

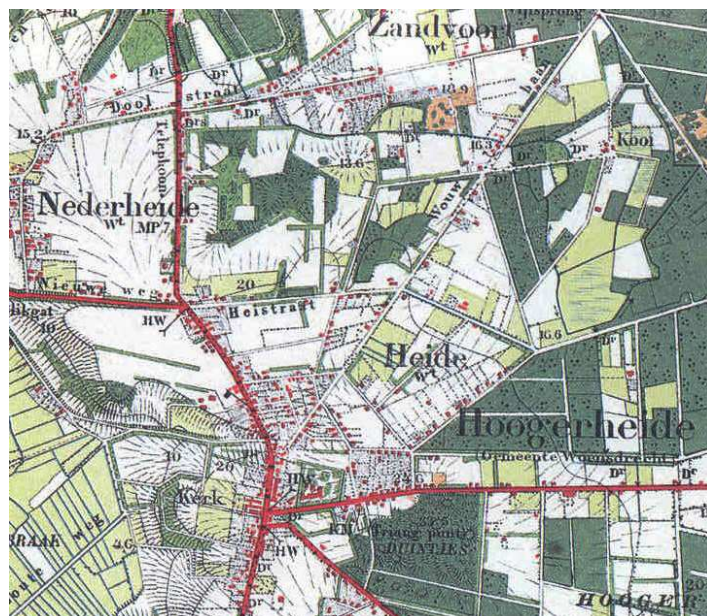
**WELSTANDSNOTA
GEMEENTE WOENSDRECHT**

**GEBIEDSCRITERIA
HOogerHEIDE-OOST**



Inhoudsopgave

Inleiding	5
Gebied 1 – Raadhuisstraat	7
Gebied 2 – Aalbersestraat	9
Gebied 3 – Mgr. Nolensstraat	11
Gebied 4 – Dennenlaan	13
Gebied 5 – Burgemeester Moorsstraat	15
Gebied 6 – Plantagelaan	17
Gebied 7 – Prins Clausstraat	19
Gebied 8 – Huijgensstraat	21
Gebied 9 – Fokkerlaan	23
Gebied 10 – Prins Bernhardstraat	25
Gebied 11 – Wouwbaan	27
Gebied 12 – Onderstal	29
Gebied 13 – Zandfort	31
Gebied 14 – Oostlaan	33
Gebied 15 – De Hoef	35
Overige gebieden	37
Bijlage	41



Hoogerheide in 1908



Hoogerheide in 1998

Inleiding

Hoogerheide lag voorheen zeer gunstig op de verbinding Bergen op Zoom – Antwerpen en groeide daardoor gemakkelijk verder uit, in tegenstelling tot bijvoorbeeld Woensdrecht. Aan de noordzijde van de kern Hoogerheide is er sprake van een combinatie van verschillende patronen, enclaves en structuren: de vliegbasis met zijn stedelijke uitstraling achter gesloten hekken, de natuurgebiedjes de Kooi en Vinkenbergh, het dicht bebouwde lint Zandfort, het industrieterrein de Kooi en tenslotte nog een enkele agrarische functie. Aan de zuidzijde is sprake van een vrij helder vormgegeven overgang naar het bosgebied.

Voor de opstelling van deze welstandsnota is de kern Hoogerheide 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: Raadhuisstraat

Historisch lint. Raadhuisstraat niveau 1 en Ossendrechtseweg niveau 2



Bebouwing

Dit historische lint is qua bebouwing op te splitsen in twee deelgebieden, te weten de Raadhuisstraat en de Ossendrechtseweg.

De bebouwing aan de Raadhuisstraat staat aan de straat in één rooilijn, waardoor de gebouwen (op een enkele uitzondering na) geen voortuinen hebben; in het centrum van het gebied worden de gebouwen aaneengesloten gebouwd. Aan de Ossendrechtseweg staat de bebouwing gedeeltelijk aan de straat en terugliggend daarvan, zodat sommige woningen voortuinen hebben. Er komen vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen voor. De oudste bebouwing in het gebied dateert uit de 19^e eeuw.

De Ossendrechtseweg heeft een duidelijke woonfunctie, terwijl er in de Raadhuisstraat naast wonen veel ook detailhandel, horeca en kantoren voorkomen; de verschillende functies lopen door elkaar heen. De bouwhoogte is overwegend 2 bouwlagen met kap, waarbij de volgende dakvormen voorkomen: mansardedaken, schilddaken, platte daken en voornamelijk zadeldaken. De noklijn loopt bijna overal evenwijdig aan de straat.

Er komen relatief weinig bijgebouwen voor; deze zijn achter de hoofdbouwmassa los daarvan gesitueerd. De vele aanbouwen zijn ook achter de hoofdbouwmassa gesitueerd en hebben vaak platte daken. Door de situering van de aan- en bijgebouwen blijft het straatbeeld aan de voorzijde gehandhaafd.

Kleur- en materiaalgebruik

Als dakbedekking worden overwegend dakpannen in de kleuren rood en antraciet toegepast. Nagenoeg alle gebouwen zijn met baksteen als schoon metselwerk gebouwd, maar verschillen onderling in kleur; zo komen onder andere de kleuren rood, roodbruin en bruin voor. Enkele gebouwen zijn met wit stucwerk of schilderwerk afgewerkt.



Openbare ruimte

De openbare ruimte bestaat uit een straat bestraat met klinkers met op enkele plaatsen bomen langs de straat. Aan beide zijden komt langsparkeren, in daarvoor bestemde stroken, voor. Deze stroken onderscheiden zich in materiaal- en kleurgebruik van de straat. Naast de parkeerstrook ligt het voetpad op een hoger niveau als de straat met een afwijkend kleur- en materiaalgebruik.

Criteria

In het gebied worden twee projecten uitgevoerd. Op de locatie van het voormalige gemeentehuis en ter hoogte van de Raadhuisstraat 114 – 122 komen op de begane grond centrumfuncties met daarboven appartementen.

In de Structuurvisie plus wordt het gebied rondom de Scheldeweg aangewezen als herontwikkelingsgebied. In 2013 zullen hiervoor plannen ontwikkeld worden.

Bij de opstelling van het plan is rekening gehouden met de omringende bebouwingskarakteristiek. Het gemeentelijke beleid is gericht op versterking van de aanwezige oorspronkelijke karakteristiek qua schaal, vormtaal, geslotenheid van de straatwand, dorpsrand, en materiaalgebruik. Er is sprake van een kleinschalig gevarieerd bebouwingsbeeld. Elk pand kent binnen beperkte marges zijn eigen uitstraling en kleurgebruik.

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

- de bebouwing in de Raadhuisstraat moet in één rooilijn aan de straat staan; de woningen aan de Ossendrechtseweg daarentegen mogen voortuinen hebben, mits de bebouwing in één rooilijn staat
- de bouwhoogte aan de Raadhuisstraat moet 2 bouwlagen met kap zijn, waarbij zadeldaken en schilddaken toegepast mogen worden; de nokrichting moet evenwijdig aan de straat lopen
- de bouwhoogte aan de Ossendrechtseweg mag maximaal 2 bouwlagen hoog zijn
- de bebouwing moet met rode / roodbruine baksteen als schoon metselwerk worden gebouwd, maar mag met wit pleisterwerk of schilderwerk worden afgewerkt
- de daken moeten met rode of antracietkleurige dakpannen bedekt zijn
- aan- en bijgebouwen moeten achter de hoofdbouwmassa worden gesitueerd

Gebied 2: Aalbersestraat

Gemengde bebouwing niveau 2

Bebouwing

De bebouwing bestaat uit geclusterde bouwblokken van geschakelde, gestapelde en rijtjeswoningen (van 14, 9 en 6 woningen breed). De bouwblokken staan in één rooilijn, met uitzondering van de geschakelde seniorenwoningen.

De rijtjeswoningen hebben zowel voor als achter een privétuin. De bouwhoogte van de gestapelde woningen is 2 bouwlagen met zadeldak; van de rijtjeswoningen is deze 1 bouwlaag met zadeldak en van de geschakelde woningen is de bouwhoogte 1 bouwlaag zonder kap. De noklijn loot evenwijdig aan de straat. Er komen geen aanbouwen voor. De enkele bijgebouwen die er staan, zijn losse bergingen achter de rijtjeswoningen.

Bij de rijtjeswoningen komen veel dakramen voor in plaats van dakkapellen. Deze werken in veel mindere mate beeldverstorend dan de dakkapellen.



Kleur- en materiaalgebruik

Het materiaalgebruik in het gebied is uniform. Alle gebouwen zijn met baksteen als schoon metselwerk gebouwd en hebben dakpannen als dakbedekking. De kleur van de dakbedekking is uniform en hoofdzakelijk antracietkleurig. De kleur van de baksteen varieert tussen geelbruin, rood en roodbruin.

Openbare ruimte

De openbare ruimte bestaat uit een straat bestraat met klinkers met door het gehele gebied voetpaden; soms verhoogd naast de straat en soms door openbare groen van de straat gescheiden. Deze voetpaden bestaan uit grijze betonklinkers.

Parkeren vindt plaats in clusters parkeervakken haaks op de straat, verspreid door het gebied en op een parkeerplein aan de achterzijden van de rijtjeswoningen.

De erfafscheidingen bij de rijtjeswoningen bestaan aan de voorzijde voornamelijk uit hekjes, hagen of andere groene beplanting en aan de achterzijde uit bergingen met gemetselde muren daartussen.

Door het hele gebied komt veel openbaar groen voor; in de vorm struiken en bomen langs parkeerplaatsen en gras en bomen rondom de gestapelde en seniorenwoningen.

Criteria

Woningstichting Woensdrecht heeft in haar strategisch voorraadbeheer aangegeven dat de woningen die bij hen in eigendom zijn, op termijn gesloopt zullen worden. Een herstructureringsplan moet nog worden opgesteld.

Bij de opstelling van het plan is rekening gehouden met de omringende bebouwingskarakteristiek. Het gemeentelijke beleid is gericht op handhaving van de gebiedskarakteristiek qua schaal, vormtaal, korrelmaat en materiaalgebruik. Er is sprake van een kleinschalig 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 gebouwen met baksteen als schoon metselwerk worden gebouwd en dakpannen als dakbedekking hebben.

Gebied 2: Mgr. Nolensstraat

Gemengde bebouwing niveau 2



Bebouwing

De bebouwing bestaat uit vrijstaande, twee-onder-één-kap, geschakelde en rijtjeswoningen (max. 6 woningen breed) en heeft een woonfunctie. De bouwhoogte is 1 en 2 bouwlagen met kap, waarbij nagenoeg alle woningen een zadeldak. De noklijn loopt overwegend evenwijdig aan de straat. De bijgebouwen bestaan uit garages die gekoppeld zijn aan de hoofdbouwmassa en veelal terugliggend zijn gesitueerd en bergingen die achter de woningen los daarvan zijn gesitueerd. Naast dakkapellen komen er ook dakramen voor, die minder opvallend zijn. De woningen staan in één rooilijn en beschikken allemaal over een ondiepe voortuin. De bebouwing in dit gebied dateert uit de jaren '80.

Kleur- en materiaalgebruik

Alle daken zijn bedekt met dakpannen, in de kleur antraciet en rood. Deze kleuren zijn geclusterd, zodat dit geen rommelig beeld geeft. Alle gebouwen zijn met baksteen als schoon metselwerk gebouwd in de kleuren rood en roodbruin, met uitzondering van enkele woningen die in wit gekliste kalkzandsteen zijn gebouwd. Ook deze woningen zijn geclusterd, waardoor de afwijking in kleurgebruik niet als storend wordt ervaren.



Openbare ruimte

De openbare ruimte bestaat uit straten bestraat met klinkers met aan één zijde langsparkeren in daarvoor bestemde stroken en met op de meeste plaatsen aan één zijde een verhoogd trottoir van betontegels. Voor de rijtjeswoningen komt een parkeerterrein voor, dat omringd is door openbaar groen. De erfafscheidingen aan de voorzijden bestaan voornamelijk uit hagen en lage hekjes en aan de achterzijden veelal uit schuttingen en gemetselde muren.

Het openbare groen in het gebied bestaat uit groenstroken langs de straat en rondom het parkeerterrein en uit een aantal speelveldjes verspreid door de wijk, bezaaid met gras.

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. Elk pand kent binnen beperkte marges zijn eigen uitstraling.

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

- de bebouwing moet met baksteen als schoon metselwerk gebouwd worden
- als dakvorm moet het zadeldak bedekt met dakpannen en de noklijn evenwijdig aan de straat toegepast worden
- de erfafscheidingen aan de voorzijde moeten uit lage hagen of hekjes bestaan

Gebied 4: Dennenlaan

Individuele woningbouw niveau 3

Bebouwing

De bebouwing in dit gebied dateert grotendeels uit de jaren '70 - '80 en heeft een woonfunctie.

De bebouwing staat op ruime kavels vrij ver van de straat, zodat er diepe voortuinen rondom de bebouwing ontstaan. De hoogte van de bebouwing varieert tussen 1 en 2 bouwlagen met kap. De bebouwing bestaat uit vrijstaande en enkele twee-onder-één-kap woningen met weinig aan- of bijgebouwen. De



dakvormen variëren; er komen zadeldaken, gemengde daken en platte daken voor. De noklijn van de daken varieert in richting tussen loodrecht op de straat en evenwijdig aan de straat. In het gebied komt ook een manege voor, die qua bouwmassa duidelijk afwijkt van de rest van de bebouwing.

Kleur- en materiaalgebruik

De diversiteit in kleur- en materiaalgebruik is zeer groot. Zo komen er verschillende kapvormen voor bestaande uit verschillende materialen, met dakpannen als meest voorkomende dakbedekking. De woningen zijn overwegend met baksteen als schoon metselwerk gebouwd, waarvan er enkele zijn afgewerkt met wit stuc- of schilderwerk. De kleur van de baksteen varieert tussen roodbruin en geelbruin.



Openbare ruimte

De grote diversiteit is in dit gebied niet storend door de onderlinge afstand tussen de woningen. De openbare ruimte (bos) zorgt voor samenhang en is beeldbepalend. De meeste tuinen worden afgescheiden van de openbare ruimte door hagen of hekken, maar qua begroeiing vormt het een eenheid. De openbare ruimte in het gebied, is bestraat met klinkers, zonder voetpad of fietsstrook.

Parkeren vindt overwegend plaats op eigen terrein, maar voor de twee-onder-één-kap woningen vindt ook langsparkeren in daarvoor bestemde stroken plaats.

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 karakteristiek qua schaal, vormtaal, korrelmaat, relatie met het boslandschap en de functie van dorpsrand. Er is sprake van een gevarieerd bebouwingsbeeld. Elk pand kent zijn eigen situering, uitstraling en kleur- en materiaalgebruik. Verbouwingen en (vervangende) nieuwbouw moeten aansluiten bij het karakter zoals omschreven is in de gebiedsbeschrijving.

Gebied 5: Burgemeester Moorsstraat

Woonwijk in traditionele blokverkaveling niveau 2



Bebouwing

De bebouwing bestaat uit rijtjeswoningen (max. 9 woningen breed) met enkele twee-onder-één-kap woningen en dateert uit de jaren '60 – '70. De woningen zijn aan de voorzijde van het perceel gesitueerd en de meeste beschikken over een ondiepe voortuin. De bouwhoogte is 1,5 en 2 bouwlagen met kap, waarbij alle woningen een zadeldak hebben. De noklijn loopt bij alle gebouwen evenwijdig aan de straat. Naast wonen komt er onder andere detailhandel, een benzinepomp en een kapperszaak voor.

Er komen veel bijgebouwen voor in de vorm van enkele garages en bergingen, die achter de bebouwing gesitueerd zijn. Omdat er weinig garages en mogelijkheden tot parkeren op eigen terrein zijn, staan er veel auto's in het gebied, wat soms beeldverstorend kan werken. De garages zijn zowel los van als vast aan de hoofdbouwmassa terugliggend gesitueerd. Er komen relatief weinig dakkapellen voor, daarentegen worden veel vaker dakramen toegepast. De voorkomende dakkapellen zijn meestal op het dakvlak aan de achterzijde gesitueerd. Het gebied vormt qua bebouwing een duidelijke eenheid.

Kleur- en materiaalgebruik

Aangaande het kleur- en materiaalgebruik vormt het gebied een duidelijke eenheid. Alle gebouwen zijn met baksteen als schoon metselwerk gebouwd en hebben dakpannen als dakbedekking. De kleur van de baksteen is overwegend roodbruin, maar daarnaast ook geel en geelbruin. De kleur van de dakpannen varieert tussen rood en antraciet, echter de kleuren zijn geclusterd waardoor het kleurverschil niet storend werkt. De vele bergingen zijn met baksteen als schoon metselwerk gebouwd en hebben vaak golfplaten als dakbedekking.



Openbare ruimte

De openbare ruimte bestaat uit straten bestraat met klinkers met aan beide zijde een verhoogd trottoir soms gescheiden van de straat door groenstroken, beplant met struiken en bomen. Parkeren vindt voornamelijk plaats op straat langs het trottoir in daarvoor bestemde stroken. In sommige straten wordt langs twee zijden van de straat geparkeerd; maar in de straten waar veel op eigen terrein geparkeerd kan worden, wordt aan één zijde op straat geparkeerd. Op een aantal plaatsen komen garageboxen voor, die goed weggewerkt zijn, onder andere met openbaar groen, en vanaf de straat nauwelijks nog zichtbaar zijn. Het openbare groen in het gebied bestaat uit groenstroken en enkele speelveldjes bezaaid met gras. De erfafscheidingen aan de voorzijden bestaan voornamelijk uit hagen en hekjes en aan de achterzijden uit bergingen, schuttingen en gemetselde muren.

Criteria

Op de locatie van de voormalige basisschool “Open Hof” wordt een woningbouwontwikkeling van 26 patiowoningen ontwikkeld.

Bij de opstelling van het plan is rekening gehouden met de omringende bebouwingskarakteristiek. Het gemeentelijke beleid is gericht op handhaving van de aanwezige karakteristiek qua schaal, vormtaal, korrelmaat en kleur- en materiaalgebruik. Er is sprake van een kleinschalig gevarieerd bebouwingsbeeld.

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 en met baksteen als schoon metselwerk worden gebouwd en dakpannen als dakbedekking hebben
- de huidige clustering van kleuren dient gehandhaafd te blijven
- de bouwhoogte moet in overeenstemming zijn met de bouwhoogte van de omringende woningen
- dakkapellen moeten waar mogelijk op het dakvlak aan de achterzijde worden gesitueerd
- de erfafscheidingen aan de voorzijde moeten uit lagen hagen of hekjes bestaan

Gebied 6: Plantagelaan

Individuele woningbouw niveau 3

Bebouwing

De bebouwing in dit gebied stamt uit de jaren '70 / '80 en 2000 en bestaat uit vrijstaande woningen. De bebouwing aan de oostzijde van de straat is jonger dan de bebouwing aan de westzijde. De percelen waar de woningen op staan zijn vrij groot. De woningen hebben vrij ondiepe voortuinen en staan relatief dicht op elkaar.

De bouwhoogte is overwegend 1 en 1,5 bouwlaag met kap. De dakvormen in het gebied variëren; met als meest voorkomende dakvorm het zadeldak. De noklijn varieert in richting tussen evenwijdig aan en loodrecht op de straat. De bouwmassa's van de woningen variëren, zo is de bouwmassa van de woningen aan de westzijde massiever, maar omdat de woningen aan de oostzijde dichter op elkaar zijn gebouwd, komt deze wand massiever over. Er komen relatief weinig aan- of bijgebouwen voor. De bijgebouwen bestaan in de meeste gevallen uit garages, die aan de hoofdbouwmassa gekoppeld zijn.

Kleur- en materiaalgebruik

Aangaande het materiaalgebruik vormen de woningen een eenheid; de meeste woningen zijn met baksteen als schoon metselwerk gebouwd en hebben dakpannen als dakbedekking. Het kleurgebruik in het gebied varieert in de kleur van de baksteen en de kleur van dakbedekking. De kleur van de baksteen varieert tussen rood, roodbruin en geel; de kleur van de dakpannen varieert tussen rood en antraciet. Behalve dakpannen komen ook een enkele keer leien voor en enkele woningen zijn met wit stucwerk afgewerkt.



Openbare ruimte

De openbare ruimte bestaat uit straten bestraat met klinkers, met aan beide zijden een verhoogd trottoir van betontegels. Parkeren vindt op eigen terrein plaats.

Er is nagenoeg openbaar groen in het gebied aanwezig, maar dit is niet storend door de groene tuinen die aan de openbare ruimte grenzen. De erfafscheidingen aan de voorzijden bestaan voornamelijk uit hagen of andere groene beplanting. Aan de achterzijden bestaan de erfafscheidingen bij de oudere bebouwing uit hagen en bij de nieuwere bebouwing uit schuttingen en 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, korrelmaat, vormentaal en materiaalgebruik. 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 eisen dat de bouwhoogte maximaal 1,5 bouwlaag hoog mag zijn en als dakvorm moet het zadeldak toegepast worden.

Gebied 7: Prins Clausstraat

Gemengde bebouwing niveau 3

Bebouwing

De bebouwing in dit gebied bestaat uit vrijstaande, twee-onder-één-kap, gestapelde en rijtjeswoningen (max 8 woningen breed), die aan de voorzijde van het perceel staan. Alle woningen (op enkele uitzonderingen na) hebben ondiepe voortuinen. Naast wonen komt er ook detailhandel en een benzinepomp in het gebied voor. De bouwhoogte is 1 en 2 bouwlagen met kap, met als meest voorkomende dakvorm het zadeldak. De noklijn varieert in richting tussen evenwijdig aan en loodrecht op de straat. Er komen veel bijgebouwen voor in de vorm van garages en schuurtjes, zowel los van als vast aan de hoofdbouwmassa en terugliggend gesitueerd. Er komen relatief weinig dakkapellen voor. De bouwmassa's variëren tussen massief en niet massief en staan door elkaar.



Kleur- en materiaalgebruik

De daken hebben als dakbedekking dakpannen in de kleuren rood en antraciet en alle gebouwen zijn met baksteen als schoon metselwerk gebouwd. De kleur van de baksteen varieert overwegend tussen roodbruin en geelbruin.

Het gebied vormt geen eenheid door de variatie in kleurgebruik en bebouwing.

Openbare ruimte

De openbare ruimte bestaat uit straten bestraat met klinkers met op de meeste plaatsen verhoogde trottoirs van betontegels. Parkeren vindt plaats op eigen terrein, langs het trottoir of op parkeerpleintjes verspreid door het gebied.



De erfafscheidingen aan de voorzijden bestaan uit hekjes, lage muurtjes en groene beplanting; aan de achterzijden komen hoofdzakelijk schuttingen en gemetselde muren voor. Het openbare groen bestaat uit groenstroken langs de straten beplant met bomen, struiken en gras, en speelveldjes gedeeltelijk bezaaid met gras en gedeeltelijk verhard.

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 gebiedskarakteristiek qua schaal, vormentaal, korrelmaat en kleur- en materiaalgebruik. Er is sprake van een gevarieerd bebouwingsbeeld. Elk pand kent binnen beperkte marges zijn eigen situering en uitstraling.

Verbouwingen en (vervangende) nieuwbouw moeten aansluiten bij het karakter zoals omschreven is in de gebiedsbeschrijving. Om de aanwezige karakteristiek aan de Huijbergseweg en de Putseweg te kunnen versterken, worden de volgende extra eisen gesteld:

- de bebouwing moet in één rooilijn staan; aan de voorzijde van het perceel
- de bouwhoogte mag maximaal 2 bouwlagen met zadeldak zijn, waarbij de noklijn evenwijdig loopt aan de straat
- de bebouwing moet per straat met dezelfde kleur baksteen als schoon metselwerk worden gebouwd en moet dezelfde kleur dakpannen hebben, waarbij er keus is tussen rode of antracietkleurige dakpannen
- dakkapellen moeten waar mogelijk op het dakvlak aan de achterzijde worden gesitueerd en aan- en bijgebouwen achter of terugliggend ten opzichte van de hoofdbouwmassa

Gebied 8: Huijgensstraat

Woonwijk in traditionele blokverkaveling niveau 3



Bebouwing

De bebouwing in dit gebied bestaat voornamelijk uit rijtjeswoningen, met enkele twee-onder-één-kap en vrijstaande woningen. De rijtjeswoningen zijn maximaal 8 woningen breed. De bouwhoogte is overwegend twee bouwlagen met kap, waarbij de noklijn in richting varieert tussen evenwijdig aan en loodrecht op de straat.

De bebouwing staat aan de voorzijde van de percelen en heeft ondiepe voortuinen. Er komen veel bijgebouwen voor in de vorm van bergingen, die in de meeste gevallen

achter de hoofdbouwmassa los daarvan zijn gesitueerd. Dakkapellen komen relatief weinig voor en zijn veelal op het dakvlak aan de achterzijde gesitueerd.

Het gebied vormt in mindere mate een eenheid, omdat de bebouwing op een minder overzichtelijke manier geordend is en hier en daar het onderscheid tussen achterzijde en voorzijde van de bebouwing ontbreekt.

Kleur- en materiaalgebruik

Aangaande het kleur- en materiaalgebruik vormt het gebied een redelijke eenheid. Nagenoeg alle gebouwen zijn met baksteen als schoon metselwerk gebouwd en hebben dakpannen als dakbedekking. De kleuren van de bakstenen zijn overwegend roodbruin en geelbruin en de kleur van de dakpannen is op enkele uitzonderingen na antraciet. Naast dakpannen komt er ook veelvuldig een bitumen dakbedekking voor.



Openbare ruimte

De straten zijn bestraat met klinkers evenals de voetpaden in het gebied. Deze voetpaden zijn niet overal in het gebied aanwezig. Langsparkeren en haaksparkeren vindt verspreid door het gebied plaats. Omdat er nagenoeg geen garages zijn en er dus veel auto's in het gebied staan, komt het gebied rommelig over.

De erfafscheidingen aan de voorzijden bestaan voornamelijk uit groene hagen of andere groene beplanting en aan de achterzijde uit bergingen en schuttingen. Het openbare groen bestaat uit enkele grote speelvelden verspreid door het gebied en stroken naast de bouwblokken en op de hoeken van de straat.

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 materiaalgebruik. 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 eisen:

- de bebouwing moet in één rooilijn staan en maximaal 2 bouwlagen hoog zijn
- alle gebouwen moeten met baksteen als schoon metselwerk gebouwd worden, waarbij de kleur per bouwblok hetzelfde moet zijn

Gebied 9: Fokkerlaan

Woonwijk in traditionele blokverkaveling niveau 2

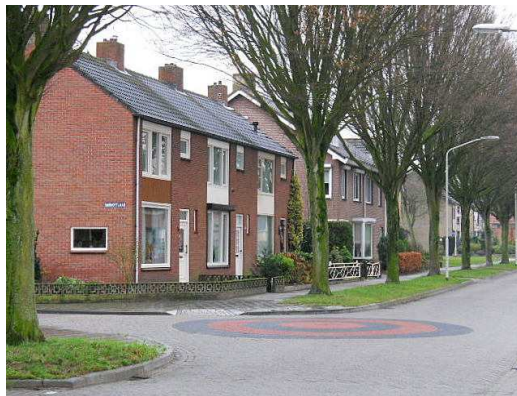
Bebouwing

De bebouwing bestaat uit rijtjeswoningen van (max. 12 woningen breed) en enkele twee-onder-één-kap woningen. Het gehele gebied heeft een woonfunctie. Alle woningen staan aan de voorzijde van het perceel in een rooilijn en beschikken zowel over een (ondiepe) voor- als een achtertuin.

Nagenoeg alle woningen hebben zadeldaken met een noklijn die evenwijdig aan de straat loopt. De bebouwing dateert uit de jaren '60 en '70. Er komen veel bijgebouwen voor in de vorm van bergingen achter de hoofdbouwmassa en los daarvan gesitueerd. Dakkapellen komen relatief weinig voor.

Kleur- en materiaalgebruik

Als dakbedekking zijn bij alle woningen dakpannen toepast, in de kleur antraciet en roodbruin, en als gevelmateriaal baksteen als schoon metselwerk in de kleur roodbruin en geelbruin. Het gebied vormt een duidelijke eenheid door de clustering van het kleur- en materiaalgebruik, maar ook door de bouwmassa's en de geordende rangschikking daarvan.



Openbare ruimte

De straten zijn bestraat met klinkers met aan beide zijden langsparkeren met daarnaast verhoogde trottoirs. Het parkeren vindt in sommige delen plaats op daarvoor bestemde stroken en in andere delen op straat langs het trottoir; er komt zowel langs- als haaksparkeren voor. Er staan veel auto's op straat, omdat maar op een aantal plaatsen verspreid door het gebied garageboxen voorkomen.

Het openbare groen bestaat uit bomen langs de Wouwbaan en Minckelersweg, stroken beplant met gras en bomen aan de randen van de verkavelingsblokken en enkele grote openbare groenvelden bezaaid met gras en gedeeltelijk beplant met bomen.

De erfafscheidingen aan de voorzijden bestaan uit hagen, hekjes en muurtjes en aan de achterzijde hoofdzakelijk uit bergingen en schuttingen.

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 gebiedskarakteristiek qua schaal, vormentaal, korrelmaat, geslotenheid van de bouwblokken en kleur- en materiaalgebruik. Er is sprake van een kleinschalig gevarieerd bebouwingsbeeld. Elk pand kent binnen beperkte marges zijn eigen uitstraling.

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

- de bebouwing moet met baksteen als schoon metselwerk worden gebouwd en moet dakpannen als dakbedekking hebben
- de bebouwing moet zadeldaken met de noklijn evenwijdig aan de straat hebben
- de huidige clustering van de kleuren dient gehandhaafd te blijven

Gebied 10: Prins Bernhardstraat

Gemengde bebouwing niveau 3

Bebouwing

De typen bebouwing variëren sterk in dit gebied. Er komen vrijstaande, twee-onder-één-kap en rijtjeswoningen voor, variërend in bouwmassa. Tevens komen er veel bijgebouwen voor in de vorm van garages, bergingen en schuurtjes. Deze zijn meestal los van de hoofdbouwmassa, terugliggend of erachter gesitueerd. De bouwhoogte varieert tussen 1 en 2 bouwlagen met kap. De meest voorkomende dakvorm is het zadeldak bedekt met dakpannen. De noklijn loopt overwegend evenwijdig aan de straat. De bebouwing staat aan de voorzijde van het perceel, waardoor nagenoeg alle bebouwing een ondiepe voortuin heeft. De bebouwing staat op de meeste plaatsen in één rooilijn.

In dit gebied komt één rijksmonument voor, namelijk het “heemhuisje” aan de Binnenweg 33.



Kleur- en materiaalgebruik

De kleur van de dakbedekking varieert hoofdzakelijk tussen rood en antraciet en deze zijn door elkaar toegepast. Alle woningen zijn met baksteen als schoon metselwerk gebouwd en variëren onderling in kleur tussen rood, roodbruin en geel.

Openbare ruimte

De openbare ruimte bestaat uit straten bestraat met klinkers met op de meeste plaatsen voetpaden langs de straat en langsparkeren in daarvoor bestemde stroken.

Het openbare groen bestaat uit groenstroken langs de straat bezaaid met gras en op enkele plaatsen beplant met bomen en struiken.

De erfafscheidingen aan de voorzijden bestaan voornamelijk uit hagen en hekjes, terwijl de erfafscheidingen aan de achterzijden hoofdzakelijk uit schuttingen en gemetselde muren bestaan.

Het gebied vormt geen eenheid, omdat de ordening van de bebouwing niet eenduidig is en dit een rommelig beeld geeft.

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 gebiedskarakteristiek qua schaal, vormtaal, korrelmaat, dorpsrandfunctie en materiaalgebruik. 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. Om de gebiedskarakteristiek aan de Wouwbaan te kunnen versterken, wordt de volgende extra eis gesteld:

- de bebouwing moet in één rooilijn staan en mag maximaal een bouwhoogte van 2 bouwlagen met zadeldak hebben, waarbij de noklijn evenwijdig aan de straat loopt

Gebied 11: Wouwbaan

Gemengde bebouwing niveau 3



Bebouwing

De bebouwing bestaat uit vrijstaande woningen, twee-onder-één-kap woningen en rijtjeswoningen (max. 3 woningen breed). De bebouwing staat aan de voorzijde van het perceel, waardoor de gebouwen ondiepe voortuinen hebben. De bouwhoogte varieert tussen 1 en 2 bouwlagen met kap. De meest voorkomende dakvorm hierbij is het zadeldak met de noklijn evenwijdig aan de straat. De bebouwing dateert uit de jaren '60 en '70. De bebouwing staat overwegend in één rooilijn. De bijgebouwen bestaan hoofdzakelijk uit garages, los en terugliggend ten opzichte van de hoofdbouwmassa zijn gesitueerd. De aanbouwen zijn achter de hoofdbouwmassa gesitueerd en hebben meestal platte daken en een bouwhoogte van 1 bouwlaag. Er komen redelijk veel dakkapellen voor, die veelal aan op het dakvlak aan de achterzijde zijn gesitueerd.



Kleur- en materiaalgebruik

Alle woningen zijn met baksteen als schoonmetselwerk gebouwd en hebben dakpannen als dakbedekking. Aangaande het materiaalgebruik vormt het gebied duidelijk een eenheid. De kleur van de dakpannen is overwegend antraciet, alleen de kleur van de dakpannen op de rijtjeswoningen en op enkele vrijstaande woningen is rood. De kleur van de baksteen is overwegend roodbruin, maar daarnaast komt ook gele baksteen en wit geschilderde woningen voor.

Openbare ruimte

De openbare ruimte van de Wouwbaan bestaat uit een straat bestraat met klinkers met aan één zijde een verhoogd trottoir gescheiden van de straat door een groenstrook, die gedeeltelijk beplant is met bomen. Aan de andere zijde ligt ook een openbare groenstrook, die beplant is met bomen en bezaaid met gras. De openbare ruimte van de Verlengde Duinstraat bestaat uit een straat bestraat met klinkers met aan beide zijden een verhoogd trottoir van betontegels, dat

aan één zijde van de straat is gescheiden door middel van een openbare groenstrook. Soms is een fietsstrook op de straat aangegeven door middel van markeringsstrepen. Parkeren vindt veelal plaats op eigen terrein of op een enkele plaats langs de straat.

Het gebied heeft een groen karakter wat gehandhaafd dient te worden.



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, relatie met landschap, dorpsilhouet en materiaalgebruik. Scherpe contrasten hierin dienen vermeden te worden. Er is sprake van een kleinschalig 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 eisen:

- de bebouwing moet in één rooilijn staan
- de bebouwing moet met baksteen als schoon metselwerk worden gebouwd en moet dakpannen als dakbedekking hebben
- als dakvorm moet het zadeldak met de noklijn evenwijdig aan de straat worden toegepast
- dakkapellen moeten waar mogelijk op het dakvlak aan de achterzijde worden gesitueerd

Gebied 12: Onderstal

Gemengde bebouwing niveau 2

Bebouwing

In dit gebied staan vrijstaande, twee-onder-één-kap en rijtjeswoningen (max. 4 woningen breed). De bebouwing staat niet in één rooilijn, waardoor sommige gebouwen een diepere voortuin hebben dan andere. De bouwhoogte is 1 en 2 bouwlagen met kap. De noklijn loopt bij alle gebouwen evenwijdig aan de straat. De onderlinge afstand tussen de gebouwen varieert van circa 4 m tot circa 25 m. Er komen veel aan- en bijgebouwen voor, in de vorm van garages los van de hoofdbouwmassa, terugliggend op het perceel gesitueerd en uitbreidingen aan de woningen, achter de hoofdbouwmassa gesitueerd. De oudere bebouwing dateert uit de jaren '50.

Kleur- en materiaalgebruik

De gebouwen zijn met baksteen als schoon metselwerk gebouwd, overwegend in de kleur roodbruin. De meeste gebouwen hebben een zadeldak bedekt met dakpannen in de kleuren rood en antraciet.

Openbare ruimte

Het gebied heeft een groen en landelijk karakter. Ondanks de ligging van het gebied tegen het centrum van Hoogerheide aan, heeft het een geheel ander karakter. De openbare ruimte bestaat hier uit een straat bestraat met klinkers met aan beide zijden een verhoogd trottoir van betontegels. Parkeren vindt plaats op eigen terrein en langs het trottoir. Aan één zijde van de straat ligt een groenstrook die het trottoir van de straat scheidt, deze is beplant met bomen en struiken.



De erfafscheidingen bestaan voornamelijk uit hagen, schuttingen en hekjes.

De ligging van het gebied op de Brabantse Wal kenmerkt zich hier al door de verhoogde ligging van de woningen ten opzichte van de straat.

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 gebiedskarakteristiek qua schaal, vormtaal, korrelmaat, kleur- en materiaalgebruik en relatie met het landschap. Er is sprake van een kleinschalig gevarieerd bebouwingsbeeld. Elk pand kent binnen beperkte marges zijn eigen situering en uitstraling

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 en met rode / roodbruine baksteen als schoon metselwerk gebouwd worden en donkerkleurige dakpannen als dakbedekking hebben
- de erfafscheidingen aan de voorzijde moeten uit lage hagen bestaan

Gebied 13: Zandfort

Individuele woningbouw niveau 3

Bebouwing

Er komen uitsluitend vrijstaande woningen voor. In het gebied komen behalve woningen ook een tweetal agrarische bedrijven voor, die afwijken qua bouwmassa. De bouwhoogte is overwegend 1 bouwlaag met kap, waarbij de meest voorkomende dakvorm het zadeldak is. De noklijn varieert in richting tussen evenwijdig aan en loodrecht op de straat. De vele bijgebouwen bestaan voornamelijk uit garages en schuren; meestal terugliggend en los van de hoofdbouwmassa gesitueerd. Deze bijgebouwen hebben meestal een bouwhoogte van 1 bouwlaag met kap. De aanbouwen die achter de hoofdbouwmassa zijn gesitueerd hebben meestal platte daken.



Kleur- en materiaalgebruik

Het materiaalgebruik is vrij uniform, zo zijn bijna alle daken bedekt met dakpannen en zijn alle gebouwen en bijgebouwen met baksteen als schoon metselwerk gebouwd. Het kleurgebruik is vrij divers. De kleur van de dakbedekking varieert tussen antraciet en rood en de kleur van de baksteen varieert tussen rood en geel. Behalve baksteen komen ook wit geschilderde woningen voor en woningen die met kalkzandsteen zijn gebouwd.

Openbare ruimte

De openbare ruimte bestaat uit een straat bestraat met klinkers met aan beide zijden een voetpad, gescheiden van de straat door een groenstrook van circa 1 m breed.

Aan het begin van de straat (oosten) staan er aan beiden zijden bomen, die het voetpad van de weg scheiden. Parkeren vindt op eigen terrein plaats.

De erfafscheidingen bestaan overwegend uit hagen of andere groene beplanting en de rooilijn van de bebouwing verspringt.



Belangrijk binnen dit gebied is de relatie met het omringende landschap, dat onder andere naar voren komt in het groene karakter van het gebied. De enkele doorkijken naar het achterliggende landschap dienen gehandhaafd te worden.

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, korrelmaat, vormtaal, materiaalgebruik en de relatie met landschap. Er is sprake van een gevarieerd bebouwingsbeeld. Elk pand kent zijn eigen situering, uitstraling en kleurgebruik. Verbouwingen en (vervangende) nieuwbouw moeten aansluiten bij het karakter zoals omschreven is in de gebiedsbeschrijving met als extra eisen, dat de bouwhoogte 1 bouwlaag met kap moet zijn.

Gebied 14: Oostlaan

Thematische uitbreidingswijk niveau 2



Bebouwing

De bebouwing in dit gebied bestaat uit aaneengebouwde, geschakelde en gestapelde woningen. De gestapelde woningen zijn gestapeld in drie lagen en de bouwhoogte van de overige gebouwen is 2 bouwlagen met kap. De bebouwing dateert uit de jaren '90 en heeft een woonfunctie. De woningen staan aan de voorzijde van het perceel, waardoor ze een ondiepe voortuin hebben. De bebouwing staat in één rooilijn.

Als dakvormen komen het zadeldak en de mansardekap voor. De bijgebouwen bestaan uit garages, die in de meeste gevallen aan de hoofdbouwmassa gebouwd zijn en terugliggend gesitueerd, en bergingen en schuurtjes, die achter en los van de hoofdbouwmassa zijn gesitueerd.

Kleur- en materiaalgebruik

Kijkende naar de bebouwing en het kleur- en materiaalgebruik vormt het gebied een duidelijke eenheid. Alle gebouwen zijn met baksteen als schoon metselwerk gebouwd en hebben dakpannen als dakbedekking. De kleur van de baksteen is overwegend geel/bruin en de kleur van de daken is antraciet.



Openbare ruimte

De openbare ruimte is zorgvuldig vormgegeven en bestaat uit straten bestraat met klinkers met zowel aan beide zijden langsparkeren in daarvoor bestemde stroken als haaksparkeren in daarvoor bestemde vakken. Naast deze stroken liggen groenstroken van circa 2 m breed, bezaaid met gras en hier en daar beplant met bomen en daarnaast ligt het verhoogde trottoir van betontegels. Er komt een groot openbaar groenveld voor, bezaaid met gras en beplant met enkele bomen. De erfafscheidingen aan de voorzijde bestaan voornamelijk uit groene beplanting of hagen; aan de achterzijde bestaan deze hoofdzakelijk uit schuttingen en bergingen.

Kenmerkend voor dit gebied is de relatie met het achterliggende open landschap. Door een aantal doorkijken in het gebied is dit landschap te zien; deze doorkijken dienen gehandhaafd te worden.

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 gebiedskarakteristiek qua schaal, vormentaal, korrelmaat, relatie met landschap, dorpsrand, dorpssilhouet en kleur- en materiaalgebruik. Er is sprake van een eenduidig bebouwingsbeeld en hoge architectonische waarden, die gehandhaafd dienen te blijven.

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 bebouwing moet met geelbruine baksteen als schoon metselwerk worden gebouwd en dakpannen als dakbedekking hebben
- de noklijn van de bebouwing moet evenwijdig aan de straat lopen

Gebied 15: De Hoef

Thematische uitbreidingswijk niveau 2



Bebouwing

De bebouwing in dit gebied bestaat uit aaneengebouwde, geschakelde, twee-onder-één-kap en vrijstaande woningen, die op de voorzijde op de percelen staan. De woningen hebben ondiepe voortuinen. De bouwhoogte is overwegend twee bouwlagen met kap, met uitzondering van de vrije kavels waar ook één bouwlaag met kap voorkomt.

De noklijn varieert in richting tussen evenwijdig aan en loodrecht op de straat. De bijgebouwen bestaan uit garages, die in de meeste gevallen aan de hoofdbouwmassa gebouwd zijn en terugliggend gesitueerd, en bergingen en schuurtjes, die achter en los van de hoofdbouwmassa zijn gesitueerd. In het gebied komen relatief nog niet veel dakkapellen voor, daarentegen worden veel dakramen toegepast. De dakramen zijn in de meeste gevallen gesitueerd op het dakvlak aan de achterzijde. Het gebied vormt qua bebouwing een duidelijke eenheid.

Kleur- en materiaalgebruik

Ook kijkende naar de bebouwing en het kleur- en materiaalgebruik vormt het gebied een duidelijke eenheid. Alle gebouwen zijn met baksteen als schoon metselwerk gebouwd en hebben dakpannen als dakbedekking. De kleur van de baksteen is overwegend rood of bruin. De kleur van de dakpannen bestaat uit overwegend zwarte en grijze tinten. In het oosten van het gebied komen ook rode tinten voor.

Openbare ruimte

De openbare ruimte bestaat uit straten bestraat met klinkers. Bij de hoofdstraten ligt er aan weerszijde van de straat een verhoogd trottoir van betontegels. Bij de overige wegen is er geen verhoogd trottoir aanwezig, maar uit het onderscheid tussen rijstroken en loopgebied zich in het straatverband en het kleurgebruik. Parkeren vindt overwegend op eigen terrein plaats, maar in de openbare ruimte is eveneens parkeergelegenheid in de vorm van langsparkeren.



De erfafscheidingen aan de voorzijde bestaan voornamelijk uit groene beplanting of hagen. Aan de achterzijde bestaan deze hoofdzakelijk uit schuttingen en bergingen. Bij hoeksituaties is een eenduidige erfafscheiding aanwezig in de vorm van een lage gemetselde muur met daarop hekwerk.

Langs de straten is beplanting in de vorm van bomen aanwezig. In het midden van het plangebied ligt een groot openbaar groen veld, bezaaid met gras en beplant met gras en beplant met enkele bomen. Kenmerkend voor het noordelijke gedeelte van het gebied, is de directe relatie met het bosgebied en de retentievijver.

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 gebiedskarakteristiek qua schaal, vormtaal, korrelmaat, relatie met het landschap, dorpsrand, dorpssilhouet en kleur- en materiaalgebruik. Er is sprake van een eenduidig bebouwingsbeeld en hoge architectonische waarden, die gehandhaafd dienen te blijven.

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 bebouwing moet met rode of bruine baksteen als schoon metselwerk worden gebouwd en dakpannen als dakbedekking hebben, waarbij er keus is tussen rode, grijze of zwarte tinten.

Overige gebieden

Sportpark: niveau 3

In dit gebied staan de gebouwen van de voetbalvereniging, de tennisvereniging en het zwembad. Het gebouw van de voetbalvereniging heeft een bouwhoogte van 1 bouwlaag met een kap en gedeeltelijk een plat dak. Het is met baksteen als schoon metselwerk gebouwd, wat daarna wit geschilderd is, boven de ramen is per gebouw groen of geel plaatmateriaal gebruikt. De sportvelden zijn omgeven door een groene rand van bomen en struiken, zodat het vanaf de openbare weg nauwelijks zichtbaar is. De gebouwen zijn relatief klein en niet massief. De terreinen van de verschillende verenigingen zijn hekwerk afgescheiden.

De tennishal echter is zeer massief door zijn hoogte (circa 6 m) en de omvang. Het gebouw is heeft gedeeltelijk een plint van donkerbruine baksteen en is verder afgewerkt met lichtgrijze damwandprofiel met enkele accenten van geel plaatwerk. De grote massieve hal heeft een kleine aanbouw van wit gekliste kalkzandsteen. De grote hal en de parkeerplaats zijn vanaf de openbare weg nauwelijks zichtbaar.

Het gebouw 'de Plantage' heeft een geheel eigen architectuur in tegenstelling tot de overige verenigingsgebouwen. Het gebouw is hoog en heeft variërende dakvormen, die met antracietkleurige dakleer zijn afgedekt. Het gebouw is met geelbruine baksteen als schoon metselwerk gebouwd en heeft enkele roodbruine horizontale accenten. Het gebouw is zeer massief.

Het entreegebouw van het zwembad heeft een bouwhoogte van 1 bouwlaag met plat dak en is met wit gekliste kalkzandsteen gebouwd, met plaatmateriaal aan de dakrand. Net onder de dakrand bevindt zich een horizontale rand met ramen.

Criteria

Voor dit gebied worden geen grootschalige veranderingen voorzien. Het gemeentelijke beleid is gericht op handhaving van de karakteristiek qua schaal, vormentaal, bouwmassa en kleur- en materiaalgebruik.

Verbouwingen en (vervangende) nieuwbouw moeten aansluiten bij het karakter zoals omschreven is in de gebiedsbeschrijving.

Politiebureau en Koninklijke Marechaussee: niveau 2

Het politiebureau heeft een zeer moderne architectuur en is opgebouwd uit een aantal 'op elkaar gestapelde rechthoekige blokken'. Het gebouw heeft een bouwhoogte van 2 bouwlagen en heeft een plat dak. Het is met rode baksteen als schoon metselwerk, hout en stucwerk gebouwd. Door het verspringen van de rooilijn en de hoogte komt het gebouw niet massief over. Het gebouw is duidelijk zichtbaar vanaf de openbare weg, maar dat is door de bijzondere uitstraling positief.

Het gebouw van de Koninklijke Marechaussee heeft een plint van bruine baksteen met daarboven lichtbruine betonelementen. Het is 1 en 2



bouwlagen met een plat dak. Door de verspringende rooilijn en de variatie in hoogte, komt het grote gebouw niet massief over. Het terrein is overheersend omheind met hekwerk.

Criteria

Voor dit gebied worden geen grootschalige veranderingen voorzien. Het gemeentelijke beleid is gericht op handhaving van de karakteristiek qua schaal, vormentaal, bouwmassa en kleur- en materiaalgebruik.

Verbouwingen en (vervangende) nieuwbouw moeten aansluiten bij het karakter zoals omschreven is in de gebiedsbeschrijving.

Gemeentehuis en brede school “De Boemerang”: niveau 3

De bebouwing in dit gebied bestaat uit het gemeentehuis, de brede school De Boemerang en 9 woningen.

Het gemeentehuis heeft een bouwhoogte van 2 bouwlagen met een plat dak. De brede school heeft een bouwhoogte van 3 bouwlagen met een plat dak. De woningen hebben aan de voorzijde een bouwhoogte van 2 lagen, aan de achterzijde is dit 1 laag met kap.

Alle gebouwen zijn met baksteen als schoon metselwerk gebouwd. De kleur van de baksteen is rood en donkerrood. Op enkele plaatsen is als detaillering de kleur van de bakstenen geelbruin of grijs.



Criteria

Voor dit gebied worden geen grootschalige veranderingen voorzien. Het gemeentelijke beleid is gericht op handhaving van de karakteristiek qua schaal, vormentaal, bouwmassa en kleur- en materiaalgebruik. Verbouwingen en (vervangende) nieuwbouw moeten aansluiten bij het karakter zoals omschreven is in de gebiedsbeschrijving.

Voormalige basisschool “Klim op”: niveau 3

De oorspronkelijke bebouwing op dit terrein is gesloopt. Op de locatie al een woningbouwontwikkeling plaatsvinden. In de ruimtelijke procedure zal aandacht worden besteed aan de uitstraling van de bebouwing.

Woonzorgcomplex Lucashof: niveau 2

De bebouwing in dit gebied omvat het Lucashof, het voormalige Mollercollege en het pand van maatschappelijk werk. De gebouwen variëren in bouwhoogte tussen 1, 2 en 3 bouwlagen met plat dak en zijn met baksteen als schoon metselwerk gebouwd, met op enkele plaatsen plaatmateriaal als afwerking. De kleur van de baksteen varieert tussen rood, roodbruin en geel. Ondanks de variatie in hoogte aan de gebouwen zelf, komen ze vrij massief over. De gebouwen zijn omgeven door openbaar groen en parkeren vindt plaats in geclusterde



haakspaarvakken.

Criteria

Het Mollercollege en het pand van maatschappelijk werk zullen op korte termijn plaatsmaken voor een nieuwe ontwikkeling. Het gemeentelijke beleid is gericht op handhaving van de karakteristiek qua schaal, vormtaal, bouwmassa en kleur- en materiaalgebruik. Verbouwingen en (vervangende) nieuwbouw moeten aansluiten bij het karakter zoals omschreven is in de gebiedsbeschrijving.

Verzorgingstehuis Heideduin en woonzorgcomplex Duinenrij: niveau 2

Het verzorgingstehuis heeft een bouwhoogte van 2 bouwlagen met kap en is met roodbruine baksteen als schoon metselwerk gebouwd. De kap bestaat uit een flauw hellend schilddak, bedekt met donkerbruine leien. Door gestrektheid van het gebouw, de accenten van donkerbruine baksteen en de vele kleine ramen heeft het een horizontale geleiding. Het gebouw de “Duinenrij” heeft eveneens een bouwhoogte van 2 bouwlagen met kap en is gebouwd met grijze en roodbruine bakstenen. Het gebouw heeft een gebogen kap. De gebouwen zijn omgeven door groen en parkeren vindt plaats op eigen terrein en in geclusterde haakspaarvakken langs de straat.



Criteria

Voor dit gebied worden geen grootschalige veranderingen voorzien. Het gemeentelijke beleid is gericht op handhaving van de karakteristiek qua schaal, vormtaal, bouwmassa en kleur- en materiaalgebruik.

Verbouwingen en (vervangende) nieuwbouw moeten aansluiten bij het karakter zoals omschreven is in de gebiedsbeschrijving.

Buitendienst en kantoor woningstichting: niveau 3

De bebouwing in dit gebied bestaat uit het pand van de buitendienst van de gemeente Woensdrecht, het kantoor van de Woningstichting Woensdrecht, een enkele bungalow en de brandweerkazerne. Het postkantoor is een ouder gebouw, in tegenstelling tot het kantoor van de woningstichting en de brandweerkazerne, en dateert uit dezelfde tijd als het historisch gedeelte van het gemeentehuis. De bebouwing is divers qua kleur- en materiaalgebruik. De meeste gebouwen zijn met





baksteen als schoon metselwerk gebouwd. Als dakvormen komen het zadeldak en het platte dak voor. De bouwmassa's variëren van vrij klein (gebouw woningstichting) tot massief (brandweerkazerne en gemeentehuis).

De openbare ruimte bestaat uit bestrating met enkele groenstroken beplant met bomen en struiken. De bestrating langs het gemeentehuis en het postkantoor bestaat uit sierbestrating die gedeeltelijk doorloopt in de Raadhuisstraat.

Kenmerkend in dit gebied is ook weer het

hoogteverschil door de ligging op de Brabantse Wal.

Criteria

Voor dit gebied worden geen grootschalige veranderingen voorzien. Het gemeentelijke beleid is gericht op handhaving van de karakteristiek qua schaal, vormentaal en bouwmassa.

Verbouwingen en (vervangende) nieuwbouw moeten aansluiten bij het karakter zoals omschreven is in de gebiedsbeschrijving.

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.