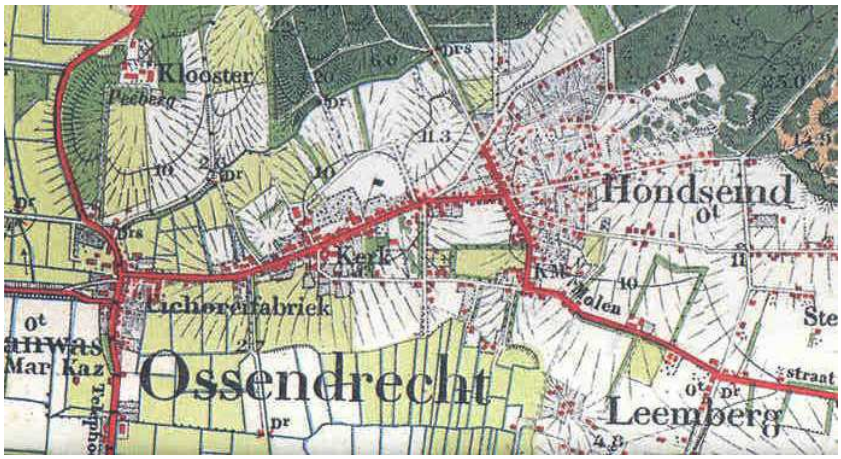
WELSTANDSNOTA
GEMEENTE WOENSDRECHT

GEBIEDSCRITERIA
OSSENDRECHT

Inhoudsopgave

Inleiding	5
Gebied 1 – Dorpsstraat	7
Gebied 2 – Onze Lieve Vrouw ter Duinenlaan	11
Gebied 3 – Hondseind / Lievevrouwestraat	13
Gebied 4 – Aanwas	15
Gebied 5 – Zr. M. Adolphinestraat	17
Gebied 6 – Molenstraat / Molendreef / Looizicht	19
Gebied 7 – Peeberg	21
Gebied 8 – Vijverweg / Pottenbergen	23
Gebied 9 – De Ploeg	25
Gebied 10 – Kloosterhof	27
Gebied 11 – Wilhelmietenstraat / Europastraat / Kennedylaan	29
Gebied 12 – Wassevendreef	31
Gebied 13 – Onze Lieve Vrouw ter Duinenlaan - noord	33
Gebied 14 – Kastanjelaan / Sparrenlaan	35
Gebied 15 – Dwarsstraat	37
Gebied 16 – Slingerstraat	39
Overige gebieden	41
Bijlage	45



Ossendrecht in 1908

Ossendrecht in 1998

Inleiding

De kern Ossendrecht wordt bepaald door een waaiervormige structuur van linten die samenkomen in het centrum van Ossendrecht. Rond de markt bevindt zich een bescheiden centrumgebied.
Ossendrecht ligt magnifiek op de steilrand van de Brabantse Wal. Het dorp markeert de bijzondere overgang van de open kleipolders naar het bosgebied op de hoge zandgronden. Aan de noordzijde wordt het dorp begrensd door het bosgebied de Pottenbergen en de Berghoeve op de voormalige stuifzandduinen. De watergang de Heiloop ligt precies op deze grens.
Komende vanaf de westelijke polder vormt het buurtschap Aanwas een kleinschalig voorportaal bij het hoger gelegen dorp Ossendrecht.
Aan de zuidzijde van het dorp loopt het poldergebied verder naar het oosten door, waarbij Ossendrecht prachtig op de steilrand ligt. Het pad de Looijen onder aan de steilrand maakt deze overgang goed beleefbaar. Verder naar het oosten gaat het poldergebied geleidelijk over in het golvende akkerlandschap op de zandgronden. De overgang wordt gemarkeerd door een leembult met een cirkelvormige weg daaromheen.
Tussen Ossendrecht en Driehoeven is sprake van een golvend agrarisch landschap met dun bebouwde linten.
De Molendreef heeft veel afwisseling van bebouwing en open stukjes. Verscholen ten noorden van dit lint bevindt zich de zandgroeve.
Meer naar het oosten gaat de kern geleidelijk over in lintbebouwing, die uiteindelijk uitkomt in het bedrijventerrein Driehoeven, dat zich richting de Putseweg heeft ontwikkeld.

Voor de opstelling van deze welstandsnota is de kern Ossendrecht opgedeeld in een aantal gebieden, die een samenhang vertonen qua karakteristiek, bebouwing, kleur- en materiaalgebruik en inrichting van de openbare ruimte. Na een waardebepaling 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
Dit gebied is een van oorsprong karakteristiek historisch lint, wat grotendeels in de 20e eeuw tot stand gekomen is. De oudere bebouwing (voornamelijk in de Dorpsstraat) dateert uit de 19e eeuw en de meest recente bebouwing dateert uit de jaren ’80.
De oorspronkelijke functie van het gebied is wonen. Dit is ook de huidige functie, met op enkele plaatsen detailhandel in de vorm van winkels, kleine bedrijven en horecagelegenheden.
De bebouwing in de Dorpsstraat staat nagenoeg overal op de perceelgrens aan de voorzijde; echter in de Burgemeester Voetenstraat is de bebouwing meer terugliggend gesitueerd en soms ook minder karakteristiek.
In dit gedeelte hebben de huizen voortuinen, die in de Dorpsstraat verdwijnen; hier heeft de straat twee duidelijke, bijna gesloten, wanden. De bebouwing bestaat uit 1 en 2 bouwlagen.
De noklijn loopt nagenoeg overal evenwijdig aan de straat.
De bouwmassa’s variëren, maar zijn over het algemeen massief, door de hoogte van de bebouwing en het gesloten karakter van het gebied. In het gebied komen weinig aan- of bijgebouwen voor.
In de Burgemeester Voetenstraat staan enkele vrijstaande woningen, echter in de Dorpsstraat worden de woningen aaneengesloten gebouwd wat het centrumkarakter van het gebied benadrukt. De gevelopbouw van de oudere bebouwing is veelal symmetrisch met verticaal geplaatste gevelopeningen.
Er komen veel aan- en bijgebouwen voor. De bijgebouwen zijn los van de hoofdbouwmassa en terugliggend gesitueerd; de aanbouwen zijn hebben veelal platte daken en zijn achter de hoofdbouwmassa gesitueerd. Het straatbeeld wordt op deze manier niet aangetast. Er komen relatief weinig dakkapellen voor; daarentegen worden vaker dakramen toegepast, die minder beeldverstorend zijn.

In dit historische lint zijn de volgende rijks- en gemeentelijke monumenten aanwezig:

Dorpsstraat 1 (gemeentelijk monument)	Kerk
Dorpsstraat 3	Herenhuis
Dorpsstraat 10	NH-kerk
Burgemeester Voetenstraat 23	Herenhuis

Kleur- en materiaalgebruik
De bebouwing is met baksteen als schoon metselwerk gebouwd; hier en daar afgewerkt met pleisterwerk of schilderwerk. Het kleurgebruik varieert, maar stoort de samenhang niet. Als dakbedekking worden dakpannen en leien toegepast. De kleur van de dakbedekking is overwegend antraciet.

Openbare ruimte
De openbare ruimte bestaat uit rode klinkers met aan beide zijde van de straat een gemarkeerde fietsstrook, door middel van een andere kleur bestrating, en een verhoogd trottoir. De woningen aan het begin van de Burgemeester Voetenstraat, die over een voortuin beschikken hebben hekjes of hagen als erfafscheidingen; aan de achterzijde worden in de meeste gevallen schuttingen of groene hagen toegepast.

In het gebied bevindt zich ook de Markt. Dit is een Frankisch plein in driehoeksvorm en ontstaan in dezelfde periode als de Dorpsstraat. Dit plein is oorspronkelijk bedoeld als een trefpunt van mensen in het hart van het dorp. Tegenwoordig wordt het grotendeels gebruikt als parkeerplaats en loopt er een verkeersverbinding van de Dorpsstraat naar Hondseind overheen, echter het gedeelte waar de unieke Engelse kiosk staat is autovrij en straalt door de 3 enorme kastanjebomen nog een authentieke sfeer uit.

Bebouwing
De bebouwing rondom de Markt staat aan de straat en is aaneengesloten, waardoor het centrumkarakter wordt benadrukt. De Markt heeft geen echt karakteristieke wanden door de nieuwere panden en de commerciële uitstraling daarvan, echter aan de zijde van de Dorpsstraat is deze karakteristiek wand er wel.

De bebouwing is op een enkele uitzondering na 2 bouwlagen hoog met kap en heeft een noklijn, die evenwijdig aan de straat loopt. De gebouwen zijn met baksteen als schoon metselwerk gebouwd en hebben overwegend zadeldaken met dakpannen. Enkele uitzonderingen hierop zijn gebouwen met platte daken.
De gevelopeningen op de begane grond zijn voornamelijk horizontaal geplaatst omdat er in deze laag detailhandel gevestigd is. Ook dit sluit niet aan bij het beeld en de karakteristiek van de Dorpsstraat. Het plein is bestraat met klinkers in verschillende soorten en kleuren; deze sierbestrating loopt door op de straten rondom de Markt.

Criteria
Voor dit gebied worden geen grootschalige veranderingen voorzien. Wel zal het openbaar gebied op korte termijn 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 oorspronkelijk karakteristiek. Er is sprake van een kleinschalig gevarieerd bebouwingsbeeld, waarbinnen elk pand binnen beperkte marges zijn eigen situering en uitstraling kent. De bebouwing aan de Burgemeester Voetenstraat moet in de toekomst opgewaardeerd worden om meer aan te sluiten bij de karakteristieke bebouwing aan de Dorpsstraat. Verbouwingen en (vervangende nieuwbouw) moeten aansluiten bij het karakter zoals omschreven is in de gebiedsbeschrijving, met behoud van de oorspronkelijke karakteristiek, met als extra eisen:

- de bebouwing moet in één rooilijn staan en een bouwhoogte van 1,5 of 2 bouwlagen met kap hebben
- als dakvormen moeten zadeldaken, mansardekappen, of schilddaken toegepast worden, waarbij de noklijn evenwijdig aan de straat moet lopen en de daken antracietkleurige dakpannen als dakbedekking moeten hebben
- de bebouwing moet met baksteen als schoon metselwerk worden gebouwd, in de kleur rood / roodbruin
- de gebouwen mogen met wit stucwerk of schilderwerk afgewerkt worden
- aan- en bijgebouwen moeten achter de hoofdbouwmassa worden gesitueerd, om het straatbeeld niet te verstoren en de gesloten wand in het centrum te behouden

Gebied 2: Onze Lieve Vrouw ter Duinenlaan

Historisch lint niveau 2

Bebouwing
Dit gebied is van oorsprong een historisch lint, grotendeels ontstaan in de 20e eeuw.
De functie van de bebouwing is van oorsprong wonen (voornamelijk arbeidershuizen) en ook momenteel is dat nog zo.
De bebouwing in deze straat is wat lager dan in de Dorpsstraat en heeft een meer open karakter door de ruimte tussen de bebouwing en de hoogte van de bebouwing.
De noklijn loopt bij de meeste gebouwen evenwijdig aan de straat. De bouwhoogte is 1 of 1,5 bouwlaag met kap. Aan de noordzijde van de straat staat de bebouwing evenwijdig aan de straat, terwijl aan de zuidzijde een gedeelte van de bebouwing gezaagd op de straat staat. Hierdoor vormt de noordzijde meer een samenhangend geheel dan de zuidzijde. De bebouwing staat aan de voorzijde van het perceel, waardoor de woningen een ondiepe voortuin hebben. Er komen vrijwel uitsluitend vrijstaande gebouwen voor, met als incidentele afwijking enkele aaneengesloten gebouwen.
Er komen veel aan- of bijgebouwen voor. De bijgebouwen zijn zowel los van als vast aan de hoofdbouwmassa en terugliggend gesitueerd. Ook dakkapellen komen veelvuldig voor. De gevelopbouw is bij de gebouwen aan de noordzijde van de straat vrijwel gelijk en in originele staat, terwijl deze bij de nieuwere gebouwen aan de zuidzijde zeer verschillend is.

Kleur- en materiaalgebruik
Alle gebouwen zijn met baksteen als schoon metselwerk gebouwd, waarbij in de meeste gevallen rode / roodbruine baksteen is gebruikt. De meest voorkomende dakvorm is het zadeldak met dakpannen in de kleuren rood en antraciet. De gebouwen zijn sober met weinig details en de erfafscheidingen bestaan overwegend uit hagen.

Openbare ruimte
De openbare ruimte is bestraat met grijze klinkers met aan beide zijde een verhoogd trottoir van grijze betontegels. Parkeren vindt plaats op eigen terrein en daarvoor bestemde stroken langs de straat. De erfafscheidingen aan de voorzijde bestaan uit overwegend uit groene beplanting en aan de achterzijde hoofdzakelijk uit schuttingen en groene hagen.

Criteria
Voor het gebied worden geen grootschalige veranderingen voorzien. Bij de opstelling van het plan is rekening gehouden met de omringende bebouwingskarakteristiek. Het gemeentelijke beleid is gericht op handhaving van de aanwezige oorspronkelijke karakteristiek qua schaal, vormentaal, korrelmaat, openheid, kleur- en materiaalgebruik; hierbij moeten scherpe contrasten worden vermeden. Het handhaven van de kleine bouwmassa's met de zadeldaken is voor het beeld van de straat zeer belangrijk.
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 moeten zadeldaken met de noklijn evenwijdig aan de straat hebben
- de bebouwing moet met roodbruine / rode baksteen als schoon metselwerk gebouwd worden en moet rode of antracietkleurige dakpannen als dakbedekking hebben
- dakkapellen moeten zoveel mogelijk op het dakvlak aan de achterzijde gesitueerd worden, om het straatbeeld niet teveel te verstoren
- de erfafscheidingen aan de voorzijde moeten uit lage hagen of andere groene beplanting bestaan

Gebied 3: Hondseind / Lievevrouwenstraat

Historisch lint niveau 2

Bebouwing
De oorsprong van de meeste bebouwing in dit gebied dateert uit het begin van de 20e eeuw en had een woonfunctie. Deze functie overheerst nu nog in het gebied, echter in Hondseind is deze veelal vervangen door detailhandel.
De bebouwing staat direct aan de straat en begint in Hondseind met 2 bouwlagen met kap, waarna de bebouwing in de Lievevrouwestraat overwegend 1 bouwlaag met kap is. Vrijwel alle woningen hebben zadeldaken met dakpannen, waarbij de noklijn evenwijdig loopt aan de straat; de dakhelling varieert.
De bebouwing in Hondseind is aaneengesloten, terwijl de woningen in de Lievevrouwestraat vrijstaand en twee-onder-één-kap zijn. Beide straten komen rommelig over en geven een onrustig beeld. De Lievevrouwestraat vooral door het profiel van de straat en de diversiteit in kleur en materiaalgebruik; Hondseind door het feit dat dit eigenlijk een smal winkelstraatje is, maar door het vele verkeer, het langsparkeren en het profiel van de straat niet tot zijn recht komt.
Er komen veel aan- en bijgebouwen en dakkapellen voor. De dakkapellen zijn veelal op het dakvlak aan de achterzijde gesitueerd; de bijgebouwen zijn los en terugliggend ten opzichte van de hoofdbouwmassa gesitueerd. De aanbouwen hebben een bouwhoogte van 1 bouwlaag, platte daken en zijn achter de hoofdbouwmassa gesitueerd.

Kleur- en materiaalgebruik
De woningen zijn overwegend met baksteen als schoon metselwerk gebouwd, met uitzondering van enkele woningen die met pleisterwerk afgewerkt zijn.
De kleur van de baksteen is divers, zo wordt er onder andere rode, gele en roodbruine baksteen toegepast. Nagenoeg alle daken hebben dakpannen als dakbedekking, in de kleuren rood en antraciet. De bebouwing is sober met zeer weinig details, wel zijn er op een aantal huizen dakkapellen toegepast.

Openbare ruimte
Er is een duidelijk onderscheid tussen openbare ruimte en privé. De openbare ruimte bestaat uit een straat bestraat met grijze klinkers met aan beide zijde een verhoogd trottoir van grijze betontegels en aan één zijde langsparkeren.

De erfafscheidingen bestaan overwegend uit hagen, schuttingen en enkele gemetselde muren.

Criteria
Voor het gebied worden geen grootschalige veranderingen voorzien. Wel zal de openbare ruimte van het Hondseind en het Adolphineplein op korte termijn heringericht worden. 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 schaal, vormentaal, korrelmaat 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 vlak aan straat staan
- de bebouwing in Hondseind moet 2 bouwlagen met kap hoog zijn en de bebouwing aan de Lievevrouwestraat 1 bouwlaag met kap
- als dakvorm moet het zadeldak bedekt met dakpannen toegepast worden; met een noklijn evenwijdig aan de straat
- de bebouwing moet met rode / roodbruine baksteen als schoon metselwerk gebouwd worden
- de dakkapellen moeten waar mogelijk op het dakvlak aan de achterzijde gesitueerd worden

Gebied 4: Aanwas

Historisch lint niveau 1

Bebouwing
De oudste bebouwing in de Aanwas dateert uit het begin van de 19e eeuw, de laatste bebouwing is in de jaren ’90 gerealiseerd. Oorspronkelijk heeft dit gebied een woonfunctie, wat ook de huidige functie is. De bebouwing staat aan de voorzijde van het perceel op enige afstand van de straat, waardoor de woningen ondiepe voortuinen hebben. De nieuwere bebouwing heeft diepere voortuinen, wat beeldverstorend werkt. Niet alle voortuinen zijn beplant; bij een aantal woningen zijn de voortuinen verhard.
De hoogte van de bebouwing is overwegend 1,5 bouwlaag met kap. De dakvormen variëren in vorm en richting. Bij de oudere bebouwing loopt de kap evenwijdig aan de straat, terwijl bij de nieuwere bebouwing de kappen ook loodrecht op de straat staan. In het gebied zijn op een aantal daken dakkapellen aangebracht en er komen veel aan- en bijgebouwen voor. De bijgebouwen bestaan onder andere uit garages en schuurtjes, die los en terugliggend ten opzichte van de hoofdbouwmassa zijn gesitueerd. De aanbouwen zijn achter de hoofdbouwmassa gesitueerd en hebben veelal platte daken. De gebouwen bestaan uit vrij massieve vrijstaande bouwmassa’s, waarbij de afstand tussen de bebouwing varieert van tegen elkaar aan tot ongeveer 5 m uit elkaar.
De oudere bebouwing is zeer gedetailleerd uitgevoerd met erfafscheidingen van hekjes of muurtjes.

In het gebied zijn de volgende rijksmonumenten aanwezig:

Aanwas 20	Woonhuis
Aanwas 29	Woonhuis / heemkundemuseum
Aanwas 33	Herenhuis

Kleur- en materiaalgebruik
Alle gebouwen zijn met baksteen als schoon metselwerk gebouwd, enkele uitzonderingen hierop zijn de gebouwen, die met pleisterwerk zijn afgewerkt. De kleur van de bebouwing varieert tussen geelbruin, roodbruin en rood. Als dakbedekking worden dakpannen en leien toegepast. De kleur van de dakbedekking is op enkele uitzonderingen na antraciet.

Openbare ruimte
De openbare ruimte bestaat uit klinkers met aan beide zijde van de straat een gemarkeerde fietsstrook en aan één zijde van de straat een verhoogd trottoir van grijze betontegels. Er komt nagenoeg geen openbaar groen voor; dit is echter niet storend door de groene voortuinen en het dorpskarakter.

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 en gedeeltelijke versterking van de aanwezige oorspronkelijke karakteristiek. Er is sprake van een kleinschalig gevarieerd bebouwingsbeeld. Vooral de handhaving van de oorspronkelijke karakteristieke bebouwing is zeer belangrijk, daarnaast is versterking van het historische karakter van de nieuwere bebouwing van belang.
Verbouwingen en (vervangende) nieuwbouw moeten aansluiten bij het karakter zoals omschreven is in de gebiedsbeschrijving met behoud van de karakteristiek qua: schaal, korrelmaat, vormentaal en kleur- en materiaalgebruik, waarbij scherpe contrasten vermeden moeten worden. Extra eisen hiervoor zijn:

- de bebouwing moet in één rooilijn staan
- de bouwhoogte moet 1,5 bouwlaag met kap zijn, waarbij de noklijn evenwijdig aan de straat loopt
- de gebouwen moeten met baksteen als schoon metselwerk worden gebouwd, maar mogen met wit stucwerk of schilderwerk afgewerkt worden
- de zadeldaken, mansardekappen of schilddaken moeten bedekt zijn met donkerkleurige dakbedekking
- de erfafscheidingen moeten uit lage hekjes, muurtjes of hagen bestaan

Gebied 5: Zr. M. Adolphinestraat

Historisch lint niveau 2

Bebouwing
In dit gebied wordt de woonfunctie overheerst door detailhandel en horeca. De bebouwing staat aan de voorzijde op de perceelgrens zodat, op een enkele uitzondering na, de woningen geen voortuinen hebben.
De bouwhoogte varieert tussen 1 en 2 bouwlagen met kap. De noklijn loopt bijna overal evenwijdig aan de straat. De bouwmassa's zijn wat kleiner en vrijstaand met weinig ruimte tussen de bebouwing en op sommige plaatsen geschakelde woningen, waardoor het gebied een gesloten karakter heeft.
De meest voorkomende dakvormen zijn het zadeldak (met verschillende hellingshoeken) en de mansardekap, waarbij bij beide de noklijn zowel evenwijdig aan als loodrecht op de straat voorkomt. Daarnaast komen er ook enkele platte daken voor. Aan- en bijgebouwen komen vrij veel voor en zijn achter of terugliggend ten opzichte van de hoofdbouwmassa gesitueerd. Er komen relatief weinig dakkapellen voor.

Kleur- en materiaalgebruik
De dakbedekking bestaat uit dakpannen in de kleuren antraciet of rood. Nagenoeg alle bebouwing is met rode / roodbruine baksteen als schoon metselwerk gebouwd en is vrij sober met weinig details.

Openbare ruimte
De openbare ruimte is sober, met klinkers als bestrating en met aan beide zijde een verhoogd trottoir bestraat met klinkers van andere vorm en kleur. Aan één zijde van de straat vindt langsparkeren plaats. De erfafscheidingen aan de achterzijde bestaan overwegend uit schuttingen en groene hagen. Het openbare groen is minimaal, maar dit is niet storend door het centrumkarakter van het gebied.

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 versterking van de aanwezige oorspronkelijke karakteristiek qua schaal, vormentaal, korrelmaat, kleur- en materiaalgebruik en geslotenheid van de straatwanden. 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
- als dakvorm moet het zadeldak of de mansardekap met de noklijn evenwijdig aan de straat toegepast worden
- de bebouwing moet met rode / roodbruine baksteen als schoon metselwerk gebouwd worden en donkerkleurige dakbedekking hebben
- de aan- en bijgebouwen moeten achter de hoofdbouwmassa gesitueerd worden
- de dakkapellen moeten voor zover mogelijk op het dakvlak aan de achterzijde gesitueerd worden

Gebied 6: Molenstraat / Molendreef / Looizicht

Gemengde bebouwing niveau 3

Bebouwing
De oudste bebouwing in dit gebied dateert uit de jaren ’50. Nagenoeg alle bebouwing heeft een woonfunctie. Naast wonen komt er ook detailhandel in het gebied voor. De bebouwing bestaat uit vrijstaande, twee-onder-één-kap, rijtjeswoningen en geschakelde. De rooilijn van de bebouwing verspringt, waardoor de diepte van de voortuinen varieert. De hoogte van de bebouwing varieert tussen 1 en 2 bouwlagen met kap. Er komen diverse soorten dakvormen voor, waaronder het zadeldak, het lessenaarsdak, de mansardekap en het tentdak. De noklijn varieert in richting tussen evenwijdig aan en loodrecht op de straat en ook de dakhellingen variëren. Er komen veel aan- en bijgebouwen voor, die achter of terugliggend ten opzichte van de hoofdbouwmassa zijn gesitueerd. De aanbouwen hebben meestal een bouwhoogte van 1 bouwlaag en platte daken. Ook dakkapellen komen veelvuldig voor.

Kleur- en materiaalgebruik
Alle gebouwen zijn met baksteen als schoon metselwerk gebouwd en de meeste woningen met kap hebben dakpannen als dakbedekking. De kleur van de baksteen is divers, zo wordt er onder andere rode / roodbruine en gele baksteen gebruik. Als dakbedekking worden in de meeste gevallen dakpannen gebruikt, maar daarnaast ook leien. De erfafscheidingen aan de voorzijde bestaan uit hagen, muurtjes of hekjes.

Openbare ruimte
De openbare ruimte bestaat uit een straat met een vrij breed profiel met aan één zijde langsparkeren. Dit profiel komt de eenheid van het gebied niet ten goede. De aanwezige verhoogde trottoirs in het gebied bestaan uit grijze betontegels. Parkeren vindt plaats op eigen terrein, langs de straat en op een enkel parkeerpleintje. Er zijn geen aparte fietsstroken aanwezig. Het openbare groen is vrij minimaal en bestaat uit groenstroken langs de straten en een vrij groot veld in het oosten van het gebied.

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 aanwezige karakteristiek qua schaal, vormentaal, korrelmaat en openheid. 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 met als extra eisen, dat de bebouwing in één rooilijn moet staan en dat de bestaande doorzichten naar het achterliggende landschap aan de dorpsrand zoveel mogelijk gehandhaafd dienen te blijven.

Gebied 7: Peeberg

Thematische uitbreidingswijk niveau 2

Bebouwing
De wijk Peeberg is ontstaan in de jaren ’80 en ’90 en heeft een woonfunctie. De gebouwen staan aan de voorzijde van het perceel in een rooilijn en hebben allemaal een ondiepe voortuin. Deze karakteristieke wijk heeft vrij massieve bouwmassa’s, bestaande uit vrijstaande woningen, twee-onder-één-kap woningen en rijtjeswoningen van maximaal zes aaneengesloten woningen. De gebouwen in de wijk hebben allemaal zadeldaken, die variëren in hellingshoek en in nokrichting tussen evenwijdig aan en loodrecht op de straat. De bouwblokken van de aaneengesloten woningen in de wijk hebben wel dezelfde nokrichting en hellingshoek, waardoor er een eenheid ontstaat en de wijk een samenhangend geheel vormt. Er komen veel dakkapellen en aan- en bijgebouwen voor. De bijgebouwen bestaan uit bergingen, schuurtjes en garages en zijn overwegend terugliggend en vast aan de hoofdbouwmassa gesitueerd. De aanbouwen hebben een bouwhoogte van 1 bouwlaag met platte daken. De gevelopbouw van de woningen varieert, maar is overwegend symmetrisch waarbij de gevelopeningen horizontaal zijn geplaatst.

Kleur- en materiaalgebruik
Alle woningen zijn vrij sober en met baksteen als schoon metselwerk gebouwd in overwegend een roodbruine kleur. De dakbedekking is overwegend antraciet van kleur en bestaat uit dakpannen.

Openbare ruimte
De openbare ruimte is zorgvuldig vormgegeven, waardoor er een duidelijk onderscheid bestaat tussen openbaar en privé. De erfafscheidingen aan de voorzijde bestaan uit haagjes of zeer lage houten afscheidingen en sluiten goed aan bij het groene karakter van de wijk. Aan de achterzijde komen hoofdzakelijk schuttingen en groene hagen als erfafscheidingen voor. Het profiel van de straat is zeer smal en bestraat met klinkers, waarbij hier en daar een voetpad is aangegeven middels een andere soort bestrating.
Het gebied heeft een dorpskarakter met veel openbaar groen, wat gehandhaafd dient te worden.

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 aanwezige karakteristiek qua schaal, vormentaal, kleur- en materiaalgebruik, korrelmaat en dorpsrandfunctie. Scherpe contrasten moeten vermeden worden. 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 eis, dat de woningen met rode / roodbruine baksteen als schoon metselwerk en antracietkleurige dakpannen gebouwd moeten worden.

Gebied 8: Vijverweg / Pottenbergen

Gemengd gebied niveau 3

Bebouwing
De oudste bebouwing dateert uit de 19e eeuw en de nieuwere bebouwing uit de jaren ’70 tot en met ’00 en heeft een woonfunctie.
De bebouwing bestaat uit vrijstaande , geschakelde, gestapelde (in twee bouwlagen) en rijtjeswoningen. De woningen hebben een bouwhoogte variërend tussen 1 en 2 bouwlagen met kap. De noklijn varieert in richting tussen evenwijdig aan en loodrecht op de straat. Als dakvorm komt nagenoeg overal het zadeldak bedekt met dakpannen voor, daarnaast bevinden zich in het gebied ook een aantal woningen met een plat dak en een bouwhoogte van 1 bouwlaag. De meeste woningen hebben een voortuin, waarbij de erfafscheidingen bestaan uit lage hagen, hekjes of muurtjes. Er komen redelijk veel aanbouwen voor, die achter de hoofdbouwmassa zijn gesitueerd en een bouwhoogte van 1 bouwlaag met platte daken hebben. De bijgebouwen bestaan voornamelijk uit garages en bergingen, die veelal achter de woningen, los daarvan zijn gesitueerd.

Kleur- en materiaalgebruik
Het materiaalgebruik in dit gebied is vrij uniform. Nagenoeg alle woningen zijn met baksteen als schoon metselwerk gebouwd en hebben dakpannen als dakbedekking. Een enkele woning

is met wit stucwerk afgewerkt. De kleur van de baksteen varieert echter tussen rood, roodbruin en geel en de kleur van de dakbedekking varieert tussen rood en antraciet.

Openbare ruimte
De openbare ruimte bestaat uit straten bestraat met klinkers, met op de meeste plaatsen een voetpad wat zich onderscheidt in kleur bestratingsmateriaal. Het openbare groen is minimaal en bestaat uit enkele groenstroken en plantsoenen. De erfafscheidingen aan de voorzijde bestaan voornamelijk uit hagen, andere groene beplanting of gemetselde muren. Parkeren vindt plaats op eigen terrein en op daarvoor bestemde stroken langs de straat. De straatwanden aan de Vijverweg vormen een gesloten geheel door de aaneengebouwde bebouwing.

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 aanwezige oorspronkelijk karakteristiek qua schaal, korrelmaat, vormentaal en kleur- en materiaalgebruik. Er is sprake van een 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.

Gebied 9: De Ploeg

Individuele woningbouw niveau 3

Bebouwing
Dit gebied is ontstaan in de jaren ’90 en heeft een woonfunctie. In het gebied staan overwegend vrijstaande woningen op ruime kavels, maar daarnaast ook enkele geschakelde woningen en enkele rijtjeswoningen. De bouwhoogte varieert tussen 1 en 2 bouwlagen met kap. De meest voorkomende dakvorm is het zadeldak, echter met verschillende dakhellingen en verschillende richtingen van de noklijn (evenwijdig aan en loodrecht op de straat).
De bouwmassa’s zijn vrij massief, maar door de ruimte tussen de woningen wordt dit niet als storend ervaren. Alle gebouwen zijn aan de voorzijde van het perceel gesitueerd en hebben voortuinen. Er komen veel dakkapellen en bijgebouwen voor. De bijgebouwen bestaan hoofdzakelijk uit bergingen, garages en schuurtjes. De bergingen en schuurtjes zijn achter de hoofdbouwmassa los daarvan gesitueerd en de garages zijn vaak ook als aangebouwd aanwezig.

Kleur- en materiaalgebruik
De gebouwen zijn met baksteen als schoon metselwerk gebouwd en de daken zijn met dakpannen bedekt. In kleurgebruik zijn op die onderdelen wel wat verschillen, wat echter niet storend werkt door de ruimte die er tussen de bebouwing is. De kleur van de baksteen varieert tussen geel, rood en roodbruin en de kleur van de dakpannen varieert tussen rood en antraciet. De geschakelde en rijtjeswoningen variëren onderling niet in kleur- of materiaalgebruik. De erfafscheidingen bestaan hoofdzakelijk uit hagen of andere groene beplanting.
Openbare ruimte
De openbare ruimte is vrij groen ingericht met bomen langs de straat en is bestraat met klinkers met in de Ploeg langsparkeren in parkeervakken en in Burgemeester van Gilshof parkeren op eigen terrein. Hier zijn ook geen verhoogde trottoirs zoals in de Ploeg, maar een strook langs de straat, die zich onderscheidt in kleur en bestratingspatroon.
Kenmerkend voor dit gebied is de functie van dorpsrand en de daaruit voortvloeiende relatie met het landschap.

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 korrelmaat, schaal, vormentaal, materiaalgebruik, openheid en de duidelijke functie van dorpsrand. Er is sprake van een kleinschalig gevarieerd bebouwingsbeeld. Elk pand kent binnen beperkte marges zijn eigen situering, kleurgebruik en uitstraling.
Verbouwingen en (vervangende) nieuwbouw moeten aansluiten bij het karakter zoals omschreven is in de gebiedsbeschrijving.

Gebied 10: Kloosterhof

Inbreidingswijk niveau 2

Bebouwing
Dit gebied is ontstaan in de jaren ’80 en heeft een woonfunctie. De bebouwing in dit gebied staat midden op de percelen en heeft hierdoor achter en voor een kleine tuin. De woningen zijn geschakeld en hebben allemaal een bouwhoogte van 1 bouwlaag zonder kap. Er staan alleen seniorenwoningen in het gebied, die een duidelijke eenheid vormen qua bouwmassa en kleur- en materiaalgebruik.
Er komen weinig aan- en bijgebouwen voor. De bijgebouwen bestaan uit enkele schuurtjes die los van en achter de woningen zijn gesitueerd. De aanbouwen bestaan uit een enkele uitbreiding van de woning aan de achterzijde.

Kleur- en materiaalgebruik
De woningen zijn gebouwd met baksteen als schoon metselwerk en hebben allemaal dezelfde sobere gevelindeling. De kleur van de baksteen is geelbruin.

Openbare ruimte
De openbare ruimte bestaat uit een straat bestraat met klinkers.
In het gebied zelf is op enkele plantsoenen geen openbaar groen te vinden, dit is echter niet storend, omdat er naast het gebied een openbaar park is. De erfafscheiding aan de voorzijde bestaan uit groene beplanting en aan de achterzijde hoofdzakelijk uit schuttingen en groene hagen.

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, vormentaal, korrelmaat, kleur- en materiaalgebruik. Het is van belang dat met name de kleine bouwmassa’s met platte daken gehandhaafd worden en scherpe contrasten vermeden worden. Het bebouwingsbeeld is zeer uniform. Verbouwingen en (vervangende) nieuwbouw moeten aansluiten bij het karakter zoals omschreven is in de gebiedsbeschrijving.

Gebied 11: Wilhelmietenstraat / Europastraat / Kennedylaan

Woonwijk in traditionele blokverkaveling niveau 2

Bebouwing
Het gebied is in de jaren ’70 ontstaan en heeft als oorspronkelijke en huidige functie wonen. In het gebied staan voornamelijk rijtjeswoningen (3 tot 8 aaneen gebouwde woningen) met enkele twee-onder-één-kap en vrijstaande woningen. De rijtjes- en twee-onder-één-kap woningen staan aan de voorzijde van het perceel in een rooilijn en hebben ondiepe voortuinen. De vrijstaande woningen staan op niet al te grote percelen, waardoor er weinig ruimte tussen de woningen is en het gebied een gesloten karakter heeft. Het aantal bouwlagen varieert tussen 1 en 2 bouwlagen met kap. Er komt in dit gebied één dakvorm voor, te weten zadeldak. De noklijn loopt overwegend evenwijdig aan de straat. De woningen langs de zuidelijke dorpsrand wijken in kapvorm duidelijk af van de overige bebouwing.
Er komen veel aan- en bijgebouwen voor. De bijgebouwen bestaan hoofdzakelijk uit bergingen los achter de hoofdbouwmassa, garages terugliggend ten opzichte van de hoofdbouwmassa en garageboxen veelal aan de zijkant van een bouwblok. Deze garageboxen gaan bijna als objecten werken, door de plaats waar ze gesitueerd zijn en de grootte van de bouwmassa. De aanbouwen zijn achter de hoofdbouwmassa gesitueerd en hebben een bouwhoogte van 1 bouwlaag meestal met platte daken.

Kleur- en materiaalgebruik
Nagenoeg alle daken zijn bekleed met antracietkleurige dakpannen. Nagenoeg alle woningen zijn met dezelfde soort baksteen gebouwd, waardoor de wijk een eenheid vormt. De kleur van de baksteen varieert tussen rood / roodbruin en geelbruin. Wat het gebied divers maakt, is de persoonlijke inbreng aan de woningen (bv. schilderwerk en erfafscheidingen). De bouwmassa's zijn fors op de relatief kleine kavels.

Openbare ruimte
De overgang van privé naar openbaar wordt aan de voorzijde gescheiden door haagjes, hekjes of hele lage muurtjes; aan de achterkant door schuttingen, bergingen of groene heggen.
De openbare ruimte is redelijk groen door aanplantingen, groenstroken en speelveldjes en is met klinkers bestraat. Op de meeste plaatsen hebben de straten aan één zijde een verhoogd trottoir van betontegels. Langsparkeren in aparte vakken komt vrij veel voor in dit gebied. Het gebied rond de Nolensstraat heeft een kenmerkende groenstructuur. Hier loopt namelijk een lint van openbaar groen van west naar oost door het gebied en fungeert zo als verbindingsader.

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, vormentaal, korrelmaat en kleur- en materiaalgebruik. Er is sprake van een kleinschalig gevarieerd bebouwingsbeeld dat in de toekomst gehandhaafd dient te worden. 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 woningen moeten met baksteen als schoon metselwerk en donkerkleurige dakpannen gebouwd worden
- de kenmerkende groenstructuur moet gehandhaafd blijven
- de woningen moeten in één rooilijn staan

Gebied 12: Wassevendreef

Individuele woningbouw niveau 3

Bebouwing
Deze uitbreidingswijk is ontstaan in de jaren ’90 en heeft een woonfunctie. In dit gebied staan uitsluitend vrijstaande woningen.
De bebouwing staat aan de voorzijde van het perceel, waardoor de woningen een ondiepe voortuin hebben. Het gebied heeft een transparante verkavelingsvorm met overal een minimale afstand van 4 m tussen de woningen.
De bebouwing is vrij fors en heeft een bouwhoogte variërend tussen 1,5 bouwlaag met kap, waarbij de kap varieert in vorm en nokrichting (zowel evenwijdig aan als loodrecht op de straat). De gevelopbouw varieert, de gevelopeningen zijn overwegend verticaal geplaatst. In het gebied zijn weinig aan- of bijgebouwen te vinden.

Kleur- en materiaalgebruik
Het materiaalgebruik in dit gebied is divers; zo worden er voor de daken verschillende materialen gebruikt (pannen en leien) die in kleur verschillen. De woningen zijn allemaal met baksteen als schoon metselwerk gebouwd, echter met verschillende soorten en kleuren baksteen. Omdat in dit gebied de vrijstaande woningen op redelijk ruime kavels staan, wordt het diverse materiaal- en kleurgebruik niet als storend ervaren. Er is nog niet overal een duidelijk onderscheid aangebracht tussen openbare ruimte en privé, omdat de openbare ruimte nog niet overal definitief is vormgegeven.

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, korrelmaat en materiaalgebruik. Hier is sprake van een gevarieerd bebouwingsbeeld. Elk pand kent binnen beperkte marges zijn eigen situering, kleurgebruik en uitstraling. Verbouwingen en (vervangende) nieuwbouw moeten aansluiten bij het karakter zoals omschreven is in de gebiedsbeschrijving met als extra eis, dat de bebouwing in één rooilijn moet staan.

Gebied 13: Onze Lieve Vrouw ter Duinenlaan - noord

Gemengd gebied niveau 3

Bebouwing
In het gebied staan vrijstaande en aaneengesloten woningen met een totaal ander karakter dan het westelijk gedeelte van de straat. De gebouwen hebben diepe voortuinen en bestaan uit 2 bouwlagen met kap, waarbij de kap een minder steile dakhelling heeft als in het westelijk gedeelte.
De woningen hebben zadeldaken, waarvan de noklijn op een enkele uitzondering na evenwijdig aan de straat loopt. Er komen enkel aan- en bijgebouwen voor. De bijgebouwen zijn los en terugliggend ten opzichte van de hoofdbouwmassa gesitueerd. De aanbouwen zijn achter de hoofdbouwmassa gesitueerd en hebben een bouwhoogte van 1 bouwlaag met platte daken. Er komen redelijk veel dakkapellen voor, die veelal op het dakvlak aan de achterzijde zijn gesitueerd.

Kleur- en materiaalgebruik
Alle gebouwen zijn met baksteen als schoon metselwerk gebouwd en hebben dakpannen als dakbedekking. De kleur van de baksteen is roodbruin en de kleur van de dakpannen is antraciet.

Openbare ruimte
De openbare ruimte bestaat uit een straat bestraat met klinkers, met aan beide zijden een trottoir van grijze betontegels. De erfafscheidingen bestaan uit groen beplanting, hagen en schuttingen. Er komt weinig openbaar groen voor, echter door de groene tuinen en het omringde boslandschap is dit niet storend.

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 korrelmaat, schaal, vormentaal, kleur- en materiaalgebruik en dorpsentreefunctie. 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 eis dat de noklijn evenwijdig aan de straat moet lopen.

Gebied 14: Kastanjelaan / Sparrenlaan

Individuele woningbouw niveau 3

Bebouwing
De bebouwing in dit gebied dateert uit de jaren ’70 - ’80 en de oorspronkelijke functie is gelijk aan de huidige te weten wonen.
De bebouwing staat op ruime kavels vrij ver van de openbare ruimte af, zodat er diepe voortuinen rondom de bebouwing ontstaan. De hoogte van de bebouwing varieert tussen 1 en 2 bouwlagen met kap, op enkele uitzonderingen na (platte daken).
Het betreft vrijstaande woningen met relatief weinig bijgebouwen en enkele aanbouwen. De aanbouwen zijn aan de zijkant of achter de hoofdbouwmassa gesitueerd en hebben platte daken en een bouwhoogte van 1 bouwlaag. De bouwmassa’s zijn vrij massief.

Kleur- en materiaalgebruik
De diversiteit in kleur- en materiaalgebruik is zeer groot. Zo komen er verschillende kapvormen voor bestaande uit verschillende materialen, zoals dakpannen en riet. De woningen zijn overwegend met baksteen als schoon metselwerk gebouwd, maar er zijn ook woningen afgewerkt met pleisterwerk.

Openbare ruimte
De grote diversiteit is in dit gebied niet storend door de ruimtes tussen de woningen.
De openbare ruimte (bos) zorgt voor een 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 die door het gebied loopt, is bestraat met klinkers en zeer smal zonder voetpad of fietsstrook.

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

Gebied 15: Dwarsstraat

Gemengde bebouwing niveau 2

Bebouwing
De bebouwing in dit gebied dateert uit de jaren ’60 – ’70, heeft een woonfunctie en bestaat uit vrijstaande en rijtjeswoningen van max. 5 woningen breed.
Aan het begin van het gebied heeft de bebouwing ondiepe voortuinen, verderop in het gebied daarentegen staat de bebouwing aan de straat. De bouwhoogte is 1 en 2 bouwlagen met kap, waarbij de noklijn evenwijdig loopt aan de straat. De bouwmassa’s zijn klein en vrijstaand, waarbij de afstand tussen de kavels ongeveer 4 m bedraagt. De bebouwing staat in één rooilijn en heeft zadeldaken. Er komen veel aan- en bijgebouwen voor, echter weinig dakkapellen. De bijgebouwen zijn los en terugliggend ten opzichte van de hoofdbouwmassa gesitueerd.

Kleur- en materiaalgebruik
De gebouwen zijn gebouwd met rode / roodbruine baksteen als schoon metselwerk met weinig details en een sobere uitstraling. De woningen hebben vrijwel allemaal een zadeldak met gelijke hellingshoek en dakpannen in de kleuren antraciet, op enkele uitzonderingen na.

Openbare ruimte
De openbare ruimte is bestraat met grijze klinkers met aan beide zijde van de straat een verhoogd trottoir van grijze betontegels en parkeren op de straat. De erfafscheidingen aan de achterzijde bestaan uit schuttingen of hagen.
Er is weinig openbaar groen in het gebied. Het gebied heeft een karakteristieke uitstraling die gehandhaafd dient te worden.

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 aanwezige oorspronkelijk karakteristiek en qua schaal, vormentaal, korrelmaat, kleur- en materiaalgebruik. Scherpe contrasten moeten vermeden worden. Belangrijk is dat de kleine bouwmassa’s en de plaatsing op de perceelgrens aan de voorzijde gehandhaafd worden. 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:

- als dakvorm moet het zadeldak met de noklijn evenwijdig aan de straat en donkerkleurige dakpannen toegepast worden
- de dakkapellen moeten waar mogelijk op het dakvlak aan de achterzijde worden gesitueerd
- de gebouwen moeten met rode / roodbruine baksteen als schoon metselwerk worden gebouwd

Gebied 16: Slingerstraat

Gemengde bebouwing niveau 3

Bebouwing
De oudste bebouwing in dit gebied dateert uit de jaren ’60 en de nieuwere bebouwing uit de jaren ’90, beide staan door elkaar. De huidige functie van het gebied is dezelfde als de oorspronkelijke te weten wonen. Er staan vrijstaand en twee-onder-één-kap woningen. De bouwmassa’s zijn klein, veelal langgerekt en zijn aan de voorzijde van het perceel gesitueerd, soms tegen de straat aan en soms met een ondiepe voortuin.
De bouwhoogte varieert tussen 1 en 2 bouwlagen met kap. In het gebied komen hoofdzakelijk zadeldaken voor waarbij de noklijn in richting varieert tussen evenwijdig aan en loodrecht op de straat. De bebouwing is hoofdzakelijk vrijstaand, op enkele aaneengebouwde woningen na, met relatief weinig aan- of bijgebouwen.

Kleur- en materiaalgebruik
Het materiaal is vrij uniform; nagenoeg alle bebouwing is met baksteen als schoon metselwerk gebouwd en heeft dakpannen op de daken (met uitzondering van een enkele muur in stucwerk en een rieten dak). Het kleurgebruik is vrij divers, zo komen er verschillende kleuren bakstenen en dakpannen voor. De bebouwing is over het algemeen sober met weinig details.

Openbare ruimte
De openbare ruimte is eenvoudig ingericht. De straten zijn smal met op sommige plaatsen een smal voetpad, wat zich onderscheidt van de straat door een ander bestratingspatroon. Beide zijn bestraat met grijze klinkers. De erfafscheidingen bestaan hoofdzakelijk uit hagen of andere groene beplanting en aan de achterzijde soms uit schuttingen. Parkeren vindt op eigen terrein plaats. Het gebied heeft door de bebouwing en het groen een dorpskarakter.

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, korrelmaat, vormentaal, kleur- en materiaalgebruik en geslotenheid. 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 dat als dakvorm het zadeldak met de noklijn evenwijdig aan de straat toegepast moet worden.

Overige gebieden

Sportpark: niveau 3

Het sportpark ligt verscholen tussen het groen en is slecht vanaf één zijde zichtbaar. De bebouwing in het gebied bestaat uit een gebouw van de voetbalvereniging en een gebouw van de tennisvereniging. Het gebouw van de voetbalvereniging is met bruine baksteen als schoon metselwerk gebouwd en de piramidedaken zijn bedekt met antracietkleurige leien. Het gebouw heeft een bouwhoogte van 2 bouwlagen en is gedeeltelijk in het natuurlijke talud gebouwd. Het sportpark en het verenigingsgebouw zijn mooi ingepast in het glooiende landschap. Het gebouw van de tennisvereniging is met roodbruine baksteen als schoon metselwerk gebouwd en de schuine daken zijn met bitumen bedekt. Het gebouw heeft een bouwhoogte van 1 bouwlaag en is niet massief.
Het oostelijk deel van het Sportpark, dat bestaat uit 2 voetbalvelden, wordt bestemd voor woningbouw. Eén veld wordt teruggeplaatst ten noorden van de westelijke gelegen voetbalvelden. Zodoende blijft er een aaneengesloten sportcomplex bestaan met 3 velden. De nieuw te bouwen woningen komen minimaal 25 m van de voetbalvelden af te staan. De twee velden die blijven liggen zijn niet voorzien van lichtmasten, De twee westelijk gelegen velden die - in tegenstelling tot de twee oostelijk gelegen sportvelden - niet bebouwd worden, zijn niet voorzien van lichtmasten. Om lichthinder voor omwonenden te vermijden wordt alleen het nieuw geprojecteerde sportveld voorzien van lichtmasten en de bestaande velden niet. De vereiste afstand van minimaal 50 m vanaf woningbouw kan dan makkelijk gehaald worden.

Criteria
Het gemeentelijk beleid is gericht op handhaving van de aanwezige karakteristiek qua schaal, vormentaal, bouwmassa, inpassing in het landschap en kleur- en materiaalgebruik. Verbouwingen en (vervangende) nieuwbouw moeten aansluiten bij het karakter zoals omschreven is in de gebiedsbeschrijving.

Multifunctioneel centrum “De Drieschaar”: niveau 2

De sporthal ligt op de overgang van de Brabantse Wal naar het open polderlandschap en heeft dus een hele gevoelige ligging.
Het gebouw ligt een heel stuk lager dan de openbare weg en heeft geleding in hoogte, waardoor de beeldhinder beperkt wordt en het gebouw niet zo massief overkomt. Het gebouw is rechthoekig van vorm, is met roodbruine baksteen als schoon metselwerk gebouwd, is boven de ramen afgewerkt met wit plaatmateriaal en heeft antracietkleurige golfplaten als dakbedekking. Parkeren vindt plaats op geclusterde haaksparkeervakken voor het gebouw; deze vakken zijn op twee niveaus gesitueerd, waarbij het verschil in hoogte trapsgewijs afloopt. De overgangen tussen de niveaus zijn beplant met bomen en struiken.

Criteria
Voor het gebied worden geen grootschalige veranderingen voorzien. Bij de opstelling van het plan is rekening gehouden met de omringende bebouwingskarakteristiek en de gevoelige ligging op de overgang van de Brabantse Wal naar het buitengebied. Het gemeentelijk 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, met als extra eis dat de hoogteverschillen in het landschap en het gebouw zelf gehandhaafd dienen te blijven.

Verzorgingstehuis “Mariahove”: niveau 2

Het verzorgingstehuis ligt mooi op de overgang van de Brabantse Wal naar het open polderlandschap en hierdoor op een gevoelig punt. Het gebouw past door de bouwhoogte (1 en 2 bouwlagen met kap), de vorm en de aanplanting goed in de omgeving. Het verzorgingstehuis is met lichtbruine baksteen als schoon metselwerk gebouwd en heeft antracietkleurige leien als dakbedekking. Het ligt hoger dan de omliggende bebouwing; door de verspringende rooilijn en de verspringingen in hoogte komt het gebouw niet massief over. Rondom het gebouw is redelijk veel parkeergelegenheid, met uitzondering van de zuidzijde, die helemaal groen is aangeplant en als recreatiegebied gebruikt kan worden.

Criteria
Voor het gebied worden geen grootschalige veranderingen voorzien. Bij de opstelling van het plan is rekening gehouden met de omringende bebouwingskarakteristiek en de gevoelige ligging op de overgang van de Brabantse Wal naar het buitengebied. Het gemeentelijk 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, met als extra eis dat de hoogteverschillen in het landschap en het gebouw gehandhaafd dienen te blijven.

Basisschool “De Meulenrakkers”: niveau 2

Deze basisschool heeft een bouwhoogte van 1 bouwlaag met een plat dak, met enkele opstanden, en is door het vele groen vanaf de openbare weg nauwelijks zichtbaar. De bouwmassa is niet massief. Het gebouw is met grijs gekliste kalkzandsteen gebouwd, boven de ramen afgewerkt met groen houtwerk en aan de dakrand met rood plaatwerk. Om het gebouw heen ligt het schoolplein dat in zijn geheeld verhard is. Het plein is afgezet met een laag hek met daaromheen struikbegroeiing.

Criteria

Voor het gebied worden geen grootschalige veranderingen voorzien. Bij de opstelling van het plan is rekening gehouden met de omringende. Het gemeentelijk 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.

Bijlage

Tabel welstandsniveaus

Aspect groepen	beoordelingsaspecten	niveau 1 hoog	niveau 2 normaal	niveau 3 laag	niveau 4 vrij
A hoofd aspecten	plaatsing / situering				
	massavorm				
	gevelopbouw				
	materiaal (hoofdvlakken)				
	kleur (hoofdvlakken)				
B deelaspecten	compositie massaonderdelen				
	gevelindeling				
	vormgeving gevelelementen				
C detail aspecten	materialen (onderdelen)				
	kleuren (onderdelen)				
	detaillering (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 aspectgroen 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.