

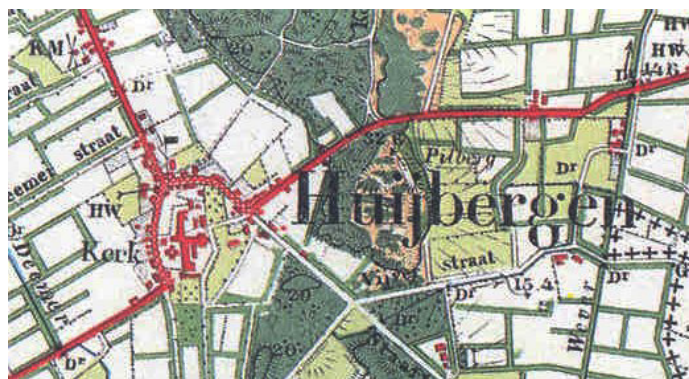
**WELSTANDSNOTA
GEMEENTE WOENSDRECHT**

**GEBIEDSCRITERIA
HUIJBERGEN**

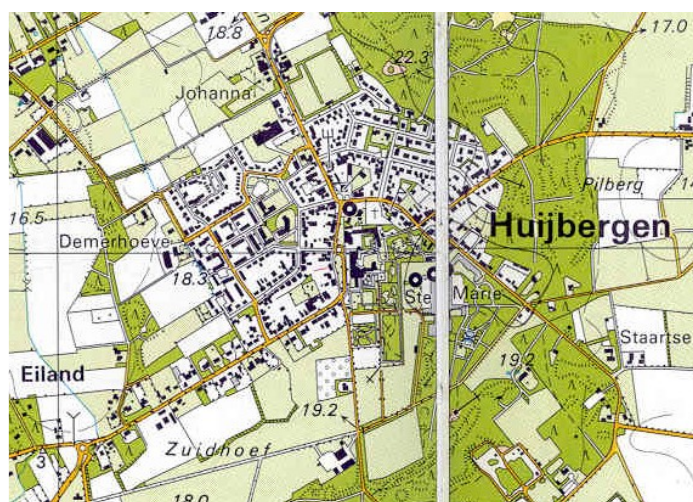


Inhoudsopgave

Inleiding	5
Gebied 1 - Dorpsstraat	7
Gebied 2 - Boomstraat	9
Gebied 3 – Staartsestraat / Hollandseweg	11
Gebied 4 – Westerstraat - oost	13
Gebied 5 – Westerstraat – west	15
Gebied 6 – Bergsestraat	17
Gebied 7 – Gele Helmbloem	19
Gebied 8 – Zonnedauw	21
Gebied 9 – Montgomerystraat	23
Gebied 10 – Buntven	25
Gebied 11 – Sainte Marie	27
Overige gebieden	29
Bijlage	33



Huijbergen in 1908



Huijbergen in 1998

Inleiding

Huijbergen ligt prachtig omringd door de boszone op de gefixeerde stuifduinen, Schoelieberg / Pilberg. De boszone schermt het dorp als het ware af van het grootschalige agrarische landschap in het noordoosten van de gemeente Woensdrecht.

Komende vanuit het noorden is deze overgang het sterkst te ervaren. Ten zuidwesten van het dorp is een waardevol open agrarisch gebied te vinden met de prachtige Zuidhoefdreef. In het noordwesten is sprake van een diffuus kleinschalig landschap met woningen in de bosrand langs de Vossenholstraat en een open gebied met Blikloop waar vroeger een ven heeft gelegen. De naam van het buurtschap Eiland verwijst naar het bestaan van een eiland in het ven. De randen van deze zijde van het dorp laten enigszins te wensen over. De structuur van de kern wordt verder bepaald door de historische bebouwingslinten en homogene woongebieden tussen de linten. Molen Johanna ligt enigszins verscholen, maar prachtig bij de entree van het dorp. Aan de zuidrand van Huijbergen zijn in het gebied van het kloostercomplex circa 100 woningen gebouwd.

Voor de opstelling van deze welstandsnota is de kern Huijbergen 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: Dorpsstraat

Historisch lint niveau 1

Bebouwing

De oudste bebouwing dateert uit de 19e eeuw en had van oorsprong op enkele plaatsen een agrarische functie. Tegenwoordig heeft het gebied hoofdzakelijk een woonfunctie, met op een enkele plaats horeca. Het voormalige gemeentehuis wijkt qua bouwmassa en vormgeving af van de overige gebouwen in het gebied.

De bebouwing staat vlak aan de straat, waardoor de meeste woningen, op enkele uitzonderingen na, geen voortuin hebben. De bouwhoogte varieert tussen 1 en 1,5 bouwlaag met kap, waarbij het zadeldak de meest voorkomende dakvorm is. De richting van de noklijn varieert tussen evenwijdig aan de straat en loodrecht op de straat.

De bouwmassa van de oudere bebouwing is vrij massief en langgerekt. De afstand tussen de woningen onderling varieert. De bijgebouwen in het gebied bestaan uit garages, die aaneengebouwd en terugliggend van de hoofdbouwmassa zijn gesitueerd. Tevens komen er redelijk veel dakkapellen en aanbouwen voor. De aanbouwen zijn achter de hoofdbouwmassa gesitueerd en hebben meestal platte daken.



In het gebied staat een rijksmonument aan de Dorpsstraat 3-5.



Kleur- en materiaalgebruik

De gebouwen zijn vrij sober en met baksteen als schoon metselwerk gebouwd, met dakpannen als dakbedekking. De kleur van de baksteen varieert; zo komen er rode en gele baksteen voor, maar daarnaast ook enkele wit gestuukte woningen. De kleur van de dakpannen is, op enkele uitzonderingen na, antraciet.

Openbare ruimte

De openbare ruimte bestaat uit een straat bestraat met klinkers, met aan beide zijden een voetpad. Dit voetpad onderscheidt zich van de straat door een ander bestratingspatroon. Het openbare groen in het gebied is minimaal en bestaat uit bomen langs de straat. De erfafscheidingen zijn overwegend groen en bestaan veelal uit hagen. Parkeren vindt plaats op eigen terrein of langs 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 versterking van de aanwezige oorspronkelijke karakteristiek qua: schaal, vormtaal, korrelmaat, materiaalgebruik, geslotenheid van de straatwand en dorpsilhouet. Er is sprake van een kleinschalig gevarieerd bebouwingsbeeld, waarbinnen scherpe contrasten met de oorspronkelijk bebouwing vermeden moeten 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 perceelgrens aan de voorzijde staan
- de bouwhoogte moet 1 of 1,5 bouwlaag met zadeldak zijn, waarbij de noklijn evenwijdig aan de straat moet lopen
- de bebouwing moet met roodbruine baksteen als schoon metselwerk gebouwd worden en moeten antracietkleurige dakpannen als dakbedekking hebben
- de woningen mogen met wit stucwerk of schilderwerk worden afgewerkt
- de erfafscheidingen aan de voorzijde moeten uit lage hagen of hekjes bestaan

Gebied 2: Boomstraat

Historisch lint niveau 2

Bebouwing

De bebouwing dateert grotendeels uit de jaren '60 en heeft een woonfunctie. De bebouwing staat (op enkele uitzonderingen na) aan de straat en is wat hoger dan in de omringende straten. De bouwhoogte is hier 1,5 á 2 bouwlagen hoog. De meest voorkomende dakvorm is het zadeldak met de noklijn evenwijdig aan de straat. De bebouwing bestaat uit vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen. Naast wonen komt er ook horeca in het gebied voor. De bouwmassa's zijn vrij massief door de hoogte van de bebouwing. Door het feit dat de woningen vrij dicht tegen elkaar aan zijn gebouwd, heeft de bebouwing een duidelijke wandwerking.



Er komen redelijk veel bijgebouwen voor, die achter of terugliggend ten opzichte van de hoofdbouwmassa zijn gesitueerd. Tevens komen er veel aanbouwen voor, die vanaf de openbare ruimte niet zichtbaar zijn, omdat ze achter de hoofdbouwmassa zijn gesitueerd. De aanbouwen hebben in de meeste gevallen platte daken. Er komen enkele dakkapellen voor, die voornamelijk op het dakvlak aan de achterzijde zijn gesitueerd.

Kleur- en materiaalgebruik

De gebouwen zijn met baksteen als schoon metselwerk gebouwd en hebben dakpannen als dakbedekking. De kleur van de baksteen is overwegend roodbruin en de kleur van de dakpannen varieert tussen rood en antraciet. Er is een duidelijke samenhang in het gebied door de bebouwing en het kleur- en materiaalgebruik.

Openbare ruimte

Aan de vormgeving van de openbare ruimte is veel aandacht besteed. Deze bestaat gedeeltelijk uit twee straten met daartussen een brede openbare groenstrook, gedeeltelijk in gebruik als speeltuin. De straten komen in een rotonde samen en zijn bestraat met klinkers.

Langs de straat voor het klooster wordt niet geparkeerd. De straat aan de andere zijde heeft dit wel in daarvoor bestemde langsparkeervakken afgewisseld met bomen. Beide straten hebben een verhoogd trottoir. Aan

de voorzijde van de bebouwing komt op een enkele plaats een laag hek als erfafscheiding voor; aan de achterzijde bestaan de erfafscheidingen overwegend uit hagen.

Het vele openbare groen en de vormgeving van de openbare ruimte maken het gebied zeer aantrekkelijk. Het gebied heeft een dorpskarakter wat gehandhaafd dient te worden.



Criteria

Voor het gebied worden geen grootschalige veranderingen voorzien, wel zal op korte termijn de openbare ruimte heringericht 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, vormentaal, korrelmaat, dorpskarakter en materiaalgebruik.

Er is sprake van een kleinschalig gevarieerd bebouwingsbeeld, waarbinnen elk pand zijn eigen 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 op de perceelgrens aan de voorzijde staan
- de bouwhoogte moet 1,5 of 2 bouwlagen met kap hoog zijn, waarbij de noklijn evenwijdig loopt aan de straat
- als dakvorm moet het zadeldak met rode of antracietkleurige dakpannen toegepast worden en de woningen moeten met rode / roodbruine baksteen als schoon metselwerk gebouwd worden
- dakkapellen moeten zoveel mogelijk op het dakvlak aan de achterzijde gesitueerd worden

Gebied 3: Staartsestraat / Hollandseweg

Historisch lint niveau 3

Bebouwing

De bebouwing heeft een woonfunctie en bestaat uit vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap woningen, die op een aantal plaatsen aaneengebouwd zijn. De plaats van de bebouwing op het perceel varieert; aan de Staartsestraat heeft de bebouwing een voortuin, terwijl aan de Hollandseweg de bebouwing grotendeels op de perceelgrens aan de voorzijde staat. De bouwhoogte varieert tussen 1 en 2 bouwlagen met kap met een variërende dakvorm. De noklijn loopt overwegend evenwijdig aan de straat.

Er komen veel bijgebouwen voor die los en terugliggend ten opzichte van of achter de hoofdbouwmassa zijn gesitueerd. De vele aanbouwen in het gebied zijn achter de hoofdbouwmassa's gesitueerd en hebben veelal platte daken.

Kleur- en materiaalgebruik

Alle woningen zijn gebouwd met baksteen als schoon metselwerk, waarvan sommige zijn afgewerkt met wit pleisterwerk of wit geschilderd zijn. De kleur van de baksteen varieert tussen rood, geel en roodbruin. De dakbedekking bestaat uit dakpannen in de kleuren rood en antraciet. Er komen veel dakkapellen in verschillende uitvoeringen voor.



Openbare ruimte

In de Hollandseweg bestaat de openbare ruimte uit een straat bestraat met klinkers met aan beide zijden een voetpad, wat zich onderscheidt in bestratingsmateriaal en bestratingspatroon. De openbare ruimte in de Staartsestraat bestaat uit een straat bestraat met klinkers met aan beide zijden een openbare groenstrook van circa 1 m breed beplant met bomen. Daarnaast ligt een verhoogd trottoir van grijze betontegels. De erfafscheidingen bestaan grotendeels uit hagen, andere beplantingen en hekjes. Parkeren vindt plaats op eigen terrein en langs 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 huidige gemeentelijke beleid is gericht op handhaving van de aanwezige oorspronkelijke karakteristiek qua schaal, vormtaal, korrelmaat, materiaalgebruik, geslotenheid van de

straatwand en de functie van dorpsentree. 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 bouwhoogte aan de Hollandseweg mag maximaal 1,5 bouwlaag met kap hoog zijn, waarbij er zadeldaken en mansardekappen met de noklijn evenwijdig aan de straat toegepast moeten worden
- de bouwhoogte aan de Staartsestraat mag niet hoger zijn dan 2 bouwlagen met kap, waarbij er zadeldaken met de noklijn evenwijdig aan de straat toegepast moeten worden
- de bebouwing moet met baksteen als schoon metselwerk gebouwd worden en de daken moeten met rode of antracietkleurige dakpannen bedekt zijn
- de woningen aan de Hollandseweg mogen ook met wit pleisterwerk of schilderwerk afgewerkt worden
- de erfafscheidingen aan de voorzijde moeten uit lage hagen of hekjes bestaan

Gebied 4: Westerstraat - oost

Historisch lint niveau 2

Bebouwing

Van oorsprong heeft de bebouwing een woonfunctie, maar momenteel vindt er gedeeltelijk ook detailhandel plaats.

De bebouwing staat overwegend aan de straat, waardoor voortuinen ontbreken. Er staan vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen. De bouwhoogte varieert tussen 1 en 2 bouwlagen met kap, waarbij het zadeldak de meest voorkomende dakvorm is, met de nokrichting evenwijdig aan de straat.

Er komen veel bijgebouwen voor, die los van de hoofdbouwmassa, terugliggend of erachter zijn gesitueerd. De aanbouwen in het gebied zijn achter de hoofdbouwmassa gesitueerd en hebben platte daken. De aan- en bijgebouwen verstoren door deze situering het straatbeeld niet. Er komen een aantal dakkapellen voor, die zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde op het dakvlak zijn gesitueerd.

Kleur- en materiaalgebruik

Het materiaalgebruik in het gebied is uniform. Alle gebouwen zijn met baksteen als schoon metselwerk gebouwd en hebben dakpannen als dakbedekking. Het kleurgebruik varieert echter. De meest voorkomende kleur baksteen is rood, daarnaast wordt er ook gele baksteen toegepast en komen er enkele wit geschilderde woningen voor. De kleur van de dakbedekking is overwegend rood.

Openbare ruimte

De openbare ruimte heeft een breed profiel. De straat is bestraat met klinkers, met aan beide zijden een fietspad onderscheiden door een andere kleur bestratingsmateriaal. Aan één zijde vindt haaksparkeren in daarvoor bestemde vakken plaats, afgewisseld met bomen. Aan de andere zijde is er een groenstrook van circa 2 m breed met daarin bomen en struiken. Achter de groenstrook ligt een brede strook klinkerbestrating tot aan de voorzijde van de huizen, in gebruik als voetpad en parkeren voor bewoners.

Als erfafscheidingen aan de voorzijde komen hekken en hagen voor en aan de achterzijde overwegend hagen of andere groene beplanting.



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, vormtaal, kleur- en materiaalgebruik en korrelmaat. 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 aan de straat staan en een bouwhoogte van 2 bouwlagen met zadeldak hebben, waarbij de nokrichting evenwijdig aan de straat moet lopen
- de bebouwing moet rode / roodbruine baksteen als schoon metselwerk gebouwd worden en moet roodkleurige dakpannen als dakbedekking hebben

Gebied 5: Westerstraat - west

Gemengde bebouwing niveau 3



Bebouwing

De bebouwing in dit gedeelte van de Westerstraat dateert uit de jaren '80 en '90 en bestaat uit vrijstaande woningen op zeer grote kavels. Alle gebouwen hebben diepe voortuinen en behalve een woonfunctie, heeft de bebouwing incidenteel ook een commerciële functie, zoals een bedrijf aan huis. De bebouwing staat overwegend in één rooilijn. De bouwmassa's zijn vrij massief en hebben een uiteenlopende architectuur. De bouwhoogte is overwegend 1 bouwlaag met kap, waarbij de dakvorm varieert. Er komen redelijk veel bijgebouwen voor, die dichtbij de hoofdbouwmassa staan of gekoppeld zijn aan de hoofdbouwmassa, maar terugliggend zijn gesitueerd.

Kleur- en materiaalgebruik

Alle gebouwen zijn met baksteen als schoonmetselwerk gebouwd en hebben overwegend dakpannen als dakbedekking, echter de kleur van de baksteen en dakpannen varieert. De kleur van de dakpannen varieert tussen rood en antraciet en de kleur van de baksteen tussen roodbruin, geelbruin en geel. Er komen ook wit geschilderde woningen voor. Dit diverse kleurgebruik is niet storend door afstanden tussen de woningen onderling.

Openbare ruimte

De openbare ruimte bestaat uit een geasfalteerde straat met aan beide zijden een fietsstrook die zich onderscheidt door de rode kleur met daarnaast een smalle groenstrook met bomen. De erfafscheidingen bestaan bij de meeste percelen uit groene hagen, maar daarnaast komen ook hekken en muurtjes voor. De groen aangeplante tuinen geven het gebied een groen karakter. Dit is in overeenstemming met het omliggende landschap.

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, relatie met het landschap en materiaalgebruik. Er is sprake van een gevarieerd bebouwingsbeeld. Elk pand kent zijn eigen situering, uitstraling en kleurgebruik. (Vervangende) nieuwbouw en verbouwingen moeten aansluiten bij het karakter zoals omschreven is in de gebiedsbeschrijving.

Gebied 6: Bergsestraat

Historisch lint niveau 2



Bebouwing

De oudere bebouwing in dit gebied dateert uit dezelfde periode als de oudere bebouwing in de Dorpsstraat en heeft een woonfunctie. De nieuwere bebouwing dateert uit de jaren '70 en '80 en bestaat gedeeltelijk uit detailhandel en enkele bedrijven.

De bebouwing staat in het zuidelijk deel van het gebied overwegend aan de straat, terwijl de bebouwing in het noorden voortuinen heeft.

Storende elementen in het gebied zijn een aantal bedrijven, die qua vormgeving en uitstraling niet in het gebied passen, zoals een loods met damwandprofiel. Naast wonen komt er ook detailhandel en andere bedrijvigheid voor. De bouwhoogte varieert tussen 1 en 2 bouwlagen met kap. Ook de dakvorm varieert; zo komen er zadeldaken, mansardekappen en platte daken voor. De noklijn loopt bij de meeste gebouwen evenwijdig aan de straat. De gevelopbouw van de oudere bebouwing heeft een verticale geleiding en is veelal symmetrisch. Er komen veel aan- en bijgebouwen voor, die achter of terugliggend ten opzichte van de hoofdbouwmassa zijn gesitueerd. Dakkapellen komen relatief weinig voor.



In het gebied staan twee rijksmonumenten, te weten aan de Bergsestraat 25 (Molen Johanna) en aan de Bergsestraat 54.

Kleur- en materiaalgebruik

De meeste gebouwen zijn gebouwd met baksteen als schoon metselwerk, waarvan sommige wit geschilderd of gepleisterd zijn. Als dakbedekking komen dakpannen en leien voor, in de kleuren antraciet en rood.

Openbare ruimte

De openbare ruimte bestaat uit een straat bestraat met klinkers met aan beide zijden een fietsstrook die zich onderscheidt in bestratingsmateriaal en -patroon. Tot aan de Jeneverbes heeft de straat aan beide zijden een licht verhoogd trottoir met dezelfde bestrating als de fietsstroken. Vanaf de Jeneverbes wordt het trottoir aan één zijde vervangen door een fietspad, afgescheiden door een smalle openbare groenstrook met bomen en aan de andere zijde door een brede openbare groenstrook, beplant met bomen en struiken met daarnaast een fiets- en voetpad.

De erfafscheidingen bestaan voornamelijk uit hagen of hekken. Parkeren vindt plaats op eigen terrein en op enkele geclusterde haakspaarvakken.

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, vormtaal, geslotenheid van de straatwanden, materiaalgebruik en relatie met landschap. 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 bouwhoogte moet 1 bouwlaag met kap zijn, waarbij de dakvorm mag variëren tussen zadeldak en mansardekap en waarbij de noklijn evenwijdig loopt aan de straat
- de gevelopbouw dient bij voorkeur een verticale, symmetrische geleiding te hebben
- de bebouwing moet met rode / roodbruine baksteen als schoon metselwerk gebouwd worden en moet rode of antracietkleurige dakpannen als dakbedekking hebben
- de woningen mogen ook met wit schilderwerk of pleisterwerk afgewerkt worden
- dakkapellen moeten zoveel mogelijk op het dakvlak aan de achterzijde gesitueerd worden
- de erfafscheidingen aan de voorzijde moeten uit lage hagen of hekken bestaan

Gebied 7: Gele Helmbloem

Gemengd gebied niveau 2

Bebouwing

De bebouwing in dit gebied dateert uit de jaren '70 en '80 en heeft een woonfunctie. Er staan overwegend twee-onder-één-kap woningen met op een enkele plaats vrijstaande woningen. De woningen staan aan de voorzijde van het perceel en hebben een voortuin. De bouwhoogte is 2 bouwlagen met kap, met als dakvorm het zadeldak met de noklijn evenwijdig lopend aan de straat.

De meest voorkomende bijgebouwen in het gebied zijn garages, die veelal los en terugliggend ten opzichte van de hoofdbouwmassa zijn gesitueerd. Ook komen er veel dakkapellen voor, die hoofdzakelijk op het dakvlak aan de achterzijde zijn gesitueerd. De vele aanbouwen in het gebied hebben platte daken en zijn achter de hoofdbouwmassa gesitueerd.

De bouwmassa's zijn vrij massief door de hoogte en de breedte van de bebouwing (twee-onder-één-kap woningen). De afstand tussen de woningen is gemiddeld 6 m.



Kleur- en materiaalgebruik

Aangaande het kleur- en materiaalgebruik vormt dit gebied een eenheid. Alle woningen zijn allemaal met baksteen als schoon metselwerk gebouwd, hebben dakpannen als dakbedekking en hebben per blok dezelfde kleur en vormgeving. De kleuren variëren wel per bouwblok (rode en gele baksteen), maar dit werkt niet storend door een zelfde massaopbouw, het vele groen in de wijk en de clustering van de woningblokken.

Openbare ruimte

De openbare ruimte bestaat uit een straat bestraat met klinkers met aan beide zijden een verhoogd trottoir van betontegels. Parkeren vindt op eigen terrein of op straat langs het trottoir in daarvoor bestemde stroken in de vorm van langsparkeren.

Als erfafscheidingen komen hagen, hekjes en muurtjes voor. Het openbaar groen bestaat voornamelijk uit groenstroken, bezaaid met gras en gedeeltelijk beplant met struiken en bomen.

Het gebied heeft een groen en dorpskarakter, 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, 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
- de bouwhoogte moet 2 bouwlagen met kap zijn, waarbij zadeldaken met de noklijn evenwijdig aan de straat toegepast moeten worden
- dakkapellen moeten waar mogelijk op het dakvlak aan de achterzijde gesitueerd worden

Gebied 8: Zonnedauw

Individuele woningbouw niveau 3



Bebouwing

Alle bebouwing in dit gebied heeft een woonfunctie en dateert uit de jaren '70. Er komen alleen vrijstaande woningen op vrij ruime kavels voor. De woningen zijn veelal in het midden van het perceel gesitueerd en hebben daardoor diepe voortuinen. De bouwhoogte is 1 bouwlaag met kap, waarbij de dakvormen variëren en de richting van de noklijn ten opzichte van de straat varieert. De bouwmassa's zijn vrij klein en meestal langgerekt. Er komen relatief weinig aan- of bijgebouwen en dakkapellen voor.

Kleur- en materiaalgebruik

De gebouwen zijn met baksteen als schoon metselwerk gebouwd, echter in verschillende kleuren en soms afgewerkt met verschillende materialen. Er worden onder andere gele en rode baksteen gebruikt, maar daarnaast ook wit gekliste kalkzandsteen en wit schilderwerk op de gevels. Het kleur- en materiaalgebruik is dus vrij divers, maar dit wordt niet als storend ervaren door de ruime kavels en voldoende ruimte tussen de woningen. Tevens zorgt het vele groen in het gebied ervoor dat deze diversiteit niet als storend wordt ervaren.

Openbare ruimte

De openbare ruimte bestaat uit straten bestraat met klinkers. Het gebied heeft geen trottoirs en parkeren vindt plaats op eigen terrein en op de straat. De erfafscheidingen bestaan uit groene beplantingen en hagen. Het gebied heeft een groen en landelijk karakter.

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

Gebied 9: Montgomerystraat

Gemengde bebouwing niveau 3

Bebouwing

De oudste bebouwing in dit gebied dateert uit de jaren '60 en de nieuwere bebouwing uit de jaren '80. Het gebied heeft een woonfunctie. De gebouwen staan aan de voorzijde van het perceel, waardoor de woningen ondiepe voortuinen hebben. De woningblokken staan in één rooilijn. De bouwhoogte is twee bouwlagen met kap, waarbij de meest voorkomende dakvorm het zadeldak is.

Er komen verschillende type woningen voor, te weten twee-onder-één-kap woningen, rijtjeswoningen, geschakelde woningen en gestapelde woningen. De rijtjeswoningen zijn maximaal 8 woningen breed en de gestapelde woningen zijn in twee lagen gestapeld. De noklijn loopt evenwijdig aan de straat. Er komen redelijk veel aan- en bijgebouwen voor, zoals carports, garages, garageboxen en bergingen. De garages zijn los en terugliggend ten opzichte van de hoofdbouwmassa gesitueerd; de bergingen zijn los en achter de gebouwen gesitueerd. Garageboxen komen op enkele plaatsen verspreid door het gebied voor. Dakkapellen komen veelvuldig voor.



Kleur- en materiaalgebruik

Door de verschillende typen woningen en het diverse kleurgebruik vormt het gebied geen eenheid en komt het rommelig over. De woningen zijn met baksteen als schoon metselwerk gebouwd en hebben dakpannen als dakbedekking. De kleur van de baksteen en de dakpannen varieert tussen roodbruin, geel en rood voor de bakstenen en rood en antraciet voor de dakpannen.

Openbare ruimte

De openbare ruimte bestaat uit straten bestraat met klinkers. Op sommige plaatsen komen verhoogde trottoirs van betongegels voor, maar ook komen er voetpaden voor die zich onderscheiden van de straat door een andere kleur bestratingmateriaal. Parkeren vindt plaats in daarvoor bestemde stroken (langsparkeren),



maar ook langs het trottoir of op parkeerpleintjes voor woningen. Er komen veel auto's in de wijk voor, wat het beeld rommelig maakt.

De erfafscheidingen aan de voorzijde zijn divers; zo komen er onder andere hagen, hekjes en muurtjes voor. De erfafscheidingen aan de achterzijde bestaan voornamelijk uit bergingen, schuttingen en muren. Het weinige openbaar groen in de wijk bestaat uit enkele groenstroken langs 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.

Verbouwingen en (vervangende) nieuwbouw moeten aansluiten bij het karakter zoals omschreven is in de gebiedsbeschrijving met als extra eis, dat als dakvorm het zadeldak met de noklijn evenwijdig aan de straat toegepast moet worden.

Gebied 10: Buntven

Uitbreidingswijk niveau 2



Bebouwing

De bebouwing in dit gebied bestaat uit vrijstaande, twee-onder-één-kap, geschakelde en rijtjeswoningen (max. 5 woningen breed) en dateert uit de jaren '80 en '90. Het gehele gebied heeft een woonfunctie.

De bebouwing staat aan de voorzijde van het perceel in één rooilijn en heeft ondiepe voortuinen. De bouwhoogte is overwegend 2 bouwlagen met kap. De meest voorkomende dakvorm is het zadeldak, waarbij de richting van de noklijn varieert tussen evenwijdig aan de straat en loodrecht op de straat. De bouwmassa's zijn vrij klein, evenals de afstanden tussen woningen.

Er komen redelijk veel bijgebouwen voor, in de vorm van bergingen, carports en garages. De garages en carports zijn meestal gekoppeld aan de hoofdbouwmassa en terugliggend daarvan gesitueerd; de bergingen zijn los achter de woningen gesitueerd. Veelvuldig voorkomend zijn tevens de dakkapellen, die meestal op het dakvlak aan de achterzijde zijn gesitueerd.



Kleur- en materiaalgebruik

Het materiaalgebruik is redelijk uniform. Alle woningen zijn met baksteen als schoon metselwerk gebouwd en hebben dakpannen als dakbedekking. De kleur van de baksteen is overwegend rood en de kleur van de dakpannen antraciet, roodbruin en rood.

Openbare ruimte

De openbare ruimte bestaat uit straten bestraat met klinkers met aan één zijde een trottoir, gescheiden van de straat door een openbare groenstrook van circa 1 m breed. Parkeren vindt plaats op eigen terrein, langs de straat in daarvoor bestemde stroken (langsparkeren) en op een enkele plaats op een pleintje.

Het openbare groen in het gebied is minimaal en bestaat uit stroken langs de straat. Dit is echter niet storend omdat alle woningen tuinen hebben en er vanaf de straat doorzichten naar het buitengebied ten noorden van de wijk zijn. Deze doorzichten zijn mede beeldbepalend in het gebied en 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, vormtaal, korrelmaat, dorpsrand en kleur- en materiaalgebruik. 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 bouwhoogte moet twee bouwlagen met zadeldak hoog zijn
- de bebouwing moet met rode / roodbruine baksteen als schoon metselwerk
- gebouwd worden en moet dakpannen als dakbedekking hebben
- de dakkapellen moeten zoveel mogelijk op het dakvlak aan de achterzijde gesitueerd worden
- de doorzichten naar het achterliggende landschap dienen gehandhaafd te worden

Gebied 11: Sainte Marie

Thematische uitbreidingswijk niveau 2



Bebouwing

De bebouwing in dit gebied bestaat uit vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen en appartementen en dateert uit de jaren 2003 tot circa 2008. De appartementen zijn gesitueerd in het oorspronkelijke klooster. Het gehele gebied heeft een woonfunctie, met uitzondering van het kinderdagverblijf aan de Staartsestraat 6.

De bebouwing staat aan de voorzijde van het perceel in één rooilijn, waardoor er ondiepe voortuinen zijn. De bouwhoogte is overwegend 2

bouwlagen met kap. De meest voorkomende dakvorm is een piramidedak, waarbij er aan alle zijde een dakkapel aanwezig is en het schilddak, waarbij de richting van de noklijn in de meeste gevallen evenwijdig aan de straat loopt.

Kleur- en materiaalgebruik

Het materiaalgebruik is redelijk uniform. Alle woningen zijn met baksteen als schoon metselwerk gebouwd en hebben dakpannen als dakbedekking. Er wordt zowel gele, rode als roodbruine baksteen gebruikt. De kleur van de dakpannen is overwegend antraciet. Hier en daar zijn roodbruine en rode dakpannen gebruikt. Het vele groen in de wijk zorgt ervoor dat de diversiteit niet als storend wordt ervaren.



Openbare ruimte

De openbare ruimte bestaat uit straten bestraat met klinkers. Op sommige plaatsen is geen trottoir aanwezig, langs sommige wegen aan één zijde en in het zuidelijke deel van het gebied aan beide zijden van de weg.

Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Op sommige plaatsen zijn er parkeerstroken langs de straat aanwezig in de vorm van langsparkeren.

Er is veel openbaar groen aanwezig in de wijk. Langs de wegen zijn groenstroken gelegen met daarin bomen. De bijzondere bomenstructuur langs de monumentale lanen van de kloostertuin is bewaard gebleven en vormt een drager van de wijk. Aan de randen grenst de wijk aan de kloostertuin.

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, dorpsrand en kleur- en materiaalgebruik. 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
- de bouwhoogte moet 2 bouwlagen met kap zijn, waarbij schilddaken of piramidedaken met de noklijn evenwijdig aan de straat toegepast moeten worden
- de bebouwing moet antracietkleurige dakpannen als dakbedekking hebben

Overige gebieden

Sportpark: niveau 3

De bebouwing in dit gebied bestaat uit een tweetal gebouwen, te weten een gebouw van de tennisvereniging en een gebouw van de voetbalvereniging. Het gebied is omgeven door een groene rand, die overgaat in het achterliggende bos. Het gebouw van de tennisvereniging heeft een bouwhoogte van 1 bouwlaag met zadeldak en heeft de uitstraling van een woning. Het is gebouwd met roodbruine baksteen als schoon metselwerk, heeft antracietkleurige platte dakpannen als dakbedekking en redelijk veel ramen. Het gebouw past goed bij de omliggende bebouwing. Het gebouw van de voetbalvereniging is 1 bouwlaag hoog en heeft een plat dak, met in het midden een kleine kap. Het gebouw is met wit gekliste kalkzandsteen als schoon metselwerk gebouwd en de kap is met antracietkleurige leien afgedekt. Het gebouw is klein en heeft, op de uitbouw naar de sportvelden toe, weinig ramen. Het past totaal niet bij de omliggende bebouwing.

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.

Multifunctioneel centrum “De Kloek”: niveau 2

In dit gebied staan de sporthal en het multifunctioneel centrum.

De sporthal is circa 6 m hoog en is rechthoekig van vorm. Aan de zijde van het plein zijn de wanden van de sporthal gesloten, waardoor de massiviteit van het gebouw wordt benadrukt. Door het kleur- en materiaalgebruik past het gebouw slecht in zijn omgeving.

De sporthal is met grijs en lichtgrijs damwandprofiel afgewerkt. Het gemeenschapshuis is gedeeltelijk om de sporthal heen gebouwd en heeft een bouwhoogte van 1 en 1,5 bouwlaag met plat dak. Het gebouw is met roodbruine baksteen als schoon metselwerk gebouwd en is aan de dakranden met rood plaatmateriaal afgewerkt. Het verspringen van de rooilijn en de hoogteverschillen geven geheel een speels beeld en doen de bebouwing niet massief overkomen. Door het vele omringende openbare groen (gras, bomen en struiken) past het goed in de omliggende wijk. Parkeren vindt plaats op geclusterde haaksparkeervakken voor het gemeenschapshuis.



Criteria

Voor dit 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, bouwmassa en kleur- en materiaalgebruik.

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

Verzorgingstehuis “St. Margaretha”: niveau 2

Het verzorgingstehuis is met lichtbruine en zwarte baksteen als schoon metselwerk gebouwd en heeft roodbruine leien als dakbedekking. De bouwhoogte is 1 en 2 bouwlagen met kap. Het gebouw heeft een horizontale geleiding en komt vrij massief over. De ruimte rondom het gebouw is groen aangeplant, met gras, bomen en struiken.



Criteria

Voor dit 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, bouwmassa en kleur- en materiaalgebruik. Verbouwingen en (vervangende) nieuwbouw moeten aansluiten bij het karakter zoals omschreven is in de gebiedsbeschrijving.

Kerk, basisschool “Ste. Marie” en klooster: niveau 2



De bebouwing bestaat uit een kerk met voormalige pastorie, een basisschool en een klooster met een begraafplaats.

De kerk, de pastorie en het schoolgebouw dateren uit het begin van de 20e eeuw en het klooster uit eind jaren '80. De bouwhoogte van de pastorie en het schoolgebouw is 2 bouwlagen met kap en de bouwhoogte van het klooster is 2 en 3 bouwlagen met kap. Er komen nagenoeg geen aan- of bijgebouwen voor en slechts enkele dakkapellen op het kloostergebouw.

De gebouwen zijn met roodbruine baksteen als schoonmetselwerk gebouwd en de daken zijn bedekt met antracietkleurige dakpannen. Het klooster past qua architectuur niet bij de rest van de omgeving, omdat het moderner is vormgegeven. Echter door de ligging en de vormgeving van de ruimte eromheen past het wel in het beeld van de straat. De bouwmassa's zijn vrij massief.

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 versterking van de aanwezige oorspronkelijke karakteristiek qua schaal,

kleur- en materiaalgebruik en vormtaal. Er is sprake van een gevarieerd bebouwingsbeeld, waarbij elk pand 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 bouwhoogte en de massiviteit van de huidige bebouwing dient gehandhaafd te worden
- de bebouwing moet met rode / roodbruine baksteen als schoon metselwerk gebouwd worden en de daken moeten met antracietkleurige dakpannen bedekt zijn
- de huidige vormgeving van de openbare ruimte is beeldbepalend voor het gebied en dient gehandhaafd te worden



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.