

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 ZUNDELT WELSTANDSNOTA 2014

Deel I: Beeldkwaliteitskader



GEMEENTE ZUNDERT WELSTANDSNOTA 2014

Deel I: Beeldkwaliteitskader

Projectgegevens

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

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	3	5. Ruimtelijke analyse	23
1.1 Aanleiding en doel	3	5.1 Algemeen	23
1.2 Herziening welstandsnota 2014	5	5.2 Landschapsvorming en –ontwikkeling	25
1.2 Methodiek en leeswijzer	5	5.3 Landschapstypologie	27
2. Wetgeving en beleid	7	5.4 Ruimtelijke structuur	29
2.1 Aanleiding	7	5.5 Functies en verstedelijking	33
2.2 Wettelijke basis van het welstandadvies	7	5.6 Ruimtelijke opbouw nederzettingen	34
2.3 Cultuurhistorie en monumentenzorg	9	6. Visie en gebiedsgericht beleid	39
3. Welstandsadvisering	11	6.1 Ruimtelijke visie	39
3.1 Vaststelling en evaluatie	11	6.2 Gebiedsindeling	41
3.2 Handhaving welstandstoezicht	12	6.3 Welstandsniveaus	42
3.3 Excessenregeling	12	6.4 Beoordelingsaspecten	59
3.4 Precedentwerking	13	6.5 Beleidsuitgangspunten per deelgebied	60
3.5 Welstandsoordeel	13	6.6 Objectgerichte criteria	64
3.6 Welstandsadvies (vorm en inhoud)	15	6.7 Welstandsvrije bouwactiviteiten	65
4. Algemene criteria	17	6.8 Omgevingsvergunningvrije bouwactiviteiten	66
4.1 Toepassing algemene criteria	17	Bijlagen	
4.2 Beoordelingsaspecten	18	Rijksmonumentenlijst gemeente Zundert	
		Gemeentelijke monumentenlijst Zundert	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Zoals in elke gemeente heeft ook Zundert te maken met ontwikkelingen die van invloed zijn op de kwaliteit van het beeld van de gebouwde en onbebouwde omgeving. Elk gebouw moet een positieve bijdrage leveren aan de openbare ruimte en het landschaps- en/of dorpsbeeld. Het uiterlijk van een bouwwerk is beslist geen zaak van de eigenaar alleen want iedere voorbijganger wordt ermee geconfronteerd, of hij dat nu wil of niet. De buitengevels van de gebouwen vormen als het ware de binnenmuren van de openbare ruimte. Burgers kunnen meewerken aan het instandhouden en bevorderen van de schoonheid van hun leefomgeving, mits vroegtijdig duidelijk wordt gemaakt wat het betekent als zij een bouwplan willen realiseren.

Vanuit de Woningwet, die 1 januari 2003 in werking is getreden, is de gemeente verplicht om een welstandsnota op te stellen, waarin onder andere gebieds- en objectgerichte welstandscriteria opgenomen moeten zijn. Op deze manier is het voor de burger en/of initiatiefnemer van een bouwplan vooraf duidelijk welke eisen de gemeente stelt aan de verschijningsvorm van een bouwwerk.

Vanuit de zorg voor de schoonheid van gebouwen vragen burgemeester en wethouders voor de afgifte van een omgevingsvergunning voor het bouwen advies aan de welstandscommissie. Bij de beoordeling of het bouwwerk voldoet aan 'redelijke eisen van welstand' let de welstandscommissie op de bijdrage die het bouwplan levert aan zijn

omgeving, de vorm van het bouwwerk, de massa, structuur, maat en schaal, de detaillering, materiaalkeuze en kleur en de associaties die het bouwwerk oproept.

Om een gebiedsgericht welstandsbeleid op te stellen, is het van belang om te beschikken over een beleidskader dat zich bezighoudt met de ruimtelijk-visuele kwaliteit van het gehele gemeentelijk grondgebied. Dit kan door het opstellen van een beeldkwaliteitskader.

“Dit beeldkwaliteitskader heeft tot doel het geven van een integrale visie op de beeldkwaliteit van de gemeente Zundert en de vertaling hiervan naar een gebiedsgericht, selectief en integraal beleidskader als ‘kapstok’ voor het welstandsbeleid van de gemeente.”

Het beeldkwaliteitskader is dus een op locatie en situatie afgestemd referentiekader voor de architectonische en stedenbouwkundige vormgeving. Bij de ontwikkeling van dit beeldkwaliteitskader wordt de nadruk gelegd op de samenhang in de bestaande en de te ontwikkelen beeld- of belevingswaarde. Daarbij wordt de richting aangegeven hoe de bebouwing en de ruimtelijke structuur waarin deze is opgenomen zich zal mogen of dienen te ontwikkelen. Het geeft als het ware de argumentatie aan voor een gebiedsgericht beleid met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit. Voorliggend beeldkwaliteitskader dient dus gezien te worden als basis voor een gebiedsgericht welstandsbeleid met raakvlakken aan het overig gemeentelijk beleid ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit.

Het is duidelijk dat deze notitie niet losstaat van andere beleidsinstrumenten. In relatie met overige beleidsplannen kan het beeldkwaliteitskader een rol vervullen bij het sturen van en communiceren

over de gewenste stedenbouwkundige en architectonische ontwikkelingen. Daarbij wordt zoveel mogelijk een integrale benadering nagestreefd, waarbij stedenbouwkundige, architectonische en landschappelijke aspecten met elkaar in verband worden gebracht. Uiteraard worden daarbij de uitgangspunten en randvoorwaarden zoals die door provincie en gemeente in andere beleidsdocumenten zijn gesteld zo veel mogelijk gerespecteerd en eventueel verder uitgewerkt en aangescherpt.

Bij de beleidsvertaling is selectiviteit het belangrijkste begrip: in welk gebied moet de lat hoog liggen en in welk gebied kan deze lat juist lager liggen als het gaat om het beoordelen van bouw- of inrichtingsinitiatieven. Het is van groot belang onderscheid te maken in gebieden die bescherming verdienen en gebieden waar meer ruimte bestaat of waar de opnamecapaciteit groter is voor het toevoegen van nieuwe elementen.

Daarom worden in dit beeldkwaliteitskader welstandsniveaus aangegeven:

- niveau 1: zeer waardevolle welstandsgebieden
- niveau 2: bijzondere welstandsgebieden
- niveau 3: reguliere welstandsgebieden
- niveau 4: welstandvrije gebieden.

Deze gradaties vormen het ambitieniveau van de gemeenten ten aanzien van het ruimtelijk kwaliteits- en welstandsbeleid, waaraan in de uiteindelijke welstandsnota, in de vorm van gebieds- en objectgerichte welstandscriteria, invulling wordt gegeven.

De welstandsnota is opgesteld in overleg met een werkgroep. Aan deze werkgroep heeft een aantal architecten en bouwkundigen uit de gemeente Zundert deelgenomen. De werkgroep is jaarlijks betrokken bij de evaluatie van het welstandsbeleid en aanpassingen aan de welstandsnota. Hun

specifieke kennis en ervaring van de plaatselijke situatie en praktijk van het welstandsbeleid heeft een grote bijdrage geleverd aan het uiteindelijke document.

1.2 Herziening welstandsnota 2014

Per 1 maart 2013 is artikel 6.2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) gewijzigd. Daarmee zijn burgemeester en wethouders niet langer verplicht om bij de welstandsbeoordeling van bouwplannen advies te vragen aan de welstandscommissie. Wanneer het inwinnen van advies wel noodzakelijk wordt geacht, dient deze advisering alsnog door de welstandscommissie plaats te vinden. Voor deze wijziging moesten alle bouwplannen voor de toets aan welstandscriteria aan de welstandscommissie worden voorgelegd. De gemeente Zundert wenst van deze mogelijkheid gebruik te maken en heeft op dit punt de welstandsnota herzien.

Om te bepalen voor welke gevallen geen beoordeling door de welstandscommissie benodigd zijn ambtelijke toetsingscriteria opgesteld. Deze toetsingscriteria zijn opgenomen in het nieuw toegevoegde deel III van deze welstandsnota en hebben betrekking op:

- bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied
- aangekapte dakkapellen in het achterdakvlak of niet naar openbaar gebied gekeerd zijdakvlak
- kozijn- en gevelwijzigingen
- rolhekken, luiken en rolluiken
- erfafscheidingen
- agrarische bedrijfsbebouwing

1.3 Methodiek en leeswijzer

De welstandsnota voor de gemeente Zundert is opgebouwd uit drie delen:

- deel I: beeldkwaliteitskader
- deel II: gebiedsgerichte criteria en objectcriteria
- deel III: ambtelijke toetsingscriteria

Het eerste deel betreft het beeldkwaliteitskader. Dit document bevat een algemeen deel waarbij ingegaan wordt op de wettelijke basis van het welstandsbeleid en de wijze van welstandsadvies. Daarnaast zijn algemene criteria opgenomen die het begrippenkader vormen en zijn als het ware het gereedschap van de welstandscommissie bij de argumentatie van het welstandsadvies. Tenslotte zijn de ruimtelijke analyse opgenomen, een ruimtelijke visie voor het welstandsbeleid, een indeling van gebieden en welstandsniveaus en de beleidsuitgangspunten per deelgebied.

De indeling van gebieden en welstandsniveaus uit deel I zijn in deel II uitgewerkt tot gebiedsgerichte criteria. Per gebied wordt een gebiedsbeschrijving gegeven en zijn de welstandscriteria geformuleerd op basis van de beoordelingsaspecten. Beschreven zijn de kenmerken die belangrijk zijn voor de kwaliteit en beleving van de bebouwde omgeving. Tevens zijn in dit deel de objectcriteria opgenomen die gelden voor specifieke bouwtypen die voorkomen in de gemeente Zundert. Het betreft de corsobouwplaatsen en de reclame-uitingen.

In het derde deel zijn de ambtelijke toetsingscriteria opgenomen. Wanneer een bouwplan aan deze criteria voldoet is geen welstandsbeoordeling benodigd.

2. WETGEVING EN BELEID

2.1 Algemeen

De verantwoordelijkheid voor de kwaliteit van de bebouwde en onbebouwde omgeving in het algemeen en beeldkwaliteit of visuele kwaliteit in het bijzonder heeft de wetgever bij de gemeentelijke overheid gelegd. Er zijn tal van instrumenten die een gemeente kan inzetten om de ruimtelijke kwaliteit te bevorderen. Voordat tot de bouw kan worden overgegaan, dient voor de meeste bouwwerken een vergunning te worden aangevraagd. De welstandstoets is hier een onderdeel van. Of een vergunning kan worden verleend en of een bouwwerk kan worden goedgekeurd, is afhankelijk van de vraag of het bouwwerk past in het bestemmingsplan. Als dat niet het geval is, moet de omgevingsvergunning voor het bouwen worden geweigerd. In dat geval mag niet tot de realisering van de bouw of verbouw worden overgegaan. Als het bouwwerk wel past in het bestemmingsplan, wordt de vergunning verleend als de welstandscommissie positief adviseert en er geen strijd is met de technische voorschriften.

2.2 Wettelijke basis van het welstandsadvies

Ingevolge artikel 2.10 lid 1 aanhef en onder d Wabo wordt een omgevingsvergunning geweigerd indien:

“ het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk (...) met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan in strijd zijn met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria, bedoelt in artikel 12a, eerste lid, onderdeel 1, van de Woningwet.”

Ter toelichting hierop het volgende.

‘Uiterlijk en plaatsing’

Er dient niet alleen te worden gekeken naar de vormgeving van het object, maar ook naar de situering: staat het op logische wijze op het kavel gesitueerd? Past de plaatsing van het object in deze omgeving of in de ontwikkeling van die omgeving?

‘Op zichzelf, in verband met de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan’

De kern van welstandszorg ligt in het feit dat bouwen een maatschappelijke daad is, die het leven van anderen, de leef- en werkomgeving, beïnvloedt. Het particuliere belang kruist in Nederland vrijwel altijd het algemene of maatschappelijke belang. Elke burger mag van de overheid verwachten dat zij een zorgvuldige afweging van belangen maakt bij het verlenen van vergunningen. Het is in het algemeen belang dat onze leef- en werkomgeving een verzorgd en samenhangend karakter vertoont. Vandaar dat de welstandsadvisering zich niet kan beperken tot de

verschijningsvorm van het bouwwerk op zich, maar ook de relatie van dat bouwwerk met zijn omgeving dient te onderzoeken. De invloed van bouwen op de omgeving is bovendien vrijwel altijd van lange duur. Het is daarom ook belangrijk een inschatting te maken van de te verwachten ontwikkelingen van de omgeving. Ook de samenhang van verschillende bouwplannen onderling moet kunnen worden beoordeeld. Deze plannen vormen immers de toekomstige omgeving van elkaar.

'redelijke eisen van welstand'

Met 'redelijk' bedoelt de wetgever aan te geven dat plannen getoetst worden op eisen die men redelijkerwijs mag verwachten. Redelijk is dus geen absoluut begrip en heeft niet de betekenis van 'gemiddeld'. Het is afhankelijk van de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan, of de eisen hoog, gemiddeld of laag zullen zijn. Zoals ook verderop in tekst zal worden uitgelegd kan van een plan dat zich onderscheidt van zijn omgeving in redelijkheid verwacht worden dat het aan hoge architectonische en stedenbouwkundige eisen voldoet. Het ambitieniveau wordt door de ontwikkelaars van het bouwplan zelf immers al hoog gelegd.

'beoordeeld naar de criteria, bedoeld in art. 12a, eerste lid, onderdeel a'

Deze zinsnede vormt de basis voor deze welstandsnota. Gemeenten worden hiermee verplicht de criteria voor de welstandsadvisering vast te leggen in een gemeentelijke beleidsnota. Artikel 12 a, lid 1, onderdeel a Ww luidt immers:

"De gemeenteraad stelt een welstandsnota vast, inhoudende beleidsregels waarin in ieder geval de criteria zijn opgenomen die het bevoegd gezag toepast bij de beoordeling of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk waarop de aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft, in strijd zijn met redelijke eisen van welstand."

In de Woningwet is hiermee wettelijk vastgelegd dat burgers (aanvragers van een omgevingsvergunning) en de bouwpraktijk aan het eind van ruimtelijke planvormingsprocessen niet mogen worden verrast door de welstandscriteria die door de gemeente worden gebruikt. Dit betekent dat de gemeenteraad:

- burgers vooraf zo concreet mogelijk duidelijk moet maken wat het wettelijk criterium 'redelijke eisen van welstand' inhoudt;
- vooraf een zo concreet mogelijk inhoudelijk toetsingskader moet bieden dat door burgemeester en wethouders en de welstandscommissie bij de uitoefening van hun wettelijk taken moet worden gehanteerd.

De verplichting tot het opstellen van een beleidsnota geeft een duidelijke democratische legitimatie aan de grondslag waarop de welstandscommissie adviseert.

2.3 Cultuurhistorie en monumentenzorg

Monumenten in de gemeente Zundert

Binnen de gemeente Zundert zijn verschillende panden en objecten aangewezen als Rijksmonument. De lijst met Rijksmonumenten is in de bijlage opgenomen. De Rijksmonumenten betreffen in het buitengebied onder ander de bebouwing in de landgoederenzone aan de westzijde van de gemeente. Binnen de kernen hebben Rijsbergen, Zundert, Klein Zundert en Achtmaal een aantal rijksmonumenten. Deze zijn voornamelijk gesitueerd aan een historische dorpslint.

De landgoederen zijn in de Verordening Ruimte van de Provincie Noord-Brabant ook aangewezen als complexen van cultuurhistorisch belang. Het betreft landgoed Wallsteyn, landgoed Angorahoeve, landgoed De Vloeiweide, landgoed Pannenhoef, klooster Maria Toevlucht en landgoed De Moeren.

De gemeente Zundert kent ook diverse gemeentelijke monumenten. Deze zijn gesitueerd in de vijf kernen en in het buitengebied. Een lijst met de gemeentelijke monumenten is opgenomen in de bijlagen.

Voor de gemeentelijke monumenten en rijksmonumenten geldt een streng beleid ten aanzien van de toetsing van welstand. In de welstandsnota zijn de monumenten dan ook specifiek opgenomen.

3. WELSTANDSADVISING

3.1 Vaststelling en evaluatie

Vaststelling

De gemeenteraad stelt het welstandsbeleid vast. Na vaststelling van de welstandsnota door de gemeenteraad kan de welstandsbeoordeling alleen nog maar worden gebaseerd op de criteria die in de welstandsnota zijn genoemd. De criteria in de welstandsnota moeten zo concreet mogelijk zijn en zo veel mogelijk zijn toegespitst op het individuele bouwwerk en specifieke aspecten van het bouwwerk.

De welstandscriteria vormen een stelsel van beleidsregels waarbinnen het college van burgemeester en wethouders het welstandstoezicht moeten uitvoeren. Dit geeft onder meer de mogelijkheid om de welstandscriteria per gebied op maat te snijden. Het blijft bij het welstandstoezicht gaan om redelijke eisen van welstand, maar de vraag wat precies 'redelijk' is wordt per gebied ingevuld.

Evaluatie en aanpassingen van de welstandsnota

Na vaststelling van de welstandsnota zal de werking ervan jaarlijks in de gemeenteraad worden geëvalueerd, aan de hand van het jaarverslag van de welstandscommissie en een rapportage van burgemeester en wethouders over de wijze waarop zij uitvoering hebben gegeven aan het welstandstoezicht. In de rapportage van B & W komen in ieder geval de volgende punten aan de orde:

- de wijze waarop burgemeester en wethouders zijn omgegaan met de welstandsadviezen;

- in welke categorieën van gevallen zij tot aanschrijving op grond van 'ernstige strijdigheid met redelijke eisen van welstand' zijn overgegaan en of zij na die aanschrijving zijn overgegaan tot bestuursdwang;
- het aantal malen dat B & W gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid om de beslistermijn te verdagen.

Deze evaluatie is wettelijk verplicht. Naar aanleiding van de evaluatie kan de gemeenteraad besluiten dat aanpassing van de welstandsnota noodzakelijk is. Voor dergelijke aanpassingen is de gemeentelijke inspraakverordening van kracht. Bij dit evaluatiegesprek kunnen burgers of vertegenwoordigers van maatschappelijke groeperingen worden betrokken. Het verslag van deze evaluatie wordt ter kennisname aan de welstandscommissie gebracht. Minimaal een maal per jaar vindt er naar aanleiding van dit verslag overleg plaats tussen de verantwoordelijke portefeuillehouder en de welstandscommissie.

Aanvullingen op de welstandsnota

Na vaststelling van de welstandsnota zal de gemeenteraad soms ook tussentijds aanvullingen op de welstandsnota vaststellen. Dit is vooral het geval bij de grotere nieuwe projecten waarvoor de welstandscriteria voortaan in het kader van de stedenbouwkundige planvoorbereiding worden opgesteld. Voor dergelijke aanvullingen geldt dat de inspraak wordt gekoppeld aan de reguliere inspraakregeling bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding.

3.2 Handhaving welstandstoezicht

De gemeente geeft met deze welstandsnota regels voor het welstandstoezicht en zal zich ook inspannen voor de naleving daarvan. Als voor een vergunningplichtig bouwwerk geen vergunning is aangevraagd, dan wel het bouwwerk na realisering afwijkt van de tekeningen waarop de vergunning is afgegeven, krijgt de eigenaar de gelegenheid om (alsnog of opnieuw) een vergunning aan te vragen voor het gerealiseerde bouwwerk. Als deze vergunning moet worden geweigerd, bijvoorbeeld vanwege een negatief welstandsadvies, dan kunnen burgemeester en wethouders degene die tot het opheffen van de situatie bevoegd is, aanschrijven om binnen een door hen te bepalen termijn de strijdigheid op te heffen.

Ook bouwwerken waarvoor geen vergunning hoeft te worden aangevraagd moeten aan welstandseisen voldoen. Volgens de wet kunnen burgemeester en wethouders de eigenaar van een bouwwerk dat 'in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand' aanschrijven om die strijdigheid op te heffen. Volgens datzelfde wetsartikel moeten de criteria hiervoor in de welstandsnota zijn opgenomen. In de volgende paragraaf is de excessenregeling opgenomen. De criteria zijn niet bedoeld om de plaatsing van het bouwwerk tegen te gaan.

3.3 Excessenregeling

De gemeente hanteert het uitgangspunt, dat er sprake moet zijn van een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident is en die afbreuk doet aan een de ruimtelijke kwaliteit van een gebied. Daarbij worden onderstaande criteria gehanteerd in samenhang met de gebieds- of objectbeschrijving en de algemene criteria.

- het bouwwerk mag niet leiden tot het visueel of fysiek van zijn omgeving afsluiten van het landschap, een perceel of ander bouwwerk (wat bijvoorbeeld het geval kan zijn bij gesloten erfafscheidingen in het buitengebied);
- bij aanpassing van een bouwwerk moeten de architectonische bijzonderheden redelijkerwijs intact blijven (onzorgvuldig zijn bijvoorbeeld het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden door bijvoorbeeld het plaatsen van een reclame voor ramen of het deels wegbreken van siermetselwerk en lijsten bij kozijnwijzigingen);
- geen armoedig materiaalgebruik of toepassing van felle, contrasterende kleuren (van een initiatiefnemer verwacht de gemeente enige terughoudend en materiaal- en kleurgebruik dat niet uit de toon valt in de omgeving);
- geen opdringerige reclames;
- geen te grove inbreuken op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie daarvoor de gebiedsgerichte welstandscriteria).

De gebiedsbeschrijvingen en criteria uit de welstandsnota kunnen gebruikt worden om de bepaling van een exces te verduidelijken.

Naarmate de zichtbaarheid (vanuit het openbare gebied) groter is, of er meer hinder is voor de omgeving, zal eerder sprake zijn van een exces.

3.4 Precedentwerking

In vele gevallen wordt door de aanvrager verwezen naar eerder uitgevoerde en dus vaak goedgekeurde bouwwerken. Een dergelijk bouwwerk kan als precedent werken voor overige bouwplannen. Dit levert voornamelijk bij uitgevoerde bouwwerken die achteraf niet voldoen aan redelijk eisen van welstand problemen op. Hierdoor wordt de ongewenste willekeur van de welstandscommissie alleen maar versterkt. Door een gebiedsgericht beleid te voeren kan de gemeente beargumenteerd afwijken van de verwijzingen naar eerder uitgevoerde bouwwerken. Ten aanzien van het welstandbeleid geldt dat het nieuw beleid maatgevend is (uitsterfregeling).

Met de vaststelling dat het nieuwe beleid maatgevend is, kiest de gemeente ervoor dat eerder toegestane bouwwerken niet meer bepalend zijn. Eerder toegestane bouwwerken kunnen niet verwijderd worden maar zullen langzamerhand verdwijnen (uitsterven) doordat het nieuwe beleid bepalend is. Het door bouwaanvragers verwijzen naar deze eerder toegestane exemplaren gaat niet meer op, de gemeente heeft namelijk een duidelijk standpunt ingenomen.

Het nieuwe beleid ten aanzien van bouwplannen dient dan wel duidelijk te worden vertaald in welstandscriteria waaraan consequent getoetst dient te worden. Indien er alsnog afgeweken wordt van de opgenomen welstandscriteria dient dat goed beargumenteerd te worden. Deze afwijkingen zullen bovendien beschouwd worden als nieuwe uitzonderingen / mogelijkheden. Het gevaar blijft dus dat er nieuwe precedentvoorbeelden ontstaan.

3.5 Welstandsoordeel

Burgemeester en wethouders voeren het welstandstoezicht uit

De bestuurlijke verantwoordelijkheid voor de afgifte van de omgevingsvergunning voor het bouwen ligt bij burgemeester en wethouders. Zij hebben een eigen verantwoordelijkheid voor het welstandsoordeel dat tot stand komt aan de hand van de in de welstandsnota opgenomen criteria. Het advies van de onafhankelijke en deskundige welstandscommissie speelt daarbij een belangrijke rol. De samenstelling en werkwijze van de welstandscommissie is vastgelegd in de bouwverordening van de gemeente Zundert.

Waarover adviseert de commissie

De welstandscommissie is belast met zowel wettelijke als niet wettelijk verplichte taken.

Wettelijke taken

Toetsing van vergunningplichtige bouwwerken

De welstandscommissie brengt advies uit aan burgemeester en wethouders over de welstandsaspecten van aanvragen om omgevingsvergunning voor het bouwen. Alleen vergunningsaanvragen die voldoen aan de ambtelijke toetsingscriteria zoals opgenomen in deel III, worden niet aan de welstandscommissie voorgelegd.

De tweede wettelijke taak van de commissie is het opstellen van een jaarlijks verslag.

Niet wettelijk verplichte taken

De welstandscommissie krijgt de opdracht om naast de reguliere taken de volgende (niet wettelijk verplichte) taken uit te voeren:

- De beoordeling van aanvragen voor reclames (inzake de gemeentelijke APV);
- Het onder de regie van de gemeente noodzakelijk geacht overleg voeren met betrokkenen bij de voorbereiding van bouwplannen;
- Het desgevraagd uitbrengen van adviezen aan burgemeester en wethouders over de welstandsaspecten van in voorbereiding zijnde structuurplannen, bestemmingsplannen, beeldkwaliteitplannen, stedenbouwkundige plannen en andere relevante beleidsstukken die van belang zijn voor de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente. Hierbij valt te denken aan advies over de inrichting van het openbare gebied. De welstandscommissie zou hiervoor desgevraagd kunnen worden uitgebreid met deskundigen op het gebied van design, landschapsarchitectuur, monumentenzorg of openbaar kunstbezit.

Gefaseerde aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen

Het vergunningplichtige bouwwerk dat bij de indiening in de tweede fase afwijkt van de criteria waarop in de eerste fase streng en kritisch getoetst is, wordt opnieuw aan de welstandscommissie ter advisering voorgelegd.

Afwijking van het advies, afwijken van de criteria

Burgemeester en wethouders volgen in hun oordeel in principe het advies van de welstandscommissie. Daarop zijn de volgende uitzonderingsmogelijkheden:

Afwijken van het advies op inhoudelijke grond / second opinion

Burgemeester en wethouders kunnen op inhoudelijke grond afwijken van het advies van de welstandscommissie indien zij tot het oordeel komen dat de welstandscommissie de van toepassing zijnde criteria niet juist heeft geïnterpreteerd, of de commissie naar hun oordeel niet de juiste criteria

heeft toegepast. Indien burgemeester en wethouders bij een vergunningaanvraag op inhoudelijke grond tot een ander oordeel komen dan de welstandscommissie, dan vragen zij voordat het besluit op de vergunningaanvraag wordt genomen, maar binnen de daarvoor geldige afhandelingstermijn, een second opinion aan bij een adviescommissie van een andere welstandsorganisatie. Het advies van deze commissie speelt een zware rol bij de verdere oordeelsvorming van burgemeester en wethouders. Indien het advies van de reguliere commissie en de second opinion tegengesteld zijn en burgemeester en wethouders op inhoudelijke grond afwijken van het advies van de reguliere welstandscommissie wordt dit in de beslissing op de aanvraag van de omgevingsvergunning gemotiveerd. De reguliere welstandscommissie wordt hiervan op de hoogte gesteld.

Afwijken van het advies om andere redenen

Burgemeester en wethouders hebben de mogelijkheid om bij het in strijd zijn van een bouwplan met redelijke eisen van welstand, toch de vergunning te verlenen indien zij van oordeel zijn dat daarvoor andere redenen zijn, bijvoorbeeld van economische of maatschappelijke aard. Deze afwijking wordt in de beslissing op de aanvraag van de omgevingsvergunning gemotiveerd. De welstandscommissie wordt hiervan op de hoogte gesteld. Burgemeester en wethouders van de gemeente zullen uiterst terughoudend zijn met het gebruik van deze mogelijkheid omdat de ruimtelijke kwaliteit niet snel ondergeschikt wordt geacht aan economische of maatschappelijke belangen.

Afwijken van de criteria

De welstandscommissie kan bij haar advisering afwijken van het welstandsbeleid. Dit kan gebeuren op basis van een gemotiveerd positief

welstandsadvies bij plannen die weliswaar niet voldoen aan enige gebiedsgerichte of objectgerichte welstandscriteria maar wel aan redelijke eisen van welstand, dit te beoordelen aan de hand van de algemene welstandscriteria. Deze afwijking wordt in de beslissing op de aanvraag van de omgevingsvergunning eveneens gemotiveerd. Afwijkingen van het beleid vragen om een bestuurlijk draagvlak. Wanneer de welstandscommissie voor een bepaald plan aanleiding ziet tot afwijken van het beleid, zal zij het college van B & W in haar advies daarover informeren.

3.6 Het welstandsadvies (vorm en inhoud)

Schriftelijk advies

Het advies van de welstandscommissie aan burgemeester en wethouders wordt altijd schriftelijk uitgebracht. Het geeft aan of 'het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk of een standplaats, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. Dit wordt beoordeeld aan de hand van de criteria zoals opgenomen in de welstandsnota. Alle adviezen, behoudens het positieve advies, worden schriftelijk gemotiveerd. De positieve adviezen worden op verzoek van het college gemotiveerd of indien daar vanuit andere overwegingen aanleiding toe is.

Een behandeling van een plan in de commissie kan de volgende uitkomst hebben:

Aanhouden

De welstandscommissie kan het advies aanhouden wanneer meer informatie of een toelichting van de ontwerper gewenst of noodzakelijk is.

Pré-advies

Voorafgaand aan een formele adviesaanvraag kan de ontwerper of aanvrager verzoeken om een vooroverleg. Van dit vooroverleg wordt middels een pré-advies verslag gemaakt. Ook het pré-advies wordt op de gebruikelijke wijze aan het college ter kennisname gebracht. In het pré-advies zullen eventuele bezwaren of waarderingen wel een rol spelen. Indien in het vooroverleg een plan ter sprake komt dat afwijkt van de gebiedsgerichte criteria maar niettemin voldoet aan redelijke eisen van welstand volgens de algemene criteria, dan zal dit expliciet in het pré-

advies worden vermeld, zodat het college zich daar eveneens tijdig een zelfstandig oordeel over kan vormen. Op verzoek van de opdrachtgever kan dit overleg achter gesloten deuren plaatsvinden. De opdrachtgever dient deze wens bij het college van B & W kenbaar te maken.

Voldoet

De welstandscommissie adviseert positief aan B & W omdat het plan volgens de van toepassing zijnde welstandscriteria voldoet aan de eisen zoals vastgesteld in deze nota. Desgewenst motiveert de commissie haar advies schriftelijk. Eventueel geeft de commissie nog suggesties om het plan te verbeteren. Formeel gezien is het bouwplan dan echter akkoord.

Voldoet mits (voldoet niet tenzij)

Een 'voldoet mits' houdt in dat het plan niet voldoet aan de toetsingscriteria uit de welstandsnota, tenzij wordt voldaan aan de voorwaarden zoals de welstandscommissie die heeft geformuleerd. De commissie geeft nauwkeurig aan welke onderdelen van het plan gewijzigd moeten worden. De aanvrager krijgt vervolgens de gelegenheid zijn plan aan te passen. B & W kan ook besluiten om de voorwaarden van het welstandsadvies op te nemen in de vergunning. Gelet op de eerste zin wordt in een aantal gevallen, op verzoek in plaats van het "voldoet mits" de omschrijving "voldoet niet tenzij" gehanteerd.

Voldoet niet

De commissie is van oordeel dat het bouwplan niet voldoet aan de welstandseisen zoals vastgesteld in deze welstandsnota. Een negatief welstandsadvies betekent dat een bouwplan ingrijpend moet worden gewijzigd. Adviseert de commissie negatief, dan geeft ze een nauwkeurige schriftelijke motivering. Deze bevat een korte omschrijving van het

ingediende plan, een verwijzing naar de van toepassing zijnde welstandscriteria en een samenvatting van de beoordeling van het plan op die punten.

Aanvullend advies

Als er na een advisering een gesprek in de commissie volgt dan wordt het verslag van dit gesprek als aanvullend op het eerdere advies gegeven. Een aanvullend advies zal ook gegeven worden als het college om een nadere motivering of schriftelijke toelichting op het eerdere advies verzoekt.

4. ALGEMENE CRITERIA

De algemene welstandscriteria, richten zich op de zeggingskracht en het vakmanschap van het architectonisch ontwerp en zijn terug te voeren op vrij universele kwaliteitsprincipes. De algemene welstandscriteria liggen (haast onzichtbaar) ten grondslag aan elke planbeoordeling. Ze bestaan uit een uiteenzetting van algemene architectonische begrippen en aspecten waarmee kwaliteit (of het gebrek aan kwaliteit) kan worden omschreven. De algemene architectonische begrippen komen voort uit de notitie die toenmalige rijksbouwmeester, dhr. Tj. Dijkstra, in 1985 heeft uitgebracht onder de titel "*Architectonische kwaliteit, een notitie over architectuurbeleid*". Ze vormen het begrippenkader en zijn als het ware het gereedschap van de welstandscommissie bij de argumentatie van het welstandsadvies.

4.1 Toepassing algemene criteria

In bijzondere situaties wanneer de gebiedsgerichte en de objectgerichte welstandscriteria ontoereikend zijn, kan het nodig zijn expliciet terug te grijpen op de algemene welstandscriteria.

Wanneer een bouwplan afwijkt van de bestaande of toekomstige omgeving maar door bijzondere schoonheid wél aan redelijke eisen van welstand voldoet, kan worden teruggegrepen op de algemene welstandscriteria. De welstandscommissie kan burgemeester en wethouders in zo'n geval gemotiveerd en schriftelijk adviseren af te wijken van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria. In praktijk betekent dit dat het betreffende plan alleen op grond van de algemene welstandscriteria wordt beoordeeld en dat de bijzondere schoonheid van het plan met deze criteria overtuigend kan worden aangetoond. Het niveau van 'redelijke eisen van welstand' ligt dan uiteraard hoog, het is immers redelijk dat er hogere eisen worden gesteld aan de zeggingskracht en het architectonisch vakmanschap naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt.

4.2 Beoordelingsaspecten en criteria

Relatie tussen vorm, gebruik en constructie

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat de verschijningsvorm een relatie heeft met het gebruik ervan en de wijze waarop het gemaakt is, terwijl de vormgeving daarnaast ook zijn eigen samenhang en logica heeft.

Een bouwwerk wordt primair gemaakt om te worden gebruikt. Hoewel het welstandstoezicht slechts is gericht op de uiterlijke verschijningsvorm, kan de vorm van het bouwwerk niet los worden gedacht van de eisen vanuit het gebruik en de mogelijkheden die materialen en technieken bieden om een doelmatige constructie te maken. Gebruik en constructie staan aan de wieg van iedere vorm. Daarmee is nog niet gezegd dat de vorm altijd ondergeschikt is aan het gebruik of de constructie. Ook wanneer andere aspecten dan gebruik en constructie de vorm tijdens het ontwerpproces gaan domineren, mag worden verwacht dat de uiteindelijke verschijningsvorm een begrijpelijke relatie houdt met zijn oorsprong. Daarmee is tegelijk gezegd dat de verschijningsvorm méér is dan een rechtstreekse optelsom van gebruik en constructie. Er zijn daarnaast andere factoren die hun invloed kunnen hebben zoals de omgeving en de associatieve betekenis van de vorm in de sociaal-culturele context. Maar als de vorm in tegenspraak is met het gebruik en de constructie dan verliest zij daarmee aan begrijpelijkheid en integriteit.

Relatie tussen bouwwerk en omgeving

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is.

Bij het oprichten van een gebouw is sprake van het afzonderen en in bezit nemen van een deel van de algemene ruimte voor particulier gebruik. Gevels en volumes vormen zowel de externe begrenzing van de gebouwen als ook de wanden van de openbare ruimte die zij gezamenlijk bepalen. Het gebouw is een particulier object in een openbare context, het bestaansrecht van het gebouw ligt niet in het eigen functioneren alleen maar ook in de betekenis die het gebouw heeft in zijn stedelijke of landschappelijke omgeving. Ook van een gebouw dat contrasteert met zijn omgeving mag worden verwacht dat het zorgvuldig is ontworpen en de omgeving niet ontkent. Waar het om gaat is dat het gebouw een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan. Over de wijze waarop dat bij voorkeur zou moeten gebeuren kunnen de gebiedsgerichte welstandscriteria duidelijkheid verschaffen.

Betekenenissen van vormen in de sociaal-culturele context

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat verwijzingen en associaties zorgvuldig worden gebruikt en uitgewerkt, zodat er concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit.

Voor vormgeving gelden in iedere cultuur bepaalde regels, net zoals een taal zijn eigen grammaticale regels heeft om zinnen en teksten te maken. Die regels zijn geen wetten en moeten ter discussie kunnen staan. Maar als ze worden verhaspeld of ongeïnspireerd gebruikt, wordt een tekst verwarrend of saai. Precies zo wordt een bouwwerk verwarrend of saai als de regels van de architectonische vormgeving niet bewust worden gehanteerd.

Als vormen regelmatig in een bepaald verband zijn waargenomen krijgen zij een zelfstandige betekenis en roepen zij, los van gebruik en constructie, bepaalde associaties op. Pilasters in classicistische gevels verwijzen naar zuilenstructuren van tempels, transparante gevels van glas en metaal roepen associaties op met techniek en vooruitgang. Associatieve betekenissen zijn van groot belang om een omgeving te 'begrijpen' als beeld van de tijd waarin zij is ontstaan, als verhaal van de geschiedenis, als representant van een stijl. Daarom is het zo belangrijk om ook bij nieuwe bouwplannen zorgvuldig met stijlvormen om te gaan, zij vormen immers de geschiedenis van de toekomst.

Evenwicht tussen helderheid en complexiteit

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat er structuur is aangebracht in het beeld, zonder dat de aantrekkingskracht door simpelheid verloren gaat.

Een belangrijke eis die aan een ontwerp voor een gebouw mag worden gesteld is dat er structuur wordt aangebracht in het beeld. Een heldere structuur biedt houvast voor de waarneming en is bepalend voor het beeld dat men vasthoudt van een gebouw. Symmetrie, ritme, herkenbare maatreeksen en materialen maken het voor de gemiddelde waarnemer mogelijk de grote hoeveelheid visuele informatie die de gebouwde omgeving geeft, te reduceren tot een bevattelijk beeld.

Het streven naar helderheid mag echter niet ontaarden in simpelheid. Een bouwwerk moet de waarnemer blijven prikkelen en intrigeren en zijn geheimen niet direct prijsgeven. Er mag best een beheerst beroep op de creativiteit van de voorbijganger worden gedaan. Van oudsher worden daarom helderheid en complexiteit als complementaire begrippen ingebracht bij het ontwerpen van bouwwerken. Complexiteit in de architectonische compositie ontstaat vanuit de stedenbouwkundige eisen en het programma van eisen voor het bouwwerk. Bij een gebouwde omgeving met een hoge belevingswaarde zijn helderheid en complexiteit tegelijk aanwezig in evenwichtige en spanningsvolle relatie.

Schaal en maatverhoudingen

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een samenhangend stelsel van maatverhoudingen heeft dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.

Ieder bouwwerk heeft een schaal die voortkomt uit de grootte of de betekenis van de betreffende bouwopgave. Grote bouwwerken kunnen uiteraard binnen hun eigen grenzen geleed zijn maar worden onherkenbaar en ongeloofwaardig als ze er uitzien alsof ze bestaan uit een verzameling losstaande kleine bouwwerken.

De maatverhoudingen van een bouwwerk zijn van groot belang voor de belevingswaarde ervan, maar vormen tegelijk één van de meest ongrijpbare aspecten bij het beoordelen van ontwerpen. De waarnemer ervaart bewust of onbewust de maatverhoudingen van een bouwwerk, maar wáárom de maatverhoudingen van een bepaalde ruimte aangenamer, evenwichtiger of spannender zijn dan die van een andere, valt nauwelijks vast te stellen.

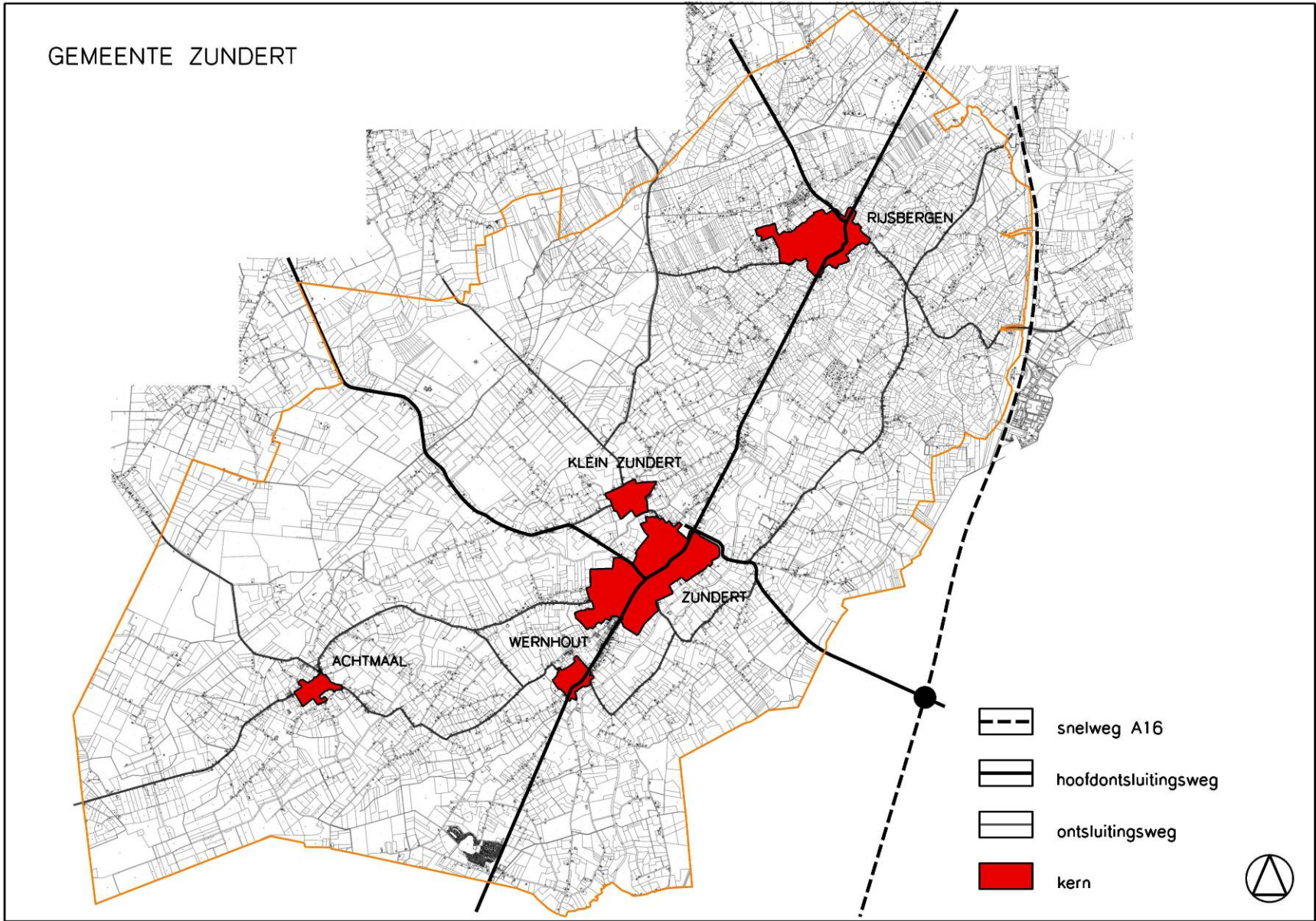
Duidelijk is dat de kracht van een compositie groter is naarmate de maatverhoudingen een sterkere samenhang en hiërarchie vertonen. Mits bewust toegepast kunnen ook spanning en contrast daarin hun werking hebben.

De afmetingen en verhoudingen van gevelelementen vormen tezamen de compositie van het gevelvlak. Als toegevoegde elementen aan het dakvlak (zoals een dakkapel, een aanbouw of een zonnecollector) te dominant zijn ten opzichte van de hoofdmassa en/of de vlakverdeling, verstoren zij het beeld niet alleen van het object zelf maar ook van de omgeving waarin dat is geplaatst.

Materiaal, textuur, kleur en licht

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat materiaal, textuur, kleur en licht het karakter van het bouwwerk zelf ondersteunen en de ruimtelijke samenhang met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan duidelijk maken.

Door middel van materialen, kleuren en lichttoetreding krijgt een bouwwerk uiteindelijk zijn visuele kracht: het wordt zichtbaar en voelbaar. De keuze van materialen en kleuren is tegenwoordig niet meer beperkt tot wat lokaal aan materiaal en ambachtelijke kennis voorhanden is. Die keuzevrijheid maakt de keuze moeilijker en het risico van een onsamenhangend beeld groot. Als materialen en kleuren teveel los staan van het ontwerp en daarin geen ondersteunende functie hebben maar slechts worden gekozen op grond van decoratieve werking, wordt de betekenis ervan toevallig en kan de materiaal- en kleurkeuze afbreuk doen aan de zeggingskracht van het bouwwerk. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer het gebruik van materialen en kleuren geen ondersteuning geeft aan de architectonische vormgeving of wanneer het gebruik van materialen en kleuren een juiste interpretatie van de aard en de ontstaansperiode van het bouwwerk in de weg staat.



5. RUIMTELIJKE ANALYSE

5.1 Algemeen

Om een indruk te krijgen van de gemeente Zundert en hoe de bebouwde kernen aansluiten op de omgeving, zal in dit hoofdstuk nader gekeken worden naar de oude en bestaande structuren van het landschap. Het landschap vormt als het ware de 'ruggengraat' van de bebouwingsconcentratie en het verkavelingspatroon ervan. De analyse is de basis voor de gebiedsdifferentiatie en de waardebeoordeling van de verschillende gebieden. De analyses met betrekking tot het landschap bestaan uit:

Landschapsvorming en -ontwikkeling:

- Aan de orde komen onder andere de vorming van het landschap met hoger gelegen zandruggen en lager gelegen beekdalen.

Landschapstypologie:

- Behandeling van de structurerende elementen aan de hand van historie, functie en verschijningsvorm. Daarnaast wordt de invloed van het landschap op de ruimtelijke inrichting en het grondgebruik beschreven in deze paragraaf.

Ruimtelijke structuur:

- De beeldbepalende structuren binnen de gemeente worden beschreven en betreft zowel landschappelijke structuren van landgoederenzone en beekdalen en de stedelijke structuren van de kernen.

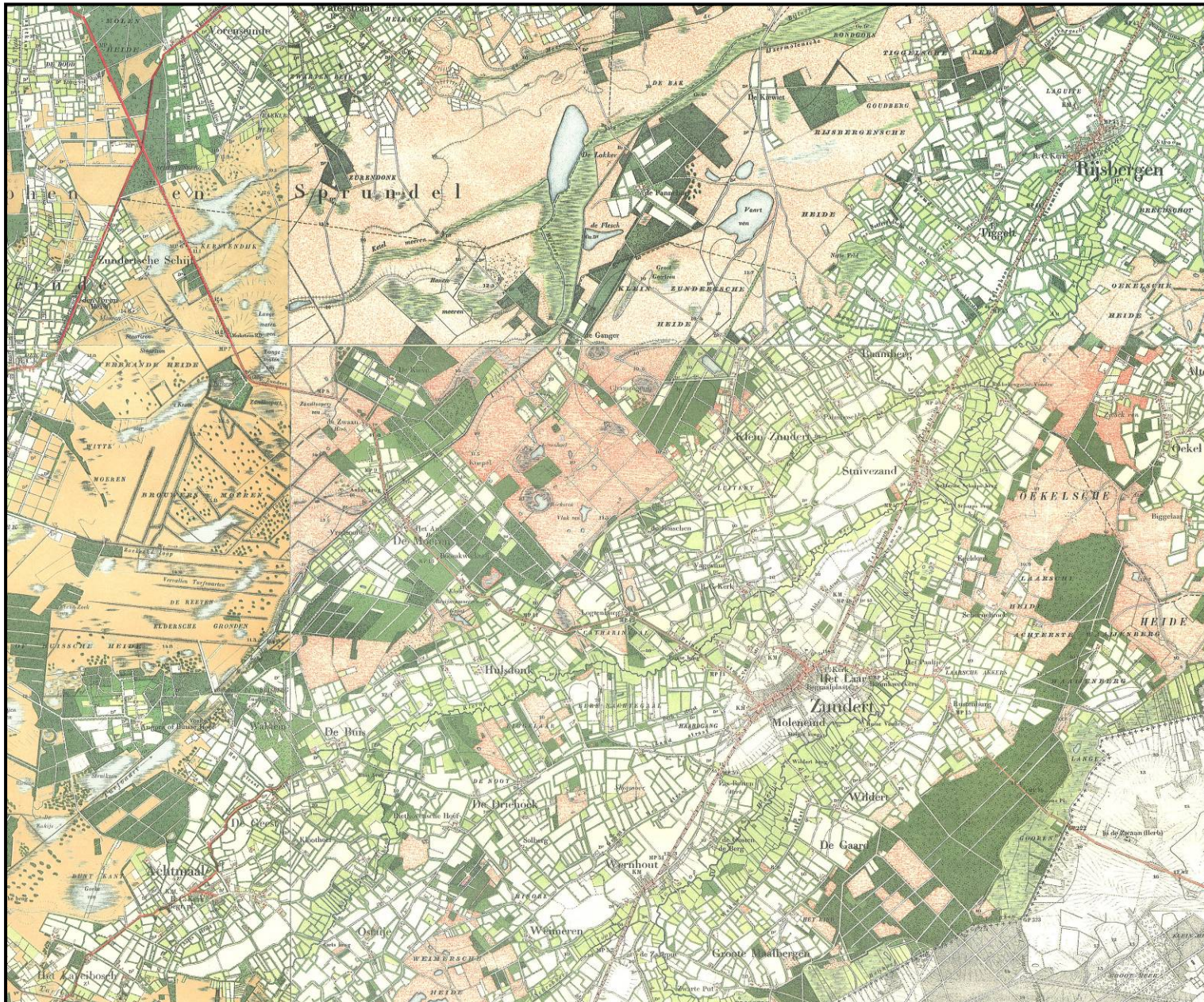
Funcities en verstedelijking:

- Beschrijving van bebouwing, situering van verschillende gebieden en functies binnen het landschap.

Kernen:

- Een nadere beschrijving van de opbouw, stedenbouwkundige structuur en ruimtelijke verschijningsvorm per kern.





Historische kaart Zundert 1894

5.2 Landschapsvorming en –ontwikkeling

Het landschap van de gemeente Zundert vormt onderdeel van het Brabantse zandplateau. De geomorfologische structuur en de natuurlijke gesteldheid van de bodem zijn ontstaan tijdens het Pleistoceen en Holoceen. Door dynamische of geomorfologische processen van ijs, wind en water heeft het landschap een volledige bodemopbouw uit dekzand met afwisselend een lemige of venige component en een geomorfologische structuur van hoger gelegen zandruggen en lager gelegen beekdalen. In dit landschap waren alleen de hoger gelegen gronden en verspreid liggende droge plaatsen geschikt voor bewoning. Nederzettingen konden ontstaan op de dekzandruggen evenwijdig aan de Aa of Weerijs. De eerste bevolking vestigde zich omstreeks 1.050 na Chr. in kleine nederzettingen (esdorpen) in het landschap. Rond de eerste nederzettingen werden de hogere zandruggen als bouwland (es) ingericht met als omkadering soortenrijke houtwallen. De beekdalen werden in gebruik genomen als hooi- en graslanden (beemden).

De dorpen ontwikkelden zich door steeds meer gebruik te maken van de omliggende, armere gronden. Geleidelijk aan werd bos gerooid, er ontstaat heide die gebruikt werd als weide voor de schapen en als winplaats voor de plaggen die als strooisellaag werden verwerkt in de stallen. De ophogende strooisellaag met mest werd uitgereden over de bouwlanden waardoor een dikke humeuze donkere bovenlaag werd gevormd op de aanwezige onderlaag van lemig fijn zand (eerdgronden). Het aanwezige veen in het gebied werd vanaf 1263 gewonnen en via gegraven kanalen afgevoerd. Deze wateren zijn in het huidige landschap nog herkenbaar als lange smalle kanalen (Turfvaart). Na ontgraving van veenvelden ontstonden ook hier heidevelden.

In de 19^e eeuw en de eerste helft van de 20^e eeuw werd er, door een stijgende behoefte aan landbouwgrond, op de armste heidevelden en zandverstuivingen weer bos aangepland (naaldbomen, vooral voor mijnhout). Andere delen van de heide werden ontgonnen voor de landbouw. Dit gebeurde aanvankelijk in samenhang met de aanleg van landgoederen. Deze jonge ontginningen zijn in het landschap herkenbaar door de grootschalige, rechtlijnige verkaveling. De vruchtbare beekdalen werden verder ontwaterd en als weide, later ook als boomkwekerijen, verder geëxploiteerd.



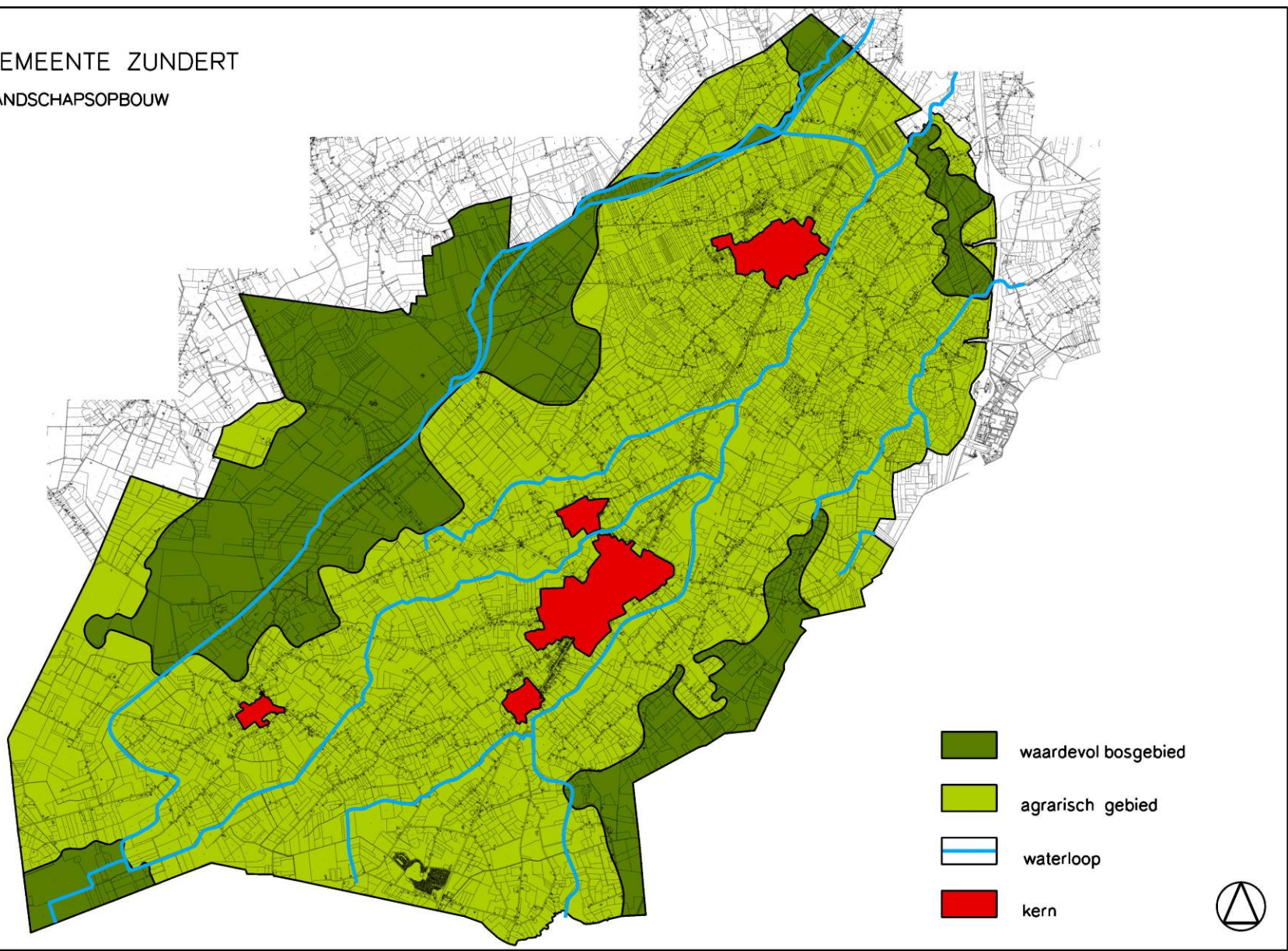
Grootschalig landschap



Turfvaart

GEMEENTE ZUNDERT

LANDSCHAPSOPBOUW



5.3 Landschapstypologie

Het landschap kent een duidelijke noordzuid geleding die overeenkomt met de noordzuid richting van de zandruggen en beekdalen in de gemeente. Met name het onderscheid tussen het agrarisch gebied en de grote natuurgebieden aan de west- en oostzijde is nog sterk aanwezig.

Het vroeger duidelijke onderscheid tussen akkers op de hogere delen en weide langs de beek is door de huidige mogelijkheden in de landbouw in mindere mate aanwezig. Het is een gemengd agrarisch gebied met een kleinschalig karakter. Oude akkergronden zijn in het huidige landschap te herkennen aan van oudsher vierkante percelen met een bolvormig reliëf. Vanwege het relatief hoge aantal bedrijven is er sprake van een dichte bebouwing (verstening) en een dicht wegenpatroon wat de kleinschaligheid van het landschap versterkt.

Uitzondering in het kleinschalige landschap vormt het gebied ten zuiden van Achtmaal waar sprake is van een groot open gebied. Dit is ook in het bestemmingsplan als zodanig beschermd.

Er is grote waardering voor het kleinschalige agrarische landschap. Een bedreiging voor het kleinschalige landschap vormt echter de boomteelt. De gemeente Zundert staat bekend om de boomteelt en is ook aangewezen als ontwikkelingsgebied voor de glasboomteelt. Nu al wordt veel gebruik gemaakt van glas en/of ondersteunende voorzieningen en dit zal in de toekomst toenemen. Een verdere toename van de glasboomteelt en het reconstructieplan zal ten koste gaan van de kleinschaligheid en van landschapselementen.

De aaneengesloten landgoederenzone aan de westzijde heeft een hoge cultuurhistorische en landschappelijke waarde. Een aantal landgoederen zijn ontstaan in de 16^e eeuw, andere zijn van latere datum en gelijktijdig met de veen- en heideontginningen ontstaan. Het is een gevarieerd gebied met grotere en kleinere restanten van natte en droge heide en heidevennen, naald- en loofbossen, cultuurgronden met agrarisch gebruik, lanen en houtsingels en waterlopen. De agrarische bebouwing in de landgoederenzone is minimaal. De landgoederenzone vormt onderdeel van een 'cultuurhistorisch toplandschap' zoals aangegeven in de structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de Provincie Noord-Brabant.

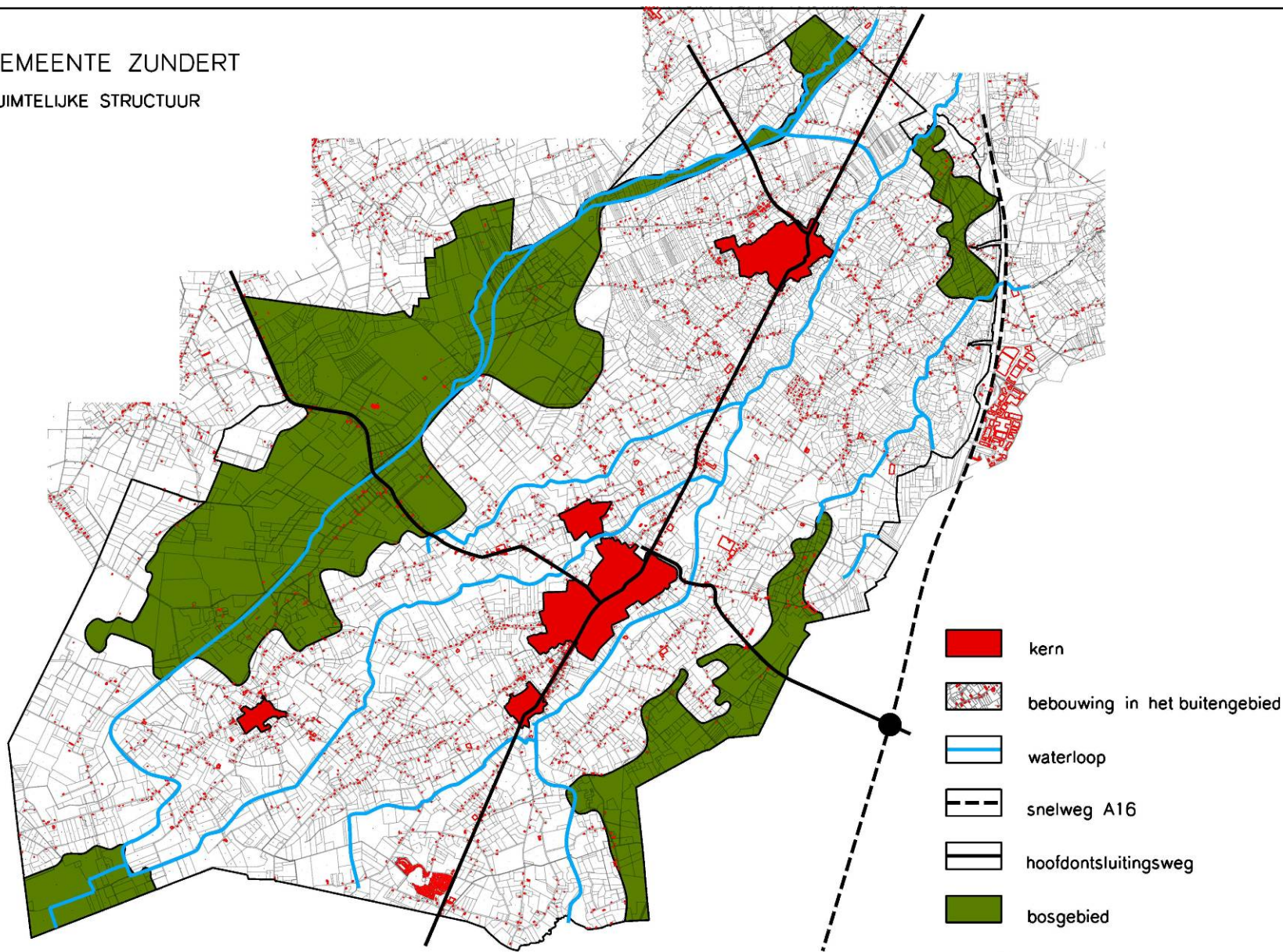


Open agrarisch landschap



Oekelsestraat

GEMEENTE ZUNDERT
RUIMTELIJKE STRUCTUUR



Aan de oostzijde, tegen de Belgische grens, ligt een aaneengesloten complex van natuurgebieden en landschappelijk waardevolle gebieden. De gebieden vormen de overgang van het hoger gelegen dekzandgebied naar het lager gelegen beekdallandschap van de Aa of Weerijns en zijn hierdoor geomorfologisch waardevol. Het geheel heeft een verscheidenheid aan waardevolle landschappen zoals jonge en oude heideontginningen, naaldbossen, vennetjes, moerassen, kleinschalige broekbossen en kleinschalige cultuurlandschappen waarbij de cultuurgronden omsloten zijn door bomenrijen en bossen.

De belangrijkste en grootste waterlopen binnen de gemeente Zundert zijn: de Aa of Weerijns, de Kleine Beek, Hazeldonkse Beek, de Turfvaart en de Bijloop. Met uitzondering van de Turfvaart zijn het natuurlijke beken. De Turfvaart is gegraven bij de ontgraving van het veen. Rond 1970 is de Aa of Weerijns genormaliseerd, maar het dal heeft hierbij zijn oorspronkelijke vorm grotendeels behouden. De beekdalen zijn vrij van bebouwing en in het bestemmingsplan ook zodanig juridisch beschermd.



5.4 Ruimtelijke structuur

Binnen de gemeente Zundert zijn verschillende landschappelijke, beeldbepalende structuren te herkennen. De voornaamste structuren worden enerzijds gevormd door het agrarische gebied met daarin de verschillende kernen en doorsneden door beken en anderzijds de natuurgebieden aan de west- en oostzijde.

Agrarisch gebied

Het buitengebied van de gemeente Zundert heeft een kleinschalig agrarisch landschap. Het vroeger duidelijke onderscheid tussen akkers op de hogere delen en weide langs de beek is in mindere mate aanwezig hoewel de hoogteverschillen en de doorsnijding van het gebied door de beekdalen nog sterk aanwezig is. 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. Het agrarisch gebied in de gemeente Zundert vormt onderdeel van een 'accentgebied agrarische ontwikkeling' zoals aangegeven in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de Provincie Noord-Brabant. De zogenoemde 'Treeport Zundert' vormt een belangrijk grootschalig boomteeltgebied dat tot de top van Europa wordt gerekend. Ook worden hier veel vollegrondsgroenten geteelt, zoals bijvoorbeeld aardbei.

Aan de oostzijde zijn enkele grootschalige open landschappen. Het zijn jonge heideontginningen en kennen een sterke rechtlijnige verkaveling met verre zichtlijnen. Het gebied kent een grote afwisseling tussen de openheid van het agrarische landschap en de bossen van de landgoederen.



Bebouwing in het agrarisch gebied

De bebouwing in het buitengebied concentreerde zich vroeger in enkele kleinere gehuchten gesitueerd aan landwegen. Na 1900 vond uitbreiding van bebouwing in het buitengebied plaats aan de bestaande wegenstructuur. Het heeft geleid tot een verdichting van het buitengebied waarbij er momenteel geen sprake meer is van concentratie van bebouwing in gehuchten maar van een regelmatige spreiding.

De bebouwing in het agrarisch gebied is zeer divers en betreft zowel agrarische bebouwing als burgerwoningen. Van oorsprong betreft de bebouwing langgevelboerderijen, parallel aan de weg gelegen met een laag aangezet dak waaronder zowel stal als woonhuis zijn ondergebracht. Deels zijn deze nog in originele staat, deels zijn ze gemoderniseerd waarbij ze hun oorspronkelijke architectonische detaillering hebben verloren. Desalniettemin zijn ze van groot belang voor de cultuurhistorische karakteristiek van het gebied. De latere bebouwing is zeer divers en betreft naast nieuwe boerderijen met vrijstaande bedrijfswoningen ook burgerwoningen in verschillende architectuurstijlen. Ook in de oude gehuchten is de bebouwing divers en onderscheiden ze zich niet in een concentratie van oude karakteristieke bebouwing.

Landgoederen

Een belangrijk structurerend element is de landgoederenzone aan de oost- en westzijde van de gemeente. Bos, heide en cultuurgronden met agrarisch gebruik wisselen elkaar af. Het zijn zowel cultuurhistorisch als ecologisch waardevolle gebieden. De bebouwing is beperkt aanwezig in de landgoederenzone en betreft de landgoederen Wallsteyn, De Moeren en de Trappistenabdij Maria Toevlucht.

Beken

De belangrijkste beken in de gemeente zijn de Aa of Weerijds, de Kleine Beek, de Hazeldonkse Beek, de Turfvaart en de Bijloop. Ze zijn gelegen op de lagere delen tussen de zandplateaus. De beekdalen zijn vrij van bebouwing.

Kernen

De gemeente Zundert heeft vijf kernen. Zundert vormt de hoofdkern met een ruim aanbod aan voorzieningen. De kernen Rijsbergen, Zundert en Wernhout zijn gesitueerd aan de oude weg van Breda naar Antwerpen. De dorpen zijn als tiendakkerdorp en esdorp ontstaan met een pleinvormige centrale open ruimte (de brink) waar vanuit wegen in een onregelmatig stervormig patroon uitwaaiëren. Met de aanleg van de oude weg van Breda naar Antwerpen hebben de dorpen zich vooral langs deze weg ontwikkeld. De verdichting langs deze weg is zo sterk dat de dorpen nu ook als straatdorp aangemerkt kunnen worden.

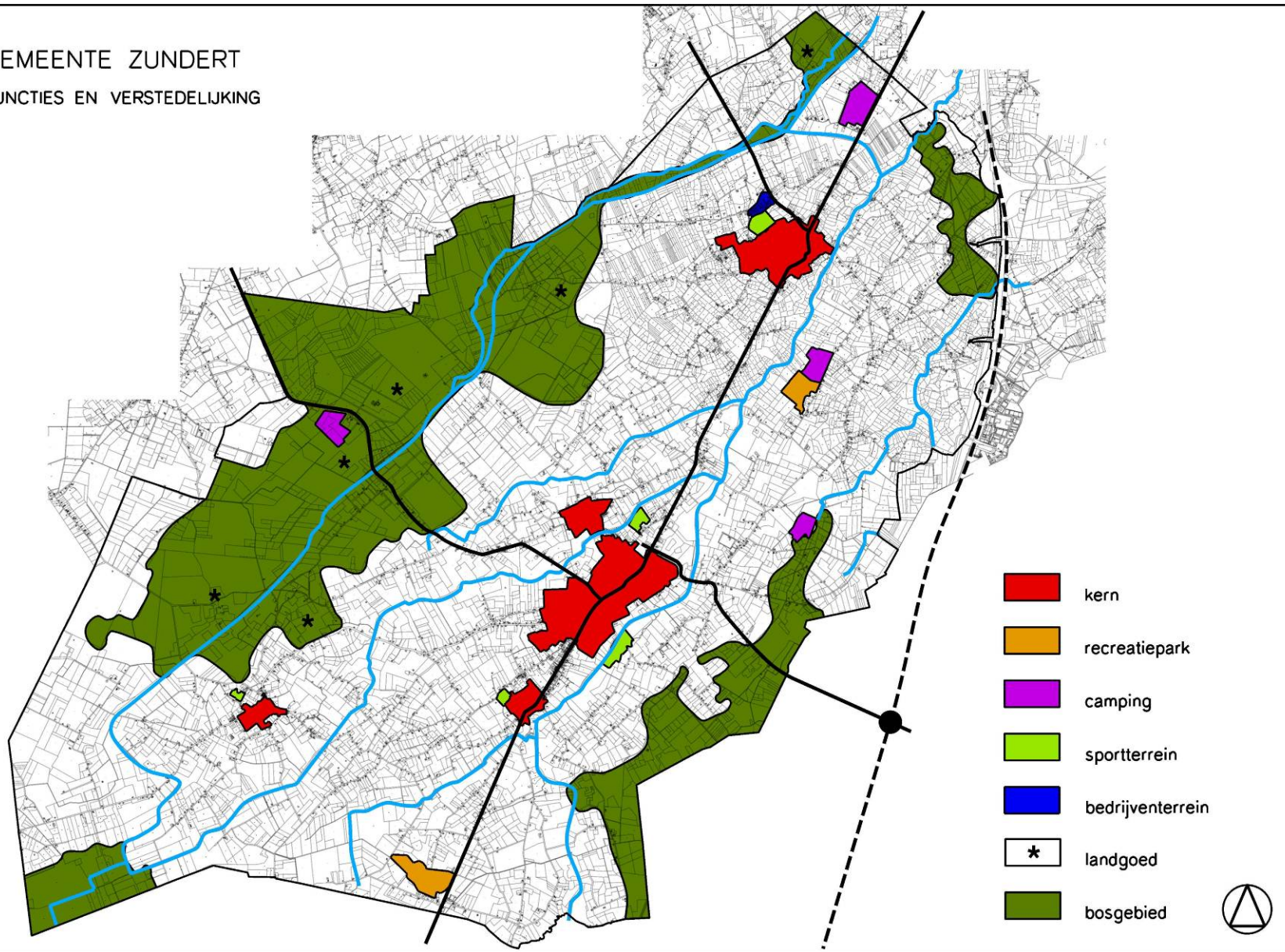
Achtmaal en Klein Zundert zijn kerkdorpen die ontstaan zijn op een kruispunt van wegen. Achtmaal is enkel langs de historische wegen uitgebreid en heeft hiermee de historische structuur sterk behouden. Klein Zundert heeft enkele kleinere na-oorlogse uitbreidingswijken waarbij de oude dorpskern nog steeds gevormd wordt door het plein bij de kerk.

Wegenstructuur

Net ten oosten van de gemeente ligt de snelweg A16 en de HSL-lijn. Het vormt een (inter-)nationale bundel infrastructuur. Binnen de gemeente vormt de oude weg van Breda naar Antwerpen (N263) de belangrijkste drager in de wegenstructuur. De weg doorsnijdt de dorpen Rijsbergen, Zundert en Wernhout.

Het buitengebied kent verder een diffuus wegenpatroon van verschillende landwegen. Enkel wegen hebben hierbij een regionale functie als verbinding naar omliggende dorpen.

GEMEENTE ZUNDE
FUNCTIES EN VERSTEDELIJING



5.5 Functies en verstedelijking

De gemeente Zundert is hoofdzakelijk in gebruik als gemengd agrarisch gebied. Naast de boomteelt waar de gemeente om bekend staat, wisselen grasland en akkerland elkaar af. In de boomteelt wordt steeds meer gebruik gemaakt van glas en/of ondersteunende voorzieningen en dit zal in de toekomst nog verder toenemen. Aan de oost- en westzijde komen grote bosgebieden voor met diverse wandel- en fietspaden.

De detailhandel is sterk geconcentreerd in Rijsbergen en Zundert waarbij Zundert de hoofdkern van de gemeente vormt. Door de ligging nabij Zundert zijn de voorzieningen in Wernhout en Klein Zundert beperkt. Achtmaal heeft een beperkt pakket van voorzieningen waarbij behoud van belang is voor de leefbaarheid in de kern.

Naast diverse bedrijven binnen de dorpskernen en in het buitengebied hebben Rijsbergen en Zundert enkele bedrijventerreinen. Hier zijn grote bedrijven geconcentreerd, deels met bedrijfswoning.

Er zijn binnen de gemeente zes campings en bungalowparken: Fort Oranje, 't Oekeltje, Patersven, Laarse heide, International en woonbos Oekelsbos.



5.6 Ruimtelijke opbouw en nederzettingen

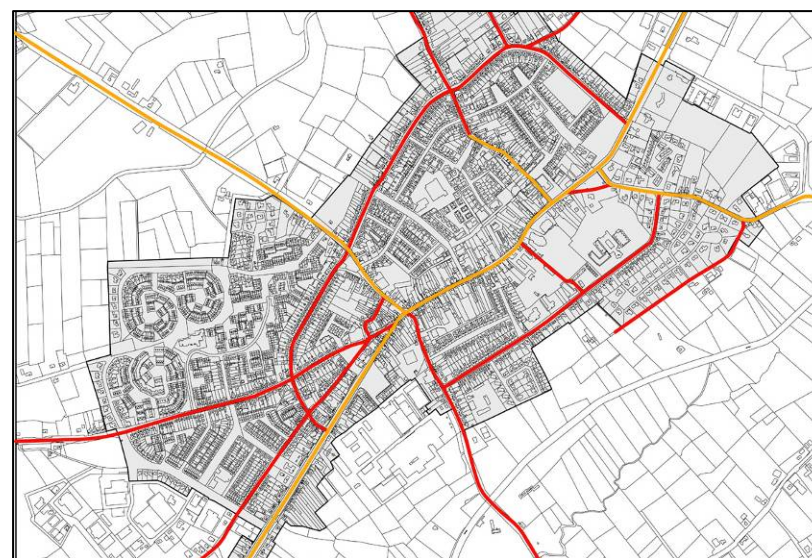
In deze paragraaf wordt vanaf het schaalniveau van het landschap nader ingezoomd op de verschillende kernen in de gemeente

Zundert

Zundert is ontstaan op de dekzandrug tussen de beekdalen van de Aa of Weerijns en de Kleine Beek. In de 19e eeuw groeide Zundert uit door de aanleg van de weg van Amsterdam naar Parijs. Daarvóór bestond Zundert uit niet meer dan een aantal kleine bebouwingen langs deze route.

De huidige dorpsvorm is bepaald door ontwikkelingen vanaf het begin van de zestiger jaren waarin Zundert zich net als Rijsbergen voornamelijk in westelijke richting heeft uitgebreid. Bepalend voor de structuur van Zundert is de Molenstraat en in mindere mate de Katerstraat. De veelal aaneengesloten bebouwing langs deze historische linten is direct aan de straat gesitueerd en begeleidt het wegenpatroon. Typerend voor de bebouwingsstructuur langs de oude linten is daarbij dat de bebouwing is gesitueerd op smalle en diepe percelen. Het gebied rond de kerk en Huize St. Anna nemen door het open en groene karakter een bijzondere en waardevolle positie in. De pleinen aan de Molenstraat vormen markante ruimten binnen de structuur.

Grenzend aan het beekdal ligt "Het Laarpark", dat de karakteristieke opbouw heeft van een bungalowpark. In de wijk zijn diverse doorsteken naar het beekdal. De Burg. Manderslaan is aan deze zijde van de kern de belangrijkste route. Aan de noordzijde van de kern wordt de hoofdroute gevormd door de Veldstraat en de Willem Pastoorstraat. Het gebied dat

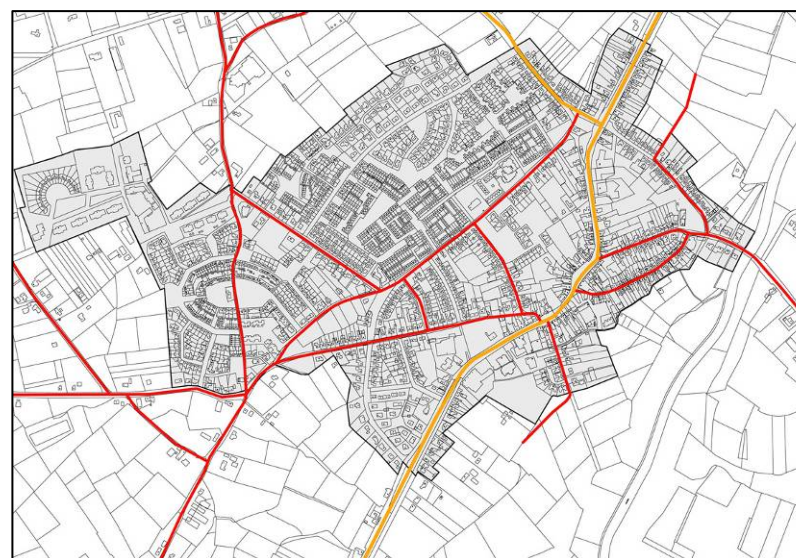


langs deze straten is ontwikkeld, kenmerkt zich door een vrij regelmatig stratenpatroon met traditionele halfvrijstaande woningen. De buurt de Berk wijkt door de verkavelingstructuur en het grote aantal aaneengesloten woningen in ruimtelijk opzicht af van de overige woongebieden. Bij de eerste uitbreiding in de jaren '70 is men uitgegaan van een patroon van rechthoekige vlakken. De Berkenlaan slingert hier doorheen. Bij de tweede uitbreiding in de jaren '80 is uitgegaan van woonerven, met een structuur van draaiende wegen, die uitkomen op afgezonderde hofjes. Het overgangsgebied tussen beide patronen is groen ingericht. De meeste recente ontwikkelingen in Zundert betreffen de woningbouwontwikkeling op het binnenterrein Kapellekesstraat – Klein Zundertseweg, de woningbouwontwikkeling aan Het Laar en de (her-)ontwikkeling van het industrieterrein Beekzicht.



Rijsbergen

De kern Rijsbergen is ontstaan op de overgang van het beekdal van Aa of Weerijns naar de hogere zandgronden. Het dorp was van oorsprong een tiendakkerdorp, een agrarisch dorp dat zich in de middeleeuwen ontwikkelde. Rond de kerk ontstond een niet-agrarische buurt. De meest oorspronkelijke bebouwing van het oude Rijsbergen is te vinden aan de St. Bavostraat, de voormalige Napoleonroute, en langs de Hoge en Lage straat. In de oudste delen van het dorp grenst de bebouwing direct aan de straat. Dit geeft een besloten karakter. De kronkel in de St. Bavostraat, in het centrumgebied, vormt binnen de ruimtelijke structuur een opvallend element. Ander bijzonder element is het gebied met pastorie(tuin), parkje en weldoenerskerkhofje.



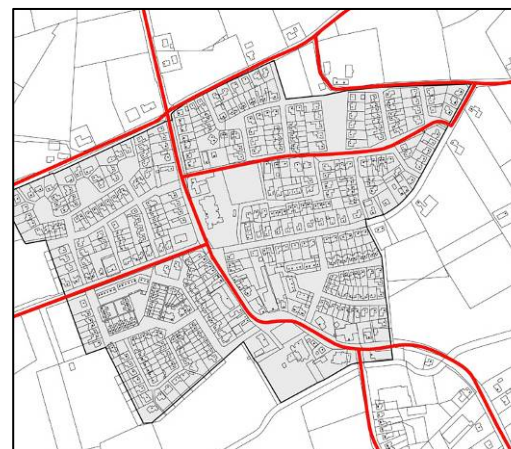
Ongeveer vanaf het midden van de 19e eeuw is de kern nagenoeg alleen in westelijke richting, op de droge zandrug, verder uitgegroeid. Dit gebeurde in eerste instantie langs historische landwegen waardoor zich een onregelmatig stervormig patroon ontwikkelde. Het gedeelte tussen de Gommersstraat en de Oranjestraat is kenmerkend voor de stedenbouw van de jaren 60. De rechtlijnige structuur wordt gevormd door blokken van rijtjeswoningen, die zijn geschakeerd rond korte straten en groene pleintjes. Het gedeelte tegen de Oranjestraat is ruimer opgezet met meer vrijstaande woningen. De vrijstaande bebouwing zet zich voort ten westen van de Oranjestraat. De woningen zijn hier gelegen aan erven, waarmee in de jaren 70 veel werd gewerkt. De Hooiberg vormt de meest recente uitbreiding van Rijsbergen. De structuur met een gevarieerde bebouwing loopt rond een groen middengebied. Grenzend aan de Hooiberg ligt het complex van de Leyakker met een bijzondere stedenbouwkundige structuur: Een groen en open gebied met relatief grootschalig bebouwing.



Klein Zundert

Van oorsprong vormt de Klein Zundertseweg de drager van de dorpsstructuur. Het Jan Koekenplein neemt als centraal dorpsplein een bijzondere positie in. Langs de Klein Zundertseweg liggen een aantal grootschaligere functies.

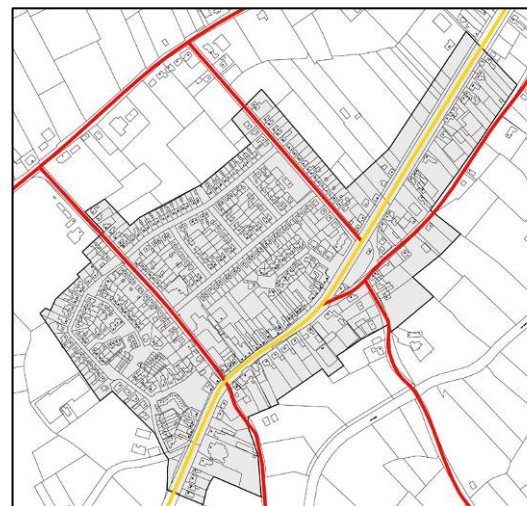
Pas in de twee laatste decennia van de 20e eeuw is Klein Zundert sterk gegroeid. Nieuwe woonbuurten zijn gefaseerd gerealiseerd. Deze planmatig opgezette buurten bestaan hoofdzakelijk uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen langs korte straatjes en rond hofjes. Het lage bebouwingspercentage zorgt voor een open karakter. De afstanden tot het buitengebied zijn klein. Het groen is geconcentreerd in groene pleintjes.



Wernhout

De bebouwing van de kleine kern Wernhout is eveneens ontstaan langs de Aa of Weerij. De vroegste nederzettingvorm van Wernhout is die van een driehoekig plein waar bebouwing omheen ontstond. De ontwikkeling van Wernhout kreeg in de 19e eeuw een grote impuls door de aanleg van de verbinding Antwerpen naar Breda.

Tussen de kernen Zundert en Wernhout wordt de Wernhoutseweg gekenmerkt door open bebouwing. In het centrale deel van de kern gaat deze bebouwingsstructuur over in een aaneengesloten bebouwingswand. De in de loop der tijd planmatig gerealiseerde woonbuurten aan de westzijde van het historische lint bestaan uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen op ruime percelen, hetgeen deze gebieden een meer open karakter geeft. Ten noordoosten van de Diepstraat ontstaat een "jaren 60-wijk" met een "grid-achtig verkavelingspatroon". De laatst gerealiseerde uitbreiding, ten zuidwesten van de Diepstraat, heeft een bochtige structuur van woonerven. Deze opbouw is karakteristiek voor de jaren 70 en 80 en een reactie op het strakke verkavelingspatroon van de jaren 60.



Achtmaal

Achtmaal is ontstaan op een plateau tussen de Kleine Beek, Kraaiheuvelloop en de Turfvaart. De bebouwing concentreerde zich in eerste instantie rondom het kruispunt van wegen naar Zundert, Wernhout, Nieuwmoer en Roosendaal. In latere jaren is de kern verder in zuidwestelijke richting uitgegroeid. In ruimtelijk en functioneel opzicht kunnen de Pastoor de Bakkerstraat en de Achtmaalseweg worden aangemerkt als centrumgebied van de kern. In dit gebied staat de bebouwing dicht aaneen. De pastorietauin en de begraafplaats nemen als centraal gelegen groengebied een bijzondere positie in binnen de dorpsstructuur. De buiten dit centrumgebied gelegen woonbebouwing heeft een meer open karakter.

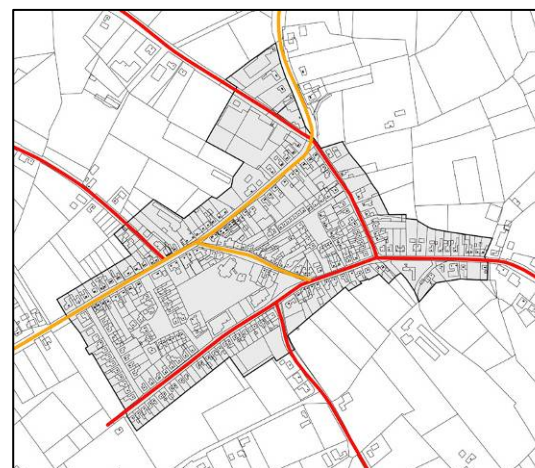
Uitbreidingen van de kern vormen veelal een voortzetting van de lintbebouwing, zo ook de recente ontwikkeling van enkele vrijstaande woningen en twee-onder-één kap woningen aan de Griendweg. Daarnaast zijn enkele binnengebieden ingevuld. Hiertoe zijn de bestaande bebouwingslinten met elkaar verbonden door middel van een drietal straten. De hoeveelheid openbaar groen is beperkt tot een tweetal pleintjes centraal in de binnengebieden. De dorpsrand wordt overal gevormd door achtertuinen, grenzend aan het buitengebied.



Pastoor de Bakkerstraat



Achtmaalseweg



6. VISIE EN GEBIEDSGERICHT BELEID

De visie vormt een vertaling van de analyse en het gemeentelijke beleid ten aanzien van de gewenste ruimtelijke verschijningsvorm van de gemeente. Belangrijk hierbij zijn de landschapstypologie en ruimtelijke opbouw van zowel het buitengebied als de kernen die sterk gerelateerd zijn aan de landschapsvorming en –ontwikkeling van de gemeente Zundert.

De visie heeft geleid tot een gebiedsindeling voor zowel de kernen als het buitengebied. Voor elk deelgebied is een welstandsniveau vastgesteld afhankelijk van de waarde van het gebied. Dit hoofdstuk beschrijft eerst de ruimtelijke visie voor de gemeente. Vervolgens wordt de gebiedsindeling beschreven, de welstandsniveau's, de beoordelingsaspecten en de algemene beleidsuitgangspunten per gebiedstype.

Voor enkele welstandsgebieden is een beeldkwaliteitplan voorhanden. Hierin wordt specifiek voor een bepaald gebied de gewenste beeldkwaliteit omschreven. Nieuwe beeldkwaliteitplannen dienen eerst voorgelegd te worden aan de welstandscommissie alvorens het bouwplan aan de raadscommissie voor te leggen. Vastgestelde beeldkwaliteitplannen voor recent ontwikkelde gebieden zijn als bijlage bij deel 2: Gebiedsgerichte criteria en objectcriteria opgenomen.

6.1 Ruimtelijke visie

Uitgangspunt voor het welstandsbeleid is het voeren van een selectief en gebiedsgericht beleid. Voor sommige gebieden dient de lat hoog te liggen, bijvoorbeeld omdat de (cultuur)historische kwaliteit hierom vraagt. Daarnaast zijn er ook gebieden waar de landschappelijke, stedenbouwkundige en/of architectonische eigenschappen aanleiding geven voor een zorgvuldige en specifieke inpassing van nieuwe bebouwing. Het uitgangspunt is respect voor het bestaande en anderzijds het toestaan van gerichte vernieuwingen in een oorspronkelijke of eigentijdse vormgeving. Deze nieuwe toevoegingen dienen dan altijd met een gedegen kennis van de omgeving te worden vormgegeven. Er zijn echter ook gebieden aan te wijzen waar het bewaken van een basiskwaliteit voldoende is voor het ruimtelijk beeld. Deze gebieden hebben vaak door hun opzet en diversiteit binnen het gebied de mogelijkheid om meer iets meer vrijheid aan het individuele ontwerp te geven. Om de eenheid binnen een gebied te behouden worden wel de essentiële basiskenmerken vastgelegd als een raamwerk waarbinnen individuele ontwikkelingen mogelijk zijn.

Voordat door middel van een gebiedstypering en het bepalen van de welstandsregimes verder invulling wordt gegeven aan het selectieve en gebiedsgerichte welstandsbeleid is het van belang een aantal uitgangspunten voor de gehele gemeente te beschrijven.

Landschap

Bepalend in het landschap is de duidelijke noordzuid geleding die overeenkomt met de noordzuid richting van de zandruggen en beekdalen in de gemeente. Het onderscheid in de landgoederenzone aan de oost- en westzijde en daartussen het kleinschalig agrarische gebied is uitgangspunt bij het gebiedsgericht beleid.

De bebouwing in de landgoederenzone is beperkt en betreft onder andere monumentale bebouwing van 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.

Het agrarisch gebied is kleinschalig van karakteren kent een grote diversiteit aan bebouwing, zowel in typologie als in bouwstijl. Door de sterke verdichting van het buitengebied is de herkenbaarheid van oude gehuchten veelal verloren gegaan. Ontwikkeling in de glasboomteelt en de steeds veranderende eisen ten aanzien van de functionaliteit van agrarische bedrijfsgebouwen betekenen voor de toekomst een mogelijke aantasting van het kleinschalige karakter van het gebied. Belangrijk hierbij is een zorgvuldige landschappelijke inpassing en afstemming op de bestaande bebouwing in het gebied. Voor de geweste openheid langs de beken is in het bestemmingsplan een bebouwingsvrije zone opgenomen.

In het buitengebied zijn diverse bijzondere functies aanwezig zoals campings en sportparken. Voor deze gebieden gelden specifiek uitgangspunten ten aanzien van het welstandsbeleid. Belangrijk hierbij is wel een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

Kernen

De kernen in de gemeente Zundert zijn allemaal opgebouwd rond het historische wegenpatroon. Voor Rijsbergen, Zundert en Wernhout is de oude weg van Breda naar Antwerpen (N263) bepalend geweest voor de ontwikkeling van de kernen. Vanuit de historische kern hebben de eerste uitbreiding van de dorpen vanaf begin 19^e eeuw plaatsgevonden langs historische landwegen. Naoorlogse uitbreidingen zijn voornamelijk planmatig gerealiseerd in verschillende tijdsperiodes.

Voor de kernen is het belangrijkste uitgangspunt het behoud en waar mogelijk versterken van het (cultuur)historisch waardevolle elementen. Bij nieuwe ontwikkelingen dient gestreefd te worden naar passende in- en uitbreidingen die geen afbreuk doen aan de oorspronkelijke typologie. Dit betekent niet dat men alleen de bestaande context dient te behouden, maar voornamelijk dat de mogelijkheden voor vernieuwingen en gewenste functies op een zorgvuldige manier worden ingepast. Het gaat hierbij om het respecteren of benaderen van bestaande beeldbepalende eigenschappen en kenmerken. Belangrijk hierbij is ook de overgang van de kernen naar het landschap. Op verschillende plaatsen is de dorpsrand passend, op andere plaatsen is een betere landschappelijke inpassing of afronding van het dorp gewenst.

6.2 Gebiedsindeling

Ten behoeve van het welstandsbeleid is het wenselijk om een onderverdeling te maken naar gebieden met gelijkende kenmerken en eigenschappen op stedenbouwkundige, architectonische en/of functionele gronden. Uit de analyse en de visie is gebleken dat voor de kernen de volgende hoofdcategorieën te onderscheiden zijn. Binnen deze categorieën is uiteraard ook weer onderscheid te maken in verschillende deelgebieden maar de beleidsuitgangspunten voor deze categorieën kunnen voor de gehele gemeente Zundert gelijk zijn.

Historische dorpskernen en –structuren

De kernen in de gemeente Zundert zijn allemaal opgebouwd rond het historische wegenpatroon. De dorpskern betreft historische lintbebouwing. Vanuit de historische kern hebben de eerste uitbreiding van de dorpen plaatsgevonden langs historische landwegen. Deze categorie is onder te verdelen in de volgende deelcategorieën:

1. historische lintbebouwing
2. bebouwing aan historische (ontsluitings-)wegen

Planmatige uitbreidingen

Planmatige uitbreidingen komen op kleine schaal voor bij alle kernen. Voor deze uitbreidingen kan in grote lijnen hetzelfde welstandsbeleid gelden; enkele uitzonderingen daar gelaten. Deze hoofdcategorie is onder te verdelen in de volgende deelcategorieën, gebaseerd op bepaalde tijdsperiodes in de stedenbouw en architectuur en specifieke functies:

1. blokverkaveling
2. woonerf
3. thematische dorpsuitbreiding

4. individuele woningbouw
5. bijzondere woonconcentratie
6. gemengde dorpsuitbreiding
7. voorzieningen / kantoren
8. bedrijventerrein

Buitengebied

Voor het buitengebied worden andere hoofdcategorieën onderscheiden als voor de kernen. Voor deze gebiedscategorie gelden uiteraard andere regels dan voor bebouwing in een stedelijk gebied. Voor bebouwing in het buitengebied gaat het met name om de relatie met het omliggende landschap en dan voornamelijk de inpassing van nieuwbouw en grootschalige agrarische functies. Het buitengebied is te verdelen in twee hoofdcategorieën gebaseerd op de landschapstypologie:

1. agrarisch gebied
2. landgoederenzone

Binnen deze gebieden zijn een aantal deelcategorieën te onderscheiden met een eigen specifieke functies. Voor deze gebieden wordt dan ook, afgestemd op de functie, een specifiek en gericht welstandsbeleid opgesteld. Het betreft de volgende deelcategorieën:

1. recreatiepark, woonbos en campings
2. sportterrein

6.3 Welstandsniveaus

Welstandsniveaus

De essentie van een gebiedsgericht welstandsbeleid is een zorgvuldige gebiedsindeling en een hierop afgestemd selectief beleid. In de ruimtelijke analyse is een beeld geschetst van de belangrijkste gebiedseigen ruimtelijke eigenschappen en beeldkwaliteitsaspecten binnen de gemeente Zundert. Afhankelijk van de waarde en de gevoeligheid van het gebied en de betekenis voor het collectieve beeld van de gemeente is voor elk deelgebied een welstandsniveau vastgesteld. Hierbij is onderscheid gemaakt in de volgende indeling:

- Niveau 1: zeer waardevolle welstandsgebieden
extra bescherming gericht op consolidatie van de bestaande veelal cultuurhistorische of landschappelijke kwaliteiten.
- Niveau 2: bijzondere welstandsgebieden
extra inspanning tot voordeel van de bestaande of gewenste ruimtelijke kwaliteit.
- Niveau 3: reguliere welstandgebieden
normale inspanning met als uitgangspunt het handhaven van de basiskwaliteit.
- Niveau 4: welstandsvrije gebieden
geen welstandstoetsing.

Het benoemen van de welstandsniveaus is een politieke en maatschappelijke keuze. Het welstandsniveau vormt als het ware het ambitieniveau ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwde omgeving. Het is van belang om het welstandsniveau aan te laten sluiten bij het bestaande kwaliteitsbeleid en de gewenste ontwikkelingen. De

niveaus zijn daarom gebaseerd op het huidige beleid en ambities, en de aanwezige cultuurhistorische, maatschappelijke, landschappelijke, stedenbouwkundige en/of architectonische betekenis. Daarnaast is ook de mate aan kwetsbaarheid en gevoeligheid van het straatbeeld meegenomen in het toekennen van de niveaus.

Een welstandsniveau geeft richting aan de zorg en aandacht die van zowel de initiatiefnemer met een bouwplan als de gemeente wordt verwacht met betrekking tot de vormgeving van een gebouw. Dit neemt niet weg dat er binnen eenzelfde welstandsniveau verschillen kunnen zijn in de mate en wijze van welstandstoetsing. Voor zowel cultuurhistorische gebieden als gebieden met nieuwbouw kan een bijzonder welstandsniveau van toepassing zijn, terwijl er duidelijk verschil zit in de manier hoe en waarop een welstandsc commissie bouwplannen zal beoordelen.

Niveau 1: Zeer waardevolle welstandsgebieden

Zeer waardevolle welstandsgebieden worden slechts aangewezen als er sprake is van zeer hoge cultuurhistorische, landschappelijke, architectonische en/of stedenbouwkundige kwaliteiten en het gebied van cruciale betekenis is voor het totaalbeeld van de kernen of het landschap. Het welstandsbeleid voor deze gebieden is erop gericht de historische kwaliteit te behouden en waar mogelijk te versterken. Voor deze gebieden wordt het welstandsbeleid daarom uitgewerkt tot op een klein schaalniveau (architectonische detailleringen etc.).

Welstandsniveau 1 wordt toegekend aan de volgende gebieden:

- Zundert: - centrum deel historische lintbebouwing
- Rijsbergen: - centrum deel historische lintbebouwing

Verder wordt voor individuele monumenten en de directe belendingen altijd niveau 1 gehanteerd, ongeacht het niveau van het gebied waarin ze liggen. Op de kaarten met de gebiedsindeling zijn de Rijksmonumenten en de gemeentelijke monumenten aangegeven om inzichtelijk te maken waar niveau wordt gehanteerd.

Niveau 2: Bijzondere welstandsgebieden

Onder dit niveau vallen de gebieden die om een zorgvuldige afstemming vragen van nieuwe bouwkundige ingrepen. Het gaat dan om de gebieden waar extra aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit wenselijk is. Het welstandstoezicht dient gericht te zijn op het versterken van de bestaande en/of gewenste locaties die tot zeer waardevol welstandsgebied horen.

Binnen de gemeente Zundert wordt niveau 2 toegekend aan de volgende gebieden binnen de kernen:

Zundert	- historische lintbebouwing, m.u.v. centrum deel - bebouwing aan historische (ontsluitings)wegen; aan de Prinsenstraat, Wildertsedijk, Meirseweg en Katerstraat - thematische dorpsuitbreiding: alleen Beukenlaan - bedrijventerrein: Hofdreef en Beekzicht (deels)
Rijsbergen	- historische lintbebouwing, m.u.v. centrum deel - bebouwing aan historische (ontsluitings)wegen; alleen aan de Lagestraat
Wernhout	- historische lintbebouwing
Achtmaal	- historische lintbebouwing
Klein Zundert	- bebouwing aan historische (ontsluitings)wegen

In het buitengebied wordt niveau 2 toegekend aan de volgende gebieden:

- landgoederenzone
- agrarisch gebied met uitzondering van de agrarische bedrijfsbebouwing
- woonbos Oekels Bos

Niveau 3: Reguliere welstandsgebieden

Niveau 3 geldt voor gebieden met een beperkte betekenis voor de openbare ruimte. Deze gebieden kunnen afwijkingen van de bestaande ruimtelijke structuur en ingrepen in de architectuur van de gebouwen zonder al te veel problemen verdragen. Het beleid ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit en het welstandstoezicht dient gericht te zijn op het handhaven van de basiskwaliteit van de gebieden. Er zal bij de welstandstoetsing niet gedetailleerd op architectonische kwaliteiten worden beoordeeld.

Dit welstandsniveau wordt toegekend aan de overige gebieden binnen de kernen en aan de volgende gebieden in het buitengebied:

- agrarische bedrijfsbebouwing in het agrarisch gebied
- sportterreinen
- recreatiepark Patersven
- centrale voorzieningen van camping International, Laarse Heide, 't Oekeltje en Fort Oranje

Niveau 4: Welstandsvrije gebieden

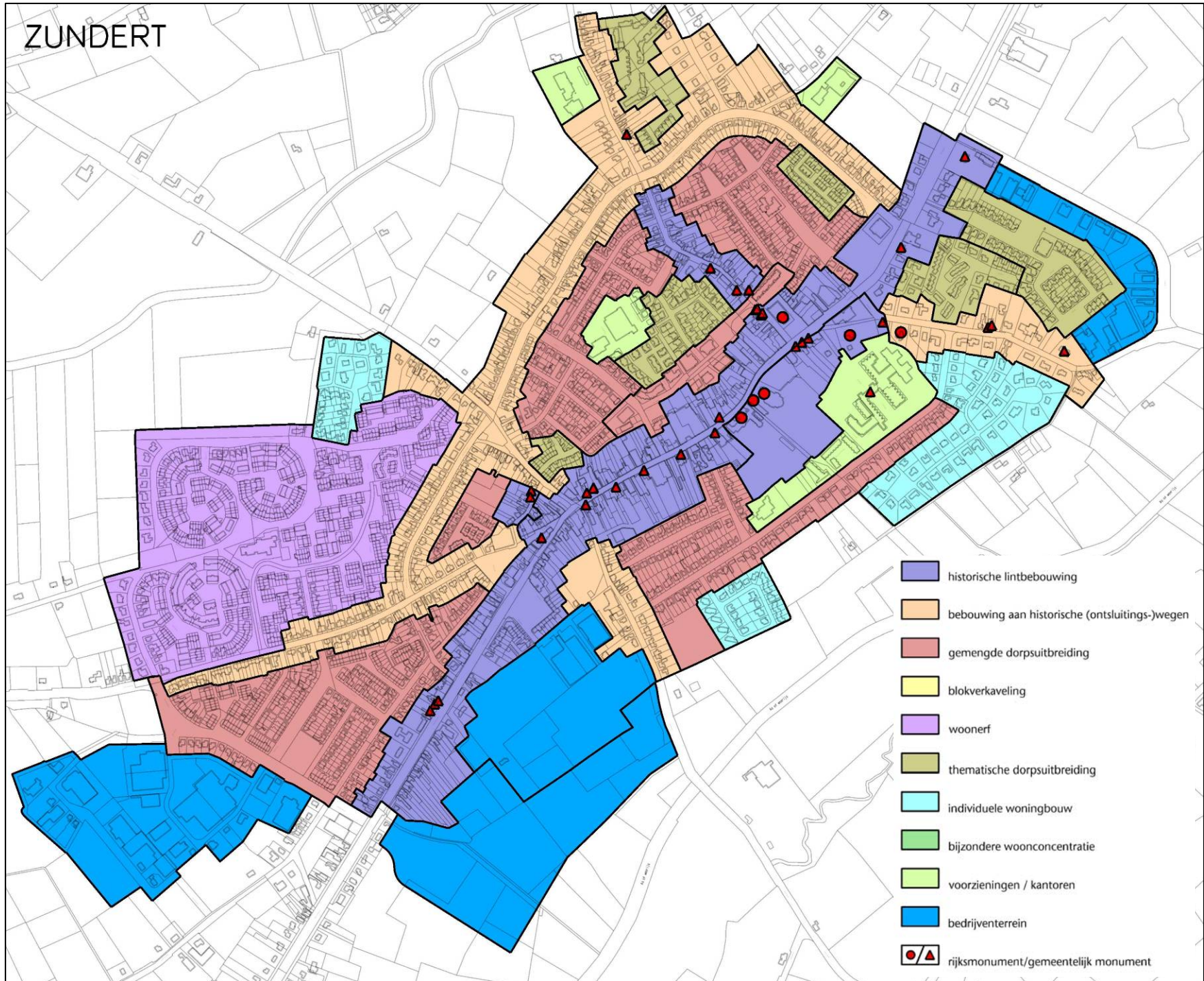
Welstandsvrije gebieden zijn volgens de wet gebieden die uit oogpunt van bescherming van de visuele kwaliteit als ongevoelig kunnen worden aangemerkt. In deze gebieden worden bouwaanvragen dan ook niet getoetst aan 'redelijke eisen van welstand'. In de welstandsvrije gebieden wordt welstandsbeoordeling overbodig geacht, ook repressief. Hiervoor kunnen uiteenlopende redenen zijn, zoals een politieke keuze voor minder regels, ingrepen in het verleden die de verschijningsvorm zodanig hebben aangetast dat regulering overbodig is, of door een bepaalde functie van een gebied.

Binnen de gemeente Zundert wordt dit welstandsniveau niet toegekend aan gebieden binnen de kernen. Niveau 4 wordt wel toegekend aan een viertal gebieden in het buitengebied:

- camping International
- camping Laarse Heide
- camping 't Oekeltje
- camping Fort Oranje

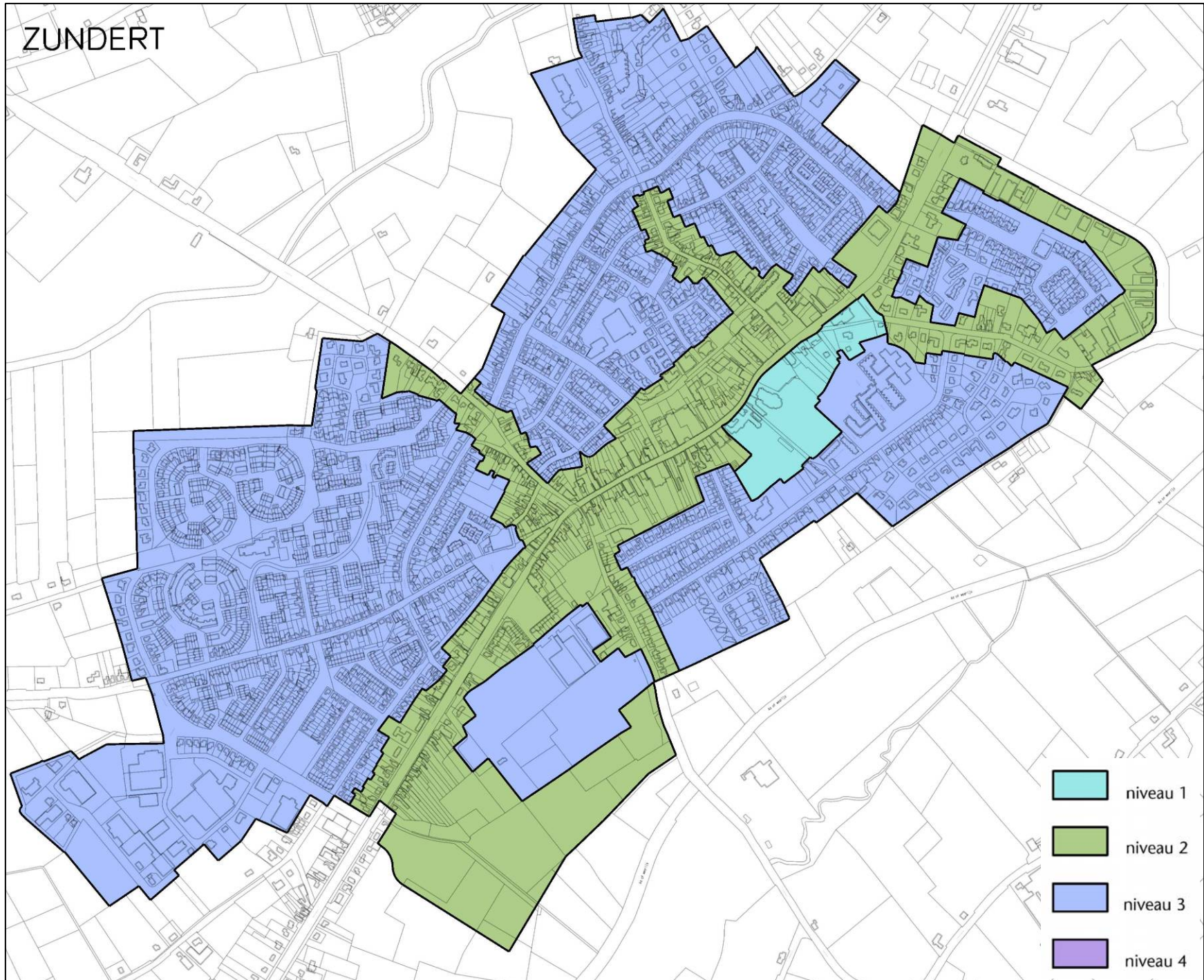
Uitzondering hierop vormen de centrale voorzieningen op de genoemde campings waarvoor welstandsniveau 3 wordt gehanteerd.

ZUNDERT

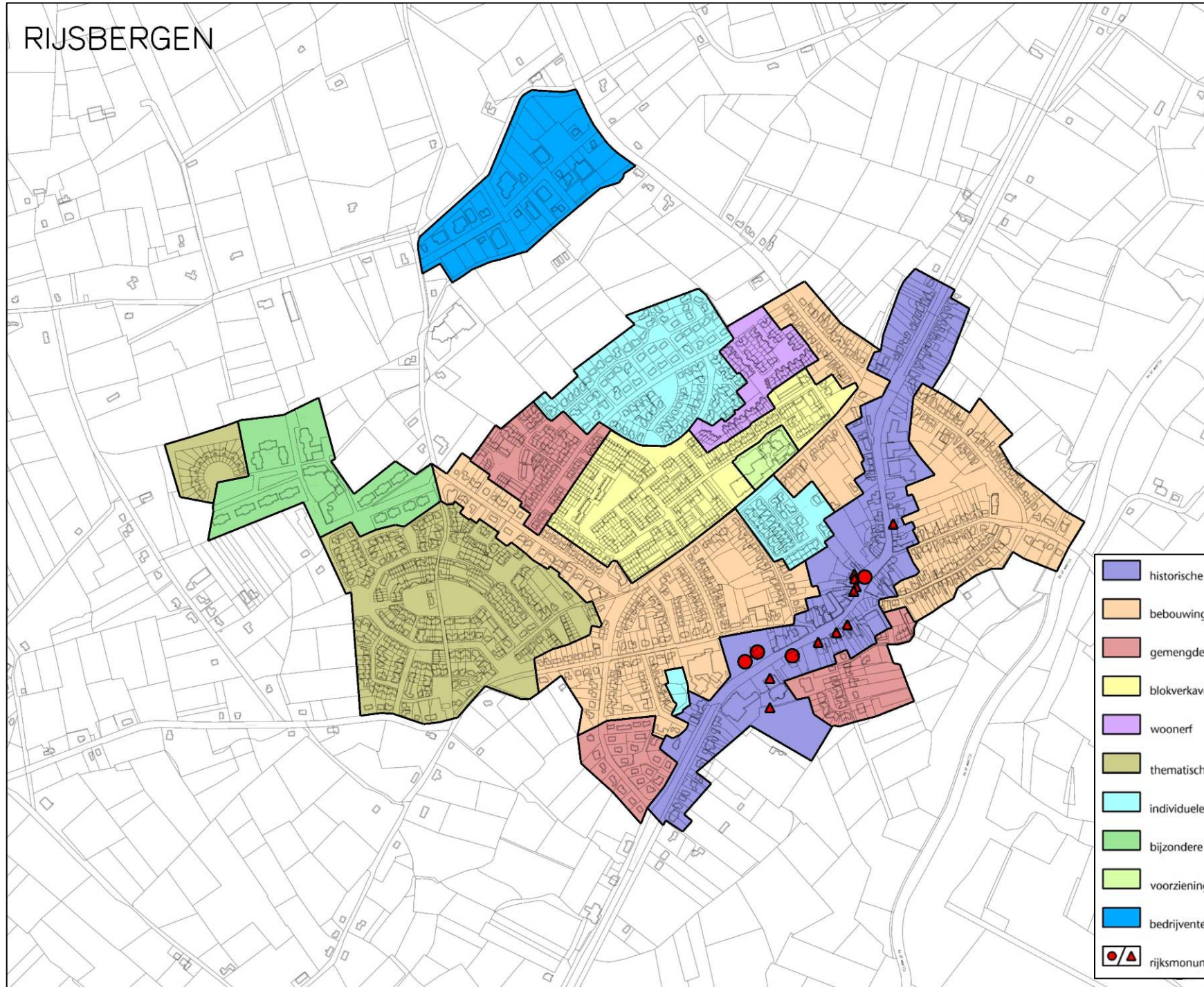


- historische lintbebouwing
- bebouwing aan historische (ontsluitings-)wegen
- gemengde dorpsuitbreiding
- blokverkaveling
- woonerf
- thematische dorpsuitbreiding
- individuele woningbouw
- bijzondere woonconcentratie
- voorzieningen / kantoren
- bedrijventerrein
- rijksmonument/gemeentelijk monument

ZUNDERT

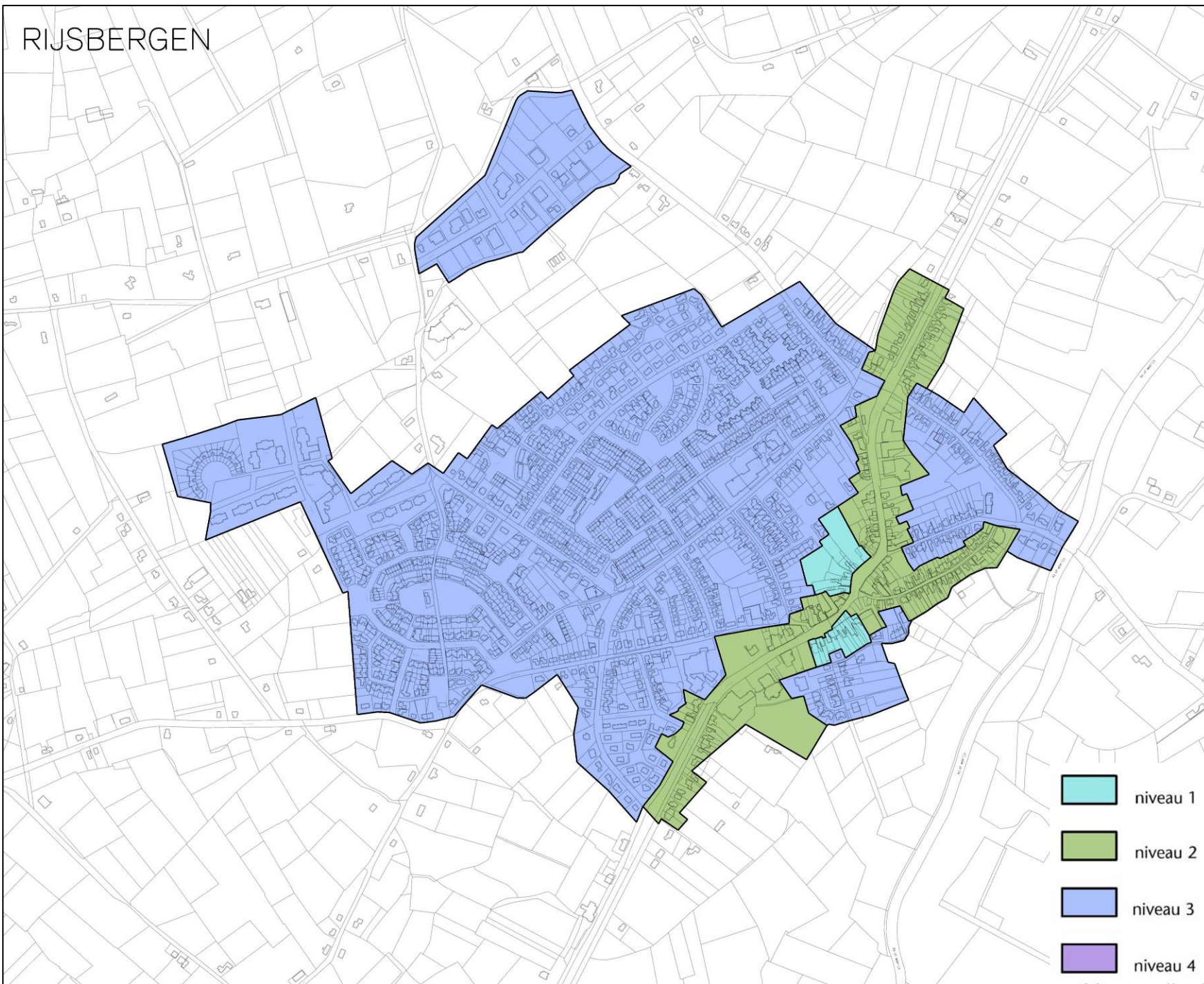


RIJSBERGEN

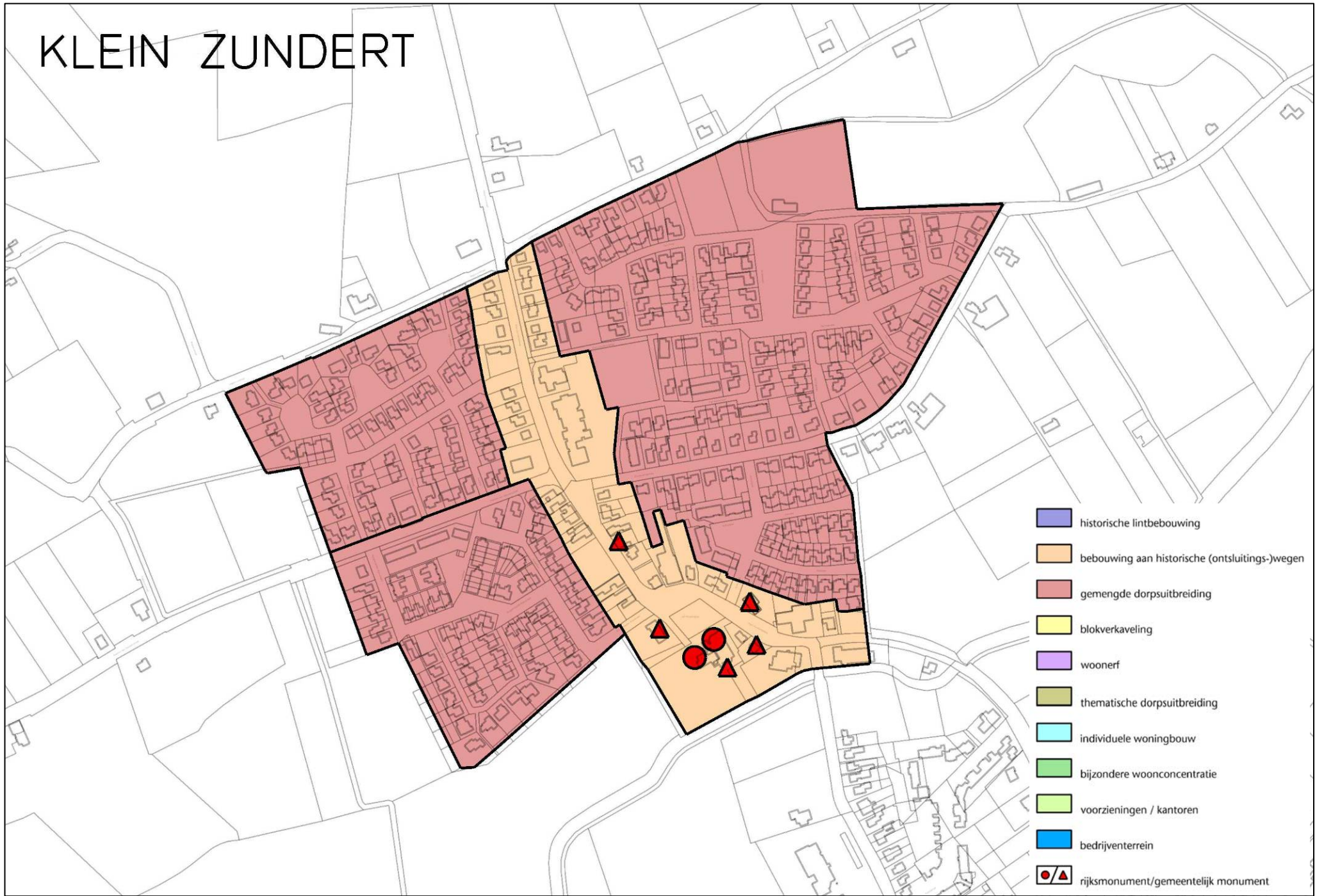


- historische lintbebouwing
- bebouwing aan historische (ontsluitings-)wegen
- gemengde dorpsuitbreiding
- blokverkaveling
- woonerf
- thematische dorpsuitbreiding
- individuele woningbouw
- bijzondere woonconcentratie
- voorzieningen / kantoren
- bedrijventerrein
- rijksmonument/gemeentelijk monument

RIJSBERGEN

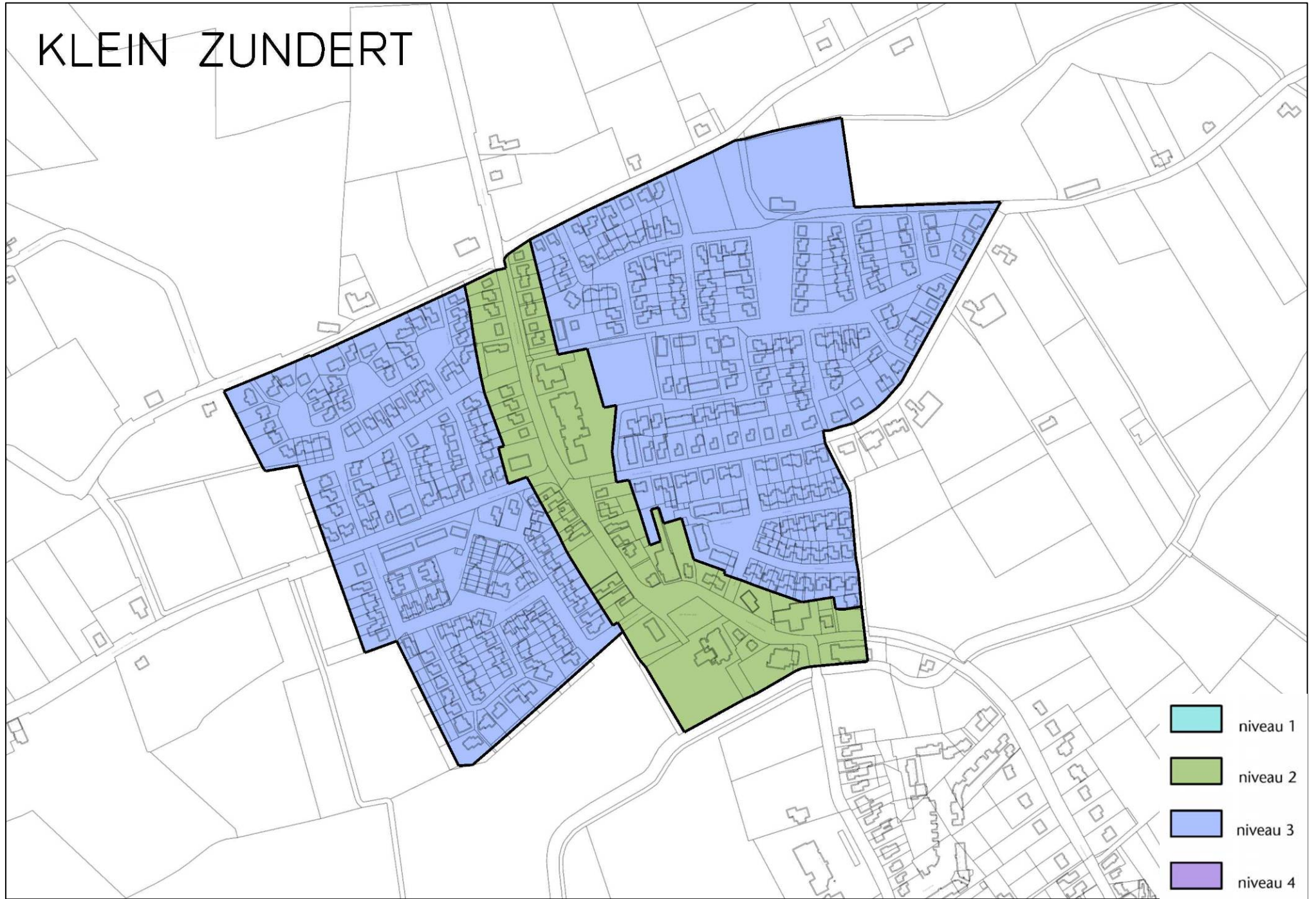


KLEIN ZUNDERT

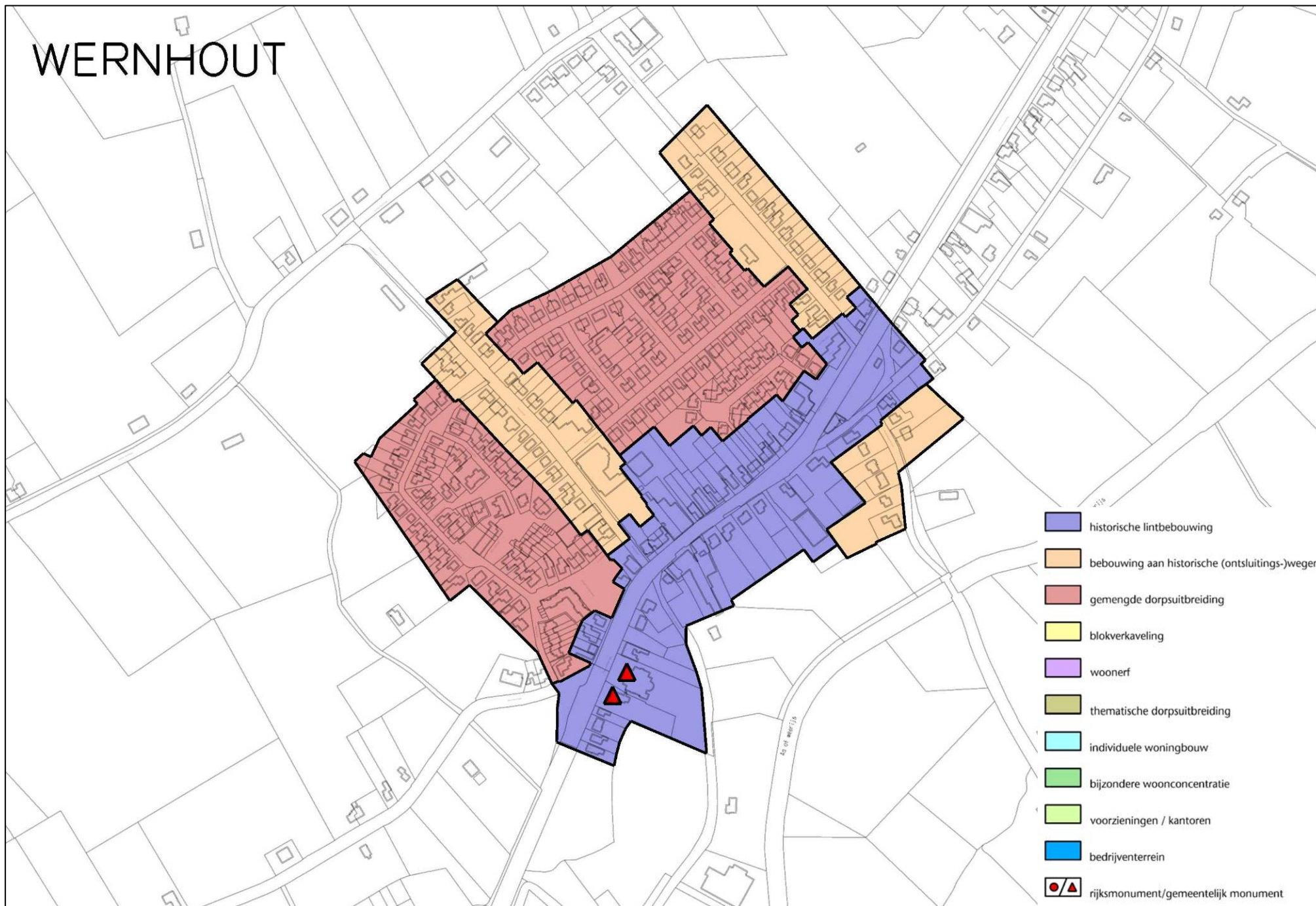


- historische lintbebouwing
- bebouwing aan historische (ontsluitings-)wegen
- gemengde dorpsuitbreiding
- blokverkaveling
- woonerf
- thematische dorpsuitbreiding
- individuele woningbouw
- bijzondere woonconcentratie
- voorzieningen / kantoren
- bedrijventerrein
- rijksmonument/gemeentelijk monument

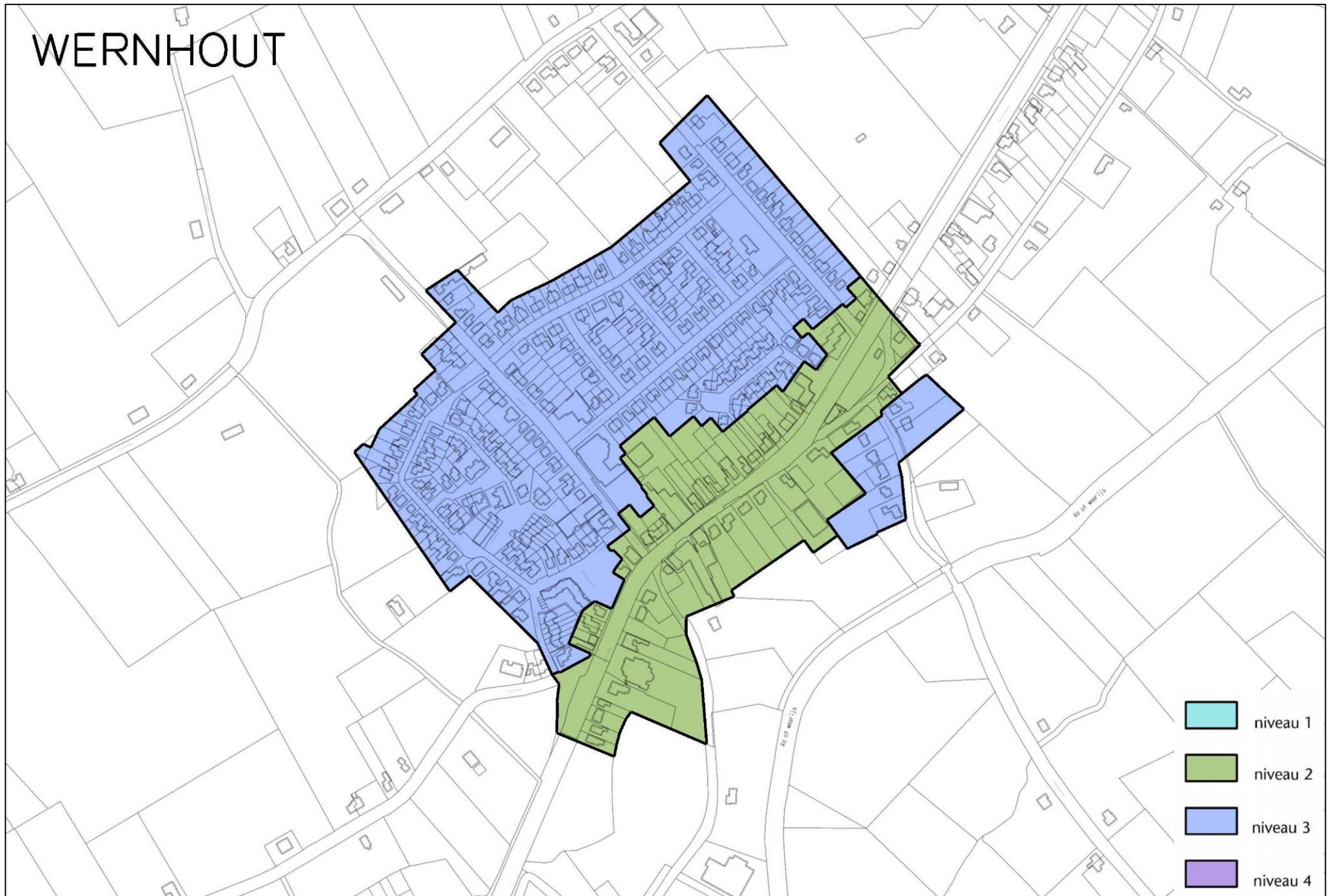
KLEIN ZUNDERT



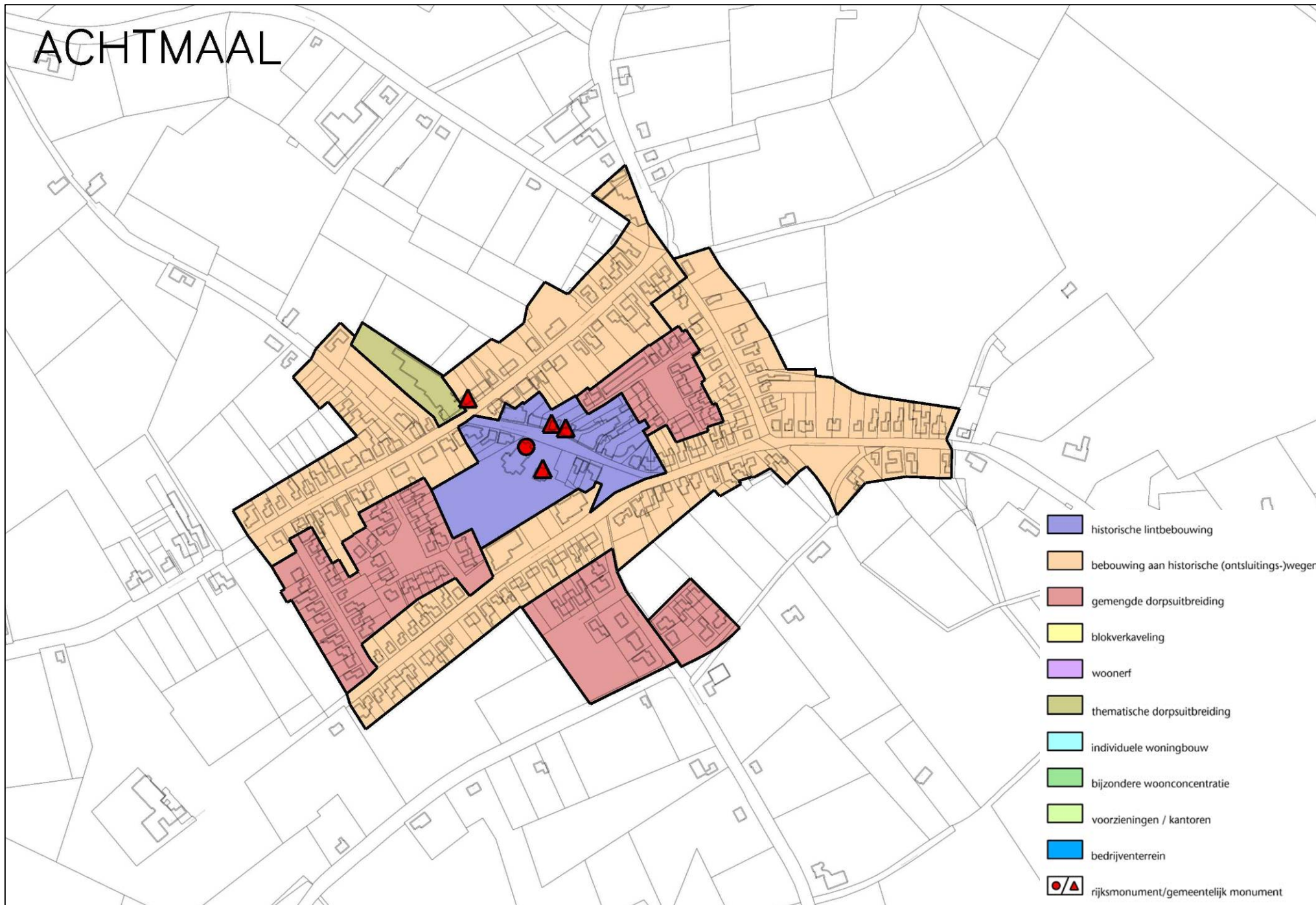
WERNHOUT



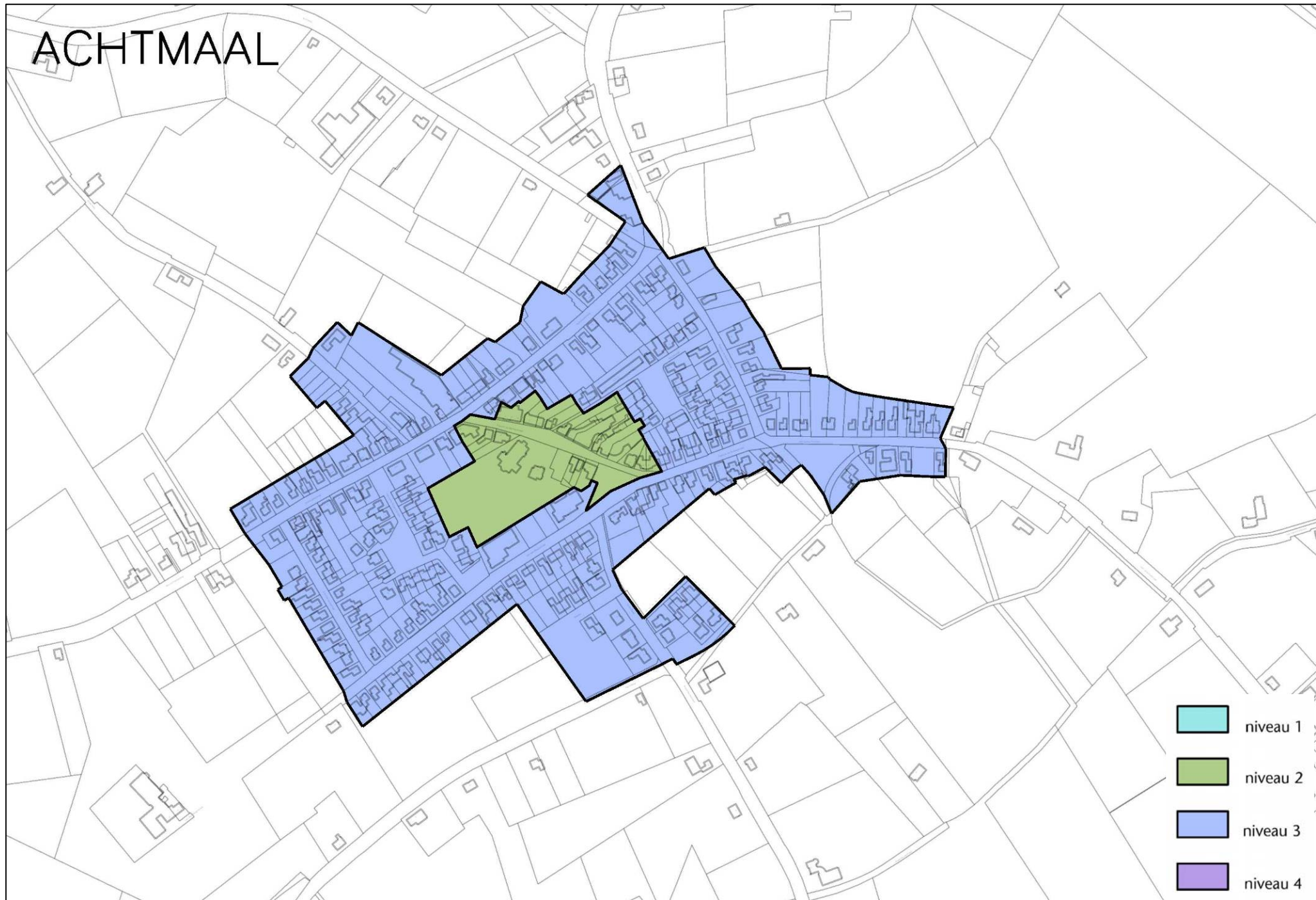
WERNHOUT







ACHTMAAL



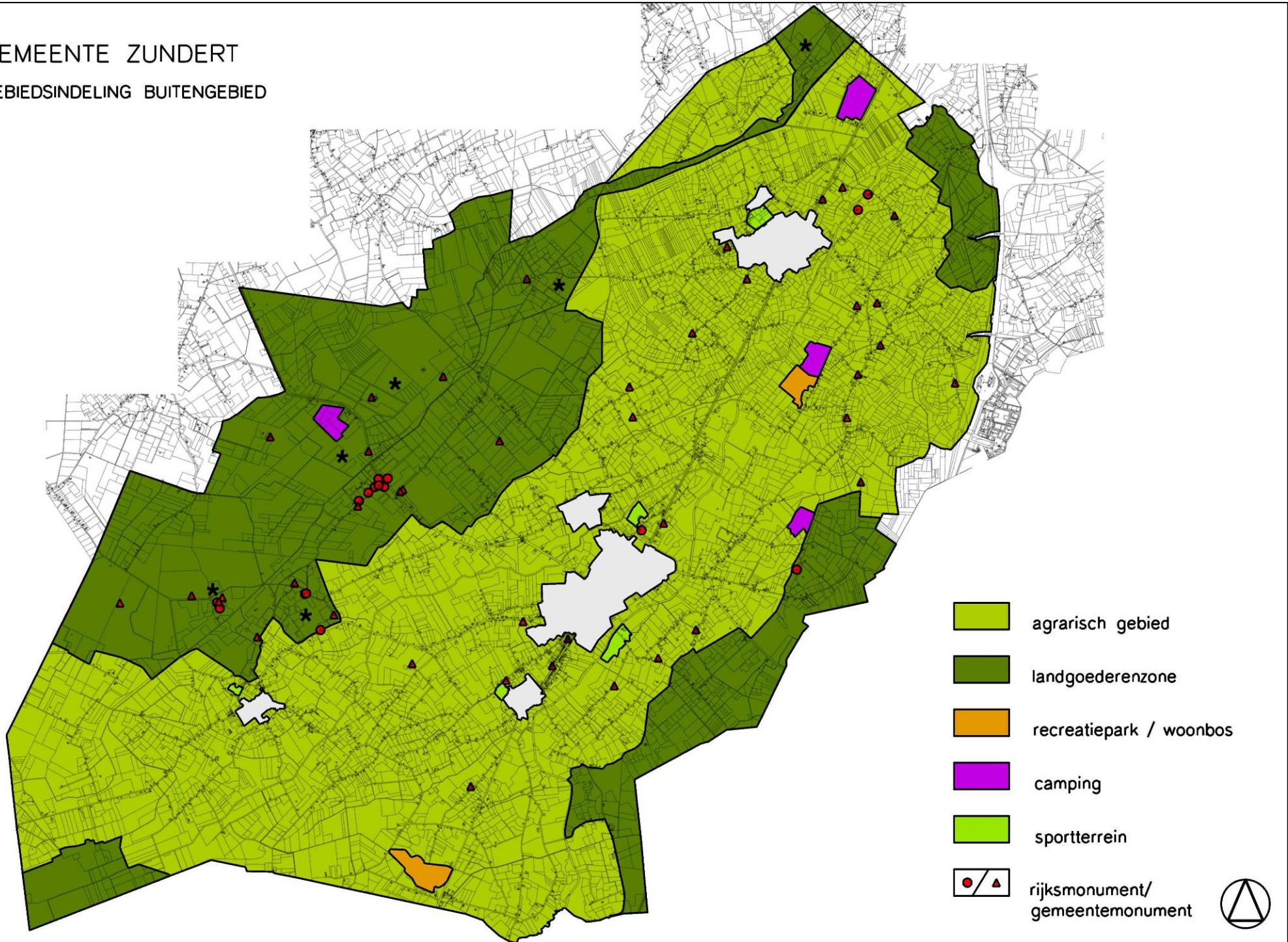
ACHTMAAL



-  niveau 1
-  niveau 2
-  niveau 3
-  niveau 4

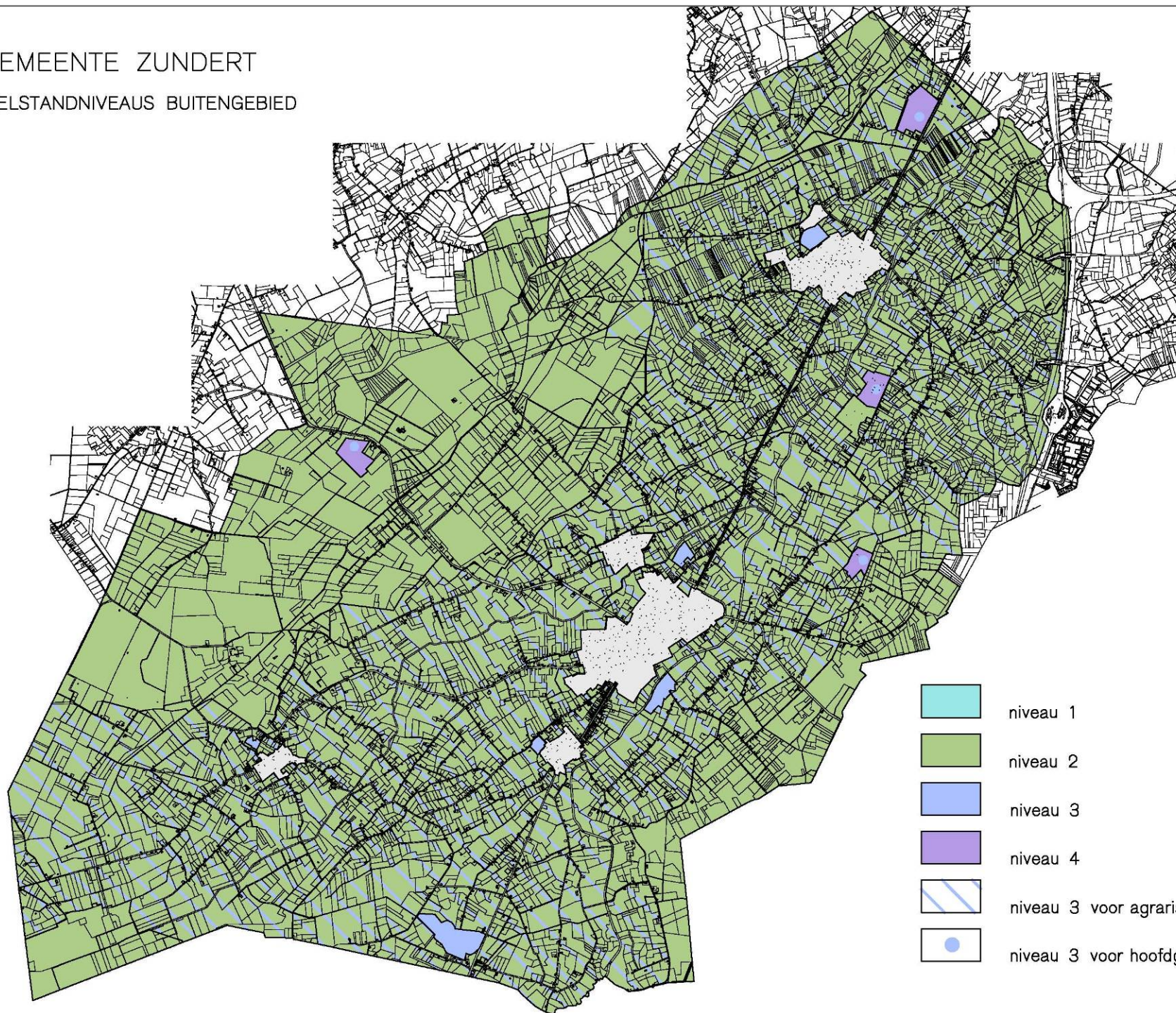
GEMEENTE ZUNDERT


GEBIEDSINDELING BUITENGEBIED



GEMEENTE ZUNDERT

WELSTANDNIVEAUS BUITENGEBIED



-  niveau 1
-  niveau 2
-  niveau 3
-  niveau 4
-  niveau 3 voor agrarische bedrijfsbebouwing
-  niveau 3 voor hoofdgebouwen



aspectgroepen	beoordelingsaspecten	niveau 1 hoog	niveau 2 normaal	niveau 3 laag	niveau 4 vrij
A hoofdaspecten	plaatsing / situering	streng	streng	kritisch	vrij
	massavorm				
	gevelopbouw				
	materiaal (hoofdvlakken)				
	kleur (hoofdvlakken)				
B deelaspecten	compositie massaonderdelen	streng	kritisch	licht	vrij
	gevelindeling				
	vormgeving gevelelementen				
C detailaspecten	materialen (onderdelen)	kritisch	licht	vrij	vrij
	kleuren (onderdelen)				
	detailering (onderdelen)				

streng alle beoordelingsaspecten van deze aspectgroep moeten voldoen aan de gebiedscriteria. Afwijkingen van deze criteria zijn slechts mogelijk wanneer het plan een overduidelijke meerwaarde voor de omgeving krijgt. Een afwijking behoeft een zorgvuldige motivering van de welstandscommissie.

kritisch de meeste beoordelingsaspecten van deze aspectgroep moeten voldoen aan de gebiedscriteria. Afwijkingen van deze criteria zijn mogelijk mits goed gemotiveerd en mits er geen afbreuk aan de kwaliteit van de omgeving wordt gedaan.

licht enkele beoordelingsaspecten van deze aspectgroep moeten voldoen aan de gebiedscriteria. Er wordt een basiskwaliteit gevraagd. Afwijkingen van deze criteria zijn mogelijk wanneer deze in dienst staan van het plan zelf.

niet het plan wordt op geen enkel beoordelingsaspect van deze aspectgroep preventief getoetst. Alleen bij excessen kan repressief getoetst worden.

6.4 Beoordelingsaspecten

De beoordelingskaders worden per gebiedstype uitgewerkt. 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 welstandcommissie. 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 bouwplannen worden 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 hoofd-, deel- en detailaspecten. Bij de hoofdaspecten wordt de type bebouwing, de situering, massaopbouw, gevelopbouw en materiaal- en kleurgebruik van hoofdvlakken beschreven. Bij de deelaspecten wordt ingegaan op de samenstelling van de massa, gevelindeling en plasticiteit van de gevel. De detailaspecten beschrijven het materiaal- en kleurgebruik op onderdelen en de detaillering.

Om invulling te geven aan de mate van ontwerpvrijheid in relatie tot de bestaande kenmerken en eigenschappen in een bepaald gebied wordt vervolgens gebruik gemaakt van 'vrijheidsgraden'. In het schematische overzicht op wordt een overzicht gegeven van alle beoordelingsaspecten in relatie tot de vrijheidsgraden. Hieruit valt af te leiden welke aspecten bij welk niveau kritisch, normaal, licht of in het geheel niet getoetst worden aan de gestelde welstandscriteria.

6.5 Beleidsuitgangspunten per gebiedstype

In deze paragraaf wordt per deelgebied beschreven wat de belangrijkste uitgangspunten voor het welstandsbeleid zijn. Deze aandachtspunten zijn verder uitgewerkt tot concrete gebiedsgerichte criteria in deel II.

Historische lintbebouwing

Het betreft hier de oudste delen die nu nog steeds het beeldbepalend centrum vormen binnen de kernen. Het welstandsbeleid in deze gebieden dient samen met het bestemmings-plan en eventueel monumentenbeleid een sluitend kader te vormen, dat een garantie geeft voor ontwikkeling van de verscheidende dorpskernen in positieve zin. Daarbij moet echter wel vermeden worden dat een remmende werking uitgaat van het welstandsbeleid. Dit betekent concreet dat het welstandsbeleid erop gericht dient te zijn de bestaande cultuur-historische waarden te beschermen en bij ontwikkeling de kwaliteit te behouden en waar mogelijk (of nodig) te verbeteren.

Belangrijke aandachtspunten in deze gebieden zijn het handhaven van cultuurhistorische herkenbaarheden en de diversiteit in de gevelwanden, waarbij de bouwmassa, positionering en maatvoering van essentieel belang zijn. Extra aandacht moet in deze gebieden ook geschonken worden aan de gevelkenmerken, gebouwofbouw (detaillering e.d.) en reclame-uitingen. Dit laatste is met name in de Molenstraat in Zundert en in de St. Bavostraat in Rijsbergen een aandachtspunt.

Bebouwing aan historische (ontsluitings)wegen

Uitbreiding van de kern gebeurde in eerste instantie langs historische landwegen. Vanaf midden 19e 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 19e eeuw tot en met nu.

Het welstandsbeleid in deze gebieden is gericht op behoud van de aanwezige karakteristieke diversiteit in bebouwing. Deze diversiteit wordt met name bepaald door de veelal individuele ontwikkelingen over een lange tijdsperiode.

Gemengde dorpsuitbreidingen

De gemengde dorpsuitbreidingen zijn divers van opzet. Het betreft uitbreidingen die ingepast zijn ofwel in de bestaande landschapsstructuur of de 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.

Het welstandsbeleid zal met name gericht zijn op de toevoegingen aan, op en bij het hoofdgebouw en afstemming met de oorspronkelijke bouwstijl / architectuur. In het gebied tussen de 'Diepstraat' en het 'Tiendpad' in Wernhout moet extra aandacht besteed worden aan de hoeksituaties.

Blokverkaveling

De stedenbouwkundige structuur bestaat uit een eenvoudig patroon van rechte straten met een symmetrisch straatprofiel. Hierlangs liggen de woningen in rijtjes van drie of meer, afgewisseld met enkele twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen. De straathoeken zijn open met een duidelijk onderscheid tussen de voorgevel en de zijgevel van de woningen. De herhaling en gelijkvormigheid van de woonblokken zorgen voor rust en samenhang.

Het welstandsbeleid zal erop gericht zijn de architectonische samenhang in het straatbeeld te bewaken. Belangrijke aandachtspunten hierbij zijn het behoud van ritmiek en herhaling, de hoeksituaties en toevoegingen aan, op en bij het hoofdgebouw (zoals erkers, dakkapellen e.d.).

Woonerf

Deze woongebieden zijn een tegenreactie op de blokverkaveling en worden gekenmerkt door een gedifferentieerde structuur in korte zichtlijnen. 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 van variatie in oriëntatie, schakeling, verkavelingsvormen en vormgeving van openbaar-privé.

Welstandstoezicht is met name gericht op het behoud van ritmiek en herhaling en het voorkomen van weinig aantrekkelijke erfafscheidingen en bijbehorende bouwwerken aan de straatzijde die een verstoring van het straatbeeld opleveren.

Thematische dorpsuitbreiding

Als reactie op de woonerven zijn er themagerichte woonwijken gerealiseerd, die een eenduidige structuur hebben met een uitgesproken

architectuur. Per straat, blok of buurt komen er diverse woningtypen voor en worden architectuurthema's zorgvuldig toegewezen. De verschillende buurten worden vaak visueel met elkaar verbonden door grote lijnen zoals wegen, water of historische structuren.

Het welstandsbeleid in deze gebieden is met name gericht op het behoud van de stedenbouwkundige samenhang en de samenhang per bouwblok of architectonische eenheid.

Individuele woningbouw

Kenmerkend hier zijn de solitaire bebouwingselementen die in geheel een buurt of wijk vormen. Onderling is er een grote diversiteit in architectuurstijl, 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.

Een belangrijk aandachtspunt voor welstandstoezicht in deze gebieden is samenhang van de erfafscheidingen, om daarmee het groene karakter te handhaven.

Bijzondere woonconcentratie

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

Het welstandstoezicht in dit gebied is onder andere gericht op het handhaven van de stedenbouwkundige samenhang, het kleur- en

materiaalgebruik, bouwmassa en de toevoegingen aan, op en bij het hoofdgebouw.

Voorzieningen / kantoren

Binnen de kernen zijn diverse voorzieningen gelegen. Het zijn gebieden met grotere bebouwingseenheden of afzonderlijke elementen waarvoor een eigen welstandsbeleid wordt gehanteerd.

Het welstandstoezicht in deze gebieden is onder andere gericht op het handhaven van de specifieke stedenbouwkundig samenhang van het cluster zelf en in relatie tot de omgeving.

Bedrijventerreinen

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 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.

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.

Landgoederenzone

De landgoederenzone aan de oost- en westzijde van de gemeente Zundert omvat de volgende landgoederen: Wallsteyn, Buisse Heide, De Moeren, Abdij Maria Toevlucht, Pannenhoeve en Vloeiweide en bestaat uit een viertal los van elkaar gelegen gebieden aan de west- en oostrand 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.

Het welstandsbeleid is met name gericht op het behoud en versterking van de cultuurhistorische en landschappelijke betekenis van het gebied als onderdeel van een regionale natuur- en landschapseenheid. 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 geleiding van de massa zijn hierbij belangrijke aspecten.

Nieuwbouw in het gebied dient beperkt te blijven.

Agrarisch gebied

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 rechte lijnige 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.

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. Nieuwbouw dient beperkt te blijven en met een goede landschappelijke inpassing die de huidige verschijningsvorm niet negatief beïnvloedt.

Aandachtspunt is de overgang van de percelen naar het open landschap. Dit geldt niet alleen voor de erfafscheiding maar ook voor bijbehorende bouwwerken 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.

Recreatiepark, woonbos en campings

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 natuurlijke begrenzing waarmee de grote diversiteit aan bebouwing aan het oog wordt onttrokken. Beeldbepalend is vooral het entreegebouw dat aan de openbare weg is gesitueerd.

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 woonhuizen op Patersven en het Oekels Bos. Belangrijk hierbij is wel dat de groene omranding van de gebieden behouden en zo mogelijk versterkt wordt.

Sportterreinen

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.

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.

6.6 Objectgerichte criteria

In de welstandsnota zijn objectgerichte welstandscriteria opgenomen voor specifieke bouwtypen die voorkomen binnen de gemeente. Het betreft bouwtypen zo specifiek zijn dat ze, ongeacht het gebied waarin ze staan of worden geplaatst, een eigen serie welstandscriteria vragen. De opzet van de objectgerichte criteria is vergelijkbaar met die van de gebiedsgerichte beoordelingskaders.

Binnen de gemeente Zundert zijn objectgerichte criteria geformuleerd voor:

- corsobouwplaatsen
- reclame-uitingen

Bij het opstellen van de objectgerichte criteria is aangesloten bij het gehanteerde ruimtelijk kwaliteitsbeleid binnen de gemeente en de gewenste ontwikkelingen. Bij het bepalen van het welstandsniveau is voor wat betreft de corsobouwplaatsen aangesloten op het type object en de tijdelijkheid van het object. Voor de reclame-uitingen is het welstandsniveau afgestemd en op het welstandsniveau van het gebied waarbinnen het wordt gerealiseerd.

6.7 Welstandsvrije bouwactiviteiten

De nieuwe wet betekent een verruiming in de mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen in het achtererfgebied. Er zijn diverse mogelijkheden in een zone van 2,5 meter vanaf het oorspronkelijk hoofdgebouw (maximale bouwhoogte 4 meter) en daarnaast tot maximaal 30 m² (maximale bouwhoogte 3 meter). Tevens is het mogelijk om vergunningvrij de ruimte die het bestemmingsplan biedt voor bouwen in het achtererfgebied vergunningvrij te realiseren tot een maximale bouwhoogte van 5 meter. Voor de exacte bepalingen en voorwaarden hierin wordt verwezen naar de wetgeving.

De verruiming in het vergunningvrij bouwen heeft als consequentie dat de bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied voornamelijk vergunningvrij gerealiseerd zullen worden en hiermee dus ook welstandsvrij. Voor een beperkt deel zal toch een omgevingsvergunning nodig zijn omdat bijvoorbeeld een hogere bouwhoogte te kunnen realiseren. In deze gevallen acht de gemeente het niet altijd noodzakelijk om het bouwplan aan welstandseisen te toetsen. Dit is omdat in veel situaties de gevolgen voor de omgeving en de openbare ruimte in vergelijking met een vergunningvrije bouwwerk in het achtererfgebied zeer beperkt zijn. De gemeente beschouwt deze situaties dan ook qua welstandsbeleid identiek aan het vergunningvrij bouwen en een bouwplan zal dan ook niet getoetst worden aan redelijke eisen van welstand.

Het realiseren van een bijbehorend bouwwerk in het achtererfgebied is welstandsvrij voor de gebieden:

- binnen de bebouwde kom en gelegen in welstandsniveau 3 (niet zijnde monumenten). Het betreft met name de woongebieden in de kernen.

Voor deze gebieden geldt dat de zichtbaarheid en hiermee de invloed van een bouwwerk op de omgeving en op de openbare ruimte laag is. In deze gevallen wordt het bouwplan niet getoetst aan redelijke eisen van welstand. Een omgevingsvergunning moet dan wel worden aangevraagd, maar de welstandscommissie hoeft in die gevallen niet te adviseren.

Een bijbehorend bouwwerk in het achtererfgebied zal wel worden getoetst aan redelijke eisen van welstand indien het is gelegen:

- binnen de bebouwde kom in een gebied met welstandsniveau 1 of 2 en bij monumenten. Hiermee blijft er sprake van welstandstoetsing binnen de waardevolle gebieden van de kernen (hoofdwegen en centra).
- buiten de bebouwde kom in een gebied met welstandsniveau 1, 2 of 3. In het buitengebied is er door de openheid vaak sprake van zichtbaarheid van het achtererfgebied en de bouwwerken hierop. Dit geldt niet alleen voor de woonpercelen maar ook voor de agrarische percelen. Vanuit dit oogpunt wordt welstandstoetsing in het achtererfgebied dan ook als noodzakelijk gezien.

Naast deze verruiming in welstandsvrij bouwen wordt verder aangesloten op het wettelijk beleid van vergunningvrij bouwen. Het vergunningvrij bouwen is voor veel bouwwerken sterk verruimd en biedt veel mogelijkheden. Met deze verruiming zijn veel bouwwerken niet alleen vergunningvrij maar hiermee ook welstandsvrij. Wanneer een bouwwerk toch afwijkt van het vergunningvrij bouwen in bijvoorbeeld de situering, afmeting of hoogte, wordt een welstandstoets noodzakelijk geacht. Het bouwwerk zal met name beoordeeld worden in relatie tot de reeds aanwezige bebouwing en de schaal en maatverhoudingen.

6.8 Omgevingsvergunningvrije bouwactiviteiten

Voor een viertal gevallen heeft de wet een bijzondere eis verbonden aan het al dan niet vergunningvrij oprichten van bouwwerken c.q. aan voorwaarden waaronder zo'n object vergunningvrij gebouwd mag worden. In de volgende vier gevallen heeft de wetgever als voorwaarde voor vergunningvrije bouw opgenomen dat 'er geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn':

1. een bijbehorend bouwwerk op het achtererfgebied binnen 1 meter afstand van het openbaar toegankelijk gebied;
2. een dakkapel in het voordakvlak of op een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd dakvlak;
3. een erf- of perceelsafscheiding tot 2 meter hoog binnen 1 meter afstand van het openbaar toegankelijk gebied;
4. een dakraam, daklicht, lichtstraat of soortgelijke daglichtvoorziening in een voordakvlak of in een naar openbaar gebied gekeerd dakvlak dat tot maximaal 0,60 meter boven het dakvlak uitsteekt.

Voor het welstandsbeleid van de gemeente Zundert is hierin doorslaggevend de invloed van een bouwwerk op de omgeving en de openbare ruimte. Voor de punten 1 tot en met 3 is er sprake van invloed op de omgeving en wordt het voeren van welstandsbeleid in het merendeel van de gevallen nodig geacht. De uitzonderingen hierop betreffen de situaties die voldoen aan de ambtelijke toetsingscriteria (deel III). Dit betreft:

- ad 1: bijbehorende bouwwerken met een maximale bouwhoogte van 3 meter;
- ad 3: gazen hekwerken voor beplanting.

Voor de overige gevallen binnen deze categorieën zijn redelijke eisen van welstand van toepassing.

De invloed op de openbare ruimte van punt 4, een dakraam tot maximaal 0,60 meter boven het dakvlak, wordt als zeer gering beschouwd. Voor dit punt geldt dan ook dat er geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn. Het bouwwerk is welstandsvrij en hiermee ook vergunningvrij.

BIJLAGEN

Rijksmonumentenlijst gemeente Zundert
Gemeentelijke monumentenlijst gemeente Zundert

Rijksmonumentenlijst gemeente Zundert

Zundert

- Molenstraat 7 Rooms Katholieke kerk Sint Trudo
- Molenstraat 9 Rooms Katholieke Pastorie
- Molenstraat 13 vroeg 19e eeuws herenhuis / voormalig klooster
- Markt 1 Raadhuis gemeente Zundert
- Vincent van Goghplein 1 Hervormde Kerk
- Meirseweg 4 woning

Rijsbergen

- St. Bavostraat 7 Pastorie (herenhuis 'Impire trant')
- St. Bavostraat 18 voormalig gemeentehuis Rijsbergen
- tegenover St. Bavostraat 12 beeldengroep
- tegenover St. Bavostraat 53 pomp

Klein Zundert

- Klein Zundertseweg 5 Rooms Katholieke Kerk
- Klein Zundertseweg 7 Rooms Katholieke Pastorie

Achtmaal

- Past. de Bakkerstraat 6 Rooms Katholieke Kerk

Buitengebied

- Rucphenseweg 35 herberg 'In het Anker'
- Moersebaan 8 'Huize Vredeoord'
- Roosendaalsebaan 15 atelier / woonhuis
- Roosendaalsebaan 19 + 21 'Angorahoeve'
- Landgoed De Moeren:
 - Rucphenseweg 34 boerderij 'In de Kleine Anker'
 - Rucphenseweg 37 huis 'de Moeren' + koetshuis tegenover dit pand
 - Moersebaan 2 boerderij van het Kempische langgeveltype + Vlaamse schuur tegenover dit pand
 - Moersebaan 4 boerderij bestaande uit een afzonderlijk woonhuis onder zadeldak tussen topgevels
- Landgoed Wallstein:
 - Achtmaalseweg 158 ingang landgoed 'Wallstein', voormalige portierswoning
 - Achtmaalseweg 158a landhuis 'Wallstein'
 - Achtmaalseweg tegenover 158a twee houten schuren
 - Achtmaalseweg 158b 'Annahoeve'
- Akkermolenweg 13 'Akkermolen'
- Frans Baantje 22 herenhuis 'Mariahof'
- Kaarschotsestraat 2 dwarshuis onder zadeldak

Niet op kaart aangegeven

- Kaarschotsestraat overblijfselen van een watermolen
- grens Breda en Rijsbergen hardstenen grenspaal
- grens Breda en Rijsbergen twee hardstenen grenspalen

Gemeentelijke monumentenlijst gemeente Zundert

Zundert

- Blauwstraat 21	woning
- Blauwstraat 23	algemeen
- Bredaseweg 8	woning
- Bredaseweg 14	woning
- Elisabethlaan 2	voormalig klooster
- Katerstraat 10	woning
- Katerstraat 21	woning
- Katerstraat 33	woning
- Klein Zundertseweg 4	woning
- Markt 10	woning
- Markt 11	woning
- Markt 26	woning
- Markt 27	woning
- Markt 28	woning
- Meirseweg 2	woning
- Meirseweg 9	woning
- Meirseweg 11	woning
- Meirseweg 15	langgevelboerderij
- Molenstraat 23	woning
- Molenstraat 39	woning
- Molenstraat 46	woning
- Molenstraat 55	woning
- Molenstraat 69	woning
- Molenstraat 89	woning
- Molenstraat 118	horecagelegenheid
- Molenstraat 122	woning

- Molenstraat 152	woning
- Wernhoutseweg 10	T-boerderij
- Wernhoutseweg 12	algemeen
- Wernhoutseweg 14	algemeen religieus

Rijsbergen

- 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

Klein Zundert

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

Achtmaal

- Achtmaalseweg 194 algemeen
- Past. de Bakkerstraat 7 woning
- Past. de Bakkerstraat 8 woning
- Past. de Bakkerstraat 9 woning

Wernhout

- Wernhoutseweg 149 kerk
- Wernhoutseweg 151 voormalige pastorie

Buitengebied

- Achtmaalseweg 111 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
- Hazenmerenstraat 2 kortgevelboerderij
- Heiningstraat 1a kortgevelboerderij
- Kaarschotsestraat 14 langgevelboerderij
- Kerkhofstraat 3 langgevelboerderij
- Klein Oekelsestraat 9 langgevelboerderij
- Kleine Heistraat 6 langgevelboerderij
- Mathildelaan 1 langgevelboerderij
- Moersebaan 1b langgevelboerderij
- Noordhoeksestraat 2 kortgevelboerderij

- Oekelsestraat 6 langgevelboerderij
- Oekelsestraat 29 langgevelboerderij
- Ostaayensebaan 2 langgevelboerderij
- Paandijksestraat 12 langgevelboerderij
- Pannenhoef 4 Landgoed Pannenhoef
- Prof. van der Hoevenstraat 2 woning
- Prof. van der Hoevenstraat 2a woning
- Raambergweg 13 langgevelboerderij
- Roosendaalsebaan 1 langgevelboerderij
- Roosendaalsebaan 4 horeca
- Roosendaalsebaan 10 kortgevelboerderij
- Roosendaalsebaan 11 woning
- Roosendaalsebaan 13 woning
- Rucphenseweg 38 abdij
- Rucphenseweg 39 langgevelboerderij
- Rucphenseweg 55a kortgevelboerderij
- Tiggeltsestraat 7 langgevelboerderij
- Tiggeltsestraat 24 langgevelboerderij
- Vossenbergsstraat 5 langgevelboerderij
- Watermolenstraat 4 langgevelboerderij
- Weduwestraat 1a langgevelboerderij
- Wernhoutseweg 44 woning
- Wernhoutseweg 80 woning

Niet op kaart aangegeven

- Jan Koekenplein, Zundert pomp
- Klein Zundertseweg ong algemeen
- Markt ong, Zundert pomp
- Poteindplein ong, Zundert pomp