

GEBIEDSBESCHRIJVING EN WELSTANDSCRITERIA



WELSTANDSNOTA 2017

COLOFON

Welstandsnota 2017 Bladel - GEBIEDSBESCHRIJVING EN WELSTANDSCriteria

augustus 2017

WSN02-BLA002-01A

Opdrachtgever:

Gemeente Bladel



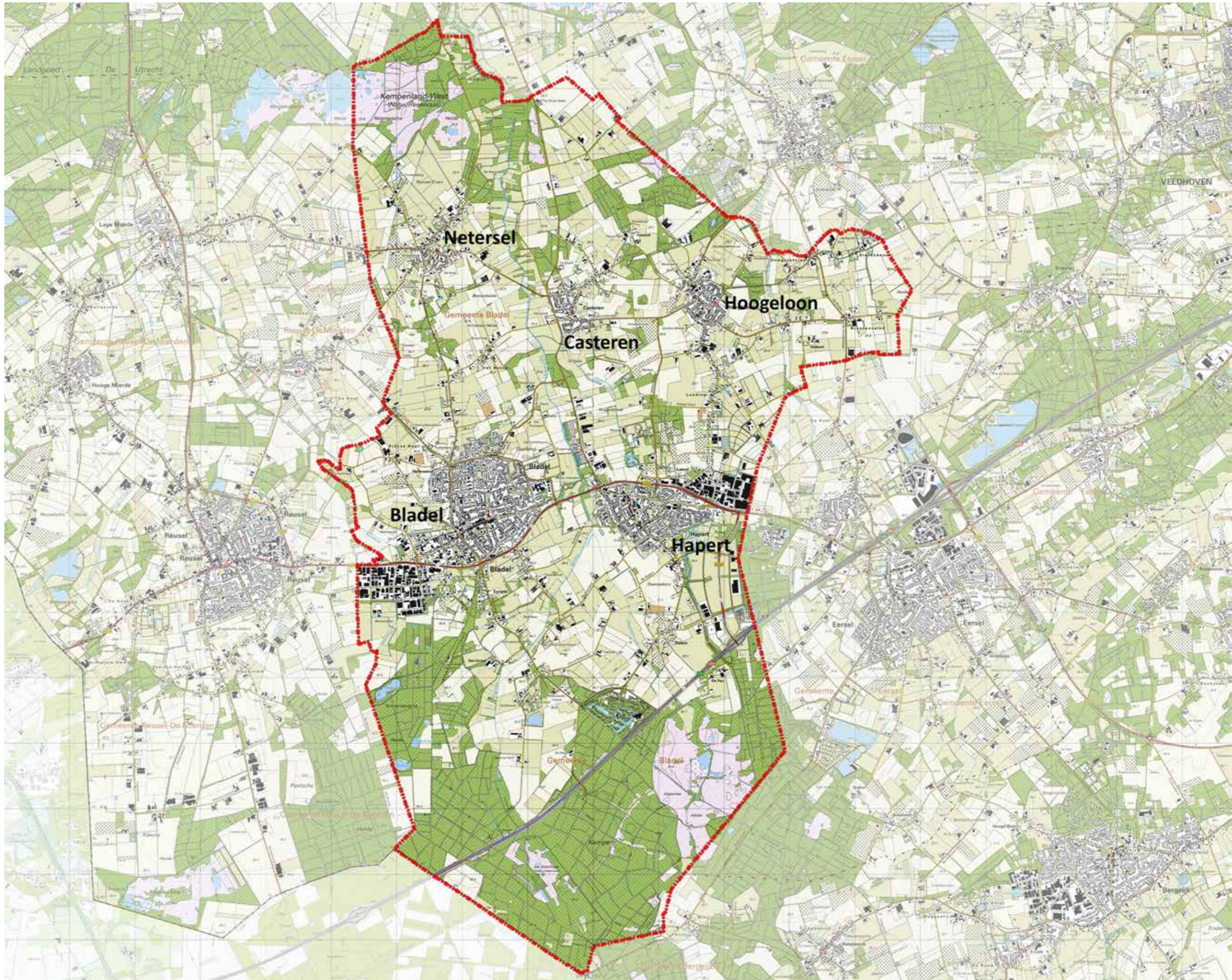
Gemeente Bladel



Bureau voor stedenbouwkundig advies
Tweede Donk 8 5233 HR 's-Hertogenbosch
T 06- 49027136
E tomsbr@home.nl

INHOUD

1 I	INLEIDING	5	5 I	SNELTOETSCRITERIA	59
			5.1	Algemeen	59
2 I	BESCHRIJVING VAN DE GEMEENTE	9	5.2	Voor- en achterkantbenadering	59
2.1	Ruimtelijke hoofdstructuur	9	5.3	Aan- en uitbouwen aan de voorkant en naar de weg of openbaar groen gekeerde zijkant, niet zijnde erkers	60
2.2	Karakteristiek van de kernen	9	5.4	Aan- en uitbouwen aan de achterkant en niet naar de weg of openbaar groen gekeerde zijkant	61
3 I	BEBOUWINGSTYPEN	27	5.5	Bijgebouwen en overkappingen algemeen	62
H	Historisch gegroeide bebouwing	27	5.6	Bijgebouwen en overkappingen aan de voorkant en naar de weg of openbaar groen gekeerde zijkant	62
W1	Bebouwing in woonwijken	29	5.7	Bijgebouwen en overkappingen aan de achterkant en niet naar de weg of openbaar groen gekeerde zijkant	63
W2	Woonerven	33	5.8	Kozijn- en gevelwijzigingen	64
W3	Individuele woonbebouwing zonder samenhang	35	5.9	Erkers en/of luifels	65
B	Bedrijfsbebouwing	36	5.10	Dakkapellen algemeen	66
G1	Parken, groengebieden en sportcomplexen	39	5.11	Dakkapellen aan de voorkant en naar de openbare weg of openbaar groen gekeerde zijkant	67
G2	Buitenplaats, landgoed	41	5.12	Dakkapellen aan de achterkant en de niet naar de openbare weg of openbaar groen gekeerde zijkant	68
G3	Boerenerven (agrarisch buitengebied)	43	5.13	Dakopbouwen	69
G4	Natuurgebieden	45	5.14	Erfafscheidingen	70
G5	Woningen in recreatieparken en vakantiewoningen	47	5.15	Antennes	71
T1	Op zichzelf staande bebouwing	49	5.16	Rolhekken en (rol)luiken	72
T2	Woonwagenlocatie	51	5.17	Mestplaten en sleufsilos	73
4 I	SPECIFIEKE OBJECTEN EN ENSEMBLES	53	5.18	Agrarische bedrijfsgebouwen	74
4.1	Specifieke objecten	53	5.19	Uitbreiding overige gebouwen, geen woningen en daarbij behorende bijgebouwen en geen agrarische bedrijfsgebouwen	75
4.2	Specifieke ensembles	57	6 I	ALGEMENE WELSTANDSCRITERIA	77



1. INLEIDING

Inhoud van dit deel van de welstandsnota

In dit deel van de welstandsnota wordt voor de kernen van de gemeente Bladel en voor het buitengebied een gebiedsbeschrijving gegeven (hoofdstuk 2).

De gemeente Bladel is onderverdeeld in verscheidene gebieden met bebouwingstypen, die vervolgens elk afzonderlijk worden beschreven (hoofdstuk 3). Per gebied met een bebouwingstype zijn welstandscriteria geformuleerd, die worden gebruikt voor de bouwplannen die zich voegen binnen de bestaande ruimtelijke structuur van de gemeente Bladel. Deze criteria zijn gebaseerd op het architectonisch vakmanschap en de ruimtelijke kwaliteit, zoals die in de bestaande situatie wordt aangetroffen of staan beschreven in beeldkwaliteitplannen voor nieuwe ontwikkelingslocaties.

In hoofdstuk 4 komen criteria aan de orde voor specifieke objecten (rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en cultuurhistorisch waardevolle panden) en specifieke ensembles (gebieden waarvoor een beeldkwaliteitplan is opgesteld).

Voor veel voorkomende kleine bouwwerken zijn in dit deel sneltoetscriteria opgenomen, aan de hand waarvan deze bouwwerken ambtelijk getoetst kunnen worden (hoofdstuk 5).

Tenslotte worden in hoofdstuk 6 algemene welstandscriteria gegeven, waarop kan worden teruggevallen, als toetsing aan de hand van de andere criteria niet mogelijk is of niet volstaat.

Bebouwingstypen

Voor het opstellen van de gebiedsgerichte welstandscriteria in hoofdstuk 3 is een gebiedsindeling gemaakt, gebaseerd op de waarneembare verschijningsvorm van de bebouwing. De gebiedsindeling heeft plaatsgevonden naar aanleiding van verschillende bebouwingstypen die in de gemeente Bladel zijn te onderscheiden. In dit deel van de welstandsnota wordt per bebouwingstype een beschrijving gegeven, die uitmondt in een gebiedsgericht beoordelingskader. In deze thematische beschrijvingen komen telkens de volgende onderdelen aan bod:

- Een beschrijving van de kenmerken van het type, waarbij aandacht wordt besteed aan de ontstaansgeschiedenis, de stedenbouwkundige of landschappelijke omgeving, de typering van de bebouwing op zich, het materiaal- en kleurgebruik en de detaillering.
- De welstandscriteria, die dienen ter bescherming van de aanwezige architectonische kenmerken van de bebouwing, zoals beschreven onder bovengenoemd punt en die gelden voor het gehele bebouwingstype.

Er is tot op perceelsniveau gepreciseerd. Voor elk perceel is één bebouwingstype van toepassing. De benadering is gebiedsgericht, waardoor het mogelijk is dat een individueel gebouw (object) niet geheel voldoet aan de beschrijving van het bebouwingstype. In dat geval wordt vooral naar de omgevingscriteria gekeken. Het gaat om een gebiedsgerichte benadering waarbij de context van het object centraal staat. Indien ook hier niet aan kan worden getoetst dan wordt teruggevallen op de algemene welstandscriteria (zie ook **algemeen deel** welstandsnota).

De volgende bebouwingstypen komen voor in de gemeente Bladel:

Historisch gegroeide woongebieden

H Historisch gegroeide bebouwing

Planmatig ontworpen woongebieden

W1 Bebouwing in woonwijken

W2 Woonerven

W3 Individuele woonbebouwing zonder samenhang

Bedrijvengebieden

B Bedrijfsbebouwing

Groene gebieden

G1 Parken, groengebieden en sportcomplexen

G2 Buitensplaats, landgoederen

G3 Boerenerven

G4 Natuurgebieden

G5 Woningen in recreatieparken en vakantiewoningen

Gebieden met bijzondere bebouwingstypen

T1 Op zichzelf staande bebouwing

T2 Woonwagenlocatie

Welstandstoets of Geen toetsing

Welstandstoets (5 bebouwingstypen)

H: historisch gegroeide bebouwing

W1: bebouwing in woonwijken

G2: buitenplaats, landgoed

G3: boerenerven

T1: op zichzelf staande bebouwing

Geen toetsing* (7 bebouwingstypen)

W2: woonerven

W3: individuele woonbebouwing
zonder samenhang

B: bedrijfsbebouwing

G1: parken, groengebieden en
sportcomplexen

G4: natuurgebieden

G5: woningen in recreatieparken en
vakantiewoningen

T2: woonwagenlocatie

* m.u.v. specifieke objecten

Welstandstoets

Per bebouwingstype is bepaald of in een gebied een welstandstoets plaats dient te vinden of dat een gebied niet wordt getoetst. Per gebied, waarin een welstandstoets plaats vindt, is een set met welstandscriteria opgesteld. Deze set bevat zowel criteria die over de hoofdaspecten gaat, als criteria over bijvoorbeeld deelaspecten. Dit is afhankelijk van de kenmerken van het betreffende bebouwingstype. Voor de welstandsvrije bebouwingstypen is volstaan met een beschrijving.

Indien er een welstandstoets geldt, dient altijd voldaan te worden aan de algemene welstandscriteria (zie hoofdstuk 6).



De Markt in Bladel is de belangrijkste centrumruimte binnen de gemeente.



Het Burgemeester van Houdtplein in Bladel met het voormalige klooster.



De Sint Petrus Bandenkerk in Bladel aan de Sniederslaan



Traditionele bebouwing met langsevel en kap aan de Sniederslaan in Bladel, maar ook nieuwe bebouwing met een bijzondere vormgeving (De Smis).

2. BESCHRIJVING VAN DE GEMEENTE

2.1 Ruimtelijke hoofdstructuur

De gemeente bestaat uit vijf kernen die in de volgende paragraaf afzonderlijk worden beschreven: Bladel, Casteren, Hapert, Hoogeloon en Netersel. In maart 2016 verwelkomde de gemeente Bladel haar 20.000e inwoner. De gemeente heeft een totale oppervlakte van circa 75,7 km². Bladel is de grootste kern en het centrum van de gemeente.

2.2 Karakteristiek van de kernen

Bladel

Bebouwing en omgeving

In het begin van de 10de eeuw zou het dorp Bladel voorkomen als Pladella, later als Bladele en Bladeella. Toch komt de naam Bladel reeds in een handschrift van 1280 voor.

De oorspronkelijke nederzettingvorm van Bladel is die van een domeinakerdorp. Van een groep hoeves op een zandplateau was er één de hoofdhoeve, daaromheen vormde zich een krans van randhoeven. Vanaf de twaalfde eeuw werd het dankzij nieuwe landbouwtechnieken mogelijk de vochtige, lagere delen rond de zandruggen te ontginnen.

In de negentiende eeuw was Bladel nog steeds een landelijk dorp met een geïsoleerde ligging, omringd door bossen en heidevelden. Er was weinig welvaart. De modernisering zette zich aan het begin van de twintigste eeuw door. Er vestigde zich geleidelijk aan meer industrie en nijverheid in de gemeente waarbij het zwaartepunt op de voedings- en genotmiddelenindustrie kwam te liggen. De eerste gemechaniseerde fabriek was de stoomzuivelfabriek St. Isidorus uit 1916. Tot circa 1930 overheersten de landbouw en de sigarenindustrie, later gevolgd door metaal-, glas- en confectie-industrie. In 1959 werd de gemeente aangewezen als ontwikkelingskern. Nu is er van deze nijverheid weinig over.

Ten zuiden van Bladel is rond de voormalige stoomzuivelfabriek in de tweede helft van de twintigste eeuw een nieuw industrieterrein ontstaan. Sinds de herindeling van 1 januari 1997 vormt de kern Bladel samen met de kernen Hoogeloon, Hapert, Netersel en Casteren de gemeente Bladel.

Het dorp Bladel is vanaf de snelweg A67 te bereiken via de provinciale weg N284 (Rondweg). De oorspronkelijke ontsluitingsroute ligt iets noordelijker (Sniederslaan/Markt/Bleijenhoek) en loopt dwars door het centrum van Bladel. De Rondweg, de Europalaan, de P.G. Ballingslaan en de Lange Trek-

ken vormen samen een dorpstangent rond Bladel. Vanaf deze dorpstangent is het dorp via een aantal wijkontsluitingswegen ontsloten.

Bebouwing op zich

Historisch gegroeide bebouwing

De oude bebouwingslinten zijn herkenbaar in de structuur door de overwegend half open tot open bebouwingstypologie. Tevens heeft de lintbebouwing, door de perceelsgewijze ontwikkeling, een zeer diverse architectonische en individuele uitstraling. Ook de functies in de linten zijn van oudsher gemengd. De meeste detailhandel is geconcentreerd in de oude linten. Naast woningen zijn hier ook maatschappelijke voorzieningen, detailhandel en kleinschalige bedrijfes terug te vinden. Het centrum van Bladel en de straat Hofstad vormen onderdeel van de lintstructuur. Vooral aan de Hofstad is het historisch karakter van de bebouwingslinten nog afleesbaar.

Langs een deel van de Markt komen gebieden voor die getypeerd kunnen worden als 'historische gegroeide bebouwing'. De bebouwing wordt gekenmerkt door de diversiteit in architectuurstijlen en het individuele en historische karakter.

Bebouwing in woonwijken

In het zuiden van de kern is aan de Europalaan en de Sportparkstraat een tweetal kleine voorbeelden van tuindorparchitectuur te vinden. Kenmerken zijn de grote daken die samen met de gevel een horizontale opbouw laten zien. Het gaat hier voornamelijk over woningen opgebouwd uit één laag met kap. De ingetogen architectuur heeft in de bakstenen gevel kenmerkende details en ornamenten.

In Bladel komen met name ten noorden van de Markt, tussen de Europalaan en de Torenbogt/Doolandweg, grote gebieden voor die behoren tot traditionele strokenbebouwing. De woningen worden voornamelijk gekenmerkt door een eenvoudige, verticaal gerichte hoofdmassa, opgebouwd uit ambachtelijk metselwerk met relatief kleine openingen. De straten zijn op deze plekken vrij recht en symmetrisch met veel rijwoningen.

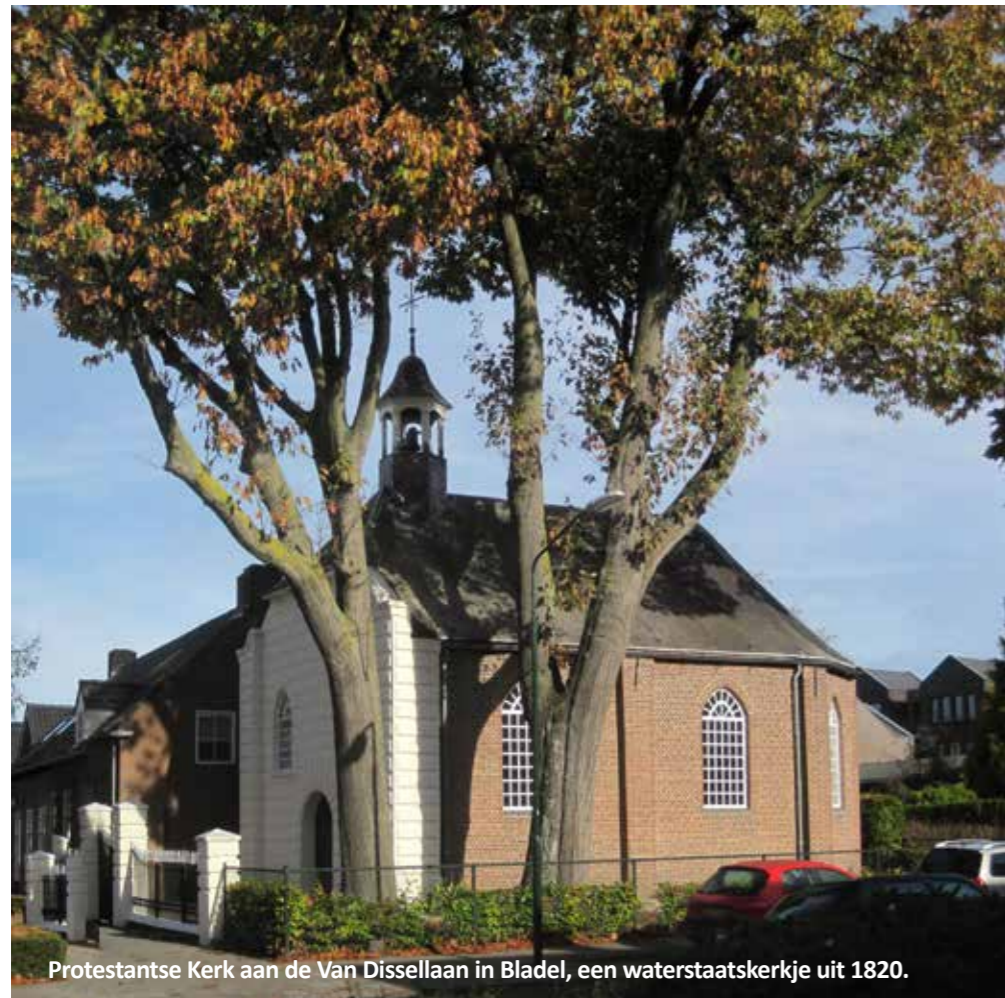
De woningen die wat later zijn ontstaan, zijn gebouwd met het oog op productie. Deze woningen zijn in kern Bladel veelal in combinatie met de traditionele strokenverkaveling ontwikkeld. Kenmerkend hierbij is met name de horizontale, eenvoudige gevelopbouw tussen de woningscheidende wanden.



Klein maar fijn: een 19e eeuwse Daggelderswoning aan het Helleneind te Bladel



Oude boerderij aan de Hofstad te Bladel.



Protestantse Kerk aan de Van Dissellaan in Bladel, een waterstaatskerkje uit 1820.



De toren van de oude Sint Petrus Bandenkerk uit 1879 aan de Torenbogt te Bladel.

Op een aantal verspreide locaties in Bladel heeft inbreiding plaatsgevonden. Het betreft hier gebieden die van functie veranderd zijn of waar ruimte vrij gekomen is voor woningbouw door bijvoorbeeld sloop. Gestimuleerd door de pilot 'Bouwen binnen de rode contouren', zijn na 2004 vele initiatieven van de grond gekomen, die sterk in omvang verschillen.

Het belangrijkste kenmerk van deze woningen is hun uitgesproken verschijningsvorm, waardoor zij zich van hun omgeving onderscheiden. Veelal gaat het om projectmatige ontwikkelingen.

Naast inbreidingen hebben er op een aantal locaties verspreid over de kern, maar voornamelijk op enige afstand van het historisch centrum, uitbreidingen plaatsgevonden. Binnen de uitbreidingen zijn verschillende woonmilieus en/of architectuurstijlen te onderscheiden. De complexwaarde is hierbij belangrijk; de gevelopbouw, dakvorm en dergelijke zorgen voor samenhang in de bebouwing.

Een groot deel van de bebouwing in Bladel bestaat uit individuele woonbebouwing in de vorm van vrije sector woningen. Dit type is door heel de kern heen te vinden en is van alle tijden. Veel van deze bebouwing is in samenhang met elkaar waar te nemen doordat de onderlinge afstand tussen de woningen niet groot is en doordat er sprake is van geen of beperkt opgaand groen tussen de woningen. De samenhang in de architectuur wordt bereikt door diverse aspecten zoals o.a. dakrichting, dakvorm en gevelopbouw.

Woonerven

In Bladel zijn drie gebieden aanwezig die gecategoriseerd kunnen worden als het bebouwingstype 'woonerf'. Binnen dit bebouwingstype staat kleinschaligheid en beslotenheid centraal en wordt het dorps wonen als ideaal gezien. De woningen worden gekenmerkt door het ingetogen en introverte karakter. De bebouwing is kleinschalig en op de individuele bewoner gericht. Het voornaamste verschil met de individuele woningbouw, is dat deze woonbuurtjes als één geheel werden ontworpen waardoor sprake is van uniformiteit in het straatbeeld. Twee kleinschalige voorbeelden liggen bij de Lodewijk van Deysellaan en bij het Spieveld. In het noordoosten valt een groot gebied onder het bebouwingstype 'woonerf' rond twee groenvoorzieningen. Deze locatie is gelegen tussen de Lange Trekken en Hofstad.

Individuele woningen zonder samenhang

Ten noorden van de P.G. Ballingslaan en in het zuiden, aan de Bredasebaan, bevinden zich vrijstaande woningen op grote kavels in een bosrijke omgeving. De openbare ruimte is hier informeel en eenvoudig ingericht. De woningen zijn niet in samenhang te zien. Hier is het deelttype 'Individuele woningen zonder samenhang' van toepassing, door de aanwezigheid van de bomen krijgt deze wijk een geheel eigen karakter en werkt als een 'eiland'

buiten het weefsel van het dorp. Ook een locatie aan het Hofplein is aan te merken als 'wonen zonder samenhang. Deze kavel is gelegen temidden van traditionele strokenverkaveling, aan een openbare ruimte tussen twee schoolgebouwen in. Door zijn afwijkende verschijning ten opzichte van de omliggende bebouwing is ervoor gekozen hier te kiezen voor het thema 'individuele woonbebouwing, wonen zonder samenhang'.

Bedrijfsbebouwing

Bladel kent twee bedrijventerreinen; de Sleutel en Beemdstraat. De Beemdstraat, gelegen achter de lintbebouwing van de Bleijehoek, is kleinschalig van karakter in tegenstelling tot de Sleutel dat rationeel verkaveld is en grotere bedrijven herbergt. Aan de noordrand van dit bedrijfengebied staat een aantal oude fabrieksgebouwen waarvan sommige opgenomen zijn in de monumentenlijst. Bladel kent twee kantorenlocaties. Het betreft een strook in het uiterste oosten van de kern, aan de Lange Trekken, achter het Pius X-College en een kantoor aan de Europalaan.

Parken, groengebieden en sportcomplexen

Onder de noemer 'parken, groengebieden en sportcomplexen' worden groenplekken gerekend, die qua omvang en/of situering belangrijk zijn voor de kern. De aangemerkte plekken zijn niet de enige groene gebieden in Bladel. De overige plekken zijn echter te klein van omvang om apart aan te duiden en worden derhalve opgenomen in het omliggende bebouwingstype. De belangrijkste groenplek van Bladel is ongetwijfeld het sportcomplex in het zuiden van de kern. In het centrum zijn twee begraafplaatsen tot dit 'bebouwingstype' gerekend. Overige groengebieden hebben een functie als buurt/wijk-groen en zijn ingericht als speelplaats.

Op zichzelf staande bebouwing

Op verschillende plekken in Bladel komt 'op zichzelf staande bebouwing' voor. Tot dit bebouwingstype wordt de bebouwing gerekend die een eigen plek binnen de stedenbouwkundige structuur van Bladel inneemt en winkelcentra. De bebouwing wordt gekenmerkt door het feit dat zij weinig relatie met de omgeving heeft; de gebouwen staan op zichzelf. Derhalve zijn dit bouwwerken met een zeer uiteenlopende verschijningsvorm. Tot dit bebouwingstype zijn bijvoorbeeld de kerken, de schoolbebouwing en het gemeentehuis gerekend. Aan de Europalaan/Markt en aan het Nassauplein komen winkelcentra voor. Ook de brandweerkazerne in De Biezen is een voorbeeld, evenals Het betreft de locatie Kempenland aan de Rondweg, welke onder andere een verzorgingstehuis, het R.K. Kempisch Verpleegtehuis en een mortuarium herbergt.



De Oude Provincialeweg is een belangrijke hoofdweg in Hapert.



Gele bungalows met platte daken aan de dorpsrand van Hapert (Beerzedal).



De H. Severinuskerk aan de Kerkstraat in Hapert



Jonge bebouwing en fraaie platanen maken van de Alexanderhof in Hapert een mooie ruimte. Rechts het gemeenschapshuis Den Tref.



De Markt in Hapert.

Hapert

Bebouwing en omgeving

Het oorspronkelijk middeleeuwse kerkdorp Hapert heeft zich ontwikkeld op de smalle dekzandrug tussen de dalen van de Grootte Beerze en het Wagenbroeks Loopje. De Provincialeweg en de Castersedijk-Ganzestraat zijn in Hapert de belangrijkste wegen waarlangs jongere lintbebouwing is ontstaan. De kern van Hapert bevond zich in het midden van de vorige eeuw om het Kerkepad en de Oude Provincialeweg, met naar het zuiden toe een uitloper langs de Kerkstraat en de Ganzestraat. In 1895 had zich als eerste bedrijf een sigarenfabriek te Hapert gevestigd. De oude structuur van Hapert is door aanleg van de Provincialeweg aan de noordrand sterk aangetast.

Het dorp kent aan de noordzijde een duidelijke grens die gevormd wordt door de N284. De bebouwing aan de noordzijde stond veelal met de achterzijde naar deze weg gekeerd, maar hierin is door nieuwe ontwikkelingen verandering aan het komen. De zuidgrens kent veel geleidelijker overgangen naar het buitengebied doordat hier meer groene openbare ruimtes zijn en op sommige plaatsen de bebouwing op het buitengebied georiënteerd is. De molen aan de zuidwestgrens is een opvallende landmark in de dorpsrand. Door het dorp loopt van oost naar west de hoofdroute, gevormd door Oude Provincialeweg en Wijer. Naar het zuiden, in de richting van Dalem, voert de Kerkstraat die overgaat in de Ganzestraat. Naar het noorden, in de richting van Hoogeloon, voert de Kuil (door de komst van de N284 nu alleen nog als langzaamverkeersverbinding). Ten westen van Hapert loopt het beekdal van de Grootte Beerze en het Dalemstroompje. Aan de zuidoostkant van het dorp liggen de uitbreidingen eveneens met de achterkant naar het buitengebied en vormen een zachte dorpsrand.

Bebouwing op zich

Historisch gegroeide bebouwing

Het oude lint, de Wijer- Oude Provinciale weg, is als doorgaande route vervallen, maar in de bebouwing nog deels herkenbaar. Verder is de bebouwing aan de Kerkstraat en Ganzestraat aan te merken als 'historisch gegroeide bebouwing'. De linten hebben een zeer diverse architectonische uitstraling waarbij, door de perceelsgewijze ontwikkeling ieder gebouw een individuele uitstraling heeft. In de linten zijn diverse functies gevestigd als horecagelegenheden en maatschappelijke voorzieningen. In het centrum is een grote diversiteit aan functies als horeca en detailhandel aanwezig. Het centrum, de bebouwing gesitueerd aan de Markt, bestaat uit twee lagen met kap. In de plint zijn horeca- en winkelvoorzieningen gevestigd.

Bebouwing in woonwijken

In de westhoek van de kern, aan de Lindestraat, is een klein voorbeeld van het tuindorparchitectuur te vinden. Kenmerkend zijn de grote daken die samen met de gevel een horizontale opbouw laten zien. Het gaat hier voornamelijk over woningen in één laag met kap. De ingetogen architectuur heeft in de bakstenen gevel kenmerkende details en ornamenten.

In welstandsgebied Hapert komen op een aantal plekken woningen voor die behoren tot de traditionele strokenbebouwing. Het betreft een groot aantal woningen aan de Lindenstraat, maar ook achter de lintbebouwing aan de Bonkelaar en de woningen in de Planetenbuurt, ten zuiden van de Nieuwstraat. De woningen worden voornamelijk gekenmerkt door een eenvoudige, verticaal gerichte hoofdmassa, opgebouwd uit ambachtelijk metselwerk met relatief kleine openingen. De straten zijn op deze plekken vrij recht en symmetrisch.

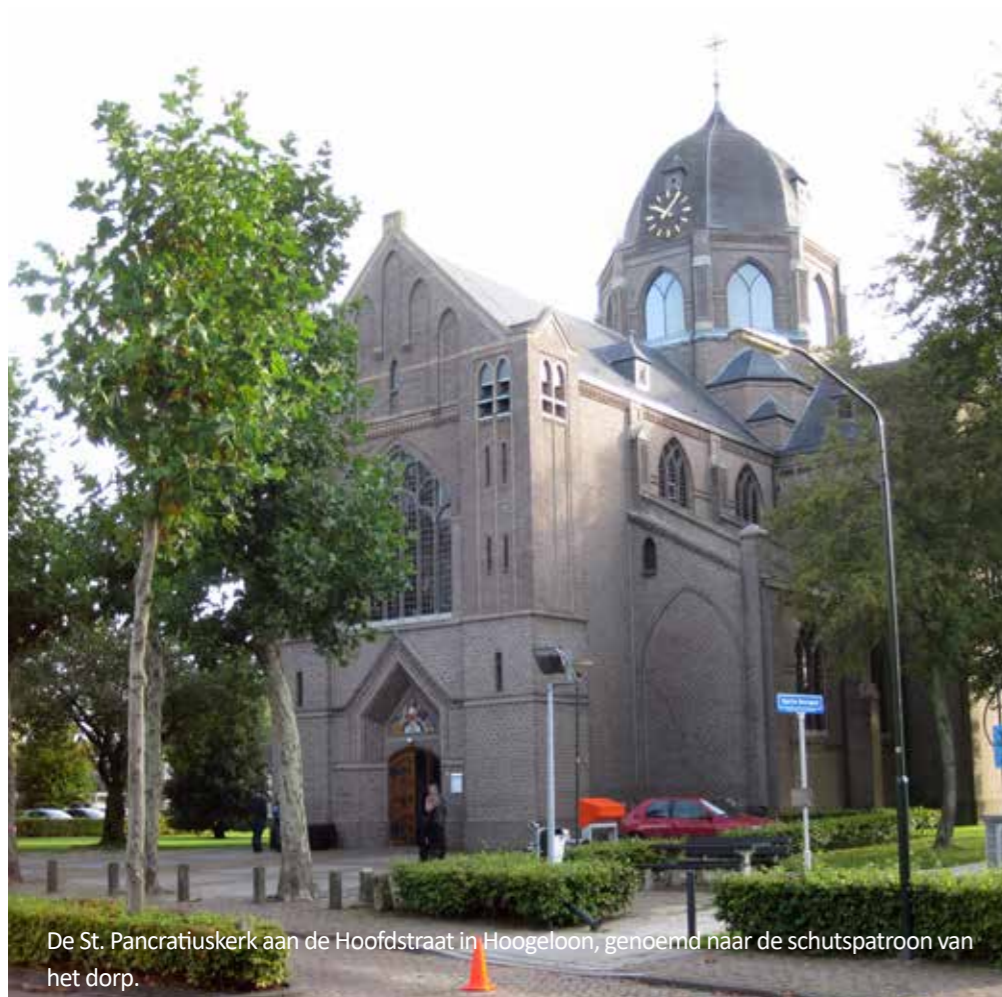
De woningen die wat later zijn ontstaan, zijn gebouwd met het oog op productie. Deze woningen zijn in Hapert veelal in combinatie met de traditionele strokenverkaveling ontwikkeld, dit is vooral het geval in de Planetenbuurt. Kenmerkend bij deze 'industriële woningbouw' is met name de horizontale, eenvoudige gevelopbouw tussen de woningscheidende wanden.

Een drietal uitbreidingslocaties is te kenmerken als thematische bebouwing: in het noorden in de oksel van de Burg. Van Woenseldreef en de Oude Provincialeweg, ten zuiden van de Dalweg en in het oosten van de Bloemenbuurt (ten zuiden van de Wijer). Binnen de uitbreidingen zijn verschillende woonmilieus en/of architectuurstijlen te onderscheiden. De complexwaarde is hierbij belangrijk; de gevelopbouw, dakvorm en dergelijke zorgen voor samenhang in de bebouwing. Naast uitbreidingen heeft er op een aantal locaties verspreid over de kern kleinschalige woningbouw plaatsgevonden, die ook tot als thematische bebouwing zijn te kenschetsen. Het belangrijkste kenmerk van deze woningen is hun uitgesproken verschijningsvorm, waardoor zij zich van hun omgeving onderscheiden.

Het grootste deel van de bebouwing in Hapert bestaat uit vrije sector woningen en is te kenschetsen als individuele woonbebouwing, waarbij de bebouwing in samenhang is met elkaar. De samenhang in de architectuur wordt bereikt door diverse aspecten zoals dakrichting, dakvorm, gevelopbouw en dergelijke.



De Korenmolen van Hapert, uiteraard gelegen aan de Molenstraat.



De St. Pancratiuskerk aan de Hoofdstraat in Hoogeloon, genoemd naar de schutspatroun van het dorp.



De toren van de oude St. Pancratiuskerk aan de Torenstraat in Hoogeloon, gebouwd omstreeks 1400. De kerk zelf is in 1926 afgebroken.

Woonerven

De woningen aan de Antoon Schildersstraat en het Pastoriepad behoren tot het bebouwingstype 'woonerven'. Binnen dit bebouwingstype staat kleinschaligheid en beslotenheid centraal en wordt het dorps wonen als ideaal gezien. De woningen worden gekenmerkt door het ingetogen en introverte karakter. De bebouwing is kleinschalig en op de individuele bewoner gericht. Het voornaamste verschil met de individuele woningbouw, is dat deze woonbuurtjes als één geheel werden ontworpen en er daardoor sprake is van uniformiteit in het straatbeeld.

Individuele woningen zonder samenhang

In het noordoosten, aan de Loonseweg bevindt zich een aantal vrijstaande woningen op grote kavels in een bosrijke omgeving. De openbare ruimte is hier informeel en eenvoudig ingericht. Omdat het groen voor de samenhang zorgt, maar de bebouwing niet in samenhang met elkaar beleefd wordt, is hier het deeltje 'wonen zonder samenhang' van toepassing.

Bedrijfsbebouwing

Op een aantal plaatsen is bedrijvigheid in de dorpsbebouwing aanwezig. Plaatselijk, zoals tussen de Wijer en de Melkweg is de bedrijfsbebouwing de schaal van het dorp ontgroeid. Ten oosten van de Loonseweg en ten zuidoosten van Lemel ligt, gescheiden van het dorp, het bedrijventerrein Hapert. Aan de zijde van Eersel is het Kempisch Bedrijven Park (KBP) in ontwikkeling.

Parken, groengebieden en sportcomplexen

Onder de noemer 'parken, groengebieden en sportcomplexen' worden groenplekken gerekend, die qua omvang en/of situering belangrijk zijn voor de kern. De aangemerkte plekken zijn niet de enige groene gebieden in Hapert, de overige plekken zijn echter te klein van omvang om apart aan te duiden en worden derhalve opgenomen in het omliggende bebouwingstype. Binnen dit 'bebouwingstype' komt alleen kleinschalige bebouwing voor.

Op zichzelf staande bebouwing

Op verschillende plekken in Hapert komt 'op zichzelf staande bebouwing' voor. Tot dit bebouwingstype wordt de bebouwing gerekend die een eigen plek binnen de stedenbouwkundige structuur van Hapert inneemt. De bebouwing heeft weinig relatie met de omgeving; de gebouwen staan op zichzelf. Derhalve zijn dit bouwwerken met een zeer uiteenlopende verschijningsvorm. Tot dit bebouwingstype zijn de kerken, de schoolbebouwing en het gemeenschapshuis 'D'n Tref' gerekend.

Woonwagenlocatie

Tot slot is in het zuidoosten van de kern in de wijk De Hoeven een kleine woonwagenlocatie gesitueerd.

Hoogeloon

Bebouwing en omgeving

De kern Hoogeloon ligt in het noordoosten van de gemeente Bladel. De begrenzing van dit welstandsgebied wordt gevormd door de komgrenzen van het dorp en de grenzen van het welstandsgebied 'Buitengebied'.

Van Hoogeloon is voor het eerst melding gedaan in 1186. De oudste bebouwing van het middeleeuwse kerkdorp bevond zich op de westoever van het dal van de Kleine Beerze, waarbij geen bebouwing direct om de 'eenzame kerk' stond. Omstreeks 1850 telde Hoogeloon circa 65 woningen. Rond 1900 bestond Hoogeloon uit losse bebouwing langs de wegen, voornamelijk in de noord-zuidrichting. Deze bebouwing is vervolgens verdicht. In 1840 was er een uitgebreid akkergebied in de buurt van de Dijkstraat. Bij de groei van de kern is de lintbebouwing van Landrop in zuidelijke richting voortgezet. Industrialisatie kwam later op gang dan in het nabije Hapert. Een van de belangrijkste ontwikkelingen was de oprichting van de melkfabriek in 1916. Daarnaast hebben zich kleinschalige sigarenfabriekjes in het dorp gevestigd (nu allen gesloten).

Na de Tweede Wereldoorlog is tot de jaren zeventig de omvang van het dorp niet beduidend toegenomen. In de laatste decennia hebben nieuwe woonbuurten de ruimte tussen de oudere bebouwinglinten aan weerszijden van het centrum gevuld.

Deze kleine, langwerpige kern in het agrarische landschap is een typisch lintdorp, ontstaan aan de verbindingsweg van Vessem naar Hapert. De Vessemseweg, de Hoofdstraat en de Breestraat vormen de doorgaande route van Hapert naar Vessem en tevens de belangrijkste ontsluitingsroute van Hoogeloon. Vanaf de Hoofdstraat takt de Casterseweg in westelijke richting af naar Casteren. In het zuidoosten loopt de Heuvelseweg richting Knegsel. Het oude bebouwinglint Vessemseweg/Hoofdstraat/Breestraat vormt de basis van de stedenbouwkundige structuur. De bebouwing heeft hier een divers karakter. Ondanks de perceelsgewijze invulling van het lint vormt het een eenheid in verscheidenheid. Naast woningen zijn hier bedrijven, detailhandelsvestigingen, maatschappelijke voorzieningen en horecagelegenheden gevestigd. Op de kruising Hoofdstraat-Torenstraat markeert de kerk het centrum van de kern. Dit centrum wordt gevormd door het gebied tussen het Valensplein en de kerk. Andere belangrijke elementen in Hoogeloon zijn de losstaande kerktoren bij de begraafplaats in het oosten van de kern, de voormalige zuivelfabriek Pancratius en Gooskens houthandel aan de zuidzijde van het dorp. Aan weerszijden van de oude lintbebouwing zijn in de loop der jaren uitbreidingswijken ontstaan. De eerste uitbreidingen kenmerken zich door een vrij simpele opbouw met rechte wegen. De jongere uitbreidingswijk de Bieshof ten noordoosten van het centrum kent een kronkeliger structuur.



Het voormalige gemeentehuis aan de Hoofdstraat in Hoogeloon, opnieuw gebouwd, ziet er net zo uit als het gebouw uit 1886.



Dorpsdriehoek op de plek waar Hoofdstraat, Akkerstraat en De Hoef samenkomen in Hoogeloon.



Verspringingen in de rooilijn zijn kenmerkend voor oude dorpslinten. Zij leveren mooie ruimtes op, zoals deze aan de Hoofdstraat in Hoogeloon.

Bebouwing op zich

Historisch gegroeide bebouwing

De Hoofdstraat vormt het historische lint van Hoogeloon. Een groot deel van de bebouwing aan dit lint heeft een historisch karakter. De bebouwing wordt gekenmerkt door het individuele karakter en de diversiteit in architectuurstijlen. De bebouwing dateert uit verschillende perioden. Kenmerkend zijn verder de diepe percelen en de verspringingen in de rooilijn. Ook de diversiteit in functies is een belangrijk kenmerk.

Bebouwing in woonwijken

In de oosthoek van de kern is een klein voorbeeld van tuindorparchitectuur te vinden. Kenmerkend zijn de grote daken die samen met de gevel een horizontale opbouw van de woningen laten zien. Het gaat hier om woningen in één laag met kap. De ingetogen architectuur heeft in de bakstenen gevel kenmerkende details en ornamenten.

In welstandsgebied Hoogeloon komt aan weerszijden van het lint traditionele strokenbebouwing voor. Het betreft de eerste planmatige uitbreidingen die achter de linten hebben plaatsgevonden vanaf de jaren '60. Deze woningen worden voornamelijk gekenmerkt door een eenvoudige, verticaal gerichte hoofdmassa, opgebouwd uit ambachtelijk metselwerk met relatief kleine openingen.

De woningen die wat later zijn ontstaan, zijn gebouwd met het oog op productie. Kenmerkend voor deze 'geïndustrialiseerde (woon)bebouwing' is de horizontale, eenvoudige gevelopbouw tussen de woningscheidende wanden.

De relatief jonge inbreiding ter plaatse van de Maalderij betreft een projectmatige ontwikkeling. Er is sprake van clusters met identieke woningen. De complexwaarde van deze kleine bebouwingsclusters is belangrijk; de gevelopbouw, dakvorm en dergelijke zorgen voor een samenhang in de bebouwing.

Een groot deel van de woningen in Hoogeloon betreft individuele woningen in de vorm van vrije sector woningen. De samenhang in de architectuur wordt bereikt door diverse aspecten zoals dakrichting, dakvorm, gevelopbouw en dergelijke.

Woonerven

Woningen in de Bieshof behoren tot het bebouwingstype 'woonerven', evenals de seniorenwoningen in de nabijheid van steunpunt Den Boger. Binnen dit bebouwingstype staat kleinschaligheid en beslotenheid centraal en wordt het dorps wonen als ideaal gezien. De woningen worden gekenmerkt door het ingetogen en introverte karakter. De bebouwing is kleinschalig en op de individuele bewoner gericht. Het voornaamste verschil met de individuele woningbouw, is dat deze woonbuurtjes als één geheel werden ontworpen en er daardoor sprake is van uniformiteit in het straatbeeld.

Bedrijfsbebouwing

Bedrijven bevinden zich met name in het zuiden van Hoogeloon, ten oosten van de Hoofdstraat. Hier is onder meer houthandel Gooskens gevestigd.

Parken, groengebieden en sportcomplexen

In Hoogeloon komt één gebied voor dat tot het 'bebouwingstype' 'parken, groengebieden en sportcomplexen' behoort, aan de Hoogcasterseweg. Verspreid in de kern zijn er nog andere, kleinere groenvoorzieningen aanwezig, deze zijn echter te klein van omvang om apart aan te duiden en zijn in het omliggende bebouwingstype opgenomen.

Op zichzelf staande bebouwing

Het laatste bebouwingstype dat verspreid in Hoogeloon voorkomt, is 'op zichzelf staande bebouwing'. Tot dit bebouwingstype wordt de bebouwing gerekend die een eigen plek binnen de stedenbouwkundige structuur van Hoogeloon inneemt. De bebouwing wordt gekenmerkt door het feit dat zij weinig relatie met de omgeving heeft; de gebouwen staan op zichzelf. Derhalve zijn dit bouwwerken met een zeer uiteenlopende verschijningsvorm. De belangrijkste gebouwen binnen dit bebouwingstype zijn de St. Pancratiuskerk, de basisschool 'De Vest', steunpunt Den Bogerd en D'n Anlôop, de multifunctionele accommodatie van Hoogeloon.



Fraai groen en lage bebouwing met kap leveren een fraai beeld van de Dorpsstraat in Casteren.



De Brede School Casteren met op de achtergrond de H. Willibrorduskerk.



Een groen doorzicht vanaf het brinkje aan het Kerkeneind te Casteren. Hier komt een woonuitbreiding. In het stedenbouwkundig ontwerp en het bestemmingsplan is het groene doorzicht expliciet gehandhaafd.



Langgevelboerderij met leilinden aan de Dorpsstraat te Casteren.

Casteren

Bebouwing en omgeving

De eerste melding van Casteren was in 1173. Tot op heden heeft het dorp een agrarisch karakter. De vorm van het middeleeuwse Casteren is sinds de eerste helft van de negentiende eeuw betrekkelijk weinig veranderd. De mogelijkheden voor bebouwing en akkers waren beperkt vanwege de natte gronden in de beekdalen. Casteren is dan ook niet omgeven door kleine gehuchten zoals Hoogeloon en Hapert. Het dorp ligt aan de doorgaande route van Westelbeers naar Hapert (de Westelbeersedijk/de Gagelvelden). Hierop sluiten de wegen naar Netersel (De Hoeve) en naar Hoogeloon (de Dorpsstraat) aan. Direct vanaf deze wegen worden de verschillende delen van het dorp ontsloten.

De bebouwing bevond zich voornamelijk langs Kerkeneind, Dorpsstraat en Hoogeind. Deze oude lintbebouwing is tegenwoordig nog steeds gezichtsbepalend langs deze wegen. Het Kerkeneind heeft tegenwoordig een driehoekige vorm die erop wijst dat hier waarschijnlijk een kerklocatie gelegen was. In 1900 bestond Casteren uit vrij losse lintbebouwing. Nieuwe bebouwing is na de Tweede Wereldoorlog beperkt gebleven.

Aan de west- en zuidwestzijde van Casteren liggen de beekdalen, van de Groote Beerze en het Wagenbroeks Loopje. De externe ontsluitingsweg De Gagelvelden vormt een harde westgrens voor het dorp. De randen van het dorp hebben een open tot zeer open typologie. Hier is het buitengebied goed zichtbaar vanuit het dorp. Vooral de oostgrens krijgt hierdoor een bijzondere kwaliteit met aan de westkant van de weg de bouwmassa's van het dorp en aan de oostkant de vele doorzichten naar het buitengebied. Twee bouwblokken in het noorden en twee in het zuiden bestaan uit twee-onder-een-kapwoningen, dit is een half gesloten bebouwingstypologie.

De noord- en oostzijde grenzen aan open akkercomplexen, die wisselend van kwaliteit zijn. Ten noorden van Casteren liggen op korte afstand de natuurgebieden Grijs Steen en Landschotse Heide. De noord- en oostgrens van het dorp worden gevormd door oude lintbebouwing met diverse doorzichten naar de overwegend fraaie open akkercomplexen met de natuurgebieden op de achtergrond.

Bebouwing op zich

Historisch gegroeide bebouwing

In Casteren staat voornamelijk bebouwing in één of twee lagen met kap. Uitzondering is de kerk aan de oostrand. De Kranenberg, de Kerkstraat en de Dorpsstraat vormen samen met de bebouwing aan het Hoogeind de historische bebouwingslinten. De linten hebben een zeer diverse architectonische uitstraling waarbij, door de perceelsgewijze ontwikkeling ieder gebouw een individuele uitstraling heeft. In het lint liggen tevens diverse functies zoals horeca en maatschappelijke voorzieningen, met name gesitueerd rond het plein waar de Kerkstraat en de Zandstraat bij elkaar komen.

Bebouwing in woonwijken

In de oksel van de lintbebouwing aan de Kranenberg en de Kerkstraat heeft op beperkte schaal traditionele strokenbebouwing plaatsgevonden, direct achter de school, aan de Willibrordstraat. De tweede locatie is nog bescheidener van omvang en ligt aan de Zandstraat. Aan deze weg is tevens geïndustrialiseerde woonbebouwing in de vorm van een zestal twee-onder-een-kapwoningen gerealiseerd. Kenmerkend hierbij is met name de horizontale, eenvoudige gevelopbouw tussen de woningscheidende wanden.

In Casteren heeft de uitbreiding van de woonbebouwing voornamelijk aan de zuid- en westzijde van het dorp plaatsgevonden. Het betreft hier voornamelijk vrije sector woningen. Het betreft individuele woningbouw in samenhang. De samenhang in de architectuur wordt bereikt door diverse aspecten zoals dakrichting, dakvorm, gevelopbouw en dergelijke.

Aan de Elisabethstraat en aan het Kerkeneind, liggen kleine inbreidingen. Het betreft hier seniorenwoningen van één woonlaag met kap. Midden in de kern, rond de Durkijk is recent woningbouw gerealiseerd. Kenmerkend voor deze thematische bebouwing is de uitgesproken verschijningsvorm, waardoor zij zich van de directe omgeving onderscheidt. Binnen het bebouwingscluster op zich is sprake van een sterke samenhang in de bebouwing. De complexwaarde van dit kleine bebouwingscluster is belangrijk; o.a. de gevelopbouw, dakvorm zorgen voor een samenhang in de bebouwing.

Woonerven

Aan de Laaibeemden ligt een klein cluster woningen van het bebouwingstype 'woonerven'. Binnen dit bebouwingstype staat kleinschaligheid en beslotenheid centraal en wordt het dorps wonen als ideaal gezien. De woningen worden gekenmerkt door het ingetogen en introverte karakter. De bebouwing is kleinschalig en op de individuele bewoner gericht.



Het Carolus Simplexplein in Netersel bestaat uit twee groene ruimten, begeleid door bebouwing in 1 of 2 lagen met kap. Hier de zuidelijke groene driehoek.



Het Carolus Simplexplein in Netersel bestaat uit twee groene ruimten, begeleid door bebouwing in 1 of 2 lagen met kap. Hier de noordelijke groene driehoek, die tevens het dorpscentrum vormt.



Oude langgevelboerderij aan de Latestraat in Netersel.



De oude dorpslinten van Netersel staan bijna overal in contact met het buitengebied, ook bij de H. Antoniuskerk in het dorpshart.



Gevarieerde lintbebouwing langs De Hoeve in Netersel.

Bedrijfsbebouwing

Bedrijvigheid is in de kern slechts op zeer beperkte schaal aanwezig. Vaak ligt de bedrijfsbebouwing binnen het historische lint.

Op zichzelf staande bebouwing

Het laatste bebouwingstype dat verspreid in Casteren voorkomt, is 'op zichzelf staande bebouwing'. Tot dit bebouwingstype wordt de bebouwing gerekend die een eigen plek binnen de stedenbouwkundige structuur van Casteren inneemt. De bebouwing wordt gekenmerkt door het feit dat zij weinig relatie met de omgeving heeft; de gebouwen staan op zichzelf. Derhalve zijn dit bouwwerken met een zeer uiteenlopende verschijningsvorm. Tot dit bebouwingstype zijn de kerk, het dorps huis D'n Aord en de Brede School gerekend.

De kerk is een rijksmonument en zorgt door zijn omvang dat Casteren van een afstand te herkennen is aan de kerktoren. De kerk markeert tevens het centrum van de kern.

Netersel**Bebouwing en omgeving**

De kern Netersel ligt in het noordwesten van de gemeente Bladel. De begrenzing van dit welstandsgebied wordt gevormd door de komgrenzen van het dorp en de grenzen van het welstandsgebied 'Buitengebied'.

Netersel maakt onderdeel uit van de Acht Zaligheden. In 1219 wordt voor het eerst melding gedaan van het dorp, toen nog Netrusel genaamd. Archeologische vondsten wijzen echter op eerdere bewoning van het gebied. De oorsprong van Netersel gaat terug op een pachthoeve van de abdij van Postel. Deze eerste hoeve was de Kapelhoeve, een stenen huis nabij het kasteeltje. Er omheen ontwikkelde zich een domeinakkerdorp waarvan de structuur nog zichtbaar is.

Het dorp blijft eeuwenlang een agrarische nederzetting met een weinig veranderende structuur, sinds 1811 behoort Netersel tot de gemeente Bladel. In vier richtingen lopen historische bebouwingslinten waarlangs Netersel is gegroeid. Op het kruispunt van deze linten ligt het dorpscentrum aan het Carolus Simplexplein. Aan het eind van de twintigste eeuw zijn aan de oost- en westkant van het centrum kleine uitbreidingswijken ontstaan.

Tussen Casteren en Netersel loopt het beekdal van de Grootte Beerze. In de directe omgeving van het dorp ligt een aantal historische bospercelen en open akkercomplexen. Deze elementen spelen ook binnen het dorp een grote rol. De structuur van Netersel wordt voornamelijk bepaald door een aantal doorlopende wegen en de hieraan ontstane lintbebouwing.

Waar de linten bij elkaar komen is een clustering van bebouwing ontstaan waarbij open plekken in het lint geen doorzichten bieden, in tegenstelling tot de meer naar buiten gelegen linten.

Doordat Netersel is ontstaan op de kruising van vier wegen kent het dorp vier 'oksels' tussen de lintbebouwing. Twee van deze oksels zijn onbebouwd gebleven waardoor het agrarisch landschap tot diep in de kern dringt. In twee oksels is in de loop der jaren woningbouw verrezen, de uitbreiding het Beemke en de woningbouw aan de Latestraat.

Bebouwing op zich**Historisch gegroeide bebouwing**

De Fons van der Heijdenstraat, De Hoeve en De Muilen vormen samen met de bebouwing aan het Carolus Simplexplein de historische linten. De linten hebben een zeer diverse architectonische uitstraling waarbij, door de perceelsgewijze ontwikkeling ieder gebouw een individuele uitstraling heeft. De kerk is aangemerkt als monument en zorgt door zijn omvang dat Netersel van een afstand te herkennen is aan de kerktoren. De kerk markeert tevens het centrum van de kern.

Bebouwing in woonwijken

In het zuidoosten van de kern, achter het lint van De Hoeve ligt, naast het schoolgebouwtje aan de Beemke een klein woongebiedje met traditionele woonbebouwing.

In welstandsgebied Netersel heeft aan weerszijden van het lint, in de oksel, woningbouw plaatsgevonden. Het betreft hier voornamelijk vrije sector woningen. De samenhang in de architectuur wordt bereikt door diverse aspecten zoals dakrichting, dakvorm, gevelopbouw.

Op twee locaties is bebouwing te vinden die te typeren is als thematische bebouwing. De eerste ligt in het zuidoosten van de kern temidden van in-



Dalem, een bebouwingsconcentratie waar lage bebouwing in een agrarische typologie zich voegt in het landschap.



Het kernrandgebied van Netersel bij de Latestraat.



Uitzicht vanaf de Schipstaarten bij Netersel.

dividuele woonbebouwing. De tweede is ter plaatse van de voormalige graanmaaldery, aan De Smis, waar enige jaren geleden woningbouw is gerealiseerd.

Woonerven

Bebouwing van het type ‘woonerven’ is gesitueerd tegenover de school; Het betreft hier seniorenwoningen van 1 woonlaag met kap. Binnen dit bebouwingstype staat kleinschaligheid en beslotenheid centraal en wordt het dorps wonen als ideaal gezien. De woningen worden gekenmerkt door het ingetogen en introverte karakter. De bebouwing is kleinschalig en op de individuele bewoner gericht.

Bedrijfsbebouwing

Bedrijvigheid is in de kern slechts op zeer beperkte schaal aanwezig. Vaak ligt de bedrijfsbebouwing binnen het historische lint. In het zuiden ligt een bedrijf achter het lint.

Parken, groengebieden en sportcomplexen

In Netersel komen twee gebiedjes voor die tot het bebouwingstype ‘parken, groengebieden en sportcomplexen’ behoren.

Het gaat bij dit type om groenplekken, die qua omvang en/of situering belangrijk zijn voor de kern. In het dorp bevinden zich twee driehoekige openbare ruimtes. De eerste ligt daar waar De Hoeve en het Carolus Simplexplein samenkomen. Door de aanwezigheid van de kerk en restaurant ‘D’n Driesprong’ kan deze plek worden gezien als de belangrijkste openbare ruimte van het dorp.

De ruimte heeft een driehoekige vorm die vormgegeven wordt door de doorgaande wegen en een grasveld met begeleidende bomenrijen. In het zuiden van het dorp ligt een soortgelijke openbare ruimte op de kruising van De Muilen, het Carolus Simplexplein en de Latestraat. Deze ruimte wordt tevens gevormd door de doorlopende wegen en een grasveld met bomen. Deze plek is meer vormgegeven als park in een woonbuurt.

Op zichzelf staande bebouwing

Het laatste bebouwingstype, verspreid in Netersel voorkomt, is ‘op zichzelf staande bebouwing’. Tot dit bebouwingstype wordt de bebouwing gerekend die een eigen plek binnen de stedenbouwkundige structuur van Netersel inneemt. De bebouwing wordt gekenmerkt door het feit dat zij weinig relatie met de omgeving heeft; de gebouwen staan op zichzelf. Derhalve zijn dit bouwwerken met een zeer uiteenlopende verschijningsvorm. Tot dit bebouwingstype zijn de kerk, het dorps huis De Poel en de basisschool gerekend.

Buitengebied

Bebouwing en omgeving

Positie van Bladel

De hoofdstructuur van het huidige landschap van de gemeente Bladel wordt in belangrijke mate bepaald door de richting van de beekdalen van de Kleine Beerze, Grote Beerze, Raamsloop, Aa of Goorloop en Dalemstroompje en de daartussen gelegen hogere gronden. Het uiterste noorden en het zuidelijk deel van de gemeente worden gekenmerkt door uitgestrekte bossen en natuurgebieden. De Mispelindse en Neterselsche Heide in het noorden zijn onderdeel van een reeks van groengebieden, die van Eindhoven naar de Belgische grens loopt. De Peelsche en Kroonvensche Heide, de boswachterij Hapert en de Cartierheide in het zuiden van de gemeente maken op hun beurt ook onderdeel uit van een veel uitgestrekter bosrijk gebied dat zich uitstrekt tot ver in België.

In het uitgestrekte middengebied liggen op de overgangen tussen de beekdalen en hogere gronden de woonkernen en de restanten van oude cultuurgronden en een aaneenschakeling van grote en kleine boscomplexen.

Landschappelijke opbouw

De landschappelijke verscheidenheid binnen de gemeente Bladel, zoals die ook nu nog te vinden is, hangt in sterke mate samen met de ontginningsgeschiedenis en het agrarisch gebruik. De eerste vondsten van menselijke activiteiten in de gemeente Bladel dateren uit het Mesolithicum (90-140 miljoen jaar geleden). In een zone rond Hapert/Hoogeloon/Casteren zijn resten van nederzettingen en grafvelden uit de Romeinse tijd aangetroffen. De Frankische nederzettingen (vroeg middeleeuwen) zijn de oorsprong van veel dorpen/gehuchten in de Kempen. Bij Hoogeloon en Netersel zijn hiervan sporen aangetroffen. Vanaf de 12e eeuw krijgt het christendom vaste voet in de streek en krijgen de belangrijkste dorpen een kerk. Zo zijn de huidige kerkdorpen ontstaan.

Het type cultuurlandschap binnen de Kempen omstreeks 1850 wordt aangeduid als een ‘kampontginningslandschap met plaatselijke essen of akkers’.

Binnen de gemeente zijn op de Neterselse Heide en in de boswachterij Hapert nog heidevelden aanwezig die ook in 1850 aanwezig waren. Met name



Het beekdal van de Kleine Beerze bij Hoogeloon.



De meeste bebouwing in het buitengebied bestaat uit een laag met kap. Maar ook twee lagen met kap komt voor, zoals aan Neterselseweg bij Bladel



Hoogcasteren.



De Dorpsstraat tussen Hoogeloon en Casteren.

in de beekdalen liggen gebiedjes met weinig veranderde percelen die gekenmerkt worden door een strokenverkaveling loodrecht op de beek. Ook worden in de gemeente oude (bolle) akkercomplexen rond de kernen aangetroffen. Na 1850 kwam de modernisering van het wegstelsel op gang. De route Eindhoven, Eersel, Hapert, Bladel, Reusel is één van de allereerste doorgaande verharde wegen in het gebied.

Vanaf 1900 vinden op de woeste gronden grootschalige ontginningen plaats. Het kap-ontginningslandschap en de latere ontwikkelingen op agrarisch gebied zijn de belangrijke agrarische factoren van de ruimtelijke ontwikkeling van de Kempen.

Ook nu nog wordt het middengebied, tussen de grootschalige natuurgebieden in het noorden en zuiden van de gemeente gekenmerkt door landschapelijke verscheidenheid. In het gebied komen allerlei landschapstypen voor, van grote en kleinere boscomplexen, cultuurhistorische en uitgestrekte akkercomplexen, tot de kernen en recreatiegebieden. Kortom; van cultuur tot natuur en van historisch tot modern.

Bebouwing op zich

Historisch gegroeide bebouwing

In het buitengebied loopt Hoogeloon en Hapert een bebouwingslint met historisch gegroeide bebouwing (Breestraat/Landrop/Loonseweg). Een groot deel van de bebouwing aan dit lint heeft een historisch karakter. De bebouwing wordt gekenmerkt door het individuele karakter en de diversiteit in architectuurstijlen. De bebouwing dateert uit verschillende perioden. Kenmerkend zijn verder de diepe percelen en de verspringingen in rooilijnen.

Boerenerven

Het leeuwendeel van de bebouwing in het buitengebied valt onder het bebouwingstype 'boerenerven'. Onder dit bebouwingstype vallen ook de meeste individuele woningen en bedrijven in het buitengebied. De bebouwing behorende tot één boerenbedrijf kent een duidelijke samenhang. Wel heeft de burgerwoning vaak dezelfde uitstraling als individuele woningbouw.

Ook het merendeel van de bedrijven in het buitengebied is opgenomen in dit bebouwingstype.

Bedrijfsbebouwing

De waterzuiveringsinstallatie aan de Castersedijk, deze maakt tevens deel uit van het natuurpark De Grootte Beerze. Deze bedrijfslocatie onderscheidt zich van de agrarische bedrijven in het buitengebied en is ingedeeld in het bebouwingstype 'bedrijfsbebouwing'.

Parken, groengebieden en sportcomplexen

In het buitengebied, vaak grenzend aan kernen, komen enkele gebieden voor die tot het bebouwingstype 'parken, groengebieden en sportcomplexen' behoren. Hieronder vallen de sportcomplexen De Groesbocht (Netersel), De Smeel (Casteren), de Roetwijer (Hooge-loon), de Lemelvelden (Hapert) en de Smagtenbocht (Bladel). Binnen dit bebouwingstype komt uitsluitend kleinschalige bebouwing voor, zoals de kantine en kleedaccommodatie op het sportcomplex.

Buitenplaats, landgoed

Het landgoed Ten Vorsel ten zuiden van Bladel valt onder het bebouwingstype 'buitenplaats, landgoed'. Dit bosrijke landgoed is monumentaal van karakter, kent een duidelijke karakteristiek en heeft een historische uitstraling.

Natuurgebieden

Binnen de gemeente komen relatief veel natuurgebieden voor (bijvoorbeeld de Neterselsche, Kroonvensche, en Peelsche Heide, Boswachterij Hapert en de Cartierheide). Bebouwing komt binnen deze gebieden nauwelijks voor. Wanneer dit wel het geval is kent deze een ingetogen architectuur, passend in de groene omgeving.

Woningen in recreatieparken en vakantiewoningen

Recreatiepark van Landal GreenParks 'Het Vennebos' behoort tot het bebouwingstype 'woningen in recreatieparken en vakantiewoningen'. De woningen zijn overwegend vrijstaand geplaatst. De bebouwing in het bungalowpark kent overwegend een grote uniformiteit in uitstraling en opbouw. Dit geldt niet voor het gebied waar stacaravans staan.

BEBOUWINGSTYPE H: WELSTANDSCRITERIA

Bebouwing en omgeving

- De karakteristiek van de bebouwing dient aan te sluiten op de karakteristiek van de omliggende historische bebouwing. De karakteristiek van de bebouwing uit zich onder andere in de bouwmassa, de kapvorm, de mate van detaillering, het kleur- en materiaalgebruik en de variatie daartussen.
- De historische context dient behouden en versterkt te worden.
- De huidige mate van open- en geslotenheid van lintbebouwing is leidend voor veranderingen.
- De situering en oriëntatie van de bebouwing mogen de continuïteit van de samenstellende ruimtevormende elementen van de openbare ruimte van het lint, de weg en de bomen niet verstoren.
- De situering of wijziging van de bouwmassa's en/of de oriëntatie mag het historische straatbeeld niet verstoren.
- De diversiteit in gevelwanden van de lintbebouwing staat in relatie met de karakteristiek en de ontstaansperiode (van de bebouwing) van de omgeving. Deze diversiteit moet behouden blijven.
- Het wisselende bebouwingsbeeld van herkenbare individuele panden is uitgangspunt.
- Grootchalige bouwmassa's zijn niet gewenst bij bebouwingslinten.
- De bestaande samenhang, afwisseling en vormgeving van de kappen in de omgeving dient gehandhaafd te blijven.
- Nieuwe, herkenbaar eigentijdse invullingen of toevoegingen dienen te passen bij het bestaande karakter en geïnspireerd te zijn op de bestaande historische bebouwing.

Bebouwing op zich

- De bebouwingseenheden dienen individueel herkenbaar te blijven.
- Samenvoeging van bouwmassa's is ongewenst. De oorspronkelijke parcellering moet herkenbaar blijven.
- De bestaande hoofdvorm en bouwmassa zijn leidend bij veranderingen.
- Bij panden die een stedenbouwkundig geheel vormen dienen toevoegingen per woning ondergeschikt te zijn aan de hoofdstructuur en de ritmiek van het geheel.
- Bij een aanpassing of wijziging van de bebouwing dient zorgvuldig omgegaan te worden met de historische en cultuurhistorische waarde van de bebouwing.
- De historische architectuurstijlen zijn het uitgangspunt.
- De oorspronkelijke gevelopbouw en traditionele indeling van de gevels dienen gerespecteerd te worden.
- De oorspronkelijke kapsituatie en de oorspronkelijke bouwvorm moeten bij lintbebouwing leesbaar blijven bij verandering aan de bouwmassa.
- Traditionele kapvormen, zoals een zadeldak (eventueel met wolfseind), schilddak en mansardekap zijn uitgangspunt.
- Ingrepen op begane grondniveau mogen de harmonie van de individuele gevel als geheel niet verstoren.
- Gevelreclame aan panden met een commerciële functie dient binnen de structuur en de detaillering van de gevel te passen. Reclame-uitingen dienen ondergeschikt te zijn aan de gebouwfmetingen en dienen een integraal onderdeel te zijn van het ontwerp.
- De positionering en uitstraling van op- en aanbouwen dient overeenkomstig de gebiedskarakteristiek te worden weergegeven en dient ondergeschikt te zijn aan de hoofdvorm.

Materiaal, detaillering en kleur

- De detaillering en het kleur- en materiaalgebruik dienen de historische referentie te versterken.
- Het bestaande materiaal- en kleurgebruik is het uitgangspunt. Afwijkingen hiervan zijn mogelijk, mits passend binnen de karakteristiek van het individuele pand en de omgeving.
- Het gebruik van natuurlijke materialen in gedekte kleuren is uitgangspunt.
- Veranderingen in materiaal- en kleurgebruik van de individuele bebouwing dient in relatie te staan met de gevelwand als geheel.
- De materialisering, detaillering en het kleurgebruik van aan- en bijgebouwen dienen in relatie te staan tot het hoofdgebouw.
- Bij monumentale en beeldbepalende panden is de toepassing van trespapier voor boeiborden en dergelijke ongewenst.





3. BEBOUWINGSTYPEN

H HISTORISCH GEGROEIDE BEBOUWING

Inleiding

Historisch gegroeide bebouwing bestaat uit historische dorpsgebieden en historische bebouwingslinten.

Veel dorpen zijn ontstaan als agrarische nederzettingen. Iedere regio heeft zijn eigen typen, zoals brinkdorpen, esdorpen en de gestrekte langstraatdorpen. Daarnaast zijn er ook dorpen met een andere ontstaansgeschiedenis, zoals marktplaatsen, strategische vestigingen of nederzettingen met een meer industriële oorsprong.

Historische bebouwingslinten zijn ontstaan als bebouwingsconcentraties langs historische verbindingswegen. Door een langdurig proces van verdichting zijn ze langzaam aaneengegroeid. Kenmerkend zijn de gevarieerdheid en een bepaalde korrelgrootte. Rond een aantal van deze linten hebben zich de huidige dorpen en steden ontwikkeld. Meestal is het lint langs een belangrijke route ontstaan.

Kenmerken

Bebouwing en omgeving

De historische dorpsgebieden kenmerken zich door relatief open en kleinschalige bebouwing met daarbinnen een zekere variatie. De bebouwing is zeer divers van vorm en karakter. In sommige gevallen komen nog molens, kerken en boerderijen voor. Binnen deze gebieden zijn vaak nog onbebouwde percelen in gebruik als weiland of moestuin. Op enkele plaatsen en met name langs kruisingen van belangrijke wegen komt verdichting voor. Er komen veelal verschillende functies voor in de historische dorpsgebieden, zoals wonen, detailhandel en verschillende ambachten.

De bebouwing in de historische bebouwingslinten is perceelsgewijs tot stand gekomen, waardoor een wisselend straatbeeld is ontstaan. De rooilijn is dikwijls individueel bepaald en hierdoor verspringend. De bebouwingsstructuur is open, met veel doorzichten naar het achterliggende gebied.

De openbare ruimte, de straat en de begeleidende bomen enerzijds en anderzijds de voortuinen of de aanstrating en stoep zijn bepalend in het straatbeeld en zorgen voor de samenhang. Hierdoor vormen de perceelsgewijze, individuele invullingen één straatwand, terwijl ze onderling veel van elkaar verschillen. De kavels hebben vaak diepe achtertuinen en kleine of geen voortuinen.

Woningen, kleine ambachtelijke werkplaatsen, winkels, horeca en boerderijen zijn de diverse functies die aangetroffen worden binnen in de lintbebouwing. Soms heeft een functieverandering plaatsgevonden. Als dit heeft plaatsgevonden met behoud van de oorspronkelijke bebouwingmassa wordt dit niet als storend ervaren.

Bebouwing op zich

De gebouwen in de historische dorpsgebieden zijn individueel ontworpen en dateren uit verschillende tijdsperiodes. De bebouwing bestaat overwegend uit één of twee lagen met een kap.

De bebouwing in de historische bebouwingslinten is zeer divers van karakter. De gebouwen zijn individueel ontworpen en dateren uit verschillende tijdsperiodes. De bebouwing bestaat overwegend uit één tot twee lagen met langskap. Soms is er sprake van intensievere bebouwing, richting het centrum. De percelen zijn smaller en de woningen hebben veelal een dwarskap. Kenmerkend is de brede en lange massa waarbij horizontaliteit bepalend is voor de opbouw van de gevel. De raamopeningen zijn echter verticaal gericht.

Materiaal, detaillering en kleur

De gevels in de historische dorpsgebieden zijn in de meeste gevallen opgetrokken in baksteen, het dak is bedekt met riet of pannen. De detaillering van de bebouwing is zeer divers; ornamenten (aparte rollagen, metseltechnieken, luiken e.d.) komen voor. Er is overwegend gebruik gemaakt van sobere, rustige en donkere kleuren.

De gevels in de historische bebouwingslinten zijn in de meeste gevallen opgetrokken uit baksteen, soms gestuukt, het dak is bedekt met riet of pannen. De detaillering van de bebouwing is afhankelijk van de ontstaansperiode. Men treft diverse ornamenten, detailleringen in het metselwerk (strek- en rollagen) en diverse gevelbeëindigingen aan.

Kenmerkend is het contrast tussen de kleur van het metselwerk en die van de kozijnen.

BEBOUWINGSTYPE W1: WELSTANDSCRITERIA

Bebouwing en omgeving

- Per erf of kavel is één hoofdmassa.
- Het stedenbouwkundig patroon dient in de toekomst leesbaar te blijven, zowel naar de straatruimte en groenstructuur en de aansluiting daarop, als naar de rangschikking van de bebouwing.
- Gebouwen zijn met hun voorgevel gericht op de belangrijkste openbare ruimte.
- De individuele woning binnen een rij is een deel van het geheel.
- Rooilijnen aan de voorzijde van rijen behouden.
- Bijgebouwen staan achter het hoofdgebouw, tenzij dit in de bestaande stedenbouwkundige opzet van een straat/gebied anders is.

Bebouwing op zich

- Clusters, rijen en gestapelde woningen kennen een sterke onderlinge samenhang maar kunnen gedifferentieerd zijn.
- Vrijstaande woningen hebben een individuele uitstraling en kunnen afwisselend zijn.
- Woonhuizen bestaan uit een onderbouw van één of twee lagen met een zadeldak. Afwijkende kapvormen of platte daken zijn niet uitgesloten en zijn mogelijk op ruimere kavels.
- Op-, bij- en aanbouwen zijn ondergeschikt en vormgegeven in lijn met de architectuur van het geheel. Ondergeschikte uitbreiding aan de voorzijde is alleen toegestaan als de architectuur en ritmiek van de bestaande bebouwing dit toelaat.
- Er wordt aansluiting gezocht bij het architectonisch tijdsbeeld van de wijk.
- Bij rijenwoningen in de uitvoering de herhaling benadrukken.
- Wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking zijn afgestemd op het hoofdvolume of ensemble.

Materiaal, detaillering en kleur

- het materiaal- en kleurgebruik is in samenhang.
- gevels zijn in hoofdzaak van baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen, soms geschilderd of in lichte tint gestuct.
- plaatmateriaal alleen gebruiken als invulling van een kozijn of hekwerk, tenzij plaatwerk deel uitmaakt van de architectuur van bestaande woningen (bijv. bij industriële woningbouw).
- hellende daken van woningen zijn voorzien van pannen.
- het kleurgebruik is terughoudend en samenhangend.
- Er is ontwerpaandacht voor basisdetails en bij niet traditionele vormgeving is de detaillering zorgvuldig.



W1 BEBOUWING IN WOONWIJKEN

Inleiding

De bebouwing betreft alle reguliere woonwijken vanaf de jaren 50 tot heden. Oudere wijken zijn veelal opgenomen in het bebouwingstype 'Historische gegroeide bebouwing'.

Welstandsvrije woonbebouwing is niet onder dit bebouwingstype begrepen, maar hierna apart aan de orde.

Bij de ontwikkeling van plannen zal aansluiting gezocht moeten worden bij het architectonisch tijdsbeeld van de wijk waarin wordt gebouwd.

Kenmerken

Bebouwing en omgeving- jaren '50 en '60

Woonwijken van jaren '50-'60 zijn planmatig en kenmerken zich door een zakelijke opzet. Herhaling van dezelfde woning is uitgangspunt. Rijen en blokken worden zelf ook herhaald en vormen een samenhangende compositie. Op enkele plekken komen vrijstaande woningen voor die door hun massa, opbouw en vorm een individuele uitstraling hebben. In detaillering, materiaal- en kleurgebruik komen ze overeen met de rijwoningen. Naast woningen komen ook enkele geclusterde voorzieningen voor. Deze zijn ondergebracht in de begane grondlaag van gestapelde woonblokken of in een eigen gebouw (bijv. Nassaulaan Bladel).

Woonwijken uit de jaren '50-'60 zijn in het algemeen op zichzelf staande wijken. Woningen zijn met hun voorgevel georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte. De rooilijn is daarbij per rij in samenhang en verspringt niet.

Bebouwing op zich- jaren '50 en '60

De woningen hebben een eenvoudige opbouw van twee lagen met zadeldak. Gestapelde woningen zijn veelal tot drie lagen hoog met een hellend zadeldak. De nokrichting is evenwijdig aan de weg. Binnen rijen zijn er weinig accenten. Hoekwoningen zijn, op een raam of deur in de zijgevel na, merendeels gelijk aan de tussenwoning.

Materiaal, detaillering en kleur- jaren '50 en '60

De detaillering is zorgvuldig en soms fijn. Rijwoningen hebben weinig accenten. Siermetselwerk als accent en gootklossen komen voor. Bij gestapelde woningbouw is de entree in de gevel veelal verbijzonderd. Op- en aanbouwen komen weinig voor.

De meeste rijwoningen hebben een stenen onderbouw met een zadeldak. Raampartijen, soms in combinatie met plaatmateriaal, beslaan een groot deel van het gevelvlak. Daken zijn in principe gedekt met rode of gesmoorde keramische pannen. Kozijnen zijn vaak oorspronkelijk van hout en geschilderd in een lichte tint. Kunststof en stalen kozijnen komen ook voor. Het kleurgebruik is terughoudend.

Bebouwing en omgeving- jaren '70 en '80

Woonwijken uit de jaren '70-'80 zijn planmatig opgezet en hebben clusters en rijen woningen langs vaak meanderende straten. Ook komen, meestal aan de randen van de wijk vrijstaande woningen met een individuele uitstraling voor. Woongebieden jaren '70-'80 maken een groene indruk door tuinen bij de woningen, meanderende singels, groenstroken en snippergroen. In principe is herhaling van dezelfde woning het uitgangspunt per rij, cluster of woonerf. Woningen zijn in het algemeen met hun voorgevel georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte. De rooilijn is daarbij per rij of cluster in samenhang.

Bebouwing op zich- jaren '70 en '80

De woningen zijn seriematig gebouwd. De woningen zijn vrijstaand, halfvrijstaand of geschakeld of vormen rijen. De architectuur is op herhaling gebaseerd. De bebouwing kent weinig afwisseling in maat en schaal. Woningen hebben een simpele tot gedifferentieerde opbouw. In het algemeen zijn de woningen één tot twee lagen hoog en hebben een zadeldak. De dakvlakken zijn afwisselend en vaak voorzien van ramen en / of dakkapellen. Verlengde dakvlakken, op- en aanbouwen komen regelmatig voor. Bij rijen is de nokrichting veelal evenwijdig aan de weg. Hoekwoningen zijn soms verbijzonderd met uitbouwen. Gevels hebben afwisselende ramen. Soms komen blokken met gestapelde woningen voor. Deze zijn in het algemeen twee tot drie lagen hoog.

Materiaal, detaillering en kleur- jaren '70 en '80

De bebouwing kent weinig afwisseling in detaillering en materiaalgebruik. De detaillering is zorgvuldig en eenvoudig met weinig accenten. Het materiaal- en kleurgebruik is terughoudend. Gevels zijn in het algemeen opgebouwd uit baksteen en hebben soms puin, betimmering of panelen van hout of kunststof. Hellende daken zijn gedekt met (keramische of betonnen) pannen. Kozijnen zijn meestal van hout. Het kleurgebruik is overwegend terughoudend.



Bebouwing en omgeving- jaren '90 tot heden

De woonwijken uit de jaren '90 tot heden hebben een open karakter. In de wijken zijn grote groenelementen aangelegd als waterlopen, parken en gazons en ook in de straatprofielen is ruimte voor groen. De architectuur van de woningen is gebaseerd op herhaling in clusters of rijen met behoud van de individualiteit. Mede door variatie tussen rijen en clusters is het beeld afwisselend. Clusters hebben veelal hun eigen sfeer. Naast seriematige woningbouw zijn er ook uitbreidingen met individuele huizen en / of twee onder één kap woningen in korte rijen. Het gaat daarbij om dorpsachtige bebouwing, variërend van eenvoudige (semi)vrijstaande huizen tot villa's. Meestal gaat het om een planmatige opzet met een wat vrijere structuur. De woningen zijn gericht op de belangrijkste openbare ruimte. Per cluster is de rooilijn in samenhang en verspringt niet. Appartementengebouwen staan in het algemeen vrij op de kavel.

Bebouwing op zich- jaren '90 tot heden

De individuele woningen zijn vaak divers. De overige woningen zijn overwegend seriematig gebouwd. De architectuur is gebaseerd op herhaling en een afwisselend beeld. De opbouw is veelal gevarieerd en gedifferentieerd. De massa is veelal samengesteld uit rechthoekige volumes. De woningen hebben meestal een onderbouw van twee lagen. Er komen diverse kapvormen voor. Hoeken van rijen zijn vaak verbijzonderd met uitbouwen of hebben een extra laag. Het gevelbeeld is gevarieerd. Gevels hebben veelal accenten en een duidelijke horizontale of verticale geleiding. De architectuur van de woningen is verzorgd.

Materiaal, detaillering en kleur- jaren '90 tot heden

De detaillering is zorgvuldig en eenvoudig. Accenten als uitstekende dakranden, luifels en structuur in het materiaal komen veel voor. Het materiaal- en kleurgebruik is samenhangend. Gevels zijn van baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen, soms met houten delen of plaatmateriaal. Het metselwerk heeft vaak vlakken of banen van afwijkende kleur. Hellende daken zijn gedekt met pannen, zink of leien. Kozijnen zijn van hout of kunststof. De overgang tussen openbaar en privé is vaak zorgvuldig vormgegeven door luifels en / of lage tuinmuurtjes. De openbare ruimte is meestal beperkt tot een weg met trottoir, waaraan de ruime tuinen van de privé-kavels grenzen, ontsloten door inritten. De kleinschalige bebouwing is georiënteerd op de weg waarbij de rooilijn vaak enigszins verspringt. Het kleurgebruik is veelal traditioneel en terughoudend.

BEBOUWINGSTYPE W2: WELSTANDSCRITERIA

Het bebouwingstype 'Woonerven' valt onder het gebied dat niet getoetst hoeft te worden op welstand. Om deze reden zijn er geen welstandscriteria van toepassing voor dit bebouwingstype. De nevenstaande beschrijving dient ter inspiratie voor de architect of ontwikkelaar.



W2 WOONERVEN

Inleiding

Als reactie op de strakke strokenverkaveling ontstaan in de jaren '70 en '80 van de vorige eeuw zijn wijken ontstaan, die gebouwd zijn volgens het gedachtegoed van de Forumbeweging. De menselijke maat en schaal vormen de basis voor deze nieuwe woonwijken. Intimiteit, herbergzaamheid en ruimte voor de kinderen waren de thema's op basis waarvan nieuwe woongebieden werden ontworpen. Grote gebaren en lange straten werden vervangen door korte, bochtige straten en erven waaraan de woningen zijn gelegen. De erven zijn informeel ingericht en de auto is te gast.

Kenmerken

Bebouwing en omgeving

De wijken zijn niet-hiërarchisch van opzet. Binnen de wijken komen veel verschillende woningsoorten en financieringsklassen voor. Anders dan het geval was in de tot dan toe bestaande wijken, is bewust gekozen voor een mix aan woningtypes. De opzet is informeel, met vaak onduidelijke overgangen tussen voor, achter en opzij. Er is veel openbaar groen, maar door de verspreide ligging is dit groen vaak matig van kwaliteit.

De woonerven zijn sterk naar binnen gericht. Een groot aantal woningen is niet op de straat, maar op de privé buitenruimte georiënteerd.

De overgang van privé naar openbaar, de aansluiting van de bebouwing op de groen- en verkeersstructuur, wordt op verschillende manieren opgelost en speelt een grote rol bij de uiteindelijk betekenis van de bebouwing voor de opbouw van de wijk.

Het straatbeeld wordt bepaald door aaneengebouwde en geschakelde woningen, waarbij verspringingen in de rooilijn de diversiteit en kleinschaligheid in de openbare ruimte ondersteunen. Daar waar bergingen vóór de huizen geplaatst zijn, ontstaat vaak een onoverzichtelijk straatbeeld. De wijken uit deze periode bestaan meestal uit een aantal intern gerichte bebouwingsclusters. De clusters zijn samengesteld uit meerdere woningen die een grote onderlinge samenhang vertonen. Deze samenhang is vooral terug te vinden in de mate van de verwevenheid van de bouwmassa's.

Bebouwing op zich

Alhoewel er sprake is van verschillende woningtypen heeft het beeld, qua architectonische opzet, een grote eenduidigheid. De architectuur is overwegend ingetogen en introvert. De wens om kleinschalig te bouwen en een op de individuele bewoner gerichte woonomgeving te realiseren, is meestal zo overheersend dat de wijk als totaal onoverzichtelijk wordt. Vaak ontbreekt het aan visueel-ruimtelijke aanknopingspunten voor de oriëntatie in de wijk. De woningen zijn kleinschalig en meestal op de achtertuin georiënteerd. Naar de straatzijde is de gevel dikwijls zeer gesloten. Kenmerkend is de situering van keukens en bergingen aan de voorzijde van de woningen. De bebouwing bestaat uit één of meer lagen met kap. Deze kap loopt in een aantal gevallen door tot over de bijgebouwen. De woningen zijn samengesteld uit verschillende massa's die met elkaar verweven zijn. Sprongen in goot- en noklijnen vallen vaak binnen de woningtravee. De hoofdmassa is hierdoor niet altijd duidelijk te herkennen.

Materiaal, detaillering en kleur

De woningen in de woonerven kenmerken zich door, over het algemeen, donkere materialen; donkere of rode baksteen, pannen en geschilderd hout. Hoofdmassa en bijgebouwen kennen hetzelfde terughoudende kleuren materiaalgebruik, met veelvuldig gebruik van puivullingen. De woningen kennen meestal een eenvoudige detaillering.

BEBOUWINGSTYPE W3: WELSTANDSCRITERIA

Het bebouwingstype 'individuele bebouwing zonder samenhang' valt onder het gebied dat niet getoetst hoeft te worden op welstand. Om deze reden zijn er geen welstandscriteria van toepassing voor dit bebouwingstype. De nevenstaande beschrijving dient ter inspiratie voor de architect of ontwikkelaar.



W3 INDIVIDUELE WOONBEOUWING ZONDER SAMENHANG

Inleiding

Buurt en gebieden met individuele woningbouw bestaat uit vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen, die onderling een grote variatie vertonen. Er is meestal sprake van woningen van verschillende leeftijden. In de loop der jaren zijn de invloeden van diverse stedenbouwkundige, architectonische en markttechnische stromingen in de wijken ingebracht.

Kenmerken

Bebouwing en omgeving

Een aantal individuele woningen is gesitueerd op grote kavels in een bosrijke omgeving. De openbare ruimte, die informeel en eenvoudig is ingericht, zorgt tezamen met de bosrijke omgeving dan wel de grote tuinen voor het bindend element tussen de overigens 'losse' bebouwing. Het beeld wordt voornamelijk gevormd door het aanwezige groen. Ook de meestal informele inrichting van de openbare ruimte - een rijbaan met aan weerszijden grasbermen - zorgt voor deze samenhang. Daarentegen is er weinig samenhang in architectuur tussen de (meestal zorgvuldig ontworpen) woningen. Omdat de woningen zich op redelijke afstand van elkaar bevinden, worden contrasten tussen de woningen niet als storend ervaren. De verscheidenheid gaat niet ten koste van de samenhang, vanwege de bindende groenstructuur.

Binnen dit deeltje is ook een gebied in het noord-westen van Hapert, waar het beeld wordt bepaald door de individuele verschijningsvorm van de woningen. Er is relatief weinig ruimte tussen de woningen; het groen speelt een minder grote rol in het straatbeeld dan bij de hierboven beschreven bosrijke omgeving. In dit gebied is er nauwelijks sprake van samenhang in de verschijningsvorm van de individuele woningen.

Bebouwing op zich

De woningen bestaan meestal uit één tot twee lagen met een daklaag. De woningen zijn veelal individueel ontworpen en dateren uit verschillende tijdsperiodes. Hierdoor heeft elke woning een eigen en herkenbaar gezicht.

De variatie ontstaat door verschillen in situering, stijl, vorm, kleur, materiaal, detaillering, etc. De bebouwing is overwegend op de openbare ruimte georiënteerd.

Materiaal, detaillering en kleur

De oudere individuele woningbouw is in de meeste gevallen opgetrokken in bakstenen gevels en afgedekt met pannen daken. In de loop der tijd deden moderne materialen hun intrede, waardoor dit beeld veranderd is. Er worden steeds modernere materialen toegepast. Het kleurgebruik is gevarieerd, afhankelijk van de toegepaste materialen. De mate van detaillering is gerelateerd aan de ontstaansperiode van de bebouwing.

BEBOUWINGSTYPE B: WELSTANDSCRITERIA

Het bebouwingstype 'bedrijfsbebouwing' valt onder het gebied dat niet getoetst hoeft te worden op welstand. Om deze reden zijn er geen welstandscriteria van toepassing voor dit bebouwingstype. De nevenstaande beschrijving dient ter inspiratie voor de architect of ontwikkelaar.

Er zijn echter locaties waar enige samenhang in de bedrijfsbebouwing gewenst is. Deze gebieden, waarbij wel een welstandstoets geldt, zijn aangeduid als specifiek ensemble.



B BEDRIJFSBEBOUWING

Inleiding

Het bebouwingstype 'bedrijfsbebouwing' bestaat uit industriebebouwing, bedrijfsbebouwing en kantoorbebouwing.

De verschijningsvorm van industrieterreinen wordt voornamelijk bepaald door de gehuisveste typen van industrie en de bijbehorende productieprocessen.

Van oorsprong waren bedrijven gelegen langs de ontsluitingsroutes over het water en het spoor. Veel bedrijven waren gevestigd aan rivieren, kanalen, weteringen en de spoorlijn. Toen het vervoer over de weg een belangrijkere plek innam, werd de afhankelijkheid van de waterwegen en het spoor kleiner. In de loop der jaren is er een duidelijke verschuiving te zien in de situering van de bedrijventerreinen. Meer bedrijven vestigden zich langs provinciale en rijkswegen. Tegenwoordig is de situering van een bedrijf op een goed bereikbare en vooral door veel mensen zichtbare locatie belangrijk geworden voor een ondernemer (onder andere in verband met naamsbekendheid). De bedrijven die gevestigd zijn op een hoeksituatie oriënteren zich vaak naar twee zijden. Langs de autosnelwegen zijn zogenaamde 'zichtlocaties' ontstaan.

Nabij de kernen Bladel en Hapert en nabij de provinciale weg N284 hebben zich de laatste decennia logistieke transportcentra ontwikkeld. Deze centra worden gebruikt voor het opslaan, laden en lossen van diverse goederen. Het transport geschiedt met vrachtwagens. Naast deze grotere locaties zijn de kleinere bedrijvenlocaties nabij de kleinere kernen aanwezig. Hier zijn overwegend lokale bedrijven gevestigd.

Kantoorlocaties zijn gebieden waar voornamelijk bedrijven in de kantorensfeer zich hebben gevestigd. Deze terreinen zijn vaak zodanig ingericht dat ze de toestroom en aanwezigheid van grote aantallen werknemers kunnen opvangen.

Kenmerken

Bebouwing en omgeving

De industriebebouwing huisvest primair bedrijfsmatige productieprocessen. Omdat industriële functies vanwege milieuhinder (geluid, geur en gevaar) op afstand van de woongebieden zijn gesitueerd, ontstaat vaak een scherp contrast tussen het industrieterrein en het omliggende landschap. De percelen zijn veelal met transparante hekwerken afgescheiden.

Op de bedrijventerreinen is sprake van een mengeling van kleine en middelgrote bedrijfskavels met (zorgvuldig ontworpen) bedrijfsgebouwen. Vaak is er sprake van thematische, architectonische kenmerken. Er wordt veel aandacht besteed aan erfafscheidingen en presentatie.

Vaak is er bij kantoorbebouwing veel aandacht besteed aan de buitenruimte en de ontsluiting. De gebouwen oriënteren zich overwegend naar de ontsluitingsstraat. Vaak zijn in één gebouw meerdere bedrijfskantoren gevestigd. Aan de buitenzijde is deze diversiteit veelal niet merkbaar. De architectuur van de kantoren speelt veelal zorgvuldig in op de stedenbouwkundige positie van het gebouw. Naast de bebouwing van de kantoren en de ertussen liggende buitenruimten zijn de voorzieningen voor het parkeren van auto's en in mindere mate het stallen van fietsen beeldbepalend op deze locaties. Veelal zijn de voorzieningen voor het parkeren van auto's en fietsen in bebouwing opgenomen. Parkeren van auto's vindt vaak plaats onder het kantoorgedeelte. De fietsenstalling is veelal in een bij- of aanbouw geplaatst.

Bebouwing op zich

De verschijningsvorm van de industriebebouwing wordt op voornamelijk functionele en bedrijfseconomische gronden bepaald. De bebouwing op de terreinen kenmerkt zich met name door de aanwezigheid van schoorstenen, opslagtanks en -loodsen en installaties. De daken zijn overwegend plat of zijn voorzien van een lichte helling.

De bedrijfsbebouwing op de zichtlocaties is vaak dominant in uitstraling. De bebouwingmassa's hebben veelal een extravert karakter met het doel het oog van de voorbijganger te trekken. Dit kan door middel van uitgesproken architectuur, maar ook met behulp van grote uithangborden aan de gevel(s). De bebouwing op de plaatselijke bedrijventerreinen bestaat veelal uit eenvoudige loodsen met een klein kantoor- en kantingedeelte. De bebouwing van de logistieke transportcentra worden gekenmerkt door de aanwezigheid van grote opslagloodsen met rijen 'loadingdocks'. In sommige gebieden zijn op de bedrijfspercelen bedrijfswoningen geplaatst. Vaak staan deze woningen aan de voorzijde van het bedrijfsperceel.

Veelal is er bij de vormgeving van de bedrijfswoningen geen rekening gehouden met de beeldaspecten van de directe omgeving en de bedrijfsbebouwing. Hierdoor vormen de bedrijfswoningen vaak afwijkende elementen op een bedrijventerrein. De hoofdentree van de bedrijfsbebouwing is veelal middels borden aangegeven. Niet in alle gevallen is de entree tevens ruimtelijk en architectonisch duidelijk vormgegeven.

De architectonische uitstraling van de kantoorgebouwen is vaak gericht op representativiteit. De gebouwen oriënteren zich veelal middels een duidelijke representatieve entreepartij naar de ontsluitingsstraat. Doordat het gebouw over het algemeen veel bureauwerkplekken huisvest, zijn er veel (grote) ramen in de gevels geplaatst. Vaak is er sprake van een duidelijk ritme in het gevelbeeld. De gebouwen hebben dikwijls aan alle zijden ramen. Vaak zijn de kantoorgebouwen gestapeld uitgevoerd. De parkeerdekken en de kantoorvloeren zijn hierbij duidelijk van elkaar te onderscheiden. Indien er meerdere bedrijven gehuisvest zijn in één kantoorgebouw is dit vaak niet in de gevel herkenbaar.

Materiaal, detaillering en kleur

Op de industrieterreinen wordt overwegend gebruik gemaakt van plaatmateriaal van metalen en kunststoffen en in mindere mate van gemetselde materialen. Esthetische detaillering (detaillering zonder directe functie) komt vrijwel niet voor op de bedrijventerreinen. De bouwwerken zijn veelal in grijstinten uitgevoerd.

Op de bedrijventerreinen komt in de gevels een zeer grote diversiteit aan materialen voor. Ook in detaillering en kleurgebruik zijn er grote verschillen te herkennen. Er is over het algemeen weinig samenhang in materialisering, detaillering en kleurgebruik tussen de verschillende bedrijfspercelen. Per perceel is deze eenheid vaak juist wel te herkennen. Elk (cluster van) bedrijfsgebouw(en) vormt een individuele eenheid en heeft een eigen identiteit.

Over het algemeen bestaan de kantoorlocaties uit representatieve gebouwen. Vooral bij de nieuwere kantoorlocaties komt het voor dat de verschillende kantoorgebouwen samen een eenheid vormen in architectuur. Hierbij is er sprake van een bebouwingcomplex. Bij de meeste kantoorlocaties is getracht een chique beeld te creëren. Het kantoorgebouw wordt vaak als visitekaartje van een onderneming gezien. Er wordt gebruikt gemaakt van zeer diverse materialen. Per kantoorgebouw zijn de materialen, details en het kleurgebruik zorgvuldig op elkaar afgestemd.

BEBOUWINGSTYPE G1: WELSTANDSCRITERIA

Het bebouwingstype 'parken, groengebieden en sportcomplexen' valt onder het gebied dat niet getoetst hoeft te worden op welstand. Om deze reden zijn er geen welstandscriteria van toepassing voor dit bebouwingstype. De nevenstaande beschrijving dient ter inspiratie voor de architect of ontwikkelaar.



G1 PARKEN, GROENGEBIEDEN EN SPORT-COMPLEXEN

Inleiding

Stadsparken komen in veel gevallen voor op voormalige verdedigingslinies die aan het eind van de 19de eeuw zijn geslecht. Ook voormalige landgoederen zijn in het verleden als wandelpark voor het publiek opengesteld. Groengebieden komen verspreid in de dorpen en steden voor. Met name vanaf de jaren zestig werden ruime groene lobben in de stedenbouwkundige structuur opgenomen als scheiding tussen verschillende wijken of buurten. Sportcomplexen komen van oudsher voor aan de randen van kernen. Binnen G1 gaat het om sportcomplexen in een groene omgeving of een sporthal op een sportcomplex. Overige sporthallen in het bebouwd gebied vallen onder de categorie T1 ('op zichzelf staande bebouwing'). Oudere sportcomplexen zijn later ingebouwd door nieuwere uitleggebieden en daardoor midden in de bebouwde kom komen te liggen. Op deze complexen is meestal bebouwing aanwezig in de vorm van kantines met kleedlokalen, sporthallen en tribunes.

Kenmerken

Bebouwing en omgeving

De bebouwing is gelegen in groene omgevingen. Deze hebben door een voortdurend menselijk ingrijpen een specifiek niet natuurlijk karakter (cultuurlandschap) of worden intensief gebruikt. De bebouwing is meestal solitair en laag.

Bebouwing op zich

De bebouwing in deze gebieden bestaat voornamelijk uit solitaire bebouwing. In de parken is slechts zelden sprake van bebouwing. Er komen onder andere kiosken en voormalige landhuizen voor. Ook in de groengebieden komt weinig bebouwing voor. In sommige gebieden zijn spelelementen geplaatst. Op de sportcomplexen is meestal bebouwing aanwezig in de vorm van kantines met kleedlokalen, sporthallen en tribunes. De bebouwing bestaat vaak uit één laag met een plat dak.

Materiaal, detaillering en kleur

De bebouwing in de stadsparken is veelal rijk gedetailleerd met ornamenten. De eventueel nog aanwezige landhuizen zijn veelal opgetrokken in baksteen. Voor de overige bebouwing wordt een verscheidenheid aan materiaal gebruikt (hout, metaal, glas, steen). Het kleurgebruik is overwegend sober. De bebouwing in de groengebieden beperkt zich overwegend tot spelobjecten. Deze bestaan vaak uit hout, metaal en/of kunststof, veelal in vrolijke en heldere kleuren. Op de sportterreinen is vaak sprake van bebouwing van metselwerk, hout of van plaatmateriaal van kunststof of metaal. Er is veelal sprake van sober kleurgebruik.



BEBOUWINGSTYPE G2: WELSTANDSCRITERIA

Bebouwing en omgeving

- De landgoederen en buitenplaatsen dienen tezamen met het omliggende terrein een eenheid te vormen.
- Situering en oriëntatie van bebouwing mogen de continuïteit van de samenstellende ruimtevormende elementen van de buitenplaats of het landgoed niet verstoren.
- Behoud van de bestaande dakvormen vormt het uitgangspunt. Daken van bestaande gebouwen mogen als regel niet worden gewijzigd dan wel verhoogd, tenzij binnen de bestemmingsplanbepalingen een, uit een oogpunt van welstands- en monumentenzorg passend, ontwerp is ontwikkeld.

Bebouwing op zich

- Bij de buitenplaatsen en landgoederen dient bij een aanpassing of wijziging van de bebouwing zorgvuldig omgegaan worden met de cultuurhistorische en architectonische waarde van de bebouwing.
- Het karakter van de bebouwing dient behouden te blijven.
- De bebouwingseenheden dienen individueel herkenbaar te blijven.
- Samenvoeging van bouwmassa's is ongewenst.
- De bestaande bouwmassa is leidend bij verandering.
- Bij veranderingen dient de vormgeving aan te sluiten bij die van het hoofdgebouw.

Materiaal, detaillering en kleur

- Het bestaande materiaal- en kleurgebruik en detailleringsniveau is uitgangspunt. Afwijkingen hiervan zijn mogelijk, mits passend binnen de karakteristiek van het geheel.
- De detaillering van een aan- of uitbouw dient aan te sluiten bij die van het hoofdgebouw.
- Dakbedekkingen, bestaande uit natuurleien, dan wel gesmoorde keramische pannen, mogen als regel niet worden vervangen door andere materialen.
- Incidenteel is zink als dakbedekking toegepast, m.n. bij dakkapellen. Ook deze karakteristieke bekleding mag als regel niet worden vervangen door andere materialen.
- Bij monumentale en beeldbepalende panden is de toepassing van trespapa voor boeiboorden en dergelijke ongewenst. Bij voorkeur dienen hier hout of leien te worden toegepast.



G2 BUITENPLAATS, LANDGOED

Kenmerken

Bebouwing en omgeving

Buitenplaatsen en landgoederen komen op een enkele plaats voor. Landgoederen en buitenplaatsen kenmerken zich vaak door de statige panden die tezamen met het omliggende terrein een monumentale eenheid vormen. De laatste jaren wordt vanuit de rijksoverheid het aanleggen van nieuwe landgoederen gestimuleerd.

Bebouwing op zich

Op de oudere buitenplaatsen en landgoederen is meestal de monumentenwet van toepassing. Deze stelt hoge eisen aan wijziging en onderhoud van de bebouwing. Bij de welstandsbeoordeling met betrekking tot beschermde buitenplaatsen en landgoederen wordt in principe uitgegaan van een zorgvuldige omgang met de historische waarde van de bebouwing. Bij niet beschermde buitenplaatsen en landgoederen zal per geval bekeken moeten worden wat de kansen zijn voor behoud, herstel of aanpassing.

Materiaal, detaillering en kleur

De bebouwing is overwegend opgetrokken uit baksteen en is rijk aan ornamenten. Het kleurgebruik is overwegend ingetogen.

BEBOUWINGSTYPE G3: WELSTANDSCRITERIA

Bebouwing en omgeving

- De bebouwing dient het karakter van het omliggende landschap niet te domineren en dient in maat en schaal aan te sluiten op het omliggende landschap.
- De bebouwing dient per bouwperceel een ensemble te vormen.

Bebouwing op zich

- Het karakter van de bebouwing dient behouden te blijven.
- Bij een aanpassing of wijziging van de bebouwing dient zorgvuldig omgegaan te worden met de eventuele historische en cultuurhistorische waarde van de bebouwing.
- De bestaande hoofdvorm en bouwmassa is leidend bij veranderingen.
- De hoofdvormen moeten aansluiten bij de traditionele boerderijvormen en bestaan uit enkelvoudige bebouwingsmassa's met duidelijke kappen.
- Eigentijdse invullingen zijn mogelijk indien passend in het landschap.

Materiaal, detaillering en kleur

- Bestaand materiaal- en kleurgebruik is uitgangspunt. Afwijkingen hiervan zijn mogelijk, mits passend binnen de karakteristiek van de omgeving.
- Het kleurgebruik dient afgestemd te zijn op de directe omgeving.
- Het gebruik van natuurlijke materialen en gedekte kleuren is uitgangspunt.
- De bestaande mate aan detailleringen moet behouden blijven.



Bebouwingstype G3

Boerenerven (agrarisch buitengebied)



G3 BOERENERVEN (AGRARISCH BUITENGEBIED)

Inleiding

Er is een rijke verzameling van gebieden, die zijn ontstaan uit verschillend agrarisch grondgebruik. Diverse methoden van akkerbouw en veeteelt zijn in de loop der eeuwen in de vorming van het landschap tot uitdrukking gekomen. Sommige gebieden met agrarische doeleinden worden nu als cultuurhistorisch waardevolle gebieden beschermd.

Kenmerken

Bebouwing en omgeving

De bebouwing is gelegen in gebieden met agrarische doeleinden. De oudere erven nemen een eigen positie in binnen het landschap. Meestal liggen ze op de overgang van hoge naar lage gronden. Het zijn clusters van relatief forse bouwmassa's, onregelmatig ten opzichte van elkaar geplaatst. Veel oude erven zijn daarnaast belangrijke schakels in de landschappelijke structuur. De oude gebouwen vormen een waardevol cultuurhistorisch erfgoed. De 'jongere' erven liggen veelal langs een weg. Meestal is het voorhuis naar de weg gekeerd en liggen daarachter de schuren in een rechthoekig patroon. Sommige erven maken deel uit van een bebouwingslint. Er vindt op veel voormalige boerenerven een functieverhuizing plaats naar wonen en andersoortige bedrijvigheid. De oorspronkelijke karakteristiek van de erven staat hierdoor onder druk.

Bebouwing op zich

De bebouwing bestaat uit woonhuizen met bedrijfsgebouwen. De bebouwing bestaat overwegend uit één bouwlaag met een kap. De laatste jaren vindt er een ingrijpende schaalvergroting plaats in de agrarische bebouwing. De oudere schuren maken plaats voor grote loodsen. Deze verhouden zich vaak moeizaam met de schaal van het landschap.

Materiaal, detaillering en kleur

De oudere agrarische bebouwing bestaat uit bakstenen boerderijen en schuren. De boerderijen zijn in sommige gevallen rijk aan details. De oudere, bakstenen schuren hebben in een aantal gevallen plaats gemaakt voor grote damwandloodsen. De materialisering en detaillering hiervan zijn meestal op bedrijfseconomische gronden bepaald. Deze loodsen zijn vaak in grijs, groen of bruintinten uitgevoerd.

BEBOUWINGSTYPE G4: WELSTANDSCRITERIA

Het bebouwingstype 'natuurgebieden' valt onder het gebied dat niet getoetst hoeft te worden op welstand. Om deze reden zijn er geen welstandscriteria van toepassing voor dit bebouwingstype. De nevenstaande beschrijving dient ter inspiratie voor de architect of ontwikkelaar.



G4 NATUURGEBIEDEN

Inleiding

Natuurgebieden zijn gebieden met een extensief gebruik. Nieuwe bebouwing is in principe niet, dan wel minimaal, toegestaan, ondergeschikt en in samenhang met het landschap vormgegeven. Natuurgebieden worden gekenmerkt door de beschermde status die ze genieten. Vaak worden deze gebieden beheerd door instanties zoals Staatsbosbeheer, Stichting Natuurmonumenten en het Brabants Landschap

Kenmerken

Bebouwing en omgeving

Van overheidswege wordt de situering van nieuwe bebouwing tegengegaan ter bescherming van de natuurgebieden.

Bebouwing op zich

In deze gebieden komt vrijwel geen bebouwing voor. Op enkele plaatsen is nog bebouwing aanwezig. Deze bebouwing heeft vaak de verschijningsvorm van een boerderij, bestaande uit één laag met een kap. Ook zijn er soms gebouwen aanwezig ten behoeve van natuureducatie, voorlichting en onderhoud. Deze gebouwen hebben vaak een zeer duidelijk natuurvriendelijk en ecologisch verantwoord karakter.

Materiaal, detaillering en kleur

De bebouwing, die gebouwd is voordat het gebied de status kreeg van natuurgebied, heeft vaak de verschijningsvorm van een boerderij. Vaak zijn de gevels opgetrokken van steen en bestaat de bebouwing uit één laag met een kap. De bebouwing die geplaatst is ten behoeve van het natuurgebied (bebouwing ten behoeve van natuureducatie, voorlichting en onderhoud) is vaak opgetrokken uit hout en bestaat uit één laag.

BEBOUWINGSTYPE G5: WELSTANDSCRITERIA

Het bebouwingstype 'woningen in recreatieparken en vakantiewoningen' valt onder het gebied dat niet getoetst hoeft te worden op welstand. Om deze reden zijn er geen welstandscriteria van toepassing voor dit bebouwingstype. De nevenstaande beschrijving dient ter inspiratie voor de architect of ontwikkelaar.



G5 WONINGEN IN RECREATIEPARKEN EN VAKANTIE- WONINGEN

Inleiding

Woningen in recreatieparken en vakantiewoningen zijn woningen, bedoeld voor niet permanente bewoning en gesitueerd in gebieden voor recreatieve doeleinden. Binnen dit bebouwingstype vallen naast de projectmatig opgezette recreatieparken ook de parken, waar in eigen beheer vakantiewoningen kunnen worden gebouwd. De recreatieparken en zogenaamde bungalowparken zijn veelal rondom een klein centrum met voorzieningen gelegen. De woonbebouwing is veelal geclusterd in kleinere eenheden die ontsloten worden door kronkelende wegen en wandelpaden

Kenmerken

Bebouwing en omgeving

Bij dit bebouwingstype is er over het algemeen geen verweving met de omliggende wijken en gebieden. De bebouwing richt zich in het algemeen naar binnen.

Bebouwing op zich

De woningen in recreatieparken en vakantiewoningen zijn vaak vrijstaand of geschakeld geplaatst, maar ook rijwoningen en appartementencomplexen komen voor. De bebouwing kent vaak een grote uniformiteit in uitstraling en opbouw. Vaak is bij de entree van het terrein een gebouw geplaatst in een afwijkende vorm, meestal de receptie.

Materiaal, detaillering en kleur

De gevels bestaan meestal uit metselwerk of hout.

BEBOUWINGSTYPE T1: WELSTANDSCRITERIA

Bebouwing en omgeving

- De openbare ruimte in de directe omgeving van de gebouwen en de bebouwing op zich dienen als geheel te worden gezien en ook zodanig te worden ingericht.
- De gebouwen dienen op de openbare ruimte gericht te zijn.
- De oorspronkelijke ensemblewaarde is leidend bij veranderingen.

Bebouwing op zich

- Bij veranderingen en (ver)nieuwbouw is de opbouw en uitstraling van het oorspronkelijk complex het uitgangspunt.
- De hoofdmassa dient als uitgangspunt.
- In het geval van vervangende nieuwbouw of uitbreidingen is een compacte en terughoudende vormgeving het uitgangspunt.

Materiaal, detaillering en kleur

- Bij aanpassingen van bestaande bouwwerken is het bestaande kleur- en materiaalgebruik het uitgangspunt.
- Er dient per complex sprake te zijn van samenhang in materiaal, detaillering en kleurgebruik.
- Bij wonen op de verdieping dienen reclame-uitingen beperkt te worden tot de begane grond.





T1 OP ZICHZELF STAANDE BEBOUWING

Inleiding

Gebouwen binnen dit thema zijn centraal gelegen in het landschap of binnen het stedelijk gebied. Zij onttrekken zich vaak aan de landschappelijke structuren. Het betreft onder andere scholen en buurthuizen, maar ook winkelcentra zijn onder te brengen bij dit bebouwingstype. Soms zijn deze panden te kenmerken als ideologisch relict, maar in elk geval vertegenwoordigen zij een architecturale stroming. De gebouwen zijn vaak representatief voor een bepaalde tijdsperiode en vormen oriëntatiepunten in het gebied. Tevens vallen sporthallen in het bebouwd gebied binnen dit bebouwingstype. Sportcomplexen in een groene omgeving of een sporthal op een sportcomplex vallen onder het bebouwingstype G1 ('parken, groengebieden en sportcomplexen').

Winkelcentra zijn in twee vormen onder te verdelen. Allereerst de intern gerichte winkelcentra. Deze zijn voornamelijk gebouwd in de jaren '60 en '70 van de vorige eeuw. De winkels zijn gelegen aan een intern, overdekt stratenstelsel en hebben nagenoeg geen uitstraling naar de omgeving. Rondom het winkelcentrum wordt over het algemeen veel ruimte gereserveerd voor parkeren. Het geïsoleerde karakter van deze winkelcentra wordt hierdoor nog eens benadrukt.

De tweede vorm is meer ingebed in de stedenbouwkundige situatie en wordt vaak gecombineerd met woningen boven of naast de voorzieningen. Deze centra zijn opgenomen in de stratenstructuur van de omliggende wijk, vaak gelegen aan - en georiënteerd op - de hoofdonsluiting.

De bebouwing binnen deze vorm heeft een meer gevarieerde functie en uitstraling. Door de functiemenging heeft de begane grond een geheel andere uitstraling dan de lagen erboven.

Kenmerken

Bebouwing en omgeving

Door de centrale ligging en het individuele karakter zijn de gebouwen goed herkenbaar en belangrijk voor de oriëntatie. De bebouwing en de openbare ruimte in de directe omgeving zijn als één geheel ontworpen, maar vormen vaak een apart ensemble in de stedenbouwkundige structuur zonder enige relatie met omliggende bebouwing.

Winkelcentra, eventueel aangevuld met gestapelde woningbouw, vormen complexen van winkels en voorzieningen waarbij het winkelen centraal staat. Ze zijn projectmatig gerealiseerd.

Bebouwing op zich

De architectuurstijl is verschillend, afhankelijk van de periode waarin gebouwd is en welke functie er gehuisvest wordt. De bebouwing heeft over het algemeen een openbaar karakter, zeker de begane grond. Functiemenging is vaak duidelijk af te lezen uit de gevelopbouw.

De begane grond van winkelcentra heeft vaak een heel andere uitstraling (en soms ook architectuur) dan de lagen erboven.

Materiaal, detaillering en kleur

Het materiaal- en kleurgebruik verschilt per object en hangt nauw samen met de periode waarin het gebouwd is en de soort functie die gehuisvest wordt. In sommige gevallen wordt gebruik gemaakt van moderne materialen en felle kleuren.

BEBOUWINGSTYPE T2: WELSTANDSCRITERIA

Het bebouwingstype 'woonwagenlocatie' valt onder het gebied dat niet getoetst hoeft te worden op welstand. Om deze reden zijn er geen welstandscriteria van toepassing voor dit bebouwingstype. De nevenstaande beschrijving dient ter inspiratie voor de architect of ontwikkelaar.



T2 WOONWAGENLOCATIE

Inleiding

Woonwagens zijn woningen op een door de gemeente, in het kader van de Wet op de Woonwagens, ontwikkelde locatie (standplaats). Woonwagenlocaties zijn vaak ontstaan binnen het stedelijk weefsel op niet gebruikte en onbebouwde terreinen. De locaties waren in opzet van een tijdelijke aard maar in veel gevallen is het een permanente behuizing geworden. Woonwagenlocaties zijn duidelijk als geheel te onderscheiden door de aparte verschijningsvorm van de bebouwing en de afrastering op de grens van de locatie.

Kenmerken

Bebouwing en omgeving

Bij dit bebouwingstype is er over het algemeen geen verweving met de omliggende wijken en gebieden. De bebouwing richt zich in het algemeen naar binnen. Binnen het woonwagenkamp is er naast de privé buitenruimte veel gezamenlijke buitenruimte. Deze ruimte is centraal in het kamp gelegen. De woonwagens zijn hier rond geschakeerd.

Bebouwing op zich

De bebouwing kent een grote uniformiteit in uitstraling en opbouw. De bebouwing bestaat over het algemeen uit één laag met een flauw hellend dak. De opbouw van de gevels kan erg verschillend zijn. De gevelopeningen maken een groot deel van de gevel uit. De woningen zijn vrij klein, alhoewel dit per woning kan verschillen.

Materiaal, detaillering en kleur

Het materiaalgebruik verschilt per woning of gebouw. De meeste gebouwen zijn opgetrokken uit HSB-wanden met een kunststof bekleding of houten planken. Het dak is bekleed met bitumen of een plaatmateriaal.

Het kleurgebruik is natuurlijk en licht. De kozijnen hebben vaak een lichte kleur. De detaillering verschilt per woning. De oorspronkelijke detaillering is vrij simpel, maar individuele aanpassingen zorgen voor grote verschillen per woning.



SPECIFIEKE OBJECTEN EN ENSEMBLES

Naast bebouwingstypen zijn in de verschillende welstandsgebieden specifieke objecten en ensembles aan te wijzen die een grote rol spelen in de beleving en/of uitstraling van het welstandsgebied. In veel gevallen gaat het hierbij om rijks- of gemeentelijke monumenten. Ook bebouwing zonder een beschermde status kan als specifiek object of ensemble aangemerkt worden als de verschijningsvorm zó specifiek is dat deze een bijzondere behandeling verlangt binnen het welstandsbeleid. Voorbeelden hiervan zijn cultuurhistorisch waardevolle panden, kerken, molens, bijzondere woningen, specifieke architectonische clusters van bebouwing en gebieden waarvoor een beeldkwaliteitplan geldt.

Voor de specifieke objecten en ensembles geldt altijd een welstandstoets, ook al liggen ze binnen een gebied of bebouwingstype dat niet getoetst hoeft te worden op welstand.

4.1 Specifieke objecten

4.1.1 Rijksmonumenten

In de gemeente Bladel komen de volgende Rijksmonumenten voor:

Bladel

- Europalaan 96; herenhuis
- Van Dissellaan 1; zaalkerk
- Sniederslaan 6a-8; woonhuis
- Sniederslaan 46; kerkgebouw
- Torenbocht ong.; Kempische kerktoren.

Hapert

- Kerkstraat 31; voormalige pastorie
- Molenstraat 34; molen
- Oude Provincialeweg 34; smidse.

Hoogeloon

- De Hoef 2; voormalige timmerwerkplaats
- Hoofdstraat 42; boerderij
- Hoofdstraat 52; kerkgebouw
- Hoofdstraat 59; voormalige bierbrouwerij
- Hoofdstraat 66A- 66B; voormalige pastorie
- Hoofdstraat 68; kerkgebouw
- Torenstraat 9; kerktoren
- Vessemseweg 1; melkfabriek.

Casteren

- Dorpsstraat 3; landarbeidershuis
- Dorpsstraat 5; voormalige pastorie.

Netersel

- De Hoeve 4; kerkgebouw interieur
- De Hoeve 32; oude pastorie.

Buitengebied

- Akkerweg 4; Gelderse Hoeve
- Neterselseweg 15; langgevelboerderij
- Latestraat 11; boerderij.

De Rijksmonumenten worden getoetst op de beschrijving van de Rijksmonumentenlijst. Voor de beschrijving van de Rijksmonumenten wordt verwezen naar deze lijst.

4.1.2 Gemeentelijke monumenten

In de gemeente Bladel komen de volgende gemeentelijke monumenten voor:

Bladel

- Bleijenhoek 12-12a
- Bossingel ong. (nabij 4)
- Burg. Goossensstraat 36-42
- Burg. v. Houdtplein 22 en Mariahof 2-14
- Helleneind 1
- Helleneind 11
- Helleneind 24
- Industrieweg 3
- Oranje Nassaulaan ong. (begr.pl.)
- Sniederslaan 14
- Sniederslaan 48
- Sniederslaan 50
- Sniederslaan 51
- Sniederslaan 54
- Sniederslaan 67
- Sniederslaan 73
- Sniederslaan 80-82
- Sniederslaan 89 t/m 99
- Van Dissellaan 20
- Van Dissellaan 25-27.

Hapert

- Kerkstraat 1
- Kerkstraat 3
- Kerkstraat 25-27
- Oude Provincialeweg 32
- Oude Provincialeweg 48
- Oude Provincialeweg 69
- Oude Provincialeweg 83-85.

Hoogeloon

- De Hoef 19
- Hoofdstraat 45
- Hoofdstraat 49
- Hoogcasterseweg 3
- Vessemseweg 7a.

Casteren

- Dorpsstraat 7
- Dorpsstraat 24
- Hoogeind 1
- Hoogeind 12
- Kerkstraat 21
- Kerkstraat 29
- Kerkstraat 31.

Netersel

- De Hoeve 4
- De Hoeve 6
- De Lei 15
- F. v.d. Heijdenstraat 49
- F. v.d. Heijdenstraat ong.

Buitengebied

- Bredasebaan 20
- Bredasebaan 23
- Dijkstraat 2
- Driehuis 7
- Franse Hoef 11
- Ganzestraat 25
- Hoogcasteren 10
- Hoogcasteren 23
- Ir. Mettropweg nabij 5
- Latestraat 12
- Latestraat 14
- Landrop 9
- Molenweg ong.
- Muggenhool 1
- Muggenhool ong.
- Neterselseweg 7
- Neterselseweg 10
- Ten Vorsel 3
- Zwartakkers 16.

De gemeentelijke monumenten worden getoetst op de beschrijving van de gemeentelijke monumentenlijst. Voor de beschrijving van de gemeentelijke monumenten wordt verwezen naar deze lijst.

4.1.3 Cultuurhistorisch waardevolle panden

Naast Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten kent de gemeente Bladel ook andere cultuurhistorisch waardevolle panden. Deze panden komen uit het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) en zijn uiteindelijk niet aangewezen als monument. De gemeente Bladel vindt deze cultuurhistorische waardevolle panden wel van belang voor de belevingswaarde van haar gemeente. In de gemeente Bladel komen de volgende cultuurhistorisch waardevolle panden voor:

Bladel

- Berschotten 1
- Van Dissellaan 15
- Van Dissellaan 23
- Europalaan 66
- Heeleind 81
- Heeleind 85
- Leemskuilen 1; 3
- Marktstraat 26
- Sniederslaan nabij 48
- Sniederslaan 85-87.

Hapert

- De Voort 1; 3
- Kerkstraat 27
- Molenstraat 27
- Oude Provincialeweg 50
- Oude Provincialeweg 43; 45; 47
- De Wijer 7.

Hoogeloon

- Akkerstraat 10
- Driesboom 1
- Hoofdstraat ong. muziekkiosk
- Hoofdstraat 18a
- Hoofdstraat 56
- Hoofdstraat 58
- Hoofdstraat 1
- Hoofdstraat 3;3a
- Hoofdstraat 55
- Hoofdstraat 70

- Vessemseweg 3; 5; 7
- Vessemseweg 11; 13; 15; 17; 19; 21.

Casteren

- Dorpsstraat 8
- Dorpsstraat 16
- Dorpsstraat 18
- Dorpsstraat 20
- Dorpsstraat 22
- Dorpsstraat 9
- Dorpsstraat 23
- Kerkeneind 5
- Kerkstraat 6
- Kerkstraat 11
- Hoogeind 7
- Hoogeind 9
- Wagenbroeken 6.

Netersel

- De Blikken 9
- De Hoeve 34
- De Lei 4.

Buitengebied

- Castersedijk 23
- Dalem 23
- Heistraat 18
- Heistraat 3
- Hoogcasteren 6
- Hoogcasteren 13
- Hoogeind 8
- Franse Hoef 10
- Landrop 22
- Leemvelden 2
- Neterselseweg 3.

De cultuurhistorisch waardevolle panden worden getoetst op de beschrijving van de gemeentelijke MIP-panden-lijst. Voor de beschrijving van de MIP-panden wordt verwezen deze lijst.



4.2 Specifieke ensembles

Ter plaatse van de specifieke ensembles gelden andere welstandscriteria. Deze gebieden zijn specifiek aangeduid op de kaarten behorende bij deze Welstandsnota. Naast de eventuele welstandstoetsing gelden voor deze gebieden specifieke criteria. Voor deze criteria wordt verwezen naar beeldkwaliteitplannen, delen van bestemmingsplannen of andere documenten.

In de gemeente Bladel komen de volgende specifieke ensembles voor:

Bladel

- Veilig Oord
Veilig Oord betreft het woningbouwgebied aan de noordzijde van Bladel. In het gebied zijn vrijstaande woningen gelegen op ruimte percelen. Ten oosten van de Molenweg zijn zeven Ruimte-voor-Ruimte-woningen gepland. Voor dit gebied is een bestemmingsplan vastgesteld met een welstandsparagraaf. Deze welstandsparagraaf geldt hier boven de eventuele welstandstoetsing.
- Mastbos
Mastbos betreft voornamelijk woningbouw ten westen van de Markt in Bladel, achter de Europalaan/Bleijenhoek. Voor dit gebied is een bestemmingsplan vastgesteld met een welstandsparagraaf. Deze welstandsparagraaf geldt hier boven de eventuele welstandstoetsing.
- Voormalige melkfabriek, Industrieweg 3
Het betreft hier een voormalige melkfabriek. Hier is wel een welstandstoets noodzakelijk.
- Kempenland
De locatie Kempenland ligt ten zuidwesten van Bladel, dicht bij het centrum en wordt globaal begrensd door de Rondweg, de Europalaan, de bebouwing aan de Bleijenhoek en de bebouwing aan de Leemskuilen. Centraal in het gebied is een nieuw verpleeghuis gelegen. De rest van het gebied wordt ingevuld met appartementen en grondgebonden woningen.
Voor de locatie Kempenland is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Het beeldkwaliteitplan geldt hier boven de eventuele welstandstoetsing.

— Marktstaete

Het project Marktstaete ligt aan de Markt in Bladel, tegenover het gemeentehuis van Bladel. Voor het project Marktstaete zijn de huidige reclameregels voor het centrumgebied van Bladel aangescherpt, omdat de huidige regels voor het centrumgebied van Bladel ruimere mogelijkheden bevatten. Er is een plan opgesteld voor de reclamevoering voor het aanbrengen van buitenreclames. Dit plan voor de reclamevoering geldt hier boven de eventuele welstandstoetsing.

— Bedrijventerrein De Sleutel

Het bedrijventerrein De Sleutel is welstandsvrij. Omdat het bedrijventerrein aan de zijde van de N284 mede het gezicht van Bladel vormt, is hiervoor in 2011 het Beeldkwaliteitplan Bedrijventerreinen 'De Sleutel' en 'Hapert' opgesteld.

Hapert

— Kempisch Bedrijventerrein

Het Kempisch Bedrijventerrein is gelegen ten zuidoosten van Hapert. De Kempische gemeenten Bergeijk, Bladel, Eersel en Reusel-De Mierden hebben er voor gekozen om één gezamenlijk bedrijvenpark te ontwikkelen: het Kempisch Bedrijvenpark (KBP). Het KBP is bedoeld voor bedrijven uit de Kempen die behoefte hebben aan een bedrijfskavel met een omvang van ten minste 5.000 m². Voor dit bedrijventerrein is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Het beeldkwaliteitplan geldt hier boven de eventuele welstandstoetsing.

— Venbroek West

Venbroek West betreft het woningbouwgebied ten westen van de Burgemeester Van Woenseldreef. Het betreft hier een zeer kenmerkend en oorspronkelijk woongebied gekarakteriseerd door grote dakvlakken met rode pannen. Bij aanpassingen en veranderingen zal de oorspronkelijke verschijningsvorm gerespecteerd worden.

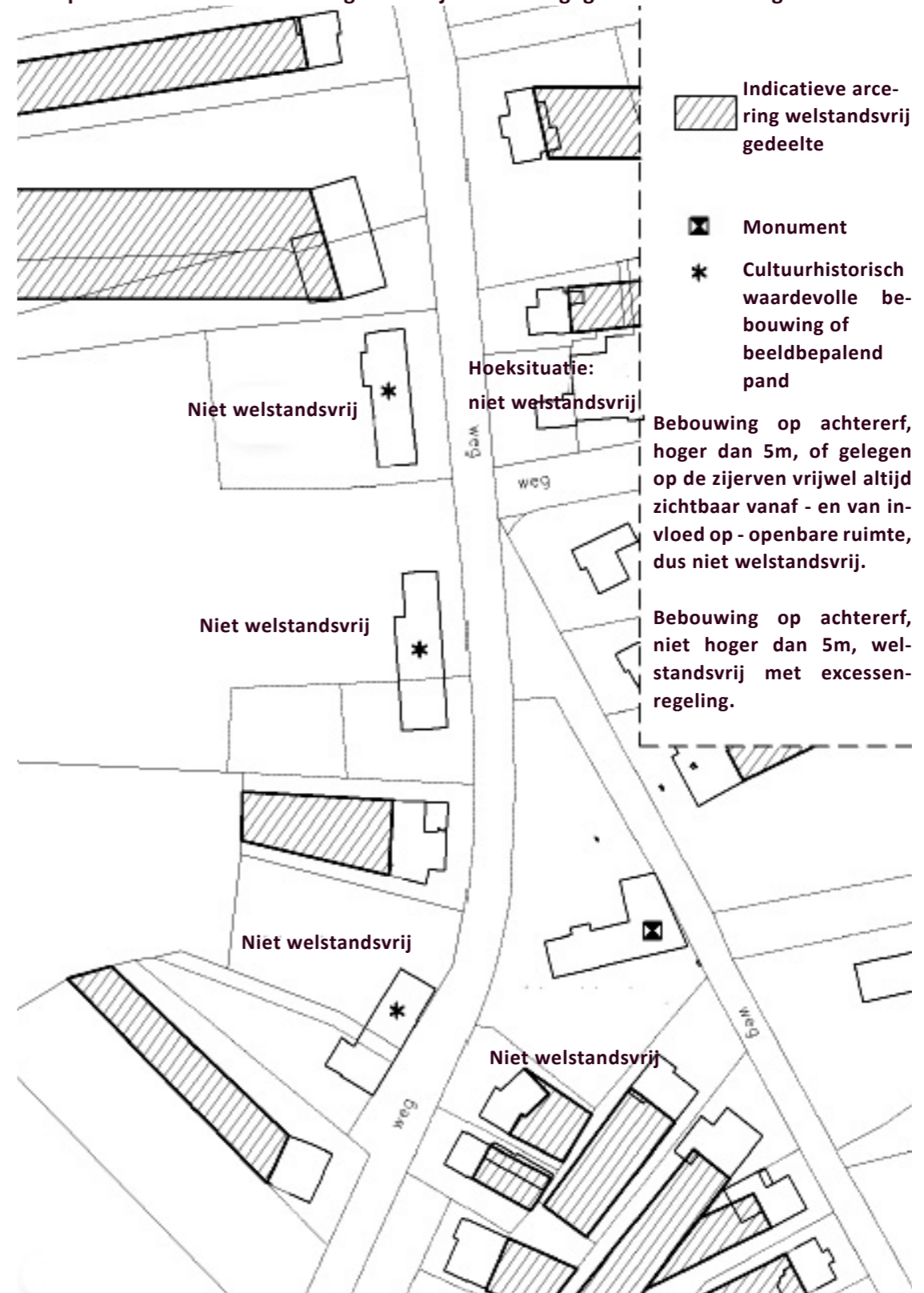
— Bedrijventerrein Hapert

Het bedrijventerrein Hapert is welstandsvrij. Omdat het bedrijventerrein aan de zijde van de N284 mede het gezicht van Hapert vormt, is hiervoor in 2011 het Beeldkwaliteitplan Bedrijventerreinen 'De Sleutel' en 'Hapert' opgesteld.

Interpretatie voor- en achtererfgebied, zoals opgenomen in het Bor:
 Bruikbaar bij alle bebouwingstypen, behalve historisch gegroeide bebouwing



Interpretatie voor- en achtererfgebied bij historisch gegroeide bebouwing



SNELTOETSCRITERIA

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk zijn sneltoetscriteria opgenomen voor veel voorkomende bouwwerken. Deze zijn opgesteld voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, kozijn- en gevelwijzigingen, erkers, dakkapellen, erfafscheidingen, antennes, rolhekken, luiken, rolluiken, mestplaten en sleufsilos, agrarische bedrijfsgebouwen en uitbreidingen bij overige gebouwen.

Een bouwplan is in ieder geval niet strijdig met redelijke eisen van welstand als:

- Het bouwwerk is gelegen in een welstandsvrij gebied;
- Het bouwwerk is gelegen aan de welstandsvrije achterkant, zoals geïllustreerd op nevenstaande pagina.
- Het bouwwerk voldoet aan de door de gemeente vastgestelde sneltoetscriteria, of;
- Het bouwwerk bij vervanging qua plaatsing en vormgeving identiek is aan het oorspronkelijke bouwwerk, mits de vervanging geen gevolg is van repressief welstandstoezicht, of;
- Het bouwwerk qua plaatsing en vormgeving voldoet aan een door een architect vooraf ontworpen en door de gemeente geaccepteerde optionele toevoeging of wijziging voor een woonwijk.
- Het bouwwerk qua plaatsing en vormgeving identiek is aan een eerder gerealiseerd bouwwerk bij eenzelfde woningtype of gebouwtype in eenzelfde gebied waarvoor een positief welstandsadvies is uitgebracht na inwerkingtreding van de eerste welstandsnota (1 juli 2004);
- het wordt gerealiseerd aan achterkanten of zijkanten die, gezien hun invloed op de openbare ruimte, vergelijkbaar zijn met achterkanten en er geen sprake is van een exces zoals omschreven in de excessenregeling van deze welstandsnota (zie **Algemeen deel**, paragraaf 2.18: 'Handhaving en excessenregeling').

Als voor een bepaald type bouwplan geen sneltoetscriteria zijn opgenomen, zal het bouwplan door de welstandscommissie getoetst worden aan redelijke eisen van welstand. De welstandscommissie zal het bouwplan dan beoordelen op basis van de gebiedsgerichte en/of de algemene welstandscriteria.

Het kan voorkomen dat een bouwwerk niet voldoet aan de criteria maar wel een waardevolle en/of kwalitatieve toevoeging vormt voor het hoofdgebouw of de omgeving. Daarnaast kan het voorkomen dat juist het hoofdgebouw of de omgeving zich niet leent voor het voorgestelde bouwwerk. Om dit soort situaties te voorkomen is een vangnet gebruikt door het toevoegen van de regel: "Deze criteria gelden tenzij er sprake is van een bijzondere situatie en er gerede twijfel mag bestaan aan de toepasbaarheid van de genoemde criteria". Bij het gebruik van dit vangnet wordt door de welstandscommissie uitgebreid gemotiveerd waarom een uitzondering wordt gemaakt op de opgestelde criteria.

5.2 Voor- en achterkantbenadering

De voor- en achterkantbenadering houdt in dat er met het oog op stedenbouw en welstand in een aantal gevallen verschil moet worden gemaakt tussen het bouwen aan de voorkant en aan de achterkant van een bouwwerk. Bouwwerken aan de voorzijde hebben meer invloed op het openbaar gebied dan bouwwerken aan achterzijden.

In artikel 1 van het Bor wordt een aantal definities gegeven. Het achtererfgebied omvat het erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant van het hoofdgebouw. Het voorerfgebied is al het erf dat geen onderdeel uitmaakt van het achtererfgebied.

Onder erf wordt verstaan het al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en waarvan de inrichting niet verboden is voor zover een bestemmingsplan of beheersverordening van toepassing is.

Het Bor verstaat onder openbaar toegankelijk gebied:

'weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parkeren, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer'.

Onder bebouwbaar erfgebied wordt ook wel verstaan 'achtererfgebied' en onder niet bebouwbaar erfgebied wordt ook wel het 'voorerfgebied' verstaan.

'Gekeerd naar de weg of het openbaar groen' impliceert dat tussen het gebouw of het erf en de weg of het openbaar groen een directe feitelijke relatie is. Die relatie is er niet wanneer zich tussen het gebouw of het erf en de weg of het openbaar groen andere begrenzend elementen aanwezig zijn, zoals het erf van de burens, bos of (bij)gebouwen. Dit betekent dat bijvoorbeeld bij een bos als scheidend element de zijkant gekeerd naar de weg of het openbaar groen een achterkant wordt in plaats van een voorkant.

Met het oog op behoud van kwaliteit worden bouwwerken aan de voorkant altijd kritischer beoordeeld. In de sneltoetscriteria is daarom voor een aantal bouwwerken onderscheid gemaakt tussen bouwwerken aan de voorkant en aan de achterkant. Opvallend is dat er een overlap is tussen voor- en achterkant. Dit heeft met name te maken met de definities van erven (deze overlappen elkaar namelijk ook). Een plan in het overlapgebied zal dus als een plan aan de voorkant moeten worden gezien.

Het zal niet altijd duidelijk zijn welke gevels nu als voor-, achter- en/of zijgevel moet worden aangemerkt. Voor het antwoord op die vraag is bepalend welke gevel in het concrete geval als voorgevel moet worden beschouwd. Er zijn situaties denkbaar waarin discussie kan ontstaan. In dergelijke gevallen moet voor het bepalen welke gevel de voorgevel is, primair worden afgegaan op de ligging van de voorgevelrooilijn, zoals die in het bestemmingsplan of in de bouwverordening is aangegeven. Als ook dan nog twijfel bestaat zal de feitelijke situatie doorslaggevend zijn voor de vraag waar zich de voorgevel bevindt. Aan de hand van jurisprudentie kunnen daarvoor aanknopingspunten worden gezocht.

5.3 Aan- en uitbouwen aan de voorkant en naar de weg of openbaar groen gekeerde zijkant, niet zijnde erkers

Aan- en uitbouwen aan de voorkant en naar de weg of openbaar groen gekeerde zijkant, niet zijnde erkers, zijn niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan navolgende sneltoetscriteria wordt voldaan. Wordt niet voldaan aan alle van nevenstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gereede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria, dan kan het bouwplan voor advies aan de welstandsc commissie worden voorgelegd. Bij en aan monumenten gelden afwijkende (gebiedsgerichte) welstandscriteria. Die plannen worden altijd voorgelegd aan de welstandsc commissie.

SNELTOETSCRITEIA BIJ 5.3:

algemeen:

- De aan- of uitbouw is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdbouw.

plaatsing en aantal:

- Er is geen aan- of uitbouw toegestaan aan de voorgevel, met uitzondering van erkers (zie afzonderlijke criteria erkers).
- De afstand van een aan- of uitbouw aan de zijgevel tot de voorgevel van het hoofdbouw bedraagt minimaal 2.70 meter.
- Er is geen andere aan- of uitbouw aan de betreffende gevel aanwezig of deze wordt in het bouwplan geïntegreerd.

maatvoering:

- Hoogte: niet hoger dan de eerste bouwlaag / vloer 1ste verdieping van hoofdbouw + 0,35meter.
- Hoogte: niet hoger dan de gootlijn bij aansluiting op een eenlaagse hoofdbouwmassa.
- Breedte: maximaal 5 meter gemeten vanaf oorspronkelijke zijgevel.

vormgeving:

- Aan- en uitbouwen zijn vormgegeven in één bouwlaag.
- De aan- en uitbouwen zijn plat afgedekt of hebben een, van het hoofdbouw afgeleide, kapvorm,-helling en nokrichting.
- De maximale dakhelling bedraagt 45 graden, tenzij het hoofdbouw een grotere dakhelling heeft, dan geldt deze dakhelling als maximum.
- Een kap zonder nok, een zogenaamde afgeknotte kap, is niet toegestaan.
- De voor- en zijgevel van de aanbouw zijn niet volledig gesloten en de bestemming van de aanbouw is uit de voorgevel afleesbaar.
- De vorm van de kozijnen en ramen aan de voorzijde en naar de weg of openbaar groen gekeerde zijde is passend bij het karakter van de woning.
- Detailleringen zijn passend bij het hoofdbouw.

materiaal en kleur:

- Materiaal- en kleurgebruik zijn afgestemd op het hoofdbouw en voegen zich in de omgeving.

5.4 Aan- en uitbouwen aan de achterkant en niet naar de weg of openbaar groen gekeerde zijkant

Aan- en uitbouwen aan de achterkant en niet naar de weg of openbaar groen gekeerde zijkant zijn niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan navolgende sneltoetscriteria wordt voldaan. Wordt niet voldaan aan alle van nevenstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria, dan kan het bouwplan voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. Bij en aan monumenten gelden afwijkende (gebiedsgerichte) welstandscriteria. Die plannen worden altijd voorgelegd aan de welstandscommissie.

SNELTOETSCRITEIA BIJ 5.4:

algemeen:

- De aan- of uitbouw is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw.

plaatsing en aantal:

- De afstand van de aan- of uitbouw aan de zijgevel tot de voorgevel van het hoofdgebouw is minimaal 2.70 meter.

maatvoering:

- De goothoogte van de aan- en uitbouw in één bouwlaag is niet hoger dan de hoogte van de 1ste verdiepingsvloer + 0.35 meter.
- De goothoogte van de aan- en uitbouw in meer dan één bouwlaag is niet hoger dan de goothoogte van het hoofdgebouw.
- De hoogte is niet hoger dan de gootlijn bij aansluiting op een eenlaagse hoofdbouwmassa.
- De nokhoogte is niet hoger dan de nokhoogte van het hoofdgebouw.
- De breedte van een aanbouw aan de zijkant bedraagt maximaal 5 meter gemeten vanaf de oorspronkelijke zijgevel.

vormgeving:

- Kapvorm,-helling en nokrichting, zijn van het hoofdgebouw afgeleid.
- De maximale dakhelling bedraagt 50 graden, tenzij het hoofdgebouw een grotere dakhelling heeft, dan geldt deze dakhelling als maximum .
- Een kap zonder nok, een zogenaamde afgeknotte kap, is niet toegestaan.
- Een aan- en uitbouw in 2 bouwlagen voorzien van plat dak is niet toegestaan. Een aan- en uitbouw in één bouwlaag kan zijn voorzien van een plat dak. Bij een serre met glasdak is niet meer dan één bouwlaag toegestaan.
- De voorgevel van de aanbouw aan de zijkant van het hoofdgebouw is niet volledig gesloten en de bestemming van de aanbouw is uit de voorgevel afleesbaar.
- De vorm van de kozijnen en ramen aan de voorgevel is passend bij het karakter van de woning.
- Detailleringen zijn passend bij het hoofdgebouw.

materiaal en kleur:

- Materiaal- en kleurgebruik zijn afgestemd op het hoofdgebouw en voegen zich in de omgeving.

5.5 Bijgebouwen en overkappingen algemeen

Omschrijving en uitgangspunten

Een bijgebouw of overkapping is een grondgebonden gebouw van één bouwlaag. Een bijgebouw staat veelal los op het erf van het hoofdgebouw en is meestal bedoeld als schuur, tuinhuis, of garage. De overkapping staat los op het erf of tegen het hoofdgebouw aan en is meestal bedoeld als carport of luifel boven een deur of raampartij. Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen. Als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, zijn ze voor het straatbeeld bepalend. De voorkeur gaat daarom uit naar een bijgebouw of overkapping aan de achterkant (achtererf of zijerf als deze niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen).

De gemeente streeft in principe naar een bescheiden uiterlijk van de bijgebouwen en overkappingen:

- Materialen en kleuren van gevels en dakvlakken zijn afgestemd op die van het hoofdgebouw.
- Bijgebouwen en overkappingen hebben een eenvoudige kapvorm en geen onnodig grote dakoverstekken of versieringen.
- Bijgebouwen moeten qua uitstraling en volume ondergeschikt zijn aan het oorspronkelijke hoofdgebouw en afgestemd worden op het karakter van het hoofdgebouw of de erfinrichting.

5.6 Bijgebouwen en overkappingen aan de voorkant en naar de weg of openbaar groen gekeerde zijkant

Bijgebouwen en overkappingen aan de voorkant en naar de weg of openbaar groen gekeerde zijkant zijn niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan navolgende sneltoetscriteria wordt voldaan. Wordt niet voldaan aan alle van nevenstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria, dan kan het bouwplan voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. Bij en aan monumenten gelden afwijkende (gebiedsgerichte) welstandscriteria. Die plannen worden altijd voorgelegd aan de welstandscommissie.

SNELTOETSCRITERIA BIJ 5.6:

algemeen:

- Het bijgebouw of de overkapping is een ondergeschikte toevoeging aan of bij het hoofdgebouw.

plaatsing en aantal:

- Er is geen bijgebouw of overkapping toegestaan aan de voorgevel, met uitzondering van luifeltjes boven de entree (zie sneltoetscriteria erkers).
- De afstand van het bijgebouw of de overkapping aan de zijgevel tot de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt minimaal 2.70 meter.
- Er is geen andere aan- of uitbouw aan de betreffende gevel aanwezig of deze wordt in het bouwplan geïntegreerd.

maatvoering:

- Aangebouwd bijgebouw: de goothoogte is niet hoger dan de hoogte van de 1ste verdiepingsvloer + 0.35 meter.
- Hoogte: niet hoger dan de gootlijn bij aansluiting op een eenlaagse hoofdbouwmasse voor aangebouwde bijgebouwen en overkappingen.

vormgeving:

- Bijgebouwen en overkappingen zijn vormgegeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond of een op de situatie afgestemde plattegrond.
- De kapvorm, -helling en nokrichting zijn van het hoofdgebouw afgeleid.
- De maximale dakhelling bedraagt 50 graden, tenzij het hoofdgebouw een grotere dakhelling heeft, dan geldt deze dakhelling als maximum.
- Een kap zonder nok, een zogenaamde afgeknotte kap, is niet toegestaan.
- Een aan- en uitbouw in 2 bouwlagen voorzien van plat dak is niet toegestaan.
- De voorgevel van het bijgebouw of de overkapping is niet volledig gesloten.
- De vorm van de kozijnen en ramen aan de voorzijde en naar de weg of openbaar groen gekeerde zijde is passend bij het karakter van de woning.
- Detailleringen zijn passend bij het hoofdgebouw.

materiaal en kleur:

- Materiaal- en kleurgebruik voegen zich in de omgeving en zijn afgestemd op het hoofdgebouw of afgestemd op het tuinkarakter (metselwerk of hout). Geen golfplaat, betonplaten of damwandprofielen.

5.7 Bijgebouwen en overkappingen aan de achterkant en niet naar de weg of openbaar groen gekeerde zijkant

Bijgebouwen en overkappingen aan de achterkant en niet naar de weg of openbaar groen gekeerde zijkant zijn niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan navolgende sneltoetscriteria wordt voldaan. Wordt niet voldaan aan alle van nevenstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria, dan kan het bouwplan voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. Bij en aan monumenten gelden afwijkende (gebiedsgerichte) welstandscriteria. Die plannen worden altijd voorgelegd aan de welstandscommissie.

SNELTOETSCRITERIA BIJ 5.7:

algemeen:

- Het bijgebouw of de overkapping is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw

plaatsing en aantal:

- De afstand van het bijgebouw of de overkapping aan de zijgevel tot de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt minimaal 2.70 meter.
- Er is geen andere aan- of uitbouw aan de betreffende gevel aanwezig of deze wordt in het bouwplan geïntegreerd.

maatvoering:

- Aangebouwd bijgebouw: de goothoogte is niet hoger dan de hoogte van de 1ste verdiepingsvloer + 0.35 meter.
- Hoogte: niet hoger dan de gootlijn bij aansluiting op een eenlaagse hoofdbouwmassa voor aangebouwde bijgebouwen en overkappingen.

vormgeving:

- De kapvorm,-helling en nokrichting zijn van het hoofdgebouw afgeleid.
- De maximale dakhelling bedraagt 50 graden, tenzij het hoofdgebouw een grotere dakhelling heeft, dan geldt deze dakhelling als maximum .
- Een kap zonder nok, een zogenaamde afgeknotte kap, is niet toegestaan.
- Een aan- en uitbouw in 2 bouwlagen voorzien van plat dak is niet toegestaan.
- De voorgevel van het bijgebouw of de overkapping is niet volledig gesloten.
- De vorm van de kozijnen en ramen aan de voorzijde en naar de weg of openbaar groen gekeerde zijde is passend bij het karakter van de woning.
- Detailleringen zijn passend bij het hoofdgebouw.

materiaal en kleur:

- Materiaal- en kleurgebruik voegen zich in de omgeving en zijn afgestemd op het hoofdgebouw of afgestemd op het tuinkarakter (metselwerk of hout). Geen golfplaat, betonplaten of damwandprofielen.

5.8 Kozijn- en gevelwijzigingen

Kozijn- en gevelwijzigingen zijn niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan navolgende sneltoetscriteria wordt voldaan. Wordt niet voldaan aan alle van nevenstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria, dan kan het bouwplan voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. Bij en aan monumenten gelden afwijkende (gebiedsgerichte) welstandscriteria. Die plannen worden altijd voorgelegd aan de welstandscommissie.

SNELTOETSCRITERIA BIJ 5.8:

algemeen:

- Niet van toepassing.

plaatsing en aantal:

- Niet van toepassing.

maatvoering:

- De oorspronkelijke profielafmetingen van het kozijn en/of het raamhout behouden.

vormgeving:

- De gevelwijziging blijft in overeenstemming met de architectuur/ het tijdsbeeld van de oorspronkelijke gevel
- Een individuele wijziging leidt niet tot een wijziging van de oorspronkelijke geleding en –indeling van de gehele gevel, m.a.w. de verticale of horizontale indeling van de gevel handhaven.
- Samenhang en ritmiek van de straatwand worden niet verstoord.
- De gevel van begane grond en verdieping(en) blijft samenhangend.
- De hoofdindeling is afgestemd op de oorspronkelijke indeling of bij vergelijkbare gebouwen voorkomend.
- Bestaande lateien, dorpels, raamljsten, speklagen, rollagen en dergelijke blijven in originele staat of in overeenstemming met de voorkomende lateien, onderdorpels en/of raamljsten.

materiaal en kleur:

- Bij toepassing van kunststof kozijnen als vervanging van houten kozijnen wordt het profiel van een houten kozijn (blokprofiel) gehanteerd.
- Geen opvallend en/of contrasterend kleurgebruik.

5.9 Erkers en/of luifels

Erkers en/of luifels zijn niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan navolgende sneltoetscriteria wordt voldaan. Wordt niet voldaan aan alle van nevenstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gereede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria, dan kan het bouwplan voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. Bij en aan monumenten gelden afwijkende (gebiedsgerichte) welstandscriteria. Die plannen worden altijd voorgelegd aan de welstandscommissie.

SNELTOETSCRITERIA BIJ 5.9:

algemeen:

- De erker en/of de luifel is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw.

plaatsing en aantal:

- Aan een voorgevel maximaal één erker al dan niet met een luifel boven de entree van de woning.

maatvoering:

- Diepte maximaal 1 meter.
- Afstand tot perceelsgrens en de zijgevels van de woning, ten minste 0,5 meter.
- De hoogte is gerelateerd aan de overige gevelopeningen en niet hoger dan de eerste bouwlaag / vloer 1ste verdieping + 0,35 meter.
- De breedte van de erker wordt beperkt tot maximaal 50% van de oorspronkelijke gevelbreedte van de hoofdmassa, met een maximum van 3.50 meter.
- De breedte van de luifel beperken tot maximaal de breedte van het kozijn van de entree + 0,75 meter.
- De luifel wordt alleen gekoppeld met de erker, indien de afstand tussen de erker en de entree minder dan 0,75 meter bedraagt.

vormgeving:

- Vormgeving in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond.
- De erker is plat afgedekt
- De kozijnindeling is gelijk aan de kozijnindeling van het hoofdgebouw.
- Detailleringen zijn passend bij het hoofdgebouw.

materiaal en kleur:

- Materiaal- en kleurgebruik voegen zich in de omgeving en zijn afgestemd op het hoofdgebouw.

5.10 Dakkapellen algemeen

Omschrijving en uitgangspunten

Een dakkapel is een bescheiden uitbouw in de kap, bedoeld om de lichttoetreding te verbeteren en het bruikbare oppervlak te vergroten. Dakkapellen zijn, als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, voor het straatbeeld zeer bepalend. De voorkeur gaat daarom naar een dakkapel aan de achterkant (op het achter- of zijdakvlak als het zijerf of de zijgevel niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen).

Dakkapellen moeten een ondergeschikte toevoeging zijn aan een dakvlak. Het plaatsen van een dakkapel mag dus niet ten koste gaan van de karakteristiek van de kapvorm. Daarom mag een dakkapel nooit domineren in het silhouet van het dak en moet de noklijn van het dak, afhankelijk van straatprofiel, vanaf de weg zichtbaar blijven. Bovendien moet de ruimte tussen dakkapel en goot voldoende zijn. Bij meerdere dakkapellen op één doorgaand dakvlak streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn. Herhaling binnen een blok (van dezelfde architectuur/bouwstijl) kan rust en samenhang brengen. Dakkapellen aan de achterzijde van een woning, welke voor tenminste 1/3 deel van de totale hoogte van die dakkapel zijn gesitueerd in het gevelvlak (dakkapel door de goot), worden niet gezien als tweede dakkapel in het betreffende dakvlak waardoor een extra dakkapel niet meer mogelijk zou zijn.



5.11 Dakkapellen aan de voorkant en naar de openbare weg of openbaar groen gekeerde zijkant

Dakkapellen aan de voorkant en naar de openbare weg of groen gekeerde zijkant zijn niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan navolgende sneltoetscriteria wordt voldaan. Wordt niet voldaan aan alle van nevenstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gereede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria, dan kan het bouwplan voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. Bij en aan monumenten gelden afwijkende (gebiedsgerichte) welstandscriteria. Die plannen worden altijd voorgelegd aan de welstandscommissie.

SNELTOETSCRITEIA BIJ 5.11:

algemeen:

- De dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw.
- Dakkapellen op bijgebouwen, aan- of uitbouwen zijn niet toegestaan.

plaatsing en aantal:

- Bij meerdere dakkapellen in hetzelfde bouwblok: regelmatige rangschikking op horizontale lijn, dus niet boven elkaar gerangschikt.
- Bij een individueel hoofdgebouw gecentreerd in het dakvlak of gelijk aan geleding voorgevel.
- Minimaal 1.00 meter dakvlak boven en aan weerszijden van de dakkapel en minimaal 0,50 meter dakvlak aan de onderzijde, de afstand tot boven en onderkant dak wordt verticaal gemeten, de afstand tot de zijkant wordt gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel).
- Niet meer dan één dakkapel per woning op het betreffende dakvlak.
- Bij een mansardekap: de dakkapel is geplaatst in het onderste dakvlak.
- Bij een (voormalige) boerderij: de dakkapel is geplaatst op het oorspronkelijke woongedeelte.
- De dakkapel wordt niet op een wolfseind geplaatst.

maatvoering:

- Hoogte: maximaal 50% van de in het verticale vlak geprojecteerde hoogte van het dakvlak met een maximum van 1.35 meter gemeten vanaf de voet van de dakkapel tot de bovenzijde van boeiboord of daktrim.
- breedte: in totaal maximaal 40% van de breedte van het dakvlak met een maximum van 2.50 meter gemeten tussen het midden van woningscheidende bouwmuren of eindgevels gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel).

vormgeving:

- Dakkapellen zijn plat afgedekt.
- De kozijnindeling is gelijk aan de kozijnindeling van het hoofdgebouw.
- Geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek en boeiboord.

materiaal en kleur:

- Materiaal- en kleurgebruik overeenkomstig de reeds aanwezige materialen en kleuren van het hoofdgebouw.
- Beperkte toepassing van dichte panelen in het voorvlak, alleen in ondergeschikte mate tussen de glasvlakken.

5.12 Dakkapellen aan de achterkant en de niet naar de openbare weg of openbaar groen gekeerde zijkant

Dakkapellen aan de achterkant en de niet naar de openbare weg of openbaar groen gekeerde zijkant (voor zover niet vergunningsvrij) zijn niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan navolgende sneltoetscriteria wordt voldaan. Wordt niet voldaan aan alle van nevenstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gereede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria, dan kan het bouwplan voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. Bij en aan monumenten gelden afwijkende (gebiedsgerichte) welstandscriteria. Die plannen worden altijd voorgelegd aan de welstandscommissie.

SNELTOETSCRITERIA BIJ 5.12:

algemeen:

- De dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw.
- Er zijn geen dakkapellen op bijgebouwen, aan- of uitbouwen toegestaan.

plaatsing en aantal:

- Bij meerdere dakkapellen in hetzelfde bouwblok regelmatige rangschikking op horizontale lijn, dus niet boven elkaar gerangschikt.
- Bij meerdere dakkapellen bedraagt de tussenruimte minimaal 0.75 m.
- Niet meer dan twee dakkapellen per woning op het betreffende dakvlak.
- Minimaal één dakpan en nokvorst boven de dakkapel.
- Minimaal 0.50 m dakvlak onder en aan weerszijden van de dakkapel, de afstand tot de boven en onderkant dak wordt verticaal gemeten, de afstand tot zijkant wordt gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel).
- Bij een mansardekap: de dakkapel is geplaatst in het onderste dakvlak.
- Een dakkapel wordt niet op een wolfseind geplaatst.

maatvoering:

- Dakkapel met een plat dak: hoogte maximaal 1.50 meter gemeten vanaf voet dakkapel tot bovenzijde boeiboord of daktrim.
- Aangekapte dakkapel: hoogte maximaal 0.90 meter gemeten vanaf voet dakkapel tot bovenkant kozijn.

vormgeving:

- Dakkapellen zijn plat afgedekt of aangekapt bij een dakhelling van het dak van 45 graden of meer, met een minimale dakhelling van 25 graden voor de aangekapte dakkapel.
- De kozijnindeling is gelijk aan de kozijnindeling van het hoofdgebouw.
- Geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek en boeiboord.

materiaal en kleur:

- Materiaal- en kleurgebruik overeenkomstig de reeds aanwezige materialen en kleuren van het hoofdgebouw.
- Toepassing van dichte panelen alleen in ondergeschikte mate tussen de glasvlakken.

Aanvullende criteria voor dakkapellen per kapvorm

Bij een aantal afwijkende kapvormen zijn, naast bovenstaande sneltoetscriteria voor de voor- en achterkant, een aantal aanvullende welstandscriteria van toepassing. In geval van combinaties van verschillende dakvormen zal door de welstandscommissie per situatie een afweging gemaakt worden van de toelaatbare uitbreidingen.

Zadeldak met wolfseind

De beperkte maat van het wolfseind is ongeschikt voor toevoegingen. De zijdakvlakken zijn hiervoor meer geschikt, en dienen behandeld te worden als het zadeldak. Hierbij dienen de wolfseinden gerespecteerd te worden. Dakopbouwen zijn daarom niet gewenst.

Mansardedak

Een daktoevoeging aan de achterkant is toegestaan in het onderste deel van het dakvlak. Hierbij kan onderscheid gemaakt worden tussen een schuin afgedekte dakkapel en een dakkapel met plat dak. In beide gevallen dient de bovenaansluiting met het dakvlak op de knik van het dakvlak plaats te vinden.

Lessenaardak

Voor dakkapellen op lessenaardaken gelden dezelfde uitgangspunten als voor zadeldaken. Afhankelijk van de hoek van het dak en de nok- en goothoogte gelden verschillende regels. Wanneer de hoek kleiner is dan 30° is een dakkapel welstandshalve niet wenselijk. Bij een hoek kleiner dan 45° is een dakkapel aanvaardbaar wanneer de hoogte onder de nok meer dan 2.70 m meet.

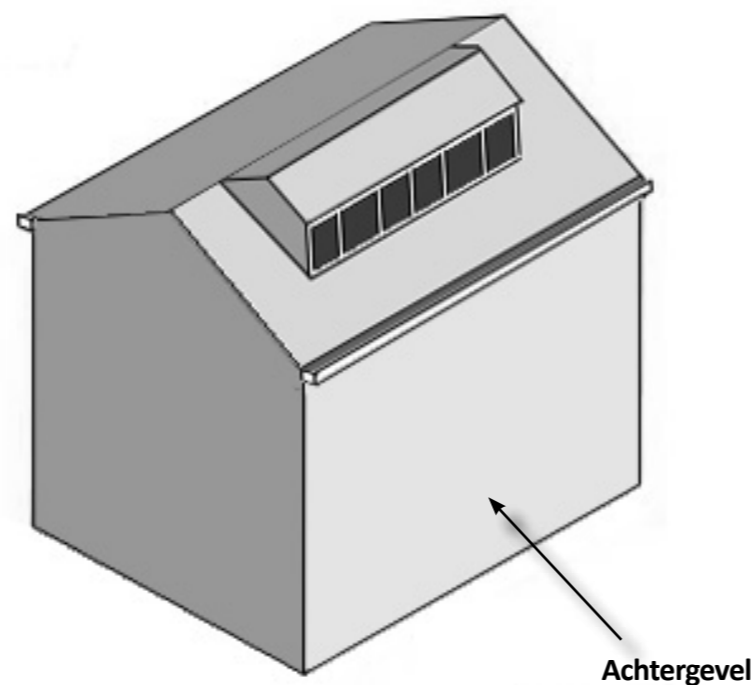
Zadeldak met hellingshoek <30°

Soms geeft een zadeldak door de flauwe helling weinig tot geen gelegenheid om een dakkapel toe te passen. Door de flauwe helling wordt de bovenzijde van de dakkapel namelijk (nagenoeg) gelijk met de nok. Hierdoor worden het dakvlak en het silhouet te sterk aangetast, daarom is het plaatsen van een dakkapel op een zadeldak met een helling kleiner dan 30° welstandshalve minder wenselijk. Een reguliere dakkapel is hier niet goed mogelijk.

Als de vrije hoogte onder de nok tenminste 2.00 meter bedraagt kan soms een oplossing worden gevonden door de nok te verplaatsen en te verhogen. Dan spreken we van een dakopbouw. Een dakopbouw wordt bij voorkeur alleen geplaatst aan de achterzijde. Door het verlengen van het voordakvlak worden de mogelijkheden voor een dakkapel aan de voorzijde vergroot.

5.13 Dakopbouwen

Dakopbouwen zijn niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan navolgende sneltoetscriteria wordt voldaan. Wordt niet voldaan aan alle van nevenstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria, dan kan het bouwplan voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. Bij en aan monumenten gelden afwijkende (gebiedsgerichte) welstandscriteria. Die plannen worden altijd voorgelegd aan de welstandscommissie.



Principeschets dakopbouw

SNELTOETSCRITEIA BIJ 5.13:

algemeen:

- De dakopbouw is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw.
- Dakopbouwen op bijgebouwen, aan- of uitbouwen zijn niet toegestaan.

plaatsing en aantal:

- Bij individuele woning/pand wordt de dakopbouw gecentreerd in het dakvlak of gelijk aan de geleding van gevels gesitueerd.
- Minimaal 1,00 meter dakvlak onder de dakopbouw en 0,50 meter aan weerszijden van de dakopbouw, de afstand tot onderkant dak wordt verticaal gemeten, de afstand tot de zijkant wordt gemeten aan de bovenzijde van de dakopbouw (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakopbouw).
- Niet meer dan één dakopbouw per woning (alleen achterzijde).

maatvoering:

- De hoogte: maximaal 0.90 meter gemeten vanaf voet dakopbouw tot bovenkant kozijn.

vormgeving:

- De dakhelling is gelijk met de dakhelling van het hoofdgebouw (dakvlak waarin de dakopbouw wordt gemaakt).
- De gevelgeleding wordt afgestemd op de gevelgeleding van het hoofdgebouw.
- Geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek en boeiboord.

materiaal en kleur:

- Materiaal- en kleurgebruik overeenkomstig de reeds aanwezige materialen en kleuren van het hoofdgebouw.
- Toepassing van dichte panelen alleen in ondergeschikte mate tussen de glasvlakken.

5.14 Erfafscheidingen

Een erfafscheiding is een bouwwerk, bedoeld om het erf af te bakenen van een buurerf of van de openbare weg. Erfafscheidingen aan de openbare weg zijn van grote invloed op de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente streeft ernaar een rommelige indruk door een te grote verscheidenheid aan erfafscheidingen te voorkomen. Vooral in nieuwbouwwijken is dit een belangrijk punt, omdat het groen hier de eerste jaren nog niet volgroeid is.

Erfafscheidingen moeten passen bij het karakter van de omgeving. In het buitengebied bijvoorbeeld zijn dichte, gebouwde erfafscheidingen bijna altijd storend. Hier dient bij voorkeur te worden gewerkt met hagen en windsingels, eventueel in combinatie met onopvallend open gaaswerk zonder puntdraad. In sommige gevallen is een open hekwerk ook voorstelbaar, zoals bijvoorbeeld bij landgoederen. Erfafscheidingen moeten op een zorgvuldige en professionele manier worden geplaatst en moeten worden gemaakt van duurzame materialen. Een lange, gesloten, slecht onderhouden schutting wekt bij velen het gevoel op van verloedering en sociale onveiligheid. Begroeide hekwerken en beplantingen hebben een open en vriendelijke uitstraling.

Erfafscheidingen (voor zover niet vergunningvrij) zijn niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan navolgende sneltoetscriteria wordt voldaan. Wordt niet voldaan aan alle van nevenstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria, dan kan het bouwplan voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. Bij en aan monumenten gelden afwijkende (gebiedsgerichte) welstandscriteria. Die plannen worden altijd voorgelegd aan de welstandscommissie.



SNELTOETSCRITEIA BIJ 5.14:

algemeen:

- De erfafscheiding is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw.

maatvoering:

- Hoogte: maximaal 1.00 meter als de erfafscheiding wordt geplaatst voor - of op minder dan 1 meter afstand tot- het voorerf.
- Hoogte: maximaal 2.00 meter als de erfafscheiding wordt geplaatst op minimaal 1 meter afstand tot het voorerf.
- Op hoeklocaties: de afstand van de erfafscheiding tot de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt minimaal 2,7 meter.

vormgeving:

- Volledig te begroeien gazen hekwerken, als drager voor beplanting, of
- stalen korven als drager voor kiezels en keien (natuurproducten), of
- geleding houten of gemetselde erfafscheiding afgestemd op erfafscheiding van belendend perceel of reeds bestaande erfafscheiding in de omgeving.

materiaal en kleur:

- De erfafscheiding is uitgevoerd in metselwerk of een open gaas- of hekwerk, eventueel in combinatie met houten delen.
- Stalen korven als drager voor kiezel en keien zijn gevuld met natuurproducten in een kleurstelling passend bij het hoofdgebouw.
- Geen toepassing van beton, kunststof, staal, golfplaat, damwandprofielen, rietmatten of vlechtschermen, geen puntdraden.
- Geen felle contrasterende kleuren.

5.15 Antennes

Antennes zijn van belang voor het kunnen zenden en/of ontvangen van radio-, televisie- en andere communicatiesignalen. Onder een spriet- of staafantennemast worden niet begrepen: calamiteitensirenes en antenne-installaties ten behoeve van mobiele telefonie. Antennes kenmerken zich door een zeer eigen technische vormgeving die vooral aan de voorzijde storend kan zijn voor het straatbeeld. De gemeente streeft dan ook naar plaatsing van antennes achter het hoofdgebouw, in ieder geval niet zichtbaar vanaf de weg of openbaar groen.

Antennes kunnen vrijstaand worden geplaatst of op/aan een bouwwerk worden aangebracht. Een antenne dient een ondergeschikt element te blijven ten opzichte van de omringende bebouwing. Als losse toevoeging kunnen ze storend werken op het uiterlijk van een gebouw. Met name de hoogte, de bouwkundige uitwerking en detaillering van antennes mogen geen zwaar stempel op de omgeving drukken. Een zorgvuldige plaatsbepaling kan een goed middel zijn om deze voorzieningen in te passen in de omgeving. Het heeft de voorkeur een antenne achter het hoofdgebouw en in ieder geval achter het voorerf te plaatsen. Daarnaast is de maatvoering en een zorgvuldige kleurkeuze van belang. De antenne dient altijd ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw of het erf waarop deze geplaatst wordt.

Antennes zijn niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan navolgende sneltoetscriteria wordt voldaan. Wordt niet voldaan aan alle van nevenstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gereede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria, dan kan het bouwplan voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. Bij en aan monumenten gelden afwijkende (gebiedsgerichte) welstandscriteria. Die plannen worden altijd voorgelegd aan de welstandscommissie.

SNELTOETSCRITERIA BIJ 5.15:

algemeen:

- De antenne is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw.

plaatsing en aantal:

- Antennes dienen achter het voorerf te worden geplaatst.
- Bij gestapelde woningbouw: plaatsing op het platte dak of op/aan het balkon geplaatst binnen het verticale en horizontale vlak van het balkon en niet aan de gevel of het kozijn.
- Maximaal één spriet-, staaf- of schotelantenne aan, op of bij een gebouw.

maatvoering:

- Hoogte spriet- of staafantenne: bij plaatsing op erf maximaal 5 meter.
- Hoogte spriet- of staafantenne: bij plaatsing aan gevel maximaal 5 meter vanaf het snijpunt met het aangrenzende dakvlak.
- Hoogte schotelantenne maximaal 3 meter gemeten vanaf de voet van de antenne(drager).
- Doorsnede schotel maximaal 2 meter.

vormgeving:

- Antenne en bijbehorende voorzieningen (mast, bedrading, tuidraden etc.) worden als één geheel vormgegeven.
- Bij bevestiging aan de gevel: geen tuidraden (stabiliteit behalen uit de bevestiging aan de gevel).

materiaal en kleur:

- Geen felle, contrasterende kleuren maar antraciet of donker grijs.

5.16 Rolhekken en (rol)luiken

Rolhekken, luiken en rolluiken zijn voorzieningen om ruiten van gebouwen tegen inbraak en vandalisme te beschermen. Deze voorzieningen kunnen de omgeving echter ook een onherbergzaam aanzien geven, hetgeen verloedering juist in de hand werkt. Daarom stimuleert de gemeente in de eerste plaats het toepassen van alternatieve oplossingen zoals geweldbestendig glas of elektronische beveiligingssystemen.

Voor woningen is het toepassen van rolhekken, luiken en rolluiken veelal vergunningvrij. Voor gebouwen anders dan woningen en woongebouwen echter niet. Juist in winkelgebieden zijn de problemen met deze anti-inbraak en –vandalisme voorzieningen het grootst. De gemeente streeft er daarom naar dat rolhekken, luiken en rolluiken de uitstraling van een pand niet negatief beïnvloeden.

Rolhekken of (rol)luiken zijn niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan navolgende sneltoetscriteria wordt voldaan. Wordt niet voldaan aan alle van nevenstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gereede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria, dan kan het bouwplan voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. Bij en aan monumenten gelden afwijkende (gebiedsgerichte) welstandscriteria. Die plannen worden altijd voorgelegd aan de welstandscommissie.

SNELTOETSCRITEIA BIJ 5.16:

algemeen:

- Het rolhek of rolluik is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofgebouw.

plaatsing:

- Het rolhek of rolluik is minimaal 1.00 meter teruggelegen van de uitwendige scheidingsconstructie (pui).
- Het kan aan de binnenzijde van de uitwendige scheidingsconstructie (pui) worden geplaatst, mits het voor minimaal 70% bestaat uit glasheldere doorkijkopeningen en er sprake is van ingetogen kleurgebruik of kleuren, harmoniërend met interieur/gevel.
- Het kan aan de buitengevel worden geplaatst, mits het voor minimaal 90% bestaat uit glasheldere doorkijkopeningen en rolkasten, geleidingen en rolhekken in de gevel worden ingepast.

materiaal en kleur:

- Geen felle, contrasterende kleuren.

5.17 Mestplaten en sleufsilos

Een sleufsilos of mestplaat wordt gebouwd bij een complex van agrarische bedrijfsgebouwen voor de opslag van mest en voer. Meestal gaat het om bouwwerken met een beperkte hoogte waarbij de opslag van voer en mest ruim boven de zijwanden uit zal steken. De sleufsilos zijn veelal afgedekt met folie en zand of autobanden.

Dit laatste geeft veelal geen fraai aanzicht. De sleufsilos en mestplaten dienen dan ook bij voorkeur geplaatst te worden aan de achterzijde van het boeren erf.

Mestplaten en sleufsilos zijn niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan navolgende sneltoetscriteria wordt voldaan. Wordt niet voldaan aan alle van nevenstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria, dan kan het bouwplan voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. Bij en aan monumenten gelden afwijkende (gebiedsgerichte) welstandscriteria. Die plannen worden altijd voorgelegd aan de welstandscommissie.

SNELTOETSCRITEIA BIJ 5.17:

algemeen:

- N.v.t.

plaatsing:

- De mestplaat of sleufsilos ligt achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw en die van belendende hoofdgebouwen.

maatvoering:

- De hoogte van de wanden ten opzichte van het aansluitende terrein bedraagt maximaal 3 meter.

vormgeving:

- N.v.t.

materiaal en kleur:

- Geen opvallend en/of contrasterend kleurgebruik.

5.18 Agrarische bedrijfsgebouwen

Een agrarisch bedrijfsgebouw (veestal, machineberging, opslagloods) wordt gebouwd bij een complex van agrarische bedrijfsgebouwen. Meestal gaat het om gebouwen die wat betreft de vorm en uitstraling veelvuldig voorkomen in het buitengebied. Gebleken is dat veel van dergelijke bedrijfsgebouwen vrijwel altijd voldoen aan de gebiedsgerichte criteria en daarom zijn ook voor deze categorie sneltoetscriteria opgesteld.

Agrarische bedrijfsgebouwen zijn niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan navolgende sneltoetscriteria wordt voldaan. Wordt niet voldaan aan alle van nevenstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria, dan kan het bouwplan voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. Bij en aan monumenten gelden afwijkende (gebiedsgerichte) welstandscriteria. Die plannen worden altijd voorgelegd aan de welstandscommissie.

SNELTOETSCRITERIA BIJ 5.18:

algemeen:

- N.v.t.

plaatsing en aantal:

- De afstand van het bedrijfsgebouw tot de voorgevel van de bedrijfs-woning bedraagt minimaal 10 meter, tenzij geen bedrijfswoning aanwezig is. Dan is de situering van het bedrijfsgebouw gelijk met of achter bestaande hoofdgebouwen.
- De afstand van de hoofdmassa van het bedrijfsgebouw tot een (bestaande) andere hoofdmassa bedraagt maximaal 40 meter.

maatvoering:

- De goothoogte bedraagt niet meer dan 5,5 meter.
- De oppervlakte bedraagt maximaal 2500m².

vormgeving:

- Agrarische bedrijfsgebouwen worden vormgegeven in één bouwlaag.
- Zij zijn voorzien van een flauw hellend zadeldak.
- Bij een oppervlakte van meer dan 1500m²: een geleding in massa aan voorzijde (lagere voorbouw).

materiaal en kleur:

- Daken van bedrijfsgebouwen worden niet met overwegend vlakke damwandprofielen afgedekt maar met platen met een (traditioneel) golfplaatprofiel. Toepassing van damwandpanelen (sandwichpanelen, eco-panelen etc.) is alleen toegestaan, indien de frequentie en hoogte van de profilering hetzelfde is als van golfplaten.
- De daken van bedrijfsgebouwen zijn donker grijs, zwart of rood.
- Materiaalgebruik van de gevels is afgestemd op bestaande bedrijfsgebouwen (metselwerk/damwand).
- Gebouwen mogen bestaan uit donkergroene damwandprofielen als deze zijn gelegen op minimaal 20 meter achter bestaande bedrijfsgebouwen. Anders wordt overwegend metselwerk toegepast of worden materialen toegepast die vergelijkbaar zijn met de toegepaste materialen van andere op het perceel aanwezige bedrijfsgebouwen.
- Materiaal- en kleurgebruik voegen zich in de omgeving en zijn afgestemd op het hoofdgebouw of op andere op het perceel aanwezige bedrijfsgebouwen

5.19 Uitbreiding overige gebouwen, geen woningen en daarbij behorende bijgebouwen en geen agrarische bedrijfsgebouwen

Uitbreidingen aan overige gebouwen, geen woningen en daarbij behorende bijgebouwen en geen agrarische bedrijfsgebouwen (uitbreidingen van bedrijfsgebouwen, scholen, zorggebouwen e.d.), hebben vaak een geringe invloed op het openbaar gebied. Meestal gaat het om gebouwen die wat betreft de vorm en uitstraling al voorkomen op de betreffende locatie. Gebleken is dat veel van dergelijke bedrijfsgebouwen vrijwel altijd voldoen aan de gebiedsgerichte criteria en daarom zijn ook voor deze categorie sneltoetscriteria opgesteld.

Uitbreidingen aan overige gebouwen, geen woningen en daarbij behorende bijgebouwen en geen agrarische bedrijfsgebouwen zijn niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan navolgende sneltoetscriteria wordt voldaan. Wordt niet voldaan aan alle van nevenstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria, dan kan het bouwplan voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. Bij en aan monumenten gelden afwijkende (gebiedsgerichte) welstandscriteria. Die plannen worden altijd voorgelegd aan de welstandscommissie.

SNELTOETSCRITEIA BIJ 5.19:

algemeen:

- De uitbreiding is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw.
- Een nieuwe (hoofd)entree is nooit een ondergeschikte toevoeging.

plaatsing en aantal:

- De afstand van de uitbreiding tot de voorste perceelsgrens bedraagt minimaal 10 meter.
- Uitbreiding vindt niet plaats voor de voorgevel van belendende gebouwen van naburige erven.

maatvoering:

- De goot- en bouwhoogte bedraagt niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte waartegen wordt aangebouwd.
- De oppervlakte van de uitbreiding aan de voorzijde bedraagt maximaal 100m² en aan achterzijde en niet naar het openbaar gebied gekeerde zijkant maximaal 500m².

vormgeving:

- De uitbreiding wordt vormgegeven in één bouwlaag.
- De dakvorm is hetzelfde als die van het bestaande gebouw.
- Er is geen andere aan- of uitbouw aan de betreffende gevel aanwezig of deze wordt in het bouwplan geïntegreerd.

materiaal en kleur:

- Materiaal- en kleurgebruik overeenkomstig de aanwezige materialen en kleuren van het hoofdgebouw.
- Beperkte toepassing van dichte panelen in het voorvlak, alleen in ondergeschikte mate tussen de glasvlakken.

ALGEMENE WELSTANDSCRITERIA

Bebouwing en omgeving

- Aanvaardbaarheid van het bouwwerk in relatie tot zijn omgeving en de bijdrage die het gebouw levert aan de openbare ruimte.
- Betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context.
- De wijze waarop nieuwe gebouwen en grotere uitbreidingen aan bestaande gebouwen binnen de stedenbouwkundige structuren gerealiseerd worden.
- De wijze waarop wijzigingen in de bebouwing blijven passen in de opbouw en ritmiek van de gevels.
- Het respecteren en herkenbaar houden van het bebouwingstype en de stedenbouwkundige en/of architectonische deeltypen hierbinnen.

Bebouwing op zich

- De samenhang in het bouwwerk of de bouwwerken voor wat betreft de onderlinge relatie tussen de samenstellende delen daarvan.
- De samenhang tussen de architectonische vormen, de te vervullen functies en de constructieve samenstelling van een gebouw.
- De helderheid en afleesbaarheid van het bouwwerk.
- De wijze waarop de architectonische middelen worden ingezet.
- De wijze waarop nieuwbouw zich voegt naar de bestaande ritmiek.

Materiaal, detaillering en kleur

- Zorgvuldige keuze van materiaal, detaillering en kleur.
- De wijze waarop wijzigingen in de bebouwing zijn vormgegeven qua materiaal, detaillering en kleur.

ALGEMENE WELSTANDSCRITERIA

De algemene welstandscriteria gelden als uitgangspunt voor iedere welstandsbeoordeling. In dit deel van de welstandsnota zijn enkel de criteria opgenomen. In het **algemeen deel** wordt verdere uitleg gegeven over deze algemene welstandscriteria.