelen tussen reeds aanwezige agrarische bebouwing ingevuld met woningen. Het betreft overwegend individuele ontwikkelingen en kleine clusters van complexgewijze bebouwing. Nu nog steeds worden woningen toegevoegd op vrijkomende percelen door sloop van woningen en/of beëindiging van (agrarische) bedrijven. Het gebied kent dan ook veelal een rijke afwisseling in (oude) boerderijen en woningen vanaf midden 19^e eeuw tot en met nu.

Gebiedsbeschrijving

Diepstraat (gebied 2)

De bebouwing in dit gebied heeft een bouwhoogte van 1 en 2 bouwlagen met kap. De meest voorkomende dakvorm is het zadeldak, waarbij de noklijn in richting varieert tussen evenwijdig aan en loodrecht op de straat. De bebouwing staat in een rooilijn en de woningen hebben ondiepe voortuinen. Het kleurgebruik is gevarieerd, het materiaalgebruik is uniform: alle woningen zijn met baksteen gebouwd en hebben dakpannen als dakbedekking. De bakstenen variëren in kleur tussen rood-, geel- en wittinten en de dakpannen tussen rood en antraciet.

Bijzondere gebouwen in het gebied zijn de basisschool en het gemeenschapshuis. De basisschool wijkt af door de vormgeving en de dakvorm; het gemeenschapshuis wijkt af door het materiaalgebruik in de gevel (leisteen).

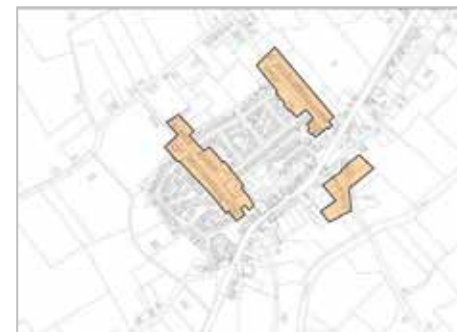
Aan beide zijden van de weg ligt een trottoir, gescheiden van de weg door een smalle groenstrook met bomen. Parkeren vindt plaats op eigen terrein en langs de straat.

Tiendpad (gebied 3)

Vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen bepalen het beeld in deze straat. De bouwhoogte varieert tussen 1 en 2 bouwlagen met kap, waarbij de meest voorkomende dakvorm het zadeldak is met de noklijn evenwijdig aan de weg. Alle woningen zijn met baksteen gebouwd en hebben dakpannen als dakbedekking. De kleur van de baksteen heeft diverse roodtinten met een enkele keer een geeltint. De kleur van de dakpannen varieert tussen rood en antraciet. De woningen staan in één rooilijn en hebben ondiepe voortuinen. Opvallend gebouw in dit gebied is de boomkwekerij. De grote terugliggende loodsen passen niet in het beeld van het gebied. Er komen relatief veel dakkapellen aan de voorzijde voor. Het straatprofiel bestaat uit een rijweg met aan beide zijden een trottoir, aan één zijde van de weg is deze gescheiden door een smalle groenstrook met bomen en lage struiken.

Maalbergenstraat (gebied 6)

De bebouwing bestaat uit vrijstaande woningen in 1 bouwlaag met zadeldak, waarbij de nokrichting zowel parallel aan de weg is als haaks erop. De woningen hebben diepe voortuinen wat zorgt voor openheid en doorzicht naar het buitengebied. De woningen staan in één rooilijn. Ze zijn gerealiseerd in baksteen als schoon metselwerk in verschillende tinten, met daken in antraciet kleur. De woningen zijn individueel ontwikkeld wat zorgt voor de kenmerkende variatie van bebouwing aan een historische (ontsluitings-)weg.



2/1-kap woningen,
Diepstraat



divers bebouwings-
beeld, Diepstraat



woningen Tiendpad

Waardebepaling en gewenste ontwikkeling

Het is van belang de aanwezige karakteristieke diversiteit in bebouwing te behouden. Deze diversiteit wordt met name bepaald door de veelal individuele ontwikkelingen over een lange tijdsperiode.

Welstandsniveau

Voor deze gebieden geldt een welstandsniveau 3.

Welstandscriteria

Onderstaande criteria vloeien voort uit de bestaande aanwezige karakteristieken en het gewenste beeld. De welstandscriteria dienen altijd in samenhang met de hiervoor behandelde beschrijving en waardebeoordeling van het gebied gehanteerd te worden. Belangrijk hierbij zijn een passende inpassing in de omgeving en evenwichtige massaverhoudingen binnen het totale bouwwerk.

niveau 3	beoordelingsaspecten		toetsingscriteria
hoofdaspecten	type bebouwing	vrijstaand, 2-1-kap	kritisch
	plaatsing / situering	in een rooilijn	kritisch
	massaopbouw	1 en 2 bouwlagen met kap	kritisch
	gevelopbouw	gevarieerd	kritisch
	materiaalgebruik (hoofdvlakken)	baksteen, dakpannen	kritisch
	kleurgebruik (hoofdvlakken)	roodtinten	licht
deelaspecten	samenstelling massa	enkelvoudig	kritisch
	gevelindeling	gevarieerd	licht
	plasticiteit van de gevel	vlak	licht
detailaspecten	materiaalgebruik (onderdelen)		vrij
	kleurgebruik (onderdelen)		vrij
	detailering		vrij



traditioneel kleur- en materiaalgebruik, Tiendpad



nieuwbouw basisschool, Diepstraat



modernisering woningen, Diepstraat



kinderdagverblijf en gemeenschapshuis, Diepstraat

5.3 Gemengde dorpsuitbreiding

Algemene beschrijving

De gemengde dorpsuitbreidingen zijn divers van opzet. Het betreft uitbreidingen die ingepast zijn ofwel in de bestaande landschapsstructuur of de bestaande dorpsstructuur. Ze hebben hiermee een eigen karakter die niet zozeer een uiting is van bepaalde tijdsperiodes in de stedenbouw en architectuur. De architectuur is verschillend per gebied maar vertoont binnen een gebied wel een grote mate van samenhang.

Gebiedsbeschrijving

Past. Bielarstraat, Dahliastraat (gebied 4)

De bebouwing in dit gebied bestaat hoofdzakelijk uit twee-onder-een-kap woningen, afgewisseld met enkele vrijstaande woningen. De bouwhoogte van alle woningen bedraagt twee bouwlagen met zadeldak, waarbij de noklijn evenwijdig aan de weg loopt. Ook het materiaalgebruik binnen het gebied is uniform; alle gebouwen zijn met baksteen gebouwd en hebben dakpannen als dakbedekking. Het metselwerk varieert in kleur tussen rood- en geeltinten en de dakpannen variëren in kleur tussen rood en antraciet. De woningen staan in één rooilijn en hebben ondiepe voortuinen. Er komen geen dakkapellen op het dakvlak aan de voorzijde voor en bij uitzondering een enkele uitbouw (erker of carport).

Het straatprofiel is breed, met aan beide zijden van de weg een trottoir. Aan een zijde van de weg is het trottoir van de weg gescheiden door een smalle groenstrook met bomen en lage struiken. Parkeren vindt hoofdzakelijk plaats op eigen terrein en soms langs de straat.

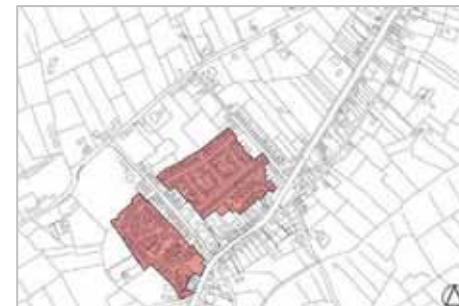
Julianalaan, St. Janshof (gebied 5)

In dit gebied komen verschillende bebouwingstypen voor, waaronder vrijstaand, twee-onder-een-kap en rijwoningen. De bouwmassa's zijn samengesteld en hebben een verspringende rooilijn. Het totaalbeeld van het middengebied komt wat rommelig over door de slingerende wegenstructuur en de sterk wisselende rooilijn en diversiteit aan bebouwing. De woningen hebben een bouwhoogte van 1 en 2 bouwlagen, zowel met kap als plat. De noklijn van de verschillende daken varieert in richting tussen loodrecht op en evenwijdig aan de straat; tevens komen er een aantal dakkapellen op het dakvlak aan de voorzijde voor. Alle woningen zijn met baksteen gebouwd en kennen soms houten afwerking. Het kleurgebruik van de baksteen varieert tussen rood, geel en wittinten. De daken zijn bedekt met dakpannen, die overwegend antraciet van kleur zijn.

Het straatprofiel is smal waarbij trottoirs ontbreken. Het openbaar groen bestaat uit groenstroken met bomen en lage struiken en een speelveldje. Parkeren vindt plaats op eigen terrein, in geclusterde parkeervakken in de wijk en op een zeer groot parkeerterrein aan de rand van het gebied.

Waardebepaling en gewenste ontwikkeling

Het welstandsbeleid zal met name gericht zijn op de toevoegingen aan, op en bij het hoofdgebouw. Hierbij is afstemming met de oorspronkelijke bouwstijl / architectuur uitgangspunt. Een belangrijk aandachtspunt voor welstandstoetsing in gebied 4 zijn de hoeksituaties. Bebouwing en



2/1-kap woningen,
Past. Bielarstraat



afwijkende massa
en kapvorm,
Past. Bielarstraat



plasticiteit gevels
gevarieerd,
St. Janshof

erfafscheiding moeten hier niet leiden tot een verstoring van het straatbeeld. Voor gebied 5 is het belangrijkste aandachtspunt een grotere diversiteit in kleur- en materiaalgebruik tegengaan.

Welstandsniveau

Voor deze gebieden geldt een welstandsniveau 3.

Welstandscriteria

Onderstaande criteria vloeien voort uit de bestaande aanwezige karakteristieken en het gewenste beeld. De welstandscriteria dienen altijd in samenhang met de hiervoor behandelde beschrijving en waardebeoordeling van het gebied gehanteerd te worden. Belangrijk hierbij zijn een passende inpassing in de omgeving en evenwichtige massaverhoudingen binnen het totale bouwwerk.

niveau 3	beoordelingsaspecten		toetsingscriteria
hoofdaspecten	type bebouwing	gevarieerd	kritisch
	plaatsing / situering	gebied 4: in één rooilijn gebied 5: rooilijn verspringend	licht licht
	massaopbouw	max. 2 bouwlagen met kap	kritisch
	gevelopbouw	gevarieerd	licht
	materiaalgebruik (hoofdvlakken)	baksteen, dakpannen	kritisch
	kleurgebruik (hoofdvlakken)	gevarieerd	kritisch
deelaspecten	samenstelling massa	gebied 4: enkelvoudig gebied 5: samengesteld	licht licht
	gevelindeling	geordend	licht
	plasticiteit van de gevel	gebied 4: vlak gebied 5: gevarieerd	licht licht
detailaspecten	materiaalgebruik (onderdelen)		vrij
	kleurgebruik (onderdelen)		vrij
	detailering		vrij



goed voorbeeld erfafscheiding, Dahliastraat



slecht voorbeeld erfafscheiding, Pastoor Bielarstraat

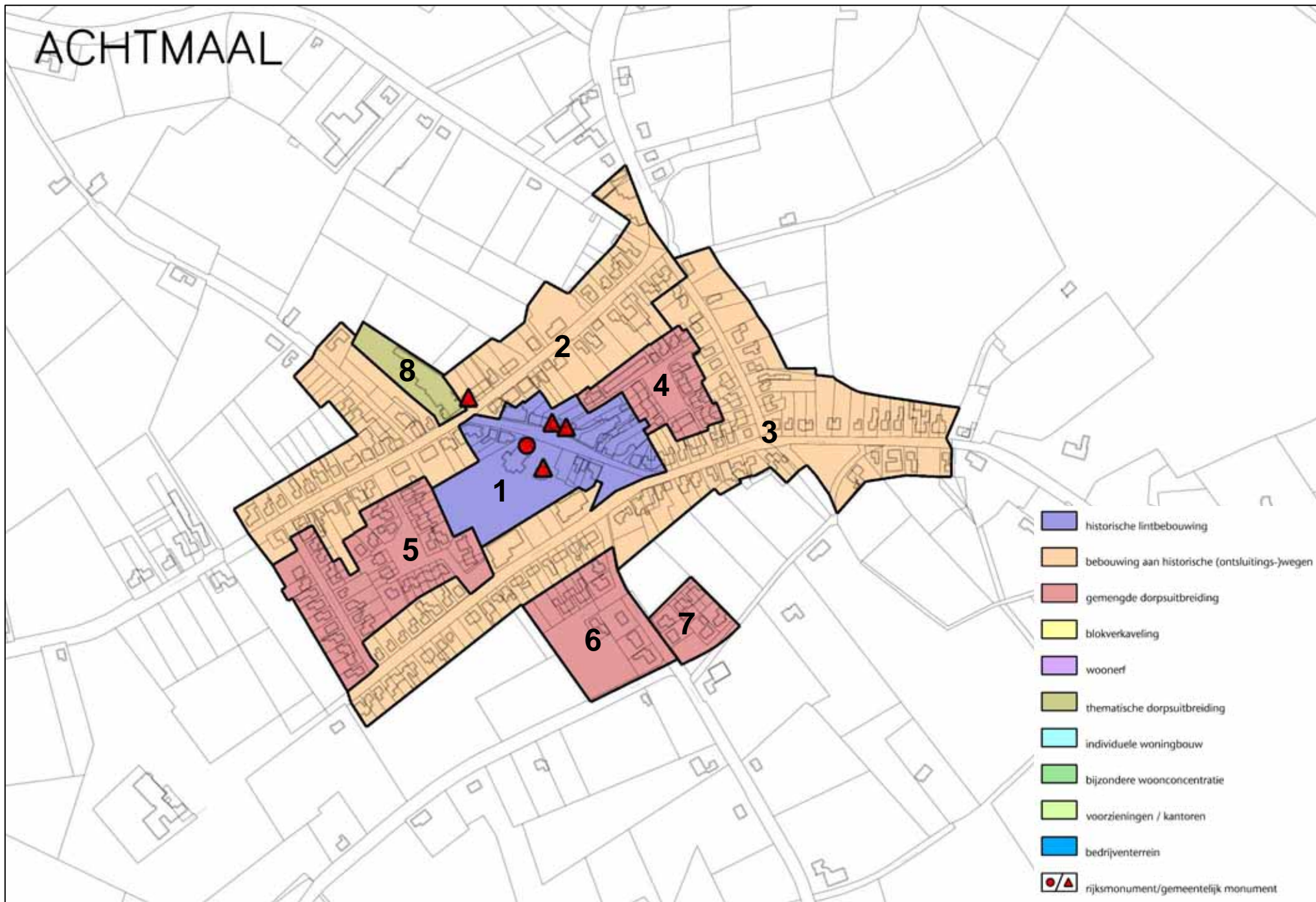


verspringende rooilijn, St. Janshof



niet passend; plat dak, A. Juriënplein

ACHTMAAL



6. ACHTMAAL

6.1 Historische lintbebouwing

Algemene beschrijving

Achtmaal is een kerkdorp dat is ontstaan op het kruispunt van de wegen naar Zundert, Wernhout, Nieuwmoer en Roosendaal. Het historische lint is in ruimtelijk en functioneel opzicht het centrum van het dorp. De bebouwing is overwegend aaneengesloten gebouwd met als bijzonder element de kerk en de bijhorende begraafplaats en pastorietuin.

Gebiedsbeschrijving

Past. de Bakkerstraat (gebied 1)

Het betreft een relatief klein gebied dat de kern van het dorp vormt met karakteristieke lintbebouwing. De bebouwing is divers waarbij ieder pand zijn eigen karakteristiek kent. Door het overwegend historische karakter van de bebouwing kent het gebied toch een grote mate van samenhang die beeldbepalend is binnen het dorp. Aspecten die hierbij van belang zijn, zijn de situering in een strakke rooilijn, baksteenarchitectuur en bouwhoogte.

De bebouwing in dit historische lint heeft een bouwhoogte van 1 en 2 bouwlagen met kap, met een noklijn variërend tussen loodrecht op en evenwijdig aan de straat. De bebouwing staat direct aan de straat in een rooilijn. Bijzondere gebouwen in het lint zijn de kerk en de pastorie, door de terugliggende situering t.o.v. de overige bebouwing en de massaopbouw. Nagenoeg alle bebouwing is met baksteen gebouwd, soms afgewerkt met stucwerk of schilderwerk. De kleuren van de gevels varieert tussen rood- en geeltinten en wit. De daken zijn bedekt met dakpannen, die in kleur variëren tussen rood en antraciet.

Het straatprofiel is relatief breed, met aan beide zijden van de weg een langsparkeerstrook en aansluitend een trottoir. De (vele) geparkeerde auto's geven de straat een rommelig beeld. Het openbaar groen bestaat uit enkele bomen in de verharding.

Waardebepaling en gewenste ontwikkeling

Het is van belang de lintbebouwing in al haar diversiteit te behouden. Hoewel niet alle bebouwing (cultuur) historisch waardevol is, heeft het gebied als geheel binnen de kern Achtmaal een beeldbepalende waarde. In het gebied zorgen de situering van de bebouwing direct aan straat, het aaneengesloten karakter en de bouwhoogte voor samenhang.

Welstandsniveau

Voor dit gebied geldt een welstandsniveau 2.

Voor onderstaande Rijksmonumenten geldt een welstandsniveau 1:

- Past. de Bakkerstraat 6: R. K. Kerk



gevarieerd
bebouwingslint,
Past. de Bakkerstraat



diverse kapvormen,
Past. de Bakkerstraat



goed ingepaste
gestapelde bebouwing,
Past. de Bakkerstraat

Voor onderstaande gemeentelijke monumenten geldt een welstandsniveau 1:

- Past. de Bakkerstraat 7: woning
- Past. de Bakkerstraat 8: woning
- Past. de Bakkerstraat 9: woning

Welstandscriteria

Onderstaande criteria vloeien voort uit de bestaande aanwezige karakteristieken en het gewenste beeld. De welstandscriteria dienen altijd in samenhang met de hiervoor behandelde beschrijving en waardebeoordeling van het gebied gehanteerd te worden. Belangrijk hierbij zijn een passende inpassing in de omgeving en evenwichtige massaverhoudingen binnen het totale bouwwerk.

niveau 2	beoordelingsaspecten		toetsingscriteria
hoofdaspecten	type bebouwing	lintbebouwing	streng
	plaatsing / situering	in een rooilijn	streng
	massaopbouw	1 en 2 bouwlagen met kap	streng
	gevelopbouw	verticaal	streng
	materiaalgebruik (hoofdvlakken)	baksteen, dakpannen	streng
deelaspecten	kleurgebruik (hoofdvlakken)	gevarieerd	kritisch
	samenstelling massa	enkelvoudig	kritisch
	gevelindeling	traditioneel	kritisch
detailaspecten	plasticiteit van de gevel	gevarieerd	kritisch
	materiaalgebruik (onderdelen)	baksteen / dakpannen	licht
	kleurgebruik (onderdelen)	gevarieerd	licht
	detailering	uitgebreid	licht



gevarieerd
kleurgebruik,
Past. de Bakkerstraat



plasticiteit gevel
gevarieerd,
Past. de Bakkerstraat



horecagelegenheid,
Past. de Bakkerstraat



nieuwbouw passend in
bebouwingsbeeld,
Past. de Bakkerstraat

6.2 Bebouwing aan historische (ontsluitings-)wegen

Algemene beschrijving

Uitbreiding van de kern gebeurde in eerste instantie langs historische landwegen. Vanaf midden 19^e eeuw werden percelen tussen reeds aanwezige agrarische bebouwing ingevuld met woningen. Het betreft overwegend individuele ontwikkelingen en kleine clusters van complexgewijze bebouwing. Nu nog steeds worden woningen toegevoegd op vrijkomende percelen door sloop van woningen en/of beëindiging van (agrarische) bedrijven. Het gebied kent dan ook een rijke afwisseling in oude boerderijen en woningen vanaf midden 19^e eeuw tot en met nu.

Gebiedsbeschrijving

Achtmaalseweg (gebied 2)

In deze straat komen nog een aantal (cultuur) historisch karakteristieke gebouwen voor, zoals een aantal voormalige boerderijen die zijn verbouwd naar woonhuis. In het centrum staat de bebouwing direct aan de straat, terwijl naar de randen toe de woningen ondiepe voortuinen hebben. De bebouwing heeft een bouwhoogte van 1 en 2 bouwlagen met kap, hoofdzakelijk zadeldak en mansardekap. De noklijn varieert in richting tussen loodrecht op en evenwijdig aan de straat. De woningen zijn met baksteen gebouwd en soms afgewerkt met stucwerk. Het kleurgebruik in de gevels varieert tussen wit, rood- en geeltinten. De daken zijn met dakpannen bedekt, die in kleur variëren tussen rood en antraciet. Naast vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen komen er ook enkele gestapelde woningen voor, die aan de straatzijde niet direct als zo herkenbaar zijn. In het gehele gebied komen relatief veel dakkapellen voor en enkele erkers.

Het straatprofiel is vrij breed, met aan beide zijden een trottoir. Aan één zijde wordt het trottoir gescheiden van de weg door een smalle groenstrook met bomen; aan de andere zijde wordt deze scheiding gevormd door langsparkeerstroken afgewisseld met bomen.

Past. De Bakkerstraat (gebied 3)

De bebouwing in dit gebied heeft een bouwhoogte van 1 en 2 bouwlagen met kap en bestaat uit vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen, geclusterd in een rooilijn. In het centrum staat de oudere bebouwing nog direct aan straat. De meest voorkomende dakvorm is het zadeldak, daarnaast komen ook mansardekappen en zadeldak met wolfseind voor, met de noklijn variërend in richting. Bijzondere bebouwing in dit gebied is het schoolgebouw en het gemeenschapshuis. Deze gebouwen wijken af qua massaopbouw: samengestelde massa's met platte daken. Alle bebouwing is met baksteen gebouwd en heeft dakpannen of leien als dakbedekking. De kleur van de baksteen varieert tussen rood en geeltinten en de kleur van de dakbedekking tussen rood en antraciet. Ook hier komen redelijk veel dakkapellen voor.

De openbare ruimte heeft een vrij breed straatprofiel met aan beide zijden een trottoir (m.u.v. een gedeelte van de van Lanschotstraat). Parkeren vindt plaats op eigen terrein en langs het trottoir (in het centrum op het trottoir). Het openbaar groen bestaat uit bomen in verharding en enkele groenstroken met struikbeplanting.



historisch karakteristieke bebouwing, Achtmaalseweg



schoolgebouw, afwijkende bouwmassa, Van den Berghstraat



gevarieerde kaprichting, Van den Berghstraat

Waardebepaling en gewenste ontwikkeling

Het is van belang de aanwezige karakteristieke diversiteit in bebouwing te behouden. Deze diversiteit wordt met name bepaald door de veelal individuele ontwikkelingen over een lange tijdsperiode. Het belangrijkste aandachtspunt is de bouwmassa en de situering in een rooilijn.

Welstandsniveau

Voor deze gebieden geldt een welstandsniveau 3.

Voor onderstaande gemeentelijke monumenten geldt een welstandsniveau 1:

- Achtmaalseweg 194: algemeen

Welstandscriteria

Onderstaande criteria vloeien voort uit de bestaande aanwezige karakteristieken en het gewenste beeld. De welstandscriteria dienen altijd in samenhang met de hiervoor behandelde beschrijving en waardebeoordeling van het gebied gehanteerd te worden. Belangrijk hierbij zijn een passende inpassing in de omgeving en evenwichtige massaverhoudingen binnen het totale bouwwerk.

niveau 3	beoordelingsaspecten		toetsingscriteria
hoofdaspecten	type bebouwing	vrijstaand, 2-1-kap	kritisch
	plaatsing / situering	geclusterd in een rooilijn	kritisch
	massaopbouw	1 en 2 bouwlagen met kap	kritisch
	gevelopbouw	evenwichtig	licht
	materiaalgebruik (hoofdvlakken)	baksteen, dakpannen, leien	kritisch
deelaspecten	kleurgebruik (hoofdvlakken)	rood en geeltinten	licht
	samenstelling massa	enkelvoudig	kritisch
	gevelindeling	traditioneel	licht
detailaspecten	plasticiteit van de gevel	gevarieerd	licht
	materiaalgebruik (onderdelen)		vrij
	kleurgebruik (onderdelen)		vrij
	detaillering		vrij



lintbebouwing,
Past. de Bakkerstraat



horecagelegenheid op
bijzondere locatie,
Achtmaalseweg



niet passend;
afwijkende bouwmassa,
materiaal en kleurgebruik,
Achtmaalseweg



goed ingepaste
gestapelde bebouwing
Achtmaalseweg

6.3 Gemengde dorpsuitbreiding

Algemene beschrijving

De gemengde dorpsuitbreidingen zijn divers van opzet. Het betreft uitbreidingen die ingepast zijn ofwel in de bestaande landschapsstructuur of de bestaande dorpsstructuur. Ze hebben hiermee een eigen karakter die niet zozeer een uiting is van bepaalde tijdsperiodes in de stedenbouw en architectuur. De architectuur is verschillend per gebied maar vertoont binnen een gebied wel een grote mate van samenhang.

Gebiedsbeschrijving

Neijsenpad (gebied 4)

In dit gebied bestaat de bebouwing uit senioren, vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen. De woningen zijn terugliggend op de kavel gesitueerd waardoor ze kleine voortuinen hebben. De bouwhoogte betreft 1 bouwlaag met kap voor de senioren woningen en 2 bouwlagen met kap voor de overige woningen. Nagenoeg alle woningen hebben een zadeldak met een noklijn variërend in richting en dakpannen als dakbedekking. Alle woningen zijn met baksteen als schoon metselwerk gebouwd, variërend in kleur tussen rood en geeltinten. De daken zijn bedekt met antracietkleurige dakpannen. Een bijzonder element in het gebied is het gebouwtje van KPN, dat afwijkt door zijn dakvorm en gesloten gevels.

De openbare ruimte wordt bepaald door een centrale groene ruimte, die ingericht is als speelplek. De straten zijn smal en bestaan uit één rijstrook met aan de buitenzijde een smalle strook waar eventueel op geparkeerd kan worden. Het parkeren vindt verder plaats op eigen terrein en in geclusterde parkeervakken.

St. Corneliusstraat, Henriëtte Roland Holstlaan (gebied 5)

Ook hier bestaat de bebouwing uit vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen. De woningen staan in een rooilijn en hebben ondiepe voortuinen. De bouwhoogte is overwegend 2 bouwlagen met zadeldak waarbij de noklijn in richting varieert. Er zijn een paar afwijkende dakvormen. Alle gebouwen zijn met baksteen gebouwd en hebben dakpannen als dakbedekking. De bakstenen variëren in kleur tussen rood- en geeltinten en de dakpannen tussen rood en antraciet.

Het openbaar groen bestaat in de St. Corneliusstraat uit groenstroken met struikbeplanting en bomen aan een zijde van de weg; in de H. R. Holstlaan uit een centraal groen grasveld ingericht als speelplek. Parkeren vindt plaats op eigen terrein, langs het trottoir en in de H. R. Holstlaan in geclusterde parkeervakken.

Griendweg 1 (gebied 6)

De bebouwing in dit gebied bestaat uit vrijstaande en enkele twee-onder-een-kap woningen. De woningen staan op relatief kleine kavels en daardoor vrij dicht op elkaar. De bouwhoogte bedraagt 1 bouwlaag met zadeldak, waarbij de noklijn in richting varieert. De woningen zijn met roodgetinte baksteen als schoon metselwerk gebouwd en hebben dakpannen als dakbedekking. De kleur van de dakpannen is antraciet. De woningen vormen een eenheid door de bouwmassa en het kleur- en materiaalgebruik.



seniorenwoningen,
Neijsenpad



aaneengesloten
bebouwing,
Neijsenpad



2/1-kap woningen,
H.R. Holstlaan

Griendweg 2 (gebied 7)

Dit gebied betreft een recentere uitbreidingslocatie met 9 grondgebonden woningen. Het betreft zowel vrijstaande als twee-onder-een-kap woningen in een landelijke stijl. Verwezen wordt naar de landelijke omgeving, echter niet het type landhuis. De samenstelling van de bouwmassa is enkelvoudig in 1 tot 1,5 bouwlaag met kap. De nokrichting varieert, evenals de gevelindeling en plasticiteit (erker, balkon, afdak, dakkapel, etc.).

Voor de ontwikkeling is een beeldkwaliteitplan opgesteld dat als bijlage is toegevoegd. Het betreft 'Beeldkwaliteitplein Ontwikkeling Griendweg Achtmaal'.

Waardebepaling en gewenste ontwikkeling

Het welstandsbeleid zal met name gericht zijn op de toevoegingen aan, op en bij het hoofdgebouw. Hierbij is afstemming met de oorspronkelijke bouwstijl / architectuur uitgangspunt.

Welstandsniveau

Voor deze gebieden geldt een welstandsniveau 3.

Welstandscriteria

Onderstaande criteria vloeien voort uit de bestaande aanwezige karakteristieken en het gewenste beeld. De welstandscriteria dienen altijd in samenhang met de hiervoor behandelde beschrijving en waardebeepaling van het gebied gehanteerd te worden. Belangrijk hierbij zijn een passende inpassing in de omgeving en evenwichtige massaverhoudingen binnen het totale bouwwerk.

Voor de Griendweg geldt het beeldkwaliteitplan zoals bijgevoegd in de bijlage.



vrijstaande woningen,
H. R. Holstlaan



afwijkende kapvorm en
bouwhoogte,
H. R. Holstlaan



KPN-gebouw,
Neijsenpad



bijzondere kapvorm,
H. R. Holstlaan

niveau 3	beoordelingsaspecten		toetsingscriteria
hoofdaspecten	type bebouwing	vrijstaand, 2-1-kap	kritisch
	plaatsing / situering	in een rooilijn	kritisch
	massaopbouw	1 en 2 bouwlagen met kap	kritisch
	gevelopbouw	gevarieerd	licht
	materiaalgebruik (hoofdvlakken)	baksteen, dakpannen	kritisch
	kleurgebruik (hoofdvlakken)	geel- en roodtinten	kritisch
deelaspecten	samenstelling massa	enkelvoudig	kritisch
	gevelindeling	gevarieerd	licht
	plasticiteit van de gevel	gevarieerd	licht
detailaspecten	materiaalgebruik (onderdelen)		vrij
	kleurgebruik (onderdelen)		vrij
	detaillering		vrij

6.4 Thematische dorpsuitbreidingen

Algemene beschrijving

Halverwege de jaren '80 vond opnieuw een omslag plaats in stedenbouw en architectuur. De woonerven werden als onoverzichtelijk ervaren, waarop als reactie thematische woonwijken zijn gerealiseerd. De ontwerpaandacht verhoogde en er werden woonwijken gerealiseerd met een eenduidige structuur en uitgesproken architectuur. Plannen werden gebaseerd op het bestaande landschap, de eerdere functie van een plek of krijgen een nieuwe thematiek. In het ontwerp is veel aandacht voor de openbare ruimte. Per straat, blok of buurt komen diverse woningtypen voor en worden architectuurthema's zorgvuldig toegewezen. De verschillende buurten worden visueel met elkaar verbonden door grote lijnen zoals wegen, water of historische structuren.

Gebiedsbeschrijving

Schuttershof (gebied 8)

Het Schuttershof is een kleine ontwikkelingslocatie aan de Achtmaalseweg. Binnen de ontwikkeling zijn rijwoningen gerealiseerd in één architectuurthema. Er zijn 4 rijwoningen aan de Achtmaalseweg gerealiseerd in twee bouwlagen met kap en 9 rijwoningen op het achterterrein in 1 bouwlaag met kap. De woningen zijn in één rooilijn gesitueerd en hebben de nokrichting evenwijdig aan de weg. De woningen zijn opgetrokken in baksteen en voorzien van dakpannen.

De openbare ruimte op het achterterrein is ingericht als een woonhof met een parkeerstrook aan één zijde en een groene berm aan de andere zijde. Aan het einde van het hof zijn enkele geclusterde haakspaarplaatsen.

Waardebepaling en gewenste ontwikkeling

Bij de thematische dorpsuitbreidingen wordt de beeldkwaliteit vooral bepaald door de heldere structuur en uitgesproken architectuur. Er is een grote variëteit aan bebouwing en inrichting waarbinnen cluster zijn te onderscheiden die een eenheid vormen. Belangrijk is dat de samenhang in bouwmassa, situering, kleur- en materiaalgebruik binnen een cluster van gelijke bebouwing behouden blijft.

Welstandsniveau

Voor het gebied geldt een welstandsniveau 3.



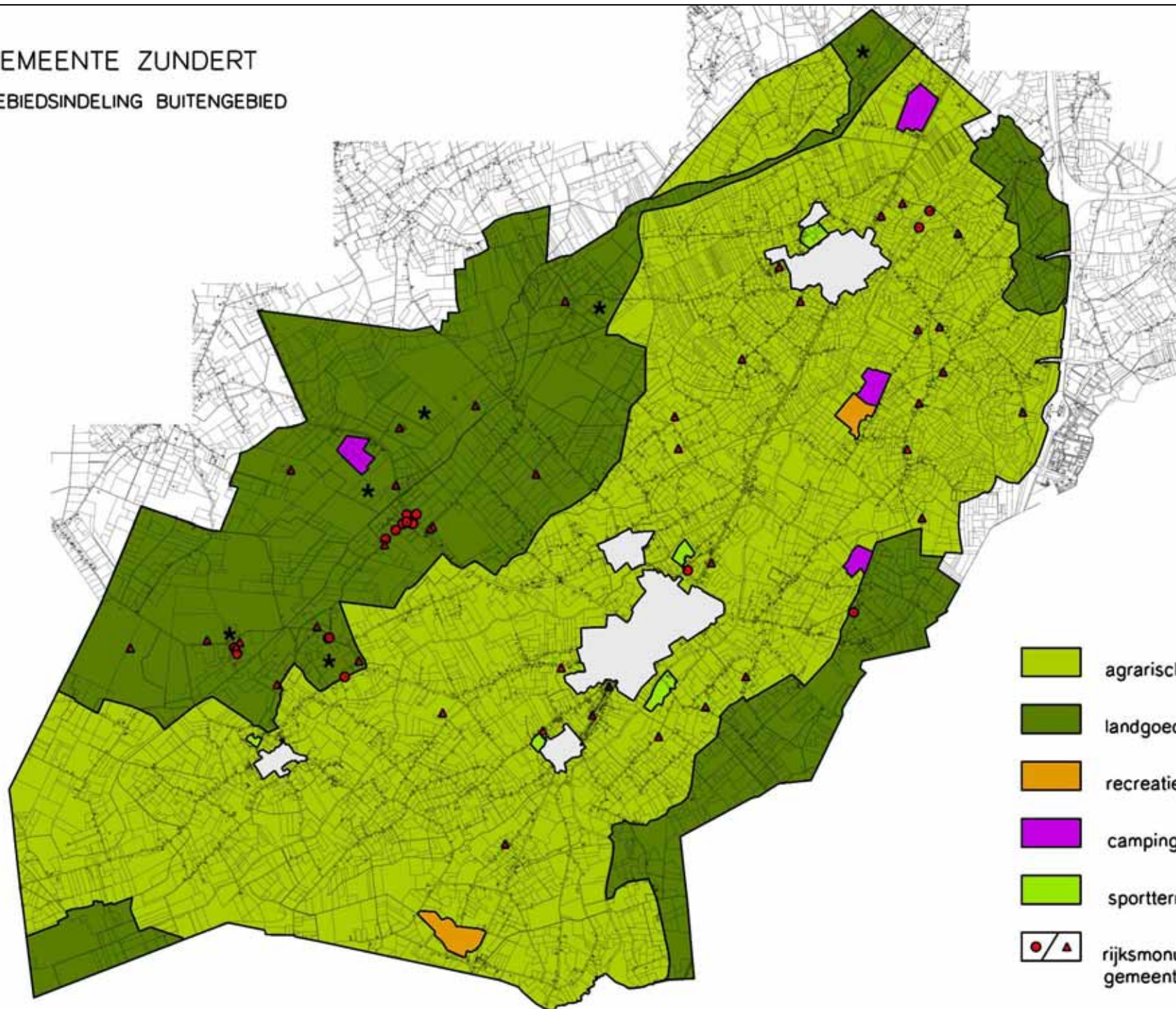
Welstandscriteria

Onderstaande criteria vloeien voort uit de bestaande aanwezige karakteristieken en het gewenste beeld. De welstandscriteria dienen altijd in samenhang met de hiervoor behandelde beschrijving en waardebeoordeling van het gebied gehanteerd te worden. Belangrijk hierbij zijn een passende inpassing in de omgeving en evenwichtige massaverhoudingen binnen het totale bouwwerk.

niveau 3	beoordelingsaspecten		toetsingscriteria
hoofdaspecten	type bebouwing	rijwoning	kritisch
	plaatsing / situering	in een rooilijn	kritisch
	massaopbouw	1 tot 2 bouwlagen met kap	kritisch
	gevelopbouw	gevarieerd	licht
	materiaalgebruik (hoofdvlakken)	baksteen, dakpannen	kritisch
	kleurgebruik (hoofdvlakken)	Achtmaalseweg: geelbruin / oranje achterterrein: roodbruin / antraciet	kritisch
deelaspecten	samenstelling massa	gevarieerd	licht
	gevelindeling	gevarieerd	licht
	plasticiteit van de gevel	gevarieerd	licht
detailaspecten	materiaalgebruik (onderdelen)		vrij
	kleurgebruik (onderdelen)		vrij
	detailering		vrij

GEMEENTE ZUNDELT

GEBIEDSINDELING BUITENGEBIED



-  agrarisch gebied
-  landgoederenzone
-  recreatiepark / woonbos
-  camping
-  sportterrein
-  rijksmonument/
gemeentemonument



7. BUITENGEBIED

7.1 Landgoederenzone

Algemene beschrijving

De landgoederenzone aan de oost- en westzijde van de gemeente Zundert omvat de volgende landgoederen: Wallsteyn, Buisse Heide, De Moeren, Abdij Maria Toevlucht, Pannenhoef en Vloeiweide en bestaat uit een viertal los van elkaar gelegen gebieden aan de west- en ooststrand van de gemeente. Deze landgoederenzone heeft een hoge cultuurhistorische en landschappelijke waarde. Bos, heide en cultuurgronden met agrarisch gebruik wisselen elkaar af. De bebouwing in de landgoederenzone is beperkt en betreft onder andere monumentale bebouwing van de landgoederen. Respect voor de (cultuur)historische waarde van het gebied en de waarde als onderdeel van een regionale natuur- en landschapseenheid is uitgangspunt voor ontwikkelingen in de toekomst.

Gebiedsbeschrijving

De bebouwing in de westelijke boszone betreft bebouwing op de landgoederen Wallsteyn, De Moeren en de Trappistenabdij Maria Toevlucht. Centraal op het landgoed Wallsteyn staat een classicistisch landhuis met tuinen in formele stijl en Engelse landschapstijl. Naast het landhuis zijn een aantal dienstgebouwen aanwezig zoals een koetshuis, een washuis en een orangerie. Aan de rand van het landgoed staat een portierswoning, enkele schuren en de Annahoeve. Bij de trappistenabdij Maria Toevlucht zijn diverse gebouwen aanwezig: gastenverblijf, kapel, werkplaatsen (waaronder koetshuis, bakkerij, washuis en smederij), poortgebouw en kloosterkerk. Bij de Moeren is een kleine concentratie van bebouwing aanwezig waarvan een aantal beschermde monumenten.

Naast deze landgoederen zijn er verspreid enkele woningen en boerderijen in het gebied. In de oostelijke boszone is weinig bebouwing aanwezig. Het zijn enkele woningen en boerderijen.

De bebouwing in het gebied betreft overwegend historische bebouwing met in het algemeen een bouwhoogte van 1 bouwlaag met kap, waarbij de kapvorm kan variëren. Hogere bebouwing komt in het gebied voor op de landgoederen en bij een enkel monumentaal woonhuis. De meeste woningen zijn met baksteen gebouwd en hebben dakpannen als dakbedekking. Het kleur- en materiaalgebruik van deze woningen mag niet contrasterend zijn met het omliggende landschap. Roodgetint metselwerk past het beste. Incidenteel is wit stucwerk of schilderwerk toegepast. De kleur van de dakpannen varieert tussen rood en antraciet. Naast dakpannen zijn daken ook met riet of leien bedekt. Bijgebouwen zijn overwegend passend bij de woningen. Naast baksteen en incidenteel stuc- of schilderwerk, wordt hier ook hout (in een donkere kleur geleverd) toegepast. Aan- en uitbouwen komen nauwelijks voor en vormen architectonisch een herkenbaar onderdeel van het hoofdgebouw.



Abdij 'Maria Toevlucht'



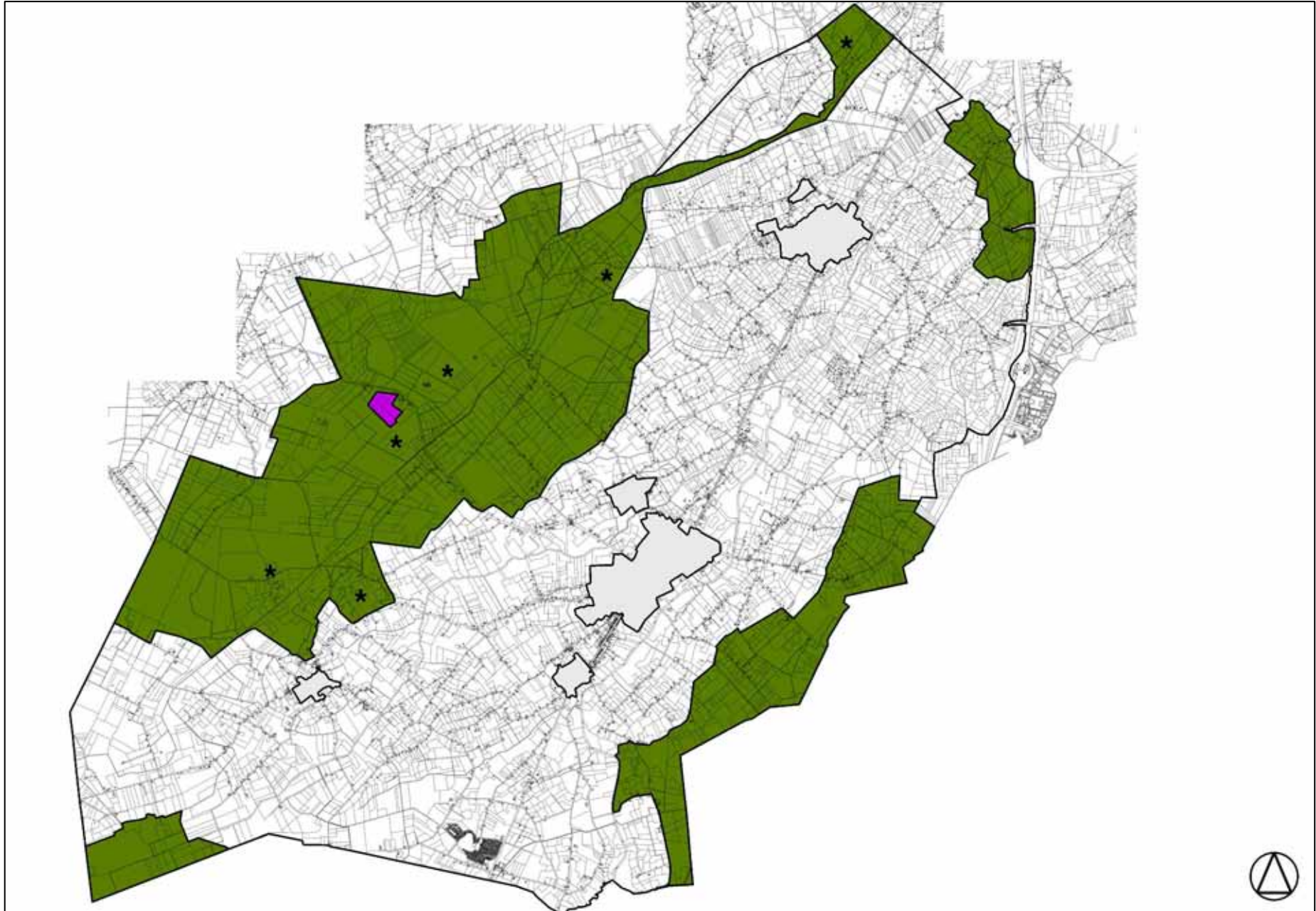
café op landgoed
Buisse Heide



'Turfvaart'



karakteristieke schuur,
Moersebaan



Boerderijen in het gebied betreffen zowel langgevelboerderijen als woningen met een losse schuur. Losse schuren zijn gebouwd in hout (in een donkere kleur geverfd), rode baksteen of een combinatie van deze twee materialen. Afwijkend materiaal- en kleurgebruik zijn in de boszone niet toegepast en ook niet wenselijk gezien de waarde van het gebied. Oude schuren hebben veelal een herkenbare geknikte kapvorm met een hoge nok en lagere zijdelen.

Waardebepaling en gewenste ontwikkeling

Het welstandsbeleid is met name gericht op het behoud en versterking van de cultuurhistorische en landschappelijke betekenis van het gebied. Toevoegingen aan, op en bij de aanwezige bebouwing moet zorgvuldig afgestemd worden op de oorspronkelijke bouwstijl / architectuur. Het gaat hierbij zowel om de monumentale bebouwing van de landgoederen als om de verspreid liggende woningen en boerderijen. Bebouwing moet binnen de eigen situering en karakteristiek worden beoordeeld. Materiaal-, kleurgebruik, detaillering en samenstelling en geleding van de massa zijn hierbij belangrijke aspecten. Nieuwbouw in het gebied dient beperkt te blijven.

Welstandsniveau

Voor dit gebied geldt een welstandsniveau 2.

Voor onderstaande Rijksmonumenten geldt een welstandsniveau 1:

- Ruchpenseweg 34boerderij 'In de Kleine Anker'
- Ruchpenseweg 35herberg 'In het Anker'
- Ruchpenseweg 37 huis 'de Moeren' + koetshuis
- Moersebaan 2 Kempische langgevelboerderij + schuur
- Moersebaan 4 boerderij met afzonderlijk woonhuis
- Moersebaan 8 'Huize Vredeoord'
- Frans Baantje 22herenhuis 'Mariahof'
- Roosendaalsebaan 15 atelier / woonhuis
- Roosendaalsebaan 19 + 21 'Angorahoeve'
- Achtmaalseweg 158, 158a + 158b Landgoed Wallsteyn: 'Annahoeve', voormalige portierswoning, landhuis twee houten schuren

Voor onderstaande gemeentelijke monumenten geldt een welstandsniveau 1:

- Hazenmerenstraat 2: kortgevelboerderij
- Heiningstraat 1a: kortgevelboerderij
- Mathildalaan 1: langgevelboerderij
- Moersebaan 1b: langgevelboerderij
- Pannenhoef 4: boerderij
- Prof. Van der Hoevenstraat 2: woning
- Prof. Van der Hoevenstraat 2a: woning
- Roosendaalsebaan 1: langgevelboerderij
- Roosendaalsebaan 4: algemeen, horeca
- Roosendaalsebaan 10: kortgevelboerderij



laanbeplanting,
Roosendaalsebaan



karakteristieke boerderij,
Hazenmerenstraat



herberg 'In het Anker',
Ruchpenseweg



huis 'de Moeren',
Ruchpenseweg

- Roosendaalsebaan 11: woning
- Roosendaalsebaan 13: woning
- Rucphenseweg 38: abdij
- Rucphenseweg 39: langgeveldoerderij
- Rucphenseweg 55a: kortgevelboerderij

Welstandscriteria

Onderstaande criteria vloeien voort uit de bestaande aanwezige karakteristieken en het gewenste beeld. De welstandscriteria dienen altijd in samenhang met de hiervoor behandelde beschrijving en waardebeoordeling van het gebied gehanteerd te worden. Belangrijk hierbij zijn een passende inpassing in de omgeving en evenwichtige massaverhoudingen binnen het totale bouwwerk.

niveau 2	beoordelingsaspecten		toetsingscriteria
hoofdaspecten	type bebouwing	vrijstaand	streng
	plaatsing / situering	gevarieerd	streng
	massaopbouw	1 bouwlaag met kap	streng
	gevelopbouw	verticaal	streng
	materiaalgebruik (hoofdvlakken)	baksteen, dakpannen	streng
	kleurgebruik (hoofdvlakken)	roodtinten	streng
deelaspecten	samenstelling massa	enkelvoudig	kritisch
	gevelindeling	traditioneel	kritisch
	plasticiteit van de gevel	vlak	kritisch
detailaspecten	materiaalgebruik (onderdelen)	baksteen, hout, dakpannen	licht
	kleurgebruik (onderdelen)	gevarieerd	licht
	detaillering	eenvoudig	licht

7.2 Agrarisch gebied

Algemene beschrijving

Het buitengebied van de gemeente Zundert heeft een kleinschalig agrarisch landschap. Het is een gemengd agrarisch gebied en kent een sterk variërend beeld door de kleine percelen, diverse beplanting van boomteelt en perceelsrandbegroeiing en de vele bebouwing. Aan de oostzijde liggen enkele grootschalige open landschappen. Dit zijn jonge heideontginningen met een sterke rechtlijnige verkaveling en verre zichtlijnen. Het gebied kent een grote afwisseling tussen de openheid van het agrarische landschap en de bossen van de landgoederen.

Vanaf 1900 heeft er een verdichting plaatsgevonden van het buitengebied. Bij deze intensivering is het duidelijke onderscheid tussen akkers op de hogere delen en weide langs de beek verloren gegaan en zijn de historische concentraties van bebouwing in kleinere gehuchten nauwelijks meer herkenbaar. Er is sprake van een regelmatige spreiding over het gehele agrarische gebied met een grote diversiteit aan bebouwing. Het betreft hier de van oorsprong voorkomende langgevelboerderijen, nieuwe boerderijen met veelal vrijstaande woonhuizen en agrarische bedrijfsbebouwing en burgerwoningen. Daarnaast zijn er enkele niet agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig en bebouwing met bijzondere functies. Door de schaarste aan ruimte neemt de druk op het buitengebied steeds meer toe. Belangrijk voor het gebied is dat door de intensivering van de landbouw, veeteelt en boomteelt het gebied niet te grootschalig wordt met een industriële uitstraling van de agrarische bedrijfsbebouwing.

Gebiedsbeschrijving

Langgevelboerderijen

Karakteristiek voor bebouwing in het landelijk gebied zijn de zogenoemde langgevelboerderijen. Dit type komt in deze omgeving veel voor. Het betreft boerderijen die parallel aan de weg zijn gesitueerd waarbij woonhuis en stal onder één dak zijn gesitueerd. Het dak is laag aangezet en heeft van origine een rieten bedekking. Tegenwoordig worden veelal dakpannen toegepast. De gevels bestaan uit baksteen. De langgevelboerderijen zijn deels nog in originele staat, deels zijn ze verbouwd waarbij het stalgedeelte bij het woongedeelte is getrokken. Bij modernisering van de boerderijen is veelal de oorspronkelijke architectonische detaillering verloren gegaan. Bij verbouwing van een langgevelboerderij dienen de karakteristieken van het pand en het erf zoveel mogelijk gehandhaafd te worden. Het karakteristieke onderscheid tussen het bedrijfs gedeelte en het oorspronkelijke woongedeelte moet als uitgangspunt genomen worden bij verbouwingsplannen. Noodzakelijke aanpassingen dienen bescheiden te zijn en zich te voegen naar het karakter van het pand en de bestaande gevelelementen.

Boerderij- en burgerwoningen

Naast de langgevelboerderijen bevinden zich in het buitengebied ook nieuwe boerderijen en burgerwoningen. De nieuwe boerderijen bestaan veelal uit een vrijstaand woonhuis met agrarische bedrijfsbebouwing. Hierbij bepaalt de woning het gezicht van het bedrijf met een situering vóór de bedrijfsbebouwing en gericht naar de openbare weg. De boerderijwoningen zijn qua bouwstijl vergelijkbaar met de burgerwoningen in het gebied.

rijksmonument
'Akkermolen',
Akkermolenweg



kleinschalig agrarisch
landschap,
Oekelsestraat

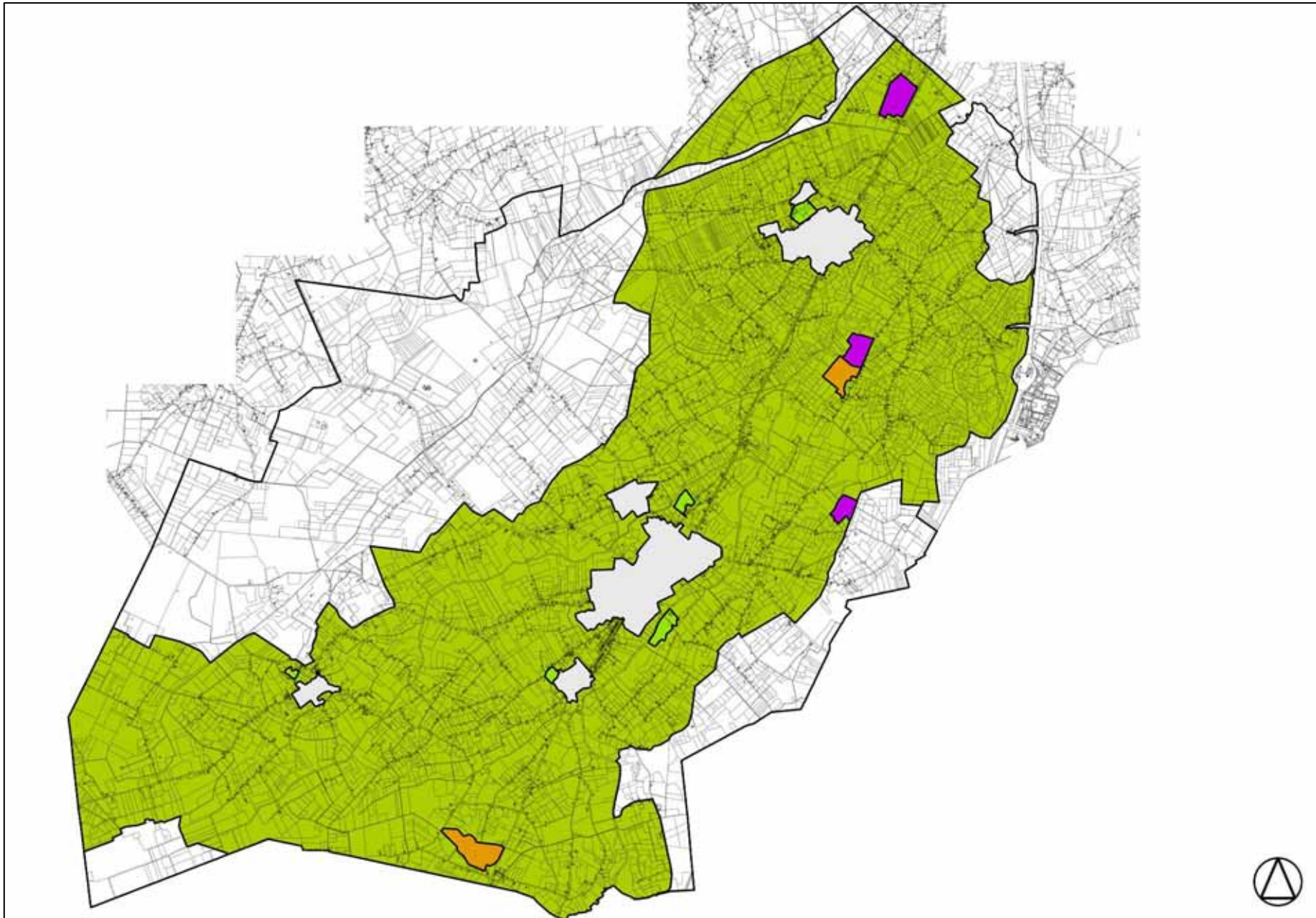


langgevelboerderij,
Breedshotsestraat



boerderijwoning





Woningen in het agrarisch gebied kennen een grote diversiteit aan architectuurstijlen, overwegend passend binnen de maat en schaal van de omgeving. De woningen zijn gesitueerd op een ruime kavel met een groene erfinrichting. Ze hebben een landelijk karakter met een eenvoudige hoofdvorm en evenwichtige gevelindeling. Woningen hebben veelal een rechthoekige plattegrond met lange zijde parallel aan de weg. Samengestelde massa's, zoals een uitbouw met kap aan de voorzijde, komen beperkt voor. Hierbij is het van belang dat een bij de hoofdmassa passende typologie wordt toegepast. De uitbouw dient ondergeschikt te zijn aan de hoofdmassa en als geheel een samenhang vertonen. Kapvorm, goothoogte en gevelindeling moeten overeenkomen met de hoofdmassa. De woningen bestaan grotendeels uit één bouwlaag met kap waarbij de kapvorm varieert. Een bouwhoogte van 2 bouwlagen met kap is in het kleinschalige landschap niet passend. Nagenoeg alle woningen zijn met baksteen gebouwd en hebben dakpannen. Daarnaast komt een enkele keer een rieten dak voor en zijn gevels afgewerkt met stucwerk. Het is belangrijk dat het kleurgebruik niet contrasteert met het landschap. Lichtgetinte bakstenen, bij voorkeur roodtinten, passen het beste. Incidenteel is wit geschilderd metselwerk of stucwerk toegepast. Bijgebouwen en aanbouwen zijn passend vormgeven bij de schaal en maatvoering van de hoofdmassa.

Agrarische bedrijfsbebouwing

Agrarische bedrijfsbebouwing betreft zowel bebouwing voor de veeteelt als voor de akkerbouw en specifiek de boomteelt. De bebouwing varieert afhankelijk van de functie en grootte van het agrarisch bedrijf. Tegenwoordig speelt bij de vormgeving functionaliteit een grote rol waarbij het uiterlijk en de ruimtelijke samenhang vaak ondergeschikt zijn. Het is noodzakelijk de industriële uitstraling van agrarische complexen te voorkomen c.q. te beperken. Naast vormgeving en situering van de bebouwing is ook erfbeplanting hierbij een belangrijk aspect. Het kan bijdragen aan een passende landschappelijke inpassing. Hierbij hoeft de bebouwing niet weggestopt te worden, maar zorgt een goed samenspel tussen bebouwing en beplanting voor een interessant geheel beeld. Bebouwing die voorkomt op agrarische percelen betreft o.a. stallen, schuren, kassen, tunnelkassen, mestsilos, sleufsilos en waterbassins.

Schuren en stallen zijn in hout, baksteen of een combinatie van deze twee materialen opgericht. Afstemming op eventueel aanwezige bebouwing en onopvallend materiaal- en kleurgebruik is belangrijk. Het toepassen van kappen in het buitengebied wordt als voorwaarde gesteld. Hout is veelal in een donkere kleur geverfd en bij baksteen worden rode tinten toegepast. Bij nieuwere bebouwing is veelal metselwerk samen met damwandprofiel toegepast. Kleurgebruik voor metselwerk is rood en damwandprofiel groen en antraciet. Voor daken worden golfplaten gebruikt of daarop lijkende materialen in een donkere kleurstelling (antraciet). Combinatie van genoemde materialen en de toepassing van kleurgebruik is passend in het landschap. Grote contrasten zijn momenteel aanwezig bij schuren en stallen met een afwijkend kleur- en/of materiaalgebruik (bv. gevelelementen van beton) en bij zeer grootte eenheden. Belangrijk bij grote gebouwen is een geleiding in de bouwmassa en de gevel. Een ongelede massavorm van maximaal 20 x 60 meter gehanteerd als richtlijn om de schaal te beperken. Bij grotere massa's kan met een geleiding in de lengte en/of het profiel tot aanvaardbare oplossingen gekomen worden. De maat van deze geleidingen moet wel groot genoeg zijn om betekenis te hebben in relatie tot het gehele bouwwerk.

niet passend door
bouwhoogte,
Weduwestraat



afwijkende bouwstijl in
agrarisches gebied,
Achtmaalseweg



woning voor schuur,
met erfbeplanting,
Heischoorstraat



ontbreken erfbeplanting,
Oekelsebaan



Kassen worden steeds meer toegepast in de boomteelt. In de toekomst wordt een groei in de glasboomteelt verwacht. Een landschappelijke inpassing is nodig om te grote contrasten en hiermee aantasting van het gebied te voorkomen. Bij situering van kassen dient dan ook voldoende afstand gehouden te worden tot de perceelsgrenzen, zodat een landschappelijke erfbeplanting mogelijk is zonder de lichttoetreding te beperken. Een verfijning van de schaal door middel van het aanbrengen van geleidingen kan bij een situering van een complex langs een openbare weg noodzakelijk zijn.

Tunnelkassen worden vaak geacht van ondergeschikt belang te zijn voor de kwaliteit van het buitengebied. Door de afwijkende vormgeving, het reflecterende materiaal en de steeds forser wordende profielen zijn tunnelkassen echter duidelijk van invloed op het landschapsbeeld. Voor de inpassing van de tunnelkassen in het landschap is een goede inplanting van belang.

Mestsilo's en waterbassins passen door hun maat, vorm, materialen en kleurstellingen vaak in onvoldoende mate bij de bestaande bebouwing van een agrarisch bedrijf. Ze moeten naast de bepalingen uit de hinderwet ook voldoen aan redelijke eisen van welstand. Gestreefd moet worden de silo's en bassins zo gunstig mogelijk te situeren ten opzichte van de bestaande bebouwing zodat deze vanaf de openbare weg zo min mogelijk in het zicht valt en opgenomen wordt in de bebouwing rond het erf. De meest toegepaste vorm is de cirkelvormige opslag, uitgevoerd in beton, hout of staal. Voor de verschijningsvorm blijkt de hoogte van de silo, zolang deze hoogte maar duidelijk onder het niveau van de gemiddelde nokhoogte van de bebouwing blijft, van minder belang. Zeker in combinatie met bestaande of toe te voegen erfbeplanting blijken hoogtes van 3 à 4 meter goed inpasbaar bij het complex en in het landschap. De kleurstelling is bij dergelijke hoogte wel belangrijk. In de regel dient een sterk contrast met de omgeving voorkomen te worden. Hetzelfde geldt voor de aan te brengen afdekkingen.

In plaats van mestsilo's worden tegenwoordig ook wel mestzakken gebruikt. Deze hebben een geringe invloed op de omgeving doordat de hoogte beperkt is en het aanzicht voor het grootste gedeelte bestaat uit een aarden wal.

Sleufsilo's storen vaak door hun afdekking van zwart kunststofdoek en autobanden. Ook hier moet gestreefd worden de sleufsilo's zo gunstig mogelijk te situeren ten opzichte van de bestaande bebouwing, zodat deze zo min mogelijk vanaf de openbare weg in het zicht vallen en opgenomen worden in de bebouwing en de beplanting rond het erf.

Niet agrarische bedrijfsbebouwing

Niet agrarische bedrijfsbebouwing komt incidenteel voor in het agrarische gebied. Het betreft bebouwing die door de grote schaal afwijkend is in het gebied. Zorgvuldige toepassing van materiaal- en kleurgebruik, geleiding van bouwmassa en gevel en (groene) inrichting van het perceel zijn belangrijke aspecten voor een goede inpassing in het landschap. Hierbij moet een sterk industriële uitstraling voorkomen c.q. beperkt blijven en te grote contrasten met het landschap en omliggende bebouwing vermeden.

Er zijn momenteel twee gebouwencomplexen met een bijzondere functie en een sterk afwijkende bebouwingen te noemen in het gebied: Wernhoutsburg en het aanmeldcentrum aan de

kassen,
Ruchpenseweg



tunnelkassen direct aan
de Wernhoutseweg



waterbassins storend
in straatbeeld,
Ruchpenseweg



autobedrijf met
bedrijfswoning,
Buntweg



Ettenseweg. Het gaat in beide gevallen om historische gebouwen die hun karakteristiek verloren hebben door de vele aanbouwen, uitbreidingen en verbouwingen.

Erfinrichting

Het creëren van een goede ruimtelijke samenhang van het totaal aan bouwwerken, mede gezien in relatie tot aanwezige landschappelijke structuren, dient een van de uitgangspunten te zijn bij de stichting of de uitbreiding van een agrarische bedrijf. De woning, gesitueerd vóór de bedrijfsbebouwing en gericht naar de openbare weg bepaalt mede het gezicht van het bedrijf. Het overnemen van bestaande richtingen van perceelsgrenzen bij de inrichting van het erf en met name met de situering van grote bedrijfsgebouwen zorgt voor een versterking van de landschapsstructuur. Om te vermijden dat de bedrijfsgebouwen zich als sterk afwijkende bouwwerken in het landelijke gebied manifesteren is een duidelijk verband tussen het bedrijf en het omringende landschap door middel van een erfbeplanting noodzakelijk.

De beplanting bij een agrarisch bedrijf moet niet alleen vanaf de openbare weg bezien worden, maar ook vanuit het omringende landschap. Er dient een relatie tussen het agrarische complex en de omgeving te ontstaan, zodat het bedrijf een geïntegreerd onderdeel van het landschap gaat uitmaken. Het is zeker niet de bedoeling de bedrijven weg te stoppen achter de erfbeplanting. Integendeel, een goed samenspel tussen bebouwing en beplanting maakt het algehele beeld alleen maar interessanter. Invoegen in het landschap stelt eisen aan de soortkeuze van de beplanting en de plaatsing daarvan. De gemeente Zundert heeft samen met ZLTO een convenant erfbeplanting opgesteld waarbij nieuwe beplanting als "vrij groen" wordt aangegeven. Hiermee worden belemmeringen voor het kappen van deze beplanting opgeheven. Tevens is het mogelijk bij de Dienst Landelijk Gebied een subsidietoezegging te krijgen voor erfbeplanting in het buitengebied.

Waardebepaling en gewenste ontwikkeling

Welstandstoezicht is met name gericht op het behoud van de bestaande kwaliteit en waar mogelijk versterken van het karakteristieke kleinschalige en afwisselende landschap. De verschillende bebouwingstypen van woning en (agrarische) bedrijfsbebouwing hebben hierbij hun eigen voorwaarden, passend bij functie, situering en gewenste samenhang in beeldkwaliteit.

Aandachtspunt is de overgang van de percelen naar het open landschap. Dit geldt niet alleen voor de erfafscheiding maar ook voor aan- en uitbouwen die zichtbaar zijn vanuit het open landschap. Schuren die zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte dienen landschappelijk ingepast te worden. Extra aandacht gaat uit naar de oude karakteristieke langgevelboerderijen.

Welstandsniveau

Voor dit gebied geldt een welstandsniveau 2. Uitzondering hierop vormt de agrarische bedrijfsbebouwing; hiervoor geldt een welstandsniveau 3. De welstandstoetsing wordt toegespitst op de belangrijkste hoofdkenmerken waarbinnen beeldkwaliteit en functionaliteit samen kunnen gaan.



contrasterend kleur- en materiaalgebruik, Wernhoutseweg



afwijkend kleurgebruik, Rucphenseweg



rommelig beeld door kleurgebruik en bouw-massa, Wernhoutseweg



afwijkende bouw-massa, Nieuwmoerseweg

Voor onderstaande Rijksmonumenten geldt een welstandsniveau 1:

- Akkermolenweg 13: 'Akkermolen'
- Kaarschotsestraat 2: dwarshuis onder zadeldak

Voor onderstaande gemeentelijke monumenten geldt een welstandsniveau 1:

- Achtmaalseweg 11: langgevelboerderij
- Bigtelaar 3 – 5: kortgevelboerderij
- Bredaseweg 32, Rijsbergen: woning
- Bredaseweg 32, Zundert: woning
- Breedschotsestraat 4: langgevelboerderij
- Finestraat 3: boerderijtje
- Gaardsebaan 9: langgevelboerderij
- Goorbaan 4: vlaamse schuur
- Grote Heistraat 11: langgevelboerderij
- Kaarschotsestraat 14: langgevelboerderij
- Kerkhofstraat 3: langgevelboerderij
- Klein Oekelsestraat 9: langgevelboerderij
- Kleine Heistraat 6: langgevelboerderij
- Noordhoeksestraat 2: kortgevelboerderij
- Oekelsestraat 6: langgevelboerderij
- Oekelsestraat 29: langgevelboerderij
- Ostaayensebaan 2: langgevelboerderij
- Paandijksestraat 12: langgevelboerderij
- Raambergweg 13: langgevelboerderij
- Tiggeltsestraat 7: langgevelboerderij
- Tiggeltsestraat 24: langgevelboerderij
- Vossenbergstraat 5: langgevelboerderij
- Watermolenstraat 4: langgevelboerderij
- Weduwestraat 1a: langgevelboerderij
- Wernhoutseweg 44: woning
- Wernhoutseweg 80: woning

Welstandscriteria

Onderstaande criteria vloeien voort uit de bestaande aanwezige karakteristieken en het gewenste beeld. De welstandscriteria dienen altijd in samenhang met de hiervoor behandelde beschrijving en waardebeoordeling van het gebied gehanteerd te worden. Belangrijk hierbij zijn een passende inpassing in de omgeving en evenwichtige massaverhoudingen binnen het totale bouwwerk.



samenhang uitbouw en
hoofdmassa,
Wernhoutseweg



gevelindeling uitbouw
afwijkend van
hoofdmassa,
Oekelsestraat



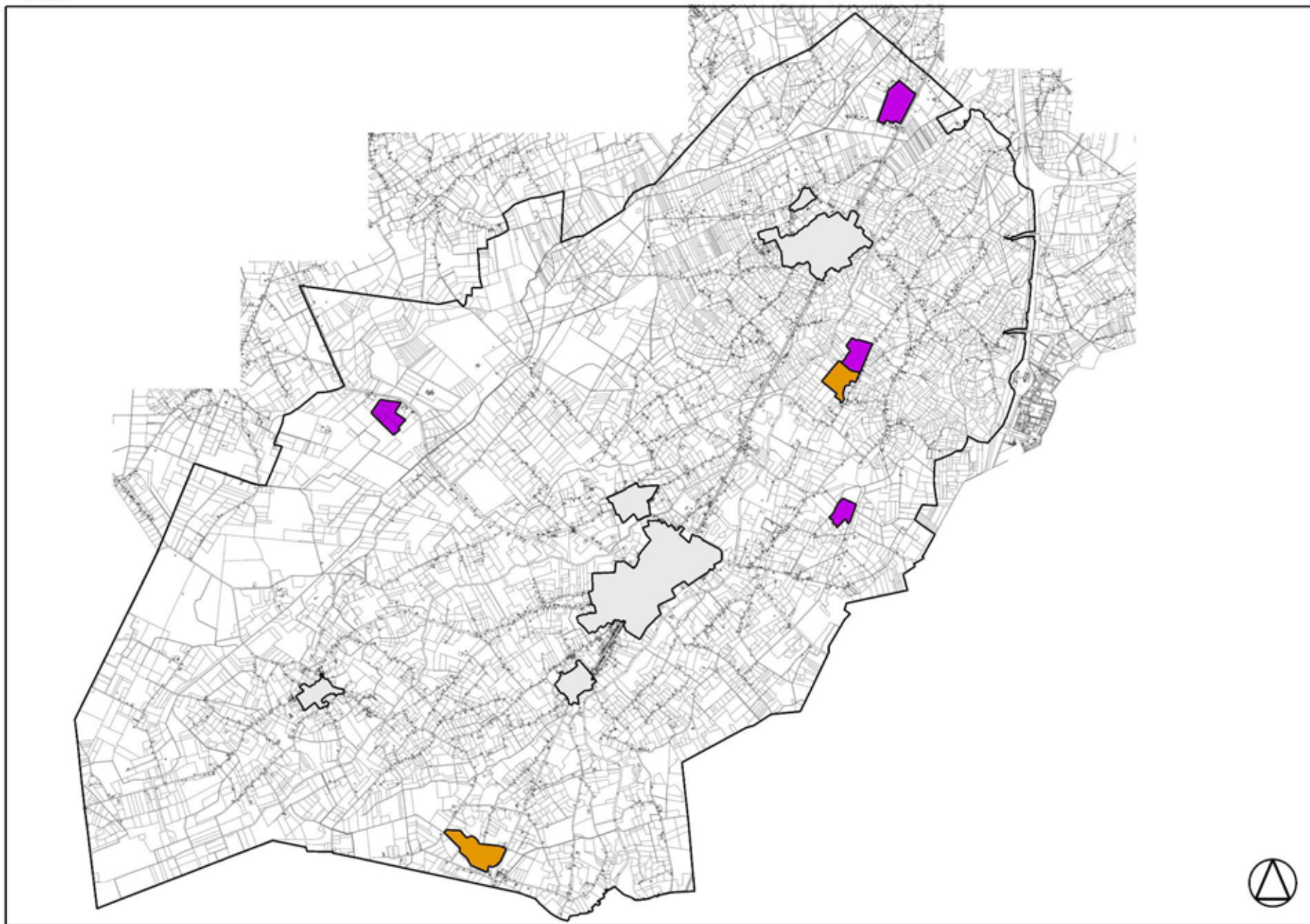
divers bebouwingsbeeld
door kleinschalige
bedrijvigheid,
Grote Heistraat



niet passende uitbouw
aan de voorzijde,
Grote Heistraat

niveau 2	beoordelingsaspecten		toetsingscriteria
hoofdaspecten	type bebouwing	vrijstaand	streng
	plaatsing / situering	gevarieerd	kritisch
	massaopbouw	conform bestemmingsplan	streng
	gevelopbouw	evenwichtig	streng
	materiaalgebruik (hoofdvlakken)	baksteen, dakpannen	streng
	kleurgebruik (hoofdvlakken)	roodtinten	streng
deelaspecten	samenstelling massa	enkelvoudig	kritisch
	gevelindeling	traditioneel	kritisch
	plasticiteit van de gevel	vlak	kritisch
detailaspecten	materiaalgebruik (onderdelen)	baksteen, hout	licht
	kleurgebruik (onderdelen)	gevarieerd	licht
	detaillering	eenvoudig	licht

agrarische bedrijfsbebouwing niveau 3	beoordelingsaspecten		toetsingscriteria
hoofdaspecten	type bebouwing	stallen, (opslag-)loodsen etc.	kritisch
	plaatsing / situering	gevarieerd	licht
	massaopbouw	1 bouwlaag met kap	kritisch
	gevelopbouw	gevarieerd	kritisch
	materiaalgebruik (hoofdvlakken)	gevel: baksteen, damwandprofiel dak: golfplaten of vergelijkbare materialen	kritisch
	kleurgebruik (hoofdvlakken)	gevel: rood-, groen- en grijstinten of een andere bedekte kleur dak: antraciet	kritisch
deelaspecten	samenstelling massa	enkelvoudig	licht
	gevelindeling	geordend	licht
	plasticiteit van de gevel	vlak	licht
detailaspecten	materiaalgebruik (onderdelen)		vrij
	kleurgebruik (onderdelen)		vrij
	detaillering		vrij



7.3 Recreatiepark, woonbos en campings

Algemene beschrijving

Binnen de gemeente Zundert liggen vier campings, een recreatiepark en een woonbos. Het zijn terreinen met een totaal eigen opzet en karakter. Vanaf de openbare weg is deze nauwelijks zichtbaar door de groene omranding van de terrein. De omranding zorgt voor een natuurlijk begrenzing waarmee de grote diversiteit aan bebouwing aan het oog wordt onttrokken. Beeldbepalend is vooral het entreegebouw dat aan de openbare weg is gesitueerd.

Gebiedsbeschrijving

In het uiterste zuiden van de gemeente ligt recreatiepark 'Patersven' en ten zuidoosten van Rijsbergen ligt woonbos 'Oekels Bos'. Beide parken worden gekenmerkt door vrijstaande grondgebonden vakantiehuizen met een bouwhoogte van 1 bouwlaag met of zonder kap. In het 'Oekels Bos' zijn naast vakantiehuizen ook enkele gewone woningen aanwezig. De bebouwing op beide parken zijn gebouwd met baksteen, betonsteen of in hout. In het Oekels Bos zijn de vakantiehuizen en woningen op ruime kavels in het bos gesitueerd. Deze situering zorgt voor een sterke landschappelijke inpassing waarbij het gebied een vanzelfsprekend onderdeel vormt van de omgeving. Het is een openbaar toegankelijk gebied zonder centrale voorzieningen. Patersven is een intensief bebouwd recreatieterrein met een grote diversiteit aan bebouwing en enkele centrale voorzieningen. Het is een afgesloten terrein met een centrale toegang aan de Wernhoutseweg.

De campings liggen verspreid over de gemeente; aan de Ruchpenseweg ligt camping 'International', aan de Bredaseweg 'Fort Oranje', aan de Breedschotsestraat 't Oekeltje' en aan de Laarse Heistraat 'Laarse Heide'. Naast kampeerveldjes is er ook bebouwing aanwezig op deze terreinen in de vorm van (sta)caravans, centrale voorzieningen en bedrijfswoningen. De centrale voorzieningen betreffen receptiegebouwen en sanitaire voorzieningen. Vanaf de openbare weg is er nauwelijks zicht op de bebouwing door de afgelegen ligging en/of de dicht beplante groene omranding van de terreinen. Uitzondering hierop wordt vaak gevormd door de entreegebouwen die door hun ligging aan de openbare weg een representatief karakter hebben. De centrale voorzieningen en bedrijfswoningen hebben een bouwhoogte van 1 bouwlaag met of zonder kap en zijn met baksteen gebouwd. De daken zijn bedekt met dakpannen. Het kleurgebruik varieert tussen wit, rood- en geeltinten; de dakpannen variëren in kleur tussen rood en antraciet.

Waardebepaling en gewenste ontwikkeling

Het welstandsbeleid is erop gericht om de toetsing te beperken tot de belangrijkste aspecten. De grote diversiteit aan bebouwing, het tijdelijke karakter van sommige bebouwing en de afgeschermd ligging vanaf de openbare weg maakt een intensieve toetsing overbodig. De belangrijkste waarden van de bebouwing zijn aanwezig in de centrale voorzieningen van de campings en de meer permanente bebouwing van de vakantiehuizen en woningen in Patersven en Oekels Bos. Belangrijk hierbij is wel dat de groene omranding van de gebieden behouden en zo mogelijk versterkt wordt.



entreegebouw,
camping 'Fort Oranje',
Bredaseweg



voorzieningsgebouw,
camping 'Laarse Heide',
Laarse Heistraat



animatiegebouw
'Parc Patersven'



voorzieningsgebouw
recreatiepark 'Patersven',
Kleine Heistraat

Welstandsniveau

In deze gebieden wordt onderscheidt gemaakt in welstandsniveau's. Voor het Oekels Bos geldt een welstandsniveau 2. Door de sterke landschappelijke inpassing van de woningen en de openbare toegankelijkheid van het gebied wordt dit terrein gelijk benaderd als de woningen in het agrarisch gebied. Voor recreatiepark Patersven en de campings wordt niveau 3 gehanteerd. Bij de campings gaat het hierbij enkel om de centrale voorzieningen. Voor (sta)caravans op deze terreinen geldt een welstandsniveau 4; welstandsvrij.

Welstandscriteria

Onderstaande criteria vloeien voort uit de bestaande aanwezige karakteristieken en het gewenste beeld. De welstandscriteria dienen altijd in samenhang met de hiervoor behandelde beschrijving en waardebeoordeling van het gebied gehanteerd te worden. Belangrijk hierbij zijn een passende inpassing in de omgeving en evenwichtige massaverhoudingen binnen het totale bouwwerk.

Oekels Bos niveau 2	beoordelingsaspecten		
hoofdaspecten	type bebouwing	vrijstaand	streng
	plaatsing / situering	gevarieerd	kritisch
	massaopbouw	1 bouwlaag met kap of plat	streng
	gevelopbouw	gevarieerd	streng
	materiaalgebruik (hoofdvlakken)	baksteen / hout, dakpannen	streng
deelaspecten	kleurgebruik (hoofdvlakken)	rood- en geeltinten	streng
	samenstelling massa	gevarieerd	kritisch
	gevelindeling	traditioneel	kritisch
detailaspecten	plasticiteit van de gevel	gevarieerd	kritisch
	materiaalgebruik (onderdelen)	baksteen, hout	licht
	kleurgebruik (onderdelen)	gevarieerd	licht
	detailering	eenvoudig	licht



entreegebouwen
camping 'International',
Rucphenseweg



entreegebouwen
camping 't Oekeltje',
Breedschotsestraat

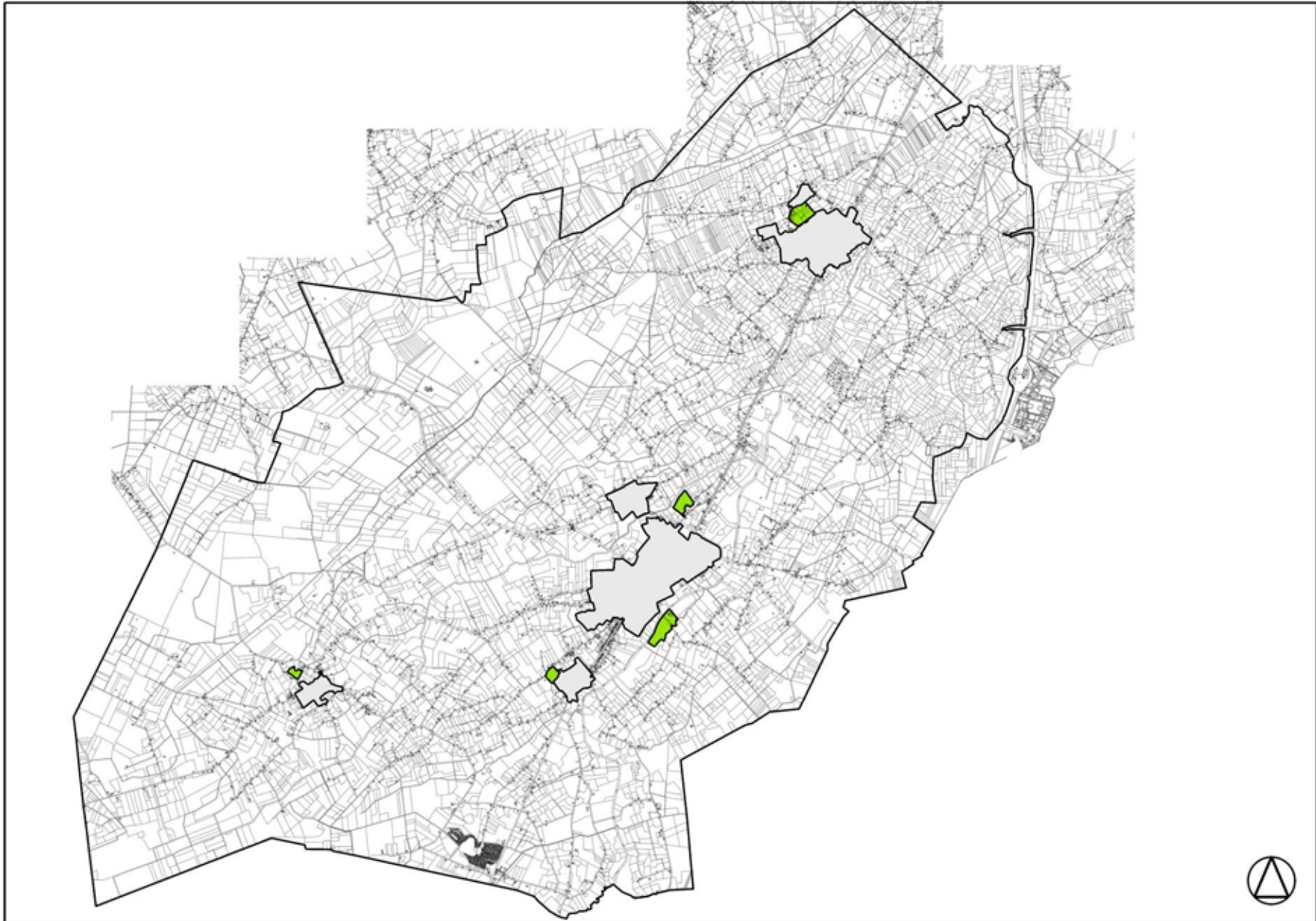


kenmerkende
bebouwing 'Oekelsbos',
Breedschotsestraat



afwijkend kleur- en
materiaalgebruik,
'Oekelsbos'

niveau 3	beoordelingsaspecten		toetsingscriteria
hoofdaspecten	type bebouwing	vrijstaand	kritisch
	plaatsing / situering	gevarieerd	kritisch
	massaopbouw	1 bouwlaag met kap of plat	kritisch
	gevelopbouw	gevarieerd	licht
	materiaalgebruik (hoofdvlakken)	baksteen, dakpannen	kritisch
	kleurgebruik (hoofdvlakken)	rood- en geeltinten	kritisch
deelaspecten	samenstelling massa	gevarieerd	licht
	gevelindeling	traditioneel	licht
	plasticiteit van de gevel	gevarieerd	licht
detailaspecten	materiaalgebruik (onderdelen)		vrij
	kleurgebruik (onderdelen)		vrij
	detailering		vrij



7.4 Sportterreinen

Algemene beschrijving

Binnen de gemeente Zundert zijn sportterreinen aanwezig bij alle kernen. Deze zijn aan de randen van de kernen gesitueerd en hebben een duidelijke afscheiding door middel van opgaande begroeiing. De grote open ruimtes en groene omlijstingen bepalen voor een groot deel het beeld van de diverse sportparken. De bebouwing is door de groene inplanting veelal ondergeschikt aan de landschappelijke invulling van deze terreinen. De grote functioneel ingerichte ruimten met beperkte bebouwing, bestaan overwegend uit sportvelden, hoofdzakelijk voetbalvelden. In Zundert zijn aan de Wildertsedijk tevens een binnen- en buitenzwembad, tennisvelden en hockeyvelden gesitueerd. In Rijsbergen zijn naast voetbalvelden ook een binnenzwembad, sporthal, tennisvelden en hockeyvelden gesitueerd.

Gebiedsbeschrijving

De bebouwing op de sportterreinen bestaat overwegend uit één bouwlaag, soms met kap. De overdekte zwembaden en sporthal betreffen grote complexen met een geleding van de massa en gevel. Doordat de gebouwen in grote open ruimten zijn gepositioneerd hebben ze eenzijdige oriëntatie. De gevelinvulling bestaat uit een combinatie van grote glasoppervlakken en meer gesloten gevels. Deze tegenstelling komt voort uit de verschillende gebruiksvormen van de complexen. De gebouwen zijn met baksteen gebouwd, kleurgebruik varieert tussen rood- en geeltinten. Bij de zwembaden en sporthal is baksteen toegepast in combinatie met beplatingmaterialen (hout en metaal).

Waardebepaling en gewenste ontwikkeling

Belangrijk is de alzijdige oriëntatie en uitstraling van de bebouwing. Bebouwing direct aan de openbare ruimte gesitueerd heeft een representatief karakter waarvoor geldt dat er extra aandacht geschonken moet worden aan de indeling en materialisering. Ook met kleurgebruik is het belangrijk om opvallende en contrasterende kleuren te vermijden. Bij de inrichting van de terreinen is daarnaast de landschappelijke inpassing van belang waardoor de bebouwing grotendeels aan het zicht onttrokken wordt.

Welstandsniveau

Voor deze gebieden geldt een welstandsniveau 3.

kantine vv Moerse Boys,
Akkermolenweg



verzamelgebouw,
sportterrein Wildertsedijk



tribune vv Zundert,
Wildertsedijk



kantine en kleedlokalen
vv Achtmaal,
Buntweg



Welstandscriteria

Onderstaande criteria vloeien voort uit de bestaande aanwezige karakteristieken en het gewenste beeld. De welstandscriteria dienen altijd in samenhang met de hiervoor behandelde beschrijving en waardebeoordeling van het gebied gehanteerd te worden. Belangrijk hierbij zijn een passende inpassing in de omgeving en evenwichtige massaverhoudingen binnen het totale bouwwerk.

niveau 3	beoordelingsaspecten		toetsingscriteria
hoofdaspecten	type bebouwing	solitair, vrijstaand	kritisch
	plaatsing / situering	gevarieerd	kritisch
	massaopbouw	1 bouwlaag met kap of plat	kritisch
	gevelopbouw	evenwichtig	kritisch
	materiaalgebruik (hoofdvlakken)	baksteen, dakpannen	kritisch
	kleurgebruik (hoofdvlakken)	rood- en geeltinten	kritisch
deelaspecten	samenstelling massa	samengesteld	licht
	gevelindeling	gevarieerd	licht
	plasticiteit van de gevel	vlak	licht
detailaspecten	materiaalgebruik (onderdelen)		vrij
	kleurgebruik (onderdelen)		vrij
	detailering		vrij



kantine en kleedlokalen
vv Wernhout,
Diepstraat



binnen- en buiten-
zwembad 'de Wildert',
Wildertsedijk



sportthal en zwembad
'Trefpunt',
Laguitensebaan



kantine en kleedlokalen
VVR, Laguitensebaan

8 OBJECTCRITERIA

8.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de objectgerichte welstandscriteria genoemd voor bouwwerken die zo specifiek zijn dat ze, ongeacht het gebied waarin ze staan of worden geplaatst, een eigen serie welstandscriteria vergen. De opzet van deze objectgerichte beoordelingskaders is vergelijkbaar met die van de gebiedsgerichte beoordelingskaders. Binnen de gemeente Zundert betreft het de corsobouwplaatsen en reclame-uitingen. Ook voor deze specifieke bouwwerken is het vaststellen van criteria en het welstandsniveau van belang. Het moet aansluiten bij het gehanteerde ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de gewenste ontwikkelingen.

8.2 Corsobouwplaatsen

Algemene beschrijving

Bijzondere elementen binnen de gemeente Zundert zijn de corsobouwplaatsen. Deze terreinen worden circa 5 maanden per jaar door de verschillende buurtschappen gebruikt voor het bouwen van de corsowagens. De corsobouwplaatsen liggen meestal midden in de buurtschap en daardoor ook vaak midden in de kern van de dorpen Zundert, Klein Zundert, Achtmaal en Wernhout. De bouwplaatsen bestaan naast een zeer grote tijdelijke tent, waarin de corsowagen gebouwd wordt, vaak uit een permanente opslag / kantineruimte. Omdat de tenten er maar gedurende die 5 maanden staan, vallen deze bouwwerken buiten de welstand. De opslag- / kantineruimte is echter een permanent gebouw en valt wel onder de welstandstoetsing.

Gebiedsbeschrijving

De gebouwen hebben meestal een bouwhoogte van 1 bouwlaag met of zonder kap. Sommige zijn met baksteen als schoon metselwerk gebouwd, waardoor het gebouw een zeer permanente uitstraling heeft. Andere zijn met plaatmateriaal (bv. damwandprofiel) gebouwd, waardoor ze de uitstraling van een tijdelijk bouwwerk hebben.

Het is wenselijk om deze gebouwen met baksteen als schoon metselwerk te bouwen en voor zover mogelijk dakpannen als dakbedekking toe te passen. Buiten de bebouwde kom kunnen de gebouwen ook worden uitgevoerd in groen plaatmateriaal (bv. damwandprofiel). Tevens mag de bouwhoogte niet meer dan 1 bouwlaag met kap bedragen en moet de uitstraling van het gebouw aansluiten bij de omliggende gebouwen / het omringende landschap.

permanente en tijdelijke
bebouwing;
corsobouwplaats,
Klein Zundert



permanente bebouwing;
corsobouwplaats,
Stuivezand



rommelige opslag, niet
ingepast;
Laerheide



tijdelijke bebouwing;
corsobouwplaats,
De Berk



Waardebepaling en gewenste ontwikkeling

Indien mogelijk moeten de gebouwen landschappelijk ingepast worden door middel van beplanting, die gedurende het gehele jaar een groen karakter heeft. Met name wanneer de terreinen in het open landschap gesitueerd zijn.

Welstandsniveau

Voor de permanente bouwwerken op de corsobouwplaatsen geldt een welstandsniveau 3.

Voor de tijdelijke tentachtige constructies geldt een welstandsniveau 4.

Welstandscriteria

Onderstaande criteria vloeien voort uit de bestaande aanwezige karakteristieken en het gewenste beeld. De welstandscriteria dienen altijd in samenhang met de hiervoor behandelde beschrijving en waardebeoordeling van het gebied gehanteerd te worden.

niveau 3	beoordelingsaspecten		toetsingscriteria
hoofdaspecten	type bebouwing	vrijstaand	kritisch
	plaatsing / situering		
	massaopbouw	1 bouwlaag met kap	streng
	gevelopbouw	gevarieerd	kritisch
	materiaalgebruik (hoofdvlakken)	baksteen, dakpannen	streng
deelaspecten	kleurgebruik (hoofdvlakken)	rood- en geeltinten	streng
	samenstelling massa	enkelvoudig	licht
	gevelindeling	gevarieerd	licht
detailaspecten	plasticiteit van de gevel	vlak	licht
	materiaalgebruik (onderdelen)		
	kleurgebruik (onderdelen)		
	detailering		

Opm: de locaties van de corsobouwplaatsen worden vastgelegd in het bestemmingsplan: 'Corsobouwplaatsen'.



tijdelijke bebouwing;
corsobouwplaats,
Veldstraat



tijdelijke bebouwing;
corsobouwplaats,
Poteind



tijdelijke bebouwing;
corsobouwplaats,
Molenstraat

8.3 Reclame-uitingen

Inleiding

Reclame is niet meer weg te denken uit onze samenleving. De invloed van reclame op ons dagelijks leven is de afgelopen decennia steeds groter geworden. Er is vrijwel geen medium dat gevrijwaard is van reclameboodschappen. Vrijwel elke (al dan niet virtuele) omgeving zal vroeg of laat met reclame-uitingen worden geconfronteerd.

Reclame kan veel verschillende vormen aannemen. De traditionele vorm, een wervende boodschap, heeft inmiddels een subtielere pendant gekregen in de vorm van sponsoring. Veel non-profitorganisaties blijven in leven dankzij de "steun" van de commercie. Maar ook commerciële bedrijven zien in het verhuren van reclameruimten een aantrekkelijke tweede bron van inkomsten. Zo kan een stadsbus een rijdend billboard worden, en worden literatuurprijzen vernoemd naar uitgeverijen van tijdschriften.

Er is een belangrijk onderscheid te maken tussen plaatsgebonden en niet-plaatsgebonden reclame. Waar niet-plaatsgebonden reclame slechts tot doel heeft de consumptie van een bepaald product te bevorderen, of aan te zetten tot een bepaalde handeling, is het doel van plaatsgebonden reclame in eerste instantie de aanwezigheid van de producent, de persoon, het bedrijf of instantie achter de reclame, in een bepaalde omgeving herkenbaar te maken. Dit is een van de oudste vormen van reclame: het uithangbord, de gevelbelettering.

In de openbare ruimte treffen we voornamelijk plaatsgebonden reclame aan. Niet-plaatsgebonden reclame wordt, in Nederland, slechts zeer restrictief toegelaten: een beperkt aantal billboards op de belangrijkste verbindingssassen van een stad, het logo van de voornaamste geldschieder op de gevel van een woontoren. Verder zijn er de al eerder genoemde mobiele reclame-uitingen, en kan de argeloze voorbijganger overal worden geconfronteerd met tijdelijke reclamemanifestaties, flyers en (illegaal) plakwerk. Plaatsgebonden reclame heeft in de openbare ruimte een duidelijke functie: zowel producent als consument zullen erbij gebaat zijn wanneer de consument snel zijn weg naar de producent weet te vinden. Er is in die gevallen zowel een privé-belang als een gemeenschappelijk belang te onderkennen. Voor niet-plaatsgebonden reclame in de openbare ruimte is het gemeenschappelijk belang afwezig, of op zijn minst zeer twijfelachtig. Bij alle reclame-uitingen is er bovendien een tegengesteld belang aan te wijzen: dat van de ruimtelijke kwaliteit van onze dagelijkse leefomgeving. Een overdaad aan reclame tast die kwaliteit aan.

Welstand bewaakt de ruimtelijke kwaliteit van onze dagelijkse leefomgeving. Reclame-uitingen in de openbare ruimte zijn dan ook onderwerp van welstandstoetsing. Om in de gebouwde omgeving het fenomeen reclame beheersbaar te houden is het voor gemeenten van belang hierover een afgewogen beleid voor te formuleren. Deze criteria kunnen de eerste aanzet voor dat beleid zijn. Bovendien verschaffen ze duidelijkheid omtrent de wijze waarop de welstandscommissie in voorkomende gevallen toetst. Elke aanvraag wordt echter, zoals de wet dat eist, individueel beoordeeld zowel op zichzelf als in relatie tot de omgeving.

Reclame is een uitermate precedentgevoelig fenomeen en heeft de neiging, onder de druk van de concurrentie, steeds groter en opzichtiger te worden. Juist daarom is het formuleren van een beleid zeer belangrijk. Afwijkingen van het beleid zullen al snel tot een vervaging van de normen leiden en het begrip van de burger voor de wijze van beoordelen zal hierdoor afnemen. Het is dus van groot belang dat een gemeentelijke visie op de grenzen en mogelijkheden van reclametoepassing in een hanteerbaar beleid wordt omgezet, en dat dit beleid op standvastige wijze wordt gehandhaafd.

Beoordelingsaspecten

Bij het vaststellen van normen voor reclametekens, is het zinvol onderscheid te maken tussen de verschillende gebieden in een gemeente. Een woonwijk vraagt een andere benadering dan een winkelgebied, een beschermd dorpsgezicht, maar ook het buitengebied, zal ernstig aangetast worden bij plaatsing van reclametekens die op een bedrijventerrein gebruikelijk zijn.

Gebiedsindeling

Met betrekking tot het toepassen van reclametekens wordt uitgegaan van de volgende indeling:

- Bebouwde kom
 - woongebieden
 - winkelgebieden
- Bedrijventerrein
- Sportterreinen
- Buitengebied
 - agrarisch
 - niet agrarisch
- Overgangsgebieden en verbindingssassen

Per gebied zal een eigen beleid geformuleerd worden met zijn eigen uitgangspunten en normen.

Algemene voorwaarden

In het algemeen geldt dat reclametekens alleen aanvaardbaar zijn indien zij een directe relatie hebben met de gekozen situering, de afmetingen en kleuren afgestemd zijn op het karakter van de directe omgeving en zij niet groter zijn dan voor een goede leesbaarheid voor die situering noodzakelijk is. De reclametekens dienen qua afmetingen en plaatsing op de gevelopzet afgestemd te worden. De hierna te noemen maximum maten dienen in dit licht bezien te worden; er zullen zich situaties voordoen waarbij ook deze maximum maten de welstand nog te zeer zullen verstoren. Het toepassen van losse letters en aanlichten van reclameteksten verdient de voorkeur boven het toepassen van lichtbakken. Bij lichtbakken is het raadzaam een donker fond te kiezen met heldere letters, ook i.v.m. de verkeersveiligheid (verblindingeffecten). Merkreclames zijn alleen denkbaar indien het bedrijf slechts één product voert; te denken valt b.v. aan een autodealer. Dit om een wildgroei aan tekens te voorkomen. Tenslotte: Ook een reclame vraagt om een zorgvuldige vormgeving en een goede integratie in de gebouwde context.

Welstandsniveau

Bij het bepalen van het welstandsniveau voor de reclame-uitingen wordt aangesloten op de gebiedsindeling binnen de gemeente Zundert. Afhankelijk van de ligging geldt een welstandsniveau 1, 2 of 3, conform het aangewezen welstandsniveau. De reclame-uitingen bij de campings in het buitengebied zijn niet welstandsvrij, hiervoor geldt welstandsniveau 3

I Bebouwde kom

Woongebieden

In een gebied dat hoofdzakelijk is ingericht voor woondoeleinden passen geen reclametekens. Er ontbreekt immers een relatie tussen het woonmilieu en reclame-uitingen.

Woningen met praktijkruimte

Een uitzondering hierop vormen woningen met een praktijkruimte voor het uitoefenen van een vrij beroep, zoals een arts, architect of verzekeringsadviseur. In dergelijke gevallen is een bescheiden aanduiding aanvaardbaar.

- maximale oppervlakte 0,20 m²;
- alleen naam en aard van het bedrijf met eventueel openingstijden, en/of een vignet (geen merkreclames!);
- aanlichten van de reclametekst verdient de voorkeur boven lichtreclame;
- bevestiging tegen gevel t.p.v. de bedrijfstoegang;
- bij aanwezigheid van voortuinen is plaatsing van een bord in de tuin denkbaar, mits zorgvuldig (als tuinmeubel) vormgegeven, geïntegreerd in het tuinontwerp. Het toepassen van lichtbakken is dan niet geschikt, beperkte aanlichting wel. Totaalhoogte maximaal 1,20 m;
- kleuren dienen terughoudend gekozen te worden.

Bedrijfsbebouwing met positieve bestemming

Voor bedrijfsbebouwing met een positieve bestemming in een woonomgeving gelden de volgende uitgangspunten:

- alleen aanduidingen die betrekking hebben op naam en aard van het bedrijf zijn toelaatbaar. Het voeren van een merkreclame is alleen mogelijk indien het bedrijf slechts één merkproduct verkoopt (denk b.v. aan een autodealer). In andere gevallen zal al snel door een te veel aan reclames een onrustig totaalbeeld ontstaan;
- per 10 meter gevelbreedte aan straatzijde is 1 m² reclame mogelijk. Per gebouw dient in principe niet meer dan 1 reclametecken gelijktijdig zichtbaar te zijn. Uitzondering hierop kan gemaakt worden voor gebouwen die gevels aan meer dan een straat hebben. Het aantal tekens blijft dan 1 per naar de straat gekeerde gevel. Bij een grotere gevelbreedte dan 15 m zijn twee reclametekens denkbaar. De reclame dient te worden aangebracht op begane grond niveau, in ieder geval onder de verdiepingsramen. Uiteraard gelden ook hier weer de algemene uitgangspunten m.b.t. vormgeving, kleurstelling en plaatsing t.o.v. het gevelvlak.

- Het integreren van vrijstaande bescheiden reclametekens in de voortuin is denkbaar mits plaats, vormgeving en kleur worden afgestemd op de omgeving. Het toepassen van lichtbakken is dan niet geschikt, beperkte aanlichting wel. De maximale hoogte van een dergelijk element is sterk afhankelijk van de situatie, doch mag de 2,25 m niet overschrijden.

Winkelgebieden

In gebieden met een uitgesproken winkel en/of promenade karakter zijn de mogelijkheden tot reclamevoering ruimer dan in woongebieden.

Gezien de grote vormverscheidenheid van winkelgebieden en reclames, is het niet mogelijk richtlijnen te formuleren die 100% uitsluitend geven over de aanvaardbaarheid van reclames.

- Algemeen kan gesteld worden dat de reclames op winkelniveau, d.w.z. het begane grond niveau geplaatst dienen te worden, zodat er een directe en logische relatie tussen het reclameteken en de functie ontstaat en de overlast voor eventuele bovenwoningen beperkt wordt.
- In beginsel dient de oppervlakte van reclametekens al of niet verlicht, de 2 m² per 10 meter gevelbreedte aan de straatzijde, niet te overschrijden. Plaatsing tegen de luifel, is beter dan plaatsing op de luifel.
- De hoogte van de reclame dient op die van de luifel afgestemd te worden met een maximum hoogte van 0,5m.
- Bij een plaatsing evenwijdig aan de luifel is een lengte van maximaal 60% van de winkelbreedte denkbaar.
- Loodrecht op de luifel geen reclametekens aanbrengen.
- Loodrecht onder de luifel bestaat vaak de mogelijkheid op bescheiden maar effectieve wijze reclame te voeren.
- Indien geen luifel aanwezig is, kan een lichtbak met bovenstaande afmetingen op de gevel aangebracht worden mits qua afmetingen en plaatsing afgestemd op de gevelopzet.
- Loodrecht op de gevel is er per 6 m¹ winkelbreedte een reclame mogelijk met een maximale oppervlakte van 0,75 m², met een maximale hoogte en breedtemaat van 1,25 m.
- Per gebouw van minder dan 10 meter breedte aan straatzijde, dient in principe niet meer dan één reclameteken gelijktijdig zichtbaar te zijn. Een uitzondering is te maken voor gebouwen die gevels aan meer dan één straat hebben. Het aantal tekens blijft dan één per naar de straat gekeerde gevel.

II Bedrijventerreinen

Bij bedrijventerreinen kan een onderscheid gemaakt worden tussen verschillende soorten boodschappen:

1. naam-, beroeps- en/of productaanduiding met een directe relatie tot het betreffende bedrijf;
2. verwijzingsreclame c.q. routeborden op het bedrijventerrein;
3. gezamenlijke presentatie van de bedrijven m.b.t. b.v. masten bij de entree van het terrein.

Ad 1 Gezien de grotere schaal van de gebouwen en het utilitaire karakter, is een grotere hoeveelheid reclame denkbaar. Uitgangspunt blijft dat de reclame op een logische plaats tegen het gebouw aangebracht dient te worden, b.v. bij de entree, en afgestemd dient te zijn op de massaopzet en gevelopzet. Indien plaatsing tegen een gevel niet mogelijk is, bv bij glasvliesgevels, de reclametekst boven of in de buurt van de entree aanbrengen. Ook is een plaatsing op de dakrand dan mogelijk indien uitgegaan wordt van losse letters. Los geplaatste ornamenten zijn denkbaar, mits zorgvuldig vormgegeven, geplaatst bij de toegang tot het bedrijf en qua hoogte afgestemd op het kantoorgedeelte van het bedrijf met een maximum hoogte van 3,50 m. Per bedrijf is maximaal één merkreclame toelaatbaar.

Ad 2 Routeborden in één uniform kader zijn mogelijk. Per terrein zal een dergelijk kader moeten worden ontwikkeld en vormgegeven. Alleen naamsaanduidingen van het bedrijf en branche, c.q. beroepsaanduiding zijn toegestaan.

Ad 3 Een gezamenlijke presentatie bij de entree van het bedrijventerrein is denkbaar eventueel in combinatie met een plattegrond en routebeschrijving. Een zorgvuldige vormgeving is dan essentieel. De hoogte dient beperkt te blijven tot 5 m maximaal.

III Sportterreinen

Sportterreinen zijn meestal in een "groene" omgeving gesitueerd. Het aanbrengen van reclames niet gericht op het complex zelf is slecht passend en niet aanvaardbaar. Naamsreclame voor de sportvereniging zelf is i.v.m. de bereikbaarheid wel mogelijk, mits deze aanduidingen qua maat, vormgeving en kleurstelling zijn afgestemd op het karakter van de omgeving. Het verdient aanbeveling één uniform systeem te ontwikkelen. Reclame-uitingen, gericht op het complex zelf zijn denkbaar (borden rond het (voetbal)veld, naamsaanduiding op kantine) indien de naar de natuur gekeerde zijde donker van kleur is en de hoogte gerekend vanaf maaiveld maximaal 1,20 m draagt. Het toepassen van lichtreclame dient verder beperkt te blijven tot één lichtreclame per vereniging, aangebracht op het clubgebouw met een maximale afmeting van 1 m².

IV Buitengebied

Reclameborden, aankondigingen en verwijzingsborden horen niet thuis in het buitengebied. Ze passen slecht bij het karakter van de omgeving en vormen een visuele vervuiling. Zeker nu het recreatieve karakter van het buitengebied meer aandacht krijgt, is het van belang het karaktersverschil tussen de bebouwingkernen en het buitengebied te bewaren c.q. te versterken.

Algemene voorwaarden

Gebieden die een bijzondere landschappelijke kwalificatie in het bestemmingsplan of streekplan toegekend hebben gekregen zijn in principe niet geschikt om enige vorm van reclame toe te laten. Ter bescherming van het landschapsschoon en ter behoud van het specifieke karakter van deze gebieden is een zeer terughoudend beleid noodzakelijk. In de overige gebieden kunnen reclameborden en/of tekens vrijstaand aan de weg alleen worden toegestaan voor niet agrarische bedrijven met een positieve bestemming. Dit om een teveel aan borden in het buitengebied te weren. Bij agrarische bedrijven is het wel mogelijk kleine bordjes te plaatsen (b.v. "eieren te koop") bovendien is een naamsaanduiding op stal of bedrijfsgebouw mogelijk.

Lichtreclames passen niet in het buitengebied en zullen m.n. 's avonds als zeer dominant en opzichtig ervaren worden. Daarom is het plaatsen van lichtreclames in het buitengebied in principe niet toelaatbaar. Verwijsborden zijn in beginsel niet toegestaan evenals niet perceelsgebonden reclameborden en algemene merktekens. De vormgeving, kleurstelling en plaatsing dient in harmonie met de omgeving te zijn. Dus geen felle kleurwisselingen en schreeuwende kleurcombinaties. Een donker fond met lichtkleurige letters is met name in het buitengebied van belang.

Agrarische bestemming, perceelsgebonden

Onbebouwd perceel

Geen reclame toegestaan.

Vrijstaand op een bebouwd perceel

In principe geen naamsaanduidingen vrijstaand op het perceel. Kleine bordjes met "te koop" producten zijn mogelijk:

slechts één reclametekens per positief bestemd bedrijf (kan tweezijdig zijn);

- een direct visueel verband tussen het bord en (de toegang van) het bedrijf;
- maximale afmetingen 0,60 m², maximale hoogte 1,25 m, maximale breedte 1,25 m;
- geen lichtreclame of aanlichting;
- geen opvallend en/of contrasterend kleurgebruik.

Op of aan een gebouw

- één naamsaanduiding op bedrijfsbebouwing per perceel / bedrijf is mogelijk;
- maximale afmetingen van de naamsaanduiding is 3% van de geveloppervlakte met een maximum van 2,5 m²;

- de naamsaanduiding op een logische wijze plaatsen; dat wil zeggen op een gevel grenzend aan het erf bij de toegang van het bedrijf en integreren met de gevelopzet.

Niet agrarische bestemming, perceelsgebonden

Onbebouwd perceel (met positief bestemde, niet agrarische bestemming)

Geen reclame toegestaan.

Vrijstaand op een bebouwd perceel (met positief bestemde, niet agrarische bestemming)

- oppervlakte per reclameobject maximaal 1 m²;
- de maximale breedte van het reclameobject is 2 m;
- de bovenkant van het opschrift mag niet hoger reiken dan 2,5 m boven het maaiveld. Bij aanwezigheid van b.v. een aarden wal geldt het peil van de weg en/of het bedrijfspannend als maaiveld;
- de afmetingen mogen in totaal niet meer dan 2 m² bedragen. Deze oppervlakte wordt in mindering gebracht op de maximaal toelaatbare reclame op het gebouw;
- per terrein maximaal 2 reclameobjecten toegestaan (een dubbelzijdige reclame wordt gezien als twee reclameobjecten);
- geen lichtreclames c.q. aanlichting;
- de plaatsing van de reclame dient een directe relatie met de toegang en/of ingang van het bedrijf te hebben.

Op of aan een gebouw

- de totale oppervlakte van het opschrift mag niet meer dan 5% van de geveloppervlakte bedragen met een maximum van 4 m². Hierbij telt reclame op het perceel mee;
- per gebouw is maximaal één opschrift dat aan straatzijde zichtbaar is toelaatbaar. Een uitzondering kan gemaakt worden voor gebouwen die gevels aan meer dan één straat hebben. Het aantal opschriften is dan één per naar straat gerichte gevel;
- per gebouw is maximaal 1 lichtreclame toelaatbaar met een maximale oppervlakte van 1 m². Uitzondering kan gemaakt worden voor gebouwen die gevels hebben aan meer dan één straat;
- de opschriften dienen te zijn opgenomen in de architectonische opbouw van de gevel en daaraan zo mogelijk bij te dragen. Plaats, afmeting en kleur worden mede daardoor bepaald. Het is zeker niet ondenkbaar dat in bepaalde gevallen de maximale afmetingen nog te ruim zijn.

V Overgangsgebieden en verbindingssassen

Met overgangsgebieden worden de zones bedoeld waar de andere gebieden (woon- en winkelgebieden, beschermde gezichten, bedrijventerreinen, sportterreinen en buitengebied) aan elkaar grenzen. Deze gebieden vallen vaak samen met verbindingssassen, waar het verkeer de enige duidelijk aanwijsbare functie is. De vorm van de buitenruimte wordt hier dan ook in mindere mate door bebouwing bepaald. Niet bij elke overgang is een dergelijk gebied aanwezig: sommige ruimtelijk-functionele structuren sluiten naadloos op elkaar aan.

Overgangsgebieden zijn vanwege hun mono-functionele karakter en, meestal, grote verkeersstromen, geschikte plaatsen voor het maken van tijdelijke reclame voor bijvoorbeeld evenementen en voorstellingen. Ook zullen zich in deze zones vaak informatiedragers bevinden, zoals gemeente- en wijkplattegronden.

Wanneer de gemeente besluit medewerking te verlenen aan de plaatsing van dragers voor wisselende reclame-uitingen (billboards) dan zullen deze gebieden daarvoor in het algemeen de meest aangewezen plekken zijn. Overigens zal ook hier een zorgvuldige plaatskeuze en afstemming op de omgeving noodzakelijk blijven, en blijft een welstandstoetsing dus ook nodig. Tenslotte: "snelwegmasten" zijn, i.v.m. de verregerende horizonvervuiling naar alle zijden, niet toelaatbaar.

I BEBOUWDE KOM

		TEGEN DE GEVEL	VRIJSTAAND
Woongebieden	Algemeen	Geen reclame	Geen reclame
	woningen met praktijkruimte	<ul style="list-style-type: none"> - maximaal 0,2 m²; - alleen naam en aard van het bedrijf en/of vignet met eventuele openingstijden; - bevestiging tegen gevel t.p.v. bedrijfstoegang op begane grondniveau; - voorkeur voor aanlichting i.p.v. lichtbakken. 	<ul style="list-style-type: none"> - geen lichtreclame; - zorgvuldige vormgeving geïntegreerd in het tuinontwerp en logisch geplaatst m.b.t. de toegang van het bedrijf; - max. hoogte 1,20 m; - max. afmeting bord 0,2 m²; - geen schreeuwerige kleuren.
	bedrijfsbebouwing (met positieve bestemming)	<ul style="list-style-type: none"> - geen merkreclames (uitzondering bij verkoop van één product); - per 10 meter gevelbreedte 1 m² reclame; - per gebouw max. één reclame-uiting gelijktijdig zichtbaar (uitzondering: meerdere gevels gelegen aan de straat) - bij grotere gevelbreedte dan 15 m zijn 2 reclametekens mogelijk. 	<ul style="list-style-type: none"> - geen lichtreclame; - zorgvuldige vormgeving geïntegreerd in het bedrijf en logisch geplaatst m.b.t. de toegang van het bedrijf; - maximale hoogte 2,25 m; - maximale afmeting bord 0,5 m²; - geen schreeuwerige kleuren.

Winkelgebieden	TEGEN GEVEL	TEGEN LUIFEL
	<ul style="list-style-type: none"> - aanbrengen op begane grondniveau - per 10 m straatgevel maximaal 2 m² reclametekens; - maximaal 60% van de winkelbreedte; - per 6 m straatgevel 1 lichtbak van maximaal 0.75 m² loodrecht op de gevel aangebracht; - per gebouw van minder dan 10 m gevelbreedte slechts één reclameteken gelijktijdig zichtbaar per straatgevel. 	<ul style="list-style-type: none"> - hoogte afstemmen op die van de luifel met een maximum van 0,5 m²; - bij plaatsing evenwijdig aan de luifel 60% van de winkelbreedte; - geen reclametekens loodrecht tegen de luifel, indien de hoogte dit toelaat eventueel onder de luifel reclames loodrecht op de gevel aanbrengen; - per gebouw van minder dan 10 m gevelbreedte slechts één reclameteken gelijktijdig zichtbaar per straatgevel.

II BEDRIJVENTERREIN

Plaatsing	A. tegen de gevel	B. op de dakrand	C. vrijstaand
Maximale afmeting	5% geveloppervlakte met een maximum van 10 m ²	3% geveloppervlakte met een maximum van 5 m ²	maximaal 3 m ²
Maximale breedte	gevelbreedte	een halve gevelbreedte	2 m
Maximale hoogte	2 m	0.8 m	hoogte kantoor met een maximum van 3,50 m
Aantal	1 per naar de straat gekeerde gevel	1 per naar de straat gekeerde gevel	1 per afzonderlijke toegang
Nadere eisen	vormgeving, afmetingen, plaatsing afstemmen op de gevelopzet	losse tekens	- geplaatst bij toegang van het bedrijf; - zorgvuldige vormgeving en materiaaltoepassing uitermate belangrijk.

BIJZONDERHEDEN

- De hierboven genoemde maten zijn maximum totaalmaten. Bij combinatie van verschillende mogelijkheden (bij a en c) is een middeling nodig, b.v. 60% van de maximum maat genoemd in a, en 40% van de maat genoemd bij b;

III SPORTTERREINEN

VRIJSTAAND	OP OF TEGEN GEBOUWEN
<ul style="list-style-type: none"> - een uniform systeem voor bewegwijzering en naamsaanduiding; - reclame-uitingen richten op het complex zelf, achterzijde donker; - maximale hoogte 1,20 m; - geen lichtreclame. 	<ul style="list-style-type: none"> - lichtreclame maximaal 1 m², aangebracht tegen de gevel van het clubgebouw.

IV BUITENGEBIED

	AGRARISCHE BESTEMMING	NIET AGRARISCHE BESTEMMING
Onbebouwd perceel	geen reclame toegestaan	geen reclame toegestaan
Vrijstaand op bebouwd perceel	geen reclame toegestaan (mits "te koop ..." bordjes)	<ul style="list-style-type: none"> - oppervlakte per object max. 1 m²; - max. breedte 2 m; - max. totaalhoogte 2,5 m boven maaiveld; - max. 2 m² totaal; - max. 2 borden per terrein geen lichtreclame c.q. aanlichting; - directe relatie met toegang bedrijf.
Op of aan gebouw	<ul style="list-style-type: none"> - max. 1 naamsaanduiding; - max. 3% van de geveloppervlakte met maximum van 2.5 m²; - logische plaatsing bij toegang van bedrijf. 	<ul style="list-style-type: none"> - max. 5% geveloppervlakte met een maximum van 4 m²; - per gebouw max. 1 opschrift dat aan de straatzijde zichtbaar is; - bij meerdere gevels aan de straatzijde, dan één teken per naar de straatzijde gekeerde gevel; - max. 1 lichtreclame per gebouw met max. oppervlakte van 1 m².

BIJLAGEN

Straatnamenregister

Beeldkwaliteitplan Hofdreef

Beeldkwaliteitplan Kapellekesstraat – Klein Zundertseweg

Beeldkwaliteitplan Ontwikkeling Griendweg Achtmaal

Beeldkwaliteitplan Bedrijventerrein Beekzicht