

**WELSTANDSNOTA
GEMEENTE WOENSDRECHT**

**GEBIEDSCRITERIA
CALFVEN**

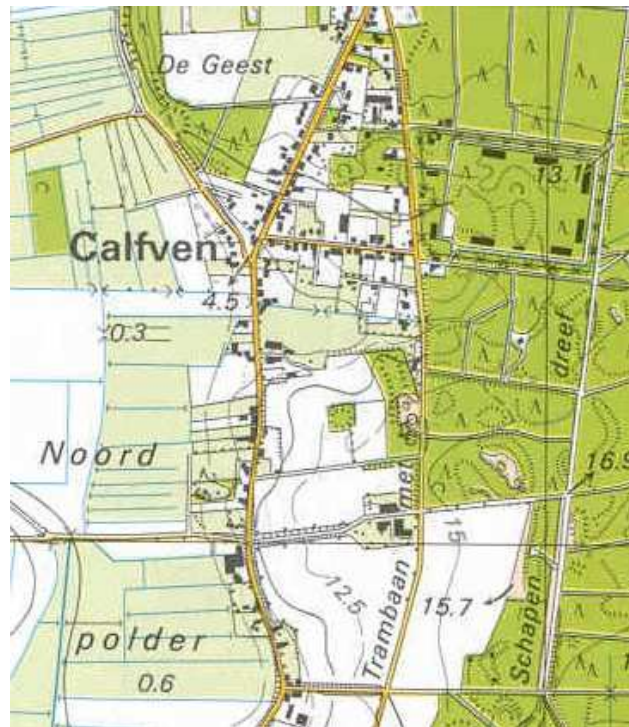


Inhoudsopgave

Inleiding	5
Gebied 1 - Calfven	7
Gebied 2 - Bergstraat	9
Gebied 3 – Trambaan	11
Bijlage	13



Calfven in 1908



Calfven in 1998

Inleiding

De kern Calfven kenmerkt zich door de prominente ligging op de Brabantse Wal. Het markeert de bijzondere overgang van de open kleipolders naar het bosgebied op de hoge zandgronden. Aan de oostzijde wordt Calfven begrensd door het bosgebied en aan de westzijde door het poldergebied. Deze overgang is goed te ervaren vanaf de Maareberg, waar het hoogteverschil 15 m bedraagt, wat uniek is in Nederland.

Calfven ligt aan de verbindingsweg tussen de kernen Hoogerheide en Ossendrecht en bestaat uit een van oorsprong historisch bebouwingslint met enkele zijstraten. Typerend voor Calfven is de kleinschaligheid en de relatie met het omringende landschap.

Voor de opstelling van deze welstandsnota is de kern Calfven opgedeeld in een aantal gebieden, die een samenhang vertonen qua karakteristiek, bebouwing, kleur- en materiaalgebruik en inrichting van de openbare ruimte. Na een waardebeoordeling daarvan is er aan een gebied een welstandsniveau gekoppeld en zijn de gebiedscriteria opgesteld. De kaarten, omschrijvingen en foto's zijn in dit beleidsstuk terug te vinden.

Gebied 1: Calfven

Historisch lint niveau 2



Bebouwing

De bebouwing stamt grotendeels uit de eerste helft van de 20^e eeuw en heeft een woonfunctie. De nieuwere bebouwing is gebouwd in de jaren '90.

De bebouwing staat zowel aan de straat, op de perceelgrens aan de voorzijde, als mede terugliggend op het perceel waardoor de woningen een voortuin hebben. De woningen hebben een bouwhoogte van 1 en 1,5 bouwlaag met kap. Nagenoeg alle woningen hebben een zadeldak bedekt met dakpannen, waarbij de hellingshoek van de daken onderling varieert. De noklijn loopt over het algemeen evenwijdig aan de straat.

Er staan voornamelijk sobere vrijstaande woningen (met uitzondering van enkele geschakelde woningen) vormgegeven door kleine bouwmassa's en verticaal geplaatste gevelopeningen.

Kleur- en materiaalgebruik

Het kleur- en materiaalgebruik is overwegend uniform. De meeste woningen zijn met roodbruine baksteen als schoonmetselwerk gebouwd; daarnaast komen er ook relatief veel wit geschilderde of gestucte woningen voor. De kleur van de dakpannen varieert tussen rood en antracietgrijs.

Openbare ruimte

De openbare ruimte is sober vormgegeven en bestaat uit een straat bestraat met grijskleurige klinkers met aan beide zijde gemarkeerde fietsstroken. De voetpaden liggen op hetzelfde niveau als de straat, maar wijken af in bestratingspatroon en kleur.



Criteria:

Voor het gebied worden geen grootschalige veranderingen voorzien. Bij de opstelling van het plan is rekening gehouden met de omringende bebouwingskarakteristiek. Het gemeentelijke beleid is gericht op handhaving van de aanwezige oorspronkelijke karakteristiek; qua schaal, vormentaal, korrelmaat, kleur- en materiaalgebruik, relatie met landschap, dorpsrandfunctie en dorpsilhouet.

Scherpe contrasten met de oorspronkelijke bebouwing moeten vermeden worden.

Verbouwingen en (vervangende) nieuwbouw moeten aansluiten bij het karakter zoals omschreven is in de gebiedsbeschrijving, met als extra eisen:

- de bebouwing moet in één rooilijn op de perceelsgrens aan de voorzijde staan
- de bouwhoogte van de bebouwing mag niet hoger zijn dan 1,5 bouwlaag met kap, waarbij er zadeldaken met de noklijn evenwijdig aan de straat toegepast dienen te worden
- de bebouwing moet met rode / roodbruine baksteen als schoonmetselwerk gebouwd worden en rode of antracietkleurige dakpannen als dakbedekking hebben

Gebied 2: Bergstraat

Gemengde bebouwing niveau 3

Bebouwing

De bebouwing in dit gebied stamt uit de tweede helft van de 20^e eeuw en heeft een woonfunctie. De plaats van de bebouwing op het perceel varieert van vlak aan de straat tot midden op het perceel, waardoor de woningen ruime voortuinen hebben. De bouwhoogte varieert tussen 1 en 2 bouwlagen met kap, waarbij de dakvormen variëren tussen hoofdzakelijk zadeldak en mansardekap. De noklijn loopt in de meeste gevallen evenwijdig aan de straat.

In het gebied staan vrijwel uitsluitend vrijstaande woningen, op een enkele twee-onder-één-kap en rijtjeswoning na. Ook hier zijn de woningen sober. De bouwmassa's van de vrijstaande woningen zijn massiever dan in de straat Calfven.



Kleur- en materiaalgebruik

De woningen zijn gebouwd met baksteen als schoonmetselwerk en hebben nagenoeg allemaal dakpannen als dakbedekking. Het kleurgebruik is divers, zo komen er onder andere roodbruine, gele en rode baksteen voor. Onder andere door het diverse kleurgebruik vormt het gebied in mindere mate een samenhangend geheel.



Openbare ruimte

De openbare ruimte bestaat uit een straat bestraat met klinkers met aan beide zijde van de straat een verhoogd trottoir met betontegels.

Parkeren vindt op eigen terrein en op de straat langs het trottoir plaats. De erfafscheidingen bestaan uit hagen, hekjes en enkele lage gemetselde muurtjes.

Criteria:

Voor het gebied worden geen grootschalige veranderingen voorzien. Bij de opstelling van het plan is rekening gehouden met de omringende bebouwingskarakteristiek. Het gemeentelijke beleid is gericht op handhaving van de karakteristiek qua: schaal, vormtaal, korrelmaat en kleur- en materiaalgebruik. Er is sprake van een kleinschalig gevarieerd bebouwingsbeeld, waarbij elk pand, binnen beperkte marges, zijn eigen situering en uitstraling kent.

Verbouwingen en (vervangende) nieuwbouw moeten aansluiten bij het karakter zoals omschreven is in de gebiedsbeschrijving met als extra eisen:

- de bebouwing moet in één rooilijn staan
- de bouwhoogte mag niet hoger dan 2 bouwlagen met kap zijn, waarbij de noklijn evenwijdig aan de straat moet lopen

Gebied 3: Trambaan

Individuele woonbebouwing niveau 3

Bebouwing

De bebouwing in dit gebied stamt uit de tweede helft van de 20^e eeuw en heeft een woonfunctie. De bebouwing staat op zeer grote percelen en soms zover terugliggend op het perceel dat de woning vanaf de straat haast niet meer zichtbaar is. De bouwhoogte varieert tussen 1 en 2 bouwlagen met kap, waarbij er een vrij grote diversiteit in dakvormen en kleuren en materiaalgebruik is. Door de bosrijke omgeving en de grote onderlinge afstanden tussen de bebouwing is dit echter niet storend.

Kleur- en materiaalgebruik

De woningen zijn vrij massief en hoofdzakelijk met baksteen als schoon metselwerk gebouwd, met dakpannen als dakbedekking; er komen ook een aantal bungalows met platte daken voor en enkele bungalows met leien als dakbedekking. De kleur van de baksteen varieert tussen rode, roodbruine en gele baksteen en de kleur van de dakpannen varieert tussen rood en antraciet.



Openbare ruimte

De openbare ruimte bestaat uit een verharde straat, anderhalve rijstrook breed, met daarnaast een fiets- en voetpad, gescheiden door een zeer smalle groenstrook met paaltjes. De woningen in het gebied en de straat liggen in een bos, dat voor een samenhangend beeld zorgt en dus beeldbepalend is. De handhaving van dit beeldbepalende element is in dit gebied zeer belangrijk. De erfafscheidingen bestaan overwegend uit hagen of andere beplanting, met op enkele plaatsen hekken.



Criteria:

Voor het gebied worden geen grootschalige veranderingen voorzien. Bij de opstelling van het plan is rekening gehouden met de omringende bebouwingskarakteristiek. Het gemeentelijke beleid is gericht op handhaving van de karakteristiek qua: schaal, vormtaal en relatie met het boslandschap. Er is sprake van een gevarieerd bebouwingsbeeld. Elk pand kent binnen beperkte marges zijn eigen situering, uitstraling en kleurgebruik.

Verbouwingen en (vervangende) nieuwbouw moeten aansluiten bij het karakter zoals omschreven is in de gebiedsbeschrijving, met als extra eis dat de erfafscheidingen uit hagen, andere beplanting of open hekwerk moeten bestaan.

Bijlage

Tabel welstandsniveaus

Aspect groepen	beoordelingsaspecten	niveau 1 hoog	niveau 2 normaal	niveau 3 laag	niveau 4 vrij
A hoofd aspecten	plaatsing / situering	[Red]	[Red]	[Orange]	[White]
	massavorm				
	gevelopbouw				
	materiaal (hoofdvlakken)				
B deelaspecten	kleur (hoofdvlakken)	[Red]	[Orange]	[Yellow]	[White]
	compositie massaonderdelen				
	gevelindeling				
C detail aspecten	vormgeving gevelelementen	[Orange]	[Yellow]	[White]	[White]
	materialen (onderdelen)				
	kleuren (onderdelen)				
	detailering (onderdelen)				

Streng: alle beoordelingsaspecten van deze aspectgroep moeten voldoen aan de criteria die onder 3.4 beschreven zijn. Afwijkingen van deze criteria zijn slechts mogelijk wanneer het plan een overduidelijke meerwaarde voor de omgeving krijgt. Een afwijking behoeft een zorgvuldige motivering van de welstandscommissie.

Kritisch: de meeste beoordelingsaspecten van deze aspectgroep moeten voldoen aan de criteria die onder 3.4 beschreven zijn. Afwijkingen van deze criteria zijn mogelijk mits goed gemotiveerd en mits er geen afbreuk aan de kwaliteit van de omgeving wordt gedaan.

Licht: enkele beoordelingsaspecten van deze aspectgroep moeten voldoen aan de criteria die onder 3.4 beschreven zijn. er wordt een basiskwaliteit gevraagd. Afwijkingen van deze criteria zijn mogelijk wanneer deze in dienst staan van het plan zelf.

Niet: het plan wordt op geen enkel beoordelingsaspect van deze aspectgroepen preventief getoetst. Alleen bij excessen kan repressief getoetst worden.

Opmerking: de verschillende 'vrijheidsgraden' hebben alleen betrekking op de welstandstoetsing. Afmetingen e.d. kunnen nog steeds zeer strikt in een bestemmingsplan zijn vastgelegd.