

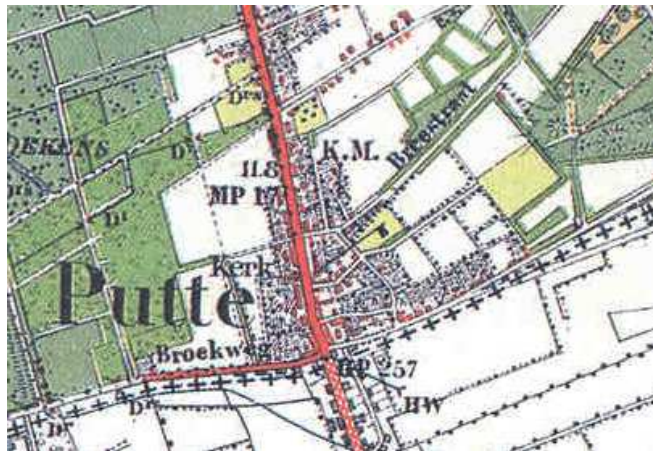
**WELSTANDSNOTA  
GEMEENTE WOENSDRECHT**

**GEBIEDSCRITERIA  
PUTTE**

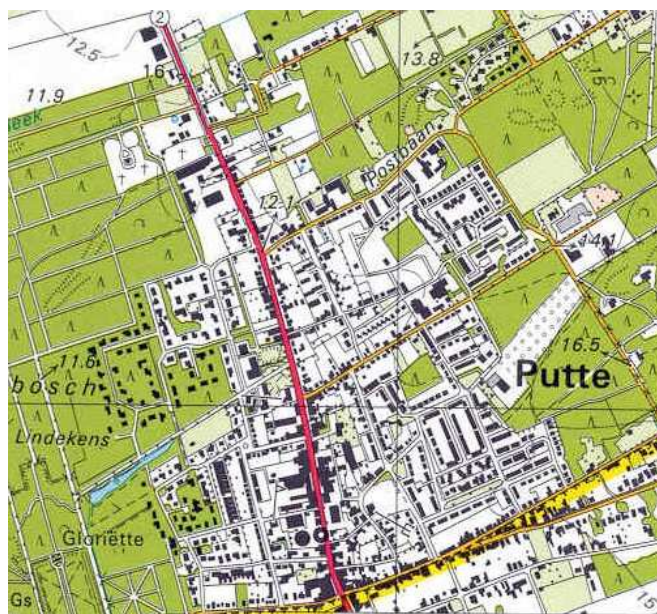


# Inhoudsopgave

Inleiding	5
Gebied 1 – Antwerpsestraat	7
Gebied 2 – Grensstraat	9
Gebied 3 – Hogebergdreef	11
Gebied 4 – Postbaan	13
Gebied 5 – St. Dionysiusstraat	15
Gebied 6 – Sparrenlaan	17
Gebied 7 – Anemoonstraat	19
Gebied 8 – Biezendreef	21
Overige gebieden	23
Bijlage	25



Putte in 1908



Putte in 1998

# Inleiding

Putte vormt een dubbeldorp op de grens van Nederland en België. De structuur van het dorp wordt bepaald door de Antwerpsestraat, van oorsprong de doorgaande route van Antwerpen naar Bergen op Zoom. Het dorp kenmerkt zich als een lintdorp, met vertakkingen in oostelijke en westelijke richting, zoals de Grensstraat en de Canandalaan. Aan het lint bevinden zich tal van centrumfuncties, met het zwaartepunt nabij de R.K. kerk.

Putte ligt ingeklemd tussen landgoederen op de grens van Nederland en België. Met name het Moretusbos direct ten westen van Putte vormt samen met het kasteel Ravenhof een cultuurhistorisch hoogtepunt. Bovendien ligt het landgoed direct tegen de kern aan, waarbij met name de Beukendreef een mooie relatie met de kern laat zien.

De woonbuurten aan de westzijde van het centrum kennen een sterke ruimtelijke relatie met het bosgebied, door de verweving van bos en wonen.

Ten oosten van de kern ligt het landgoed Molenberg. Dit landgoed ligt echter niet direct tegen de kern aan en is bovendien slecht toegankelijk. De relatie tussen de oostelijke woonbuurten met het bos is minimaal. Ook is de ruimtelijke structuur minder helder doordat de verschillende buurten geen samenhangend geheel vormen.

Tussen de kern en het landgoed bevindt zich het kleinschalige industrieterrein langs de Postbaan. Aan de Hogebergdreef bevinden zich wat grootschaliger bedrijven. De Hogebergdreef die historisch gezien de relatie vormt tussen dorp en landgoed, wordt bruto beëindigd door slecht ingepaste bedrijfsloodsen.

Ten noorden van de kern bevinden zich nog enkele akkerbouw gebieden op de oude ontginningen. Direct aan de noordoostzijde van de kern is sprake van een diffuse dorpsrand met sportvelden, verspreide woongebiedjes, bosjes en kleine weilanden en akkers.

Voor de opstelling van deze welstandsnota is de kern Putte 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: Antwerpsestraat

## Historisch lint niveau 2



### *Bebouwing*

De huidige functie van het gebied bestaat naast detailhandel onder andere uit wonen, horeca en dienstverlening. De woonfunctie is hoofdzakelijk geconcentreerd in het noordelijke gedeelte; naar het zuiden toe wordt deze steeds meer vervangen door detailhandel. De oudste bebouwing binnen het gebied dateert uit de eerste helft van de 20<sup>e</sup> eeuw.

De rooilijn van nagenoeg alle gebouwen ligt op de perceelgrens aan de voorzijde. De bebouwing heeft een bouwhoogte van 1 of 2 bouwlagen met kap, waarbij de dakvormen variëren, met als meest voorkomende dakvorm het zadeldak.

De noklijn loopt bij de meeste gebouwen evenwijdig aan de straat, die twee nagenoeg massieve wanden heeft, omdat de gebouwen aaneengesloten zijn gebouwd.

Er komen veel aanbouwen voor, die achter de hoofdbouwmassa zijn gesitueerd en vaak een bouwhoogte van 1 bouwlaag met plat dak hebben. Er komen relatief weinig losstaande bijgebouwen en dakkapellen voor.

In het gebied komen de volgende monumenten voor:

Bij Antwerpsestraat 32	Grafmonument Jacob Jordaens
Bij Antwerpsestraat 35	Kerktoeren
Antwerpsestraat 33	Herenhuis



### *Kleur- en materiaalgebruik*

Het materiaalgebruik is vrij uniform. Zo zijn de meeste gebouwen met baksteen als schoon metselwerk gebouwd en hebben dakpannen als dakbedekking. Het kleurgebruik varieert echter; er komt voornamelijk rode baksteen voor, maar in enkele gevallen ook gele en geelbruine baksteen of geschilderde of gestuukte woningen. De kleur van de dakpannen varieert tussen antraciet en rood.

### *Openbare ruimte*

De openbare ruimte is niet eenduidig vormgegeven. In het zuidelijke deel is de straat bestraat met klinkers, terwijl deze in het noordelijke deel uit asfalt bestaat, waarbij ook de fietsstroken op verschillende manieren worden aangeduid. De trottoirs zijn soms verhoogd en liggen soms op hetzelfde niveau als de straat en onderscheiden zich dan in bestratingspatroon.

Het openbare groen bestaat uit enkele bomen langs de straat. Parkeren vindt plaats op daarvoor bestemde langspaarkeerplaatsen langs het trottoir en op enkele geclusterde haakspaarkeervakken. De erfafscheidingen aan de achterzijde bestaan hoofdzakelijk uit schuttingen en gemetselde muren.

### *Criteria*

Voor het gebied worden geen grootschalige veranderingen voorzien. Wel zal het openbaar gebied heringericht worden in de nabije toekomst. Bij de opstelling van het plan is rekening gehouden met de omringende bebouwingskarakteristiek. Het gemeentelijke beleid is gericht op zowel handhaving als versterking van de aanwezige oorspronkelijke karakteristiek qua schaal, vormtaal, materiaalgebruik, geslotenheid van de straatwanden en dorpsilhouet. Er is sprake van een kleinschalig gevarieerd bebouwingsbeeld. Elk pand kent binnen beperkte marges zijn eigen uitstraling en kleurgebruik.

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

- als dakvorm moet het zadeldak met een evenwijdig aan de straat lopende noklijn worden toegepast
- de bebouwing moet aaneengesloten gebouwd worden en aan de straat staan
- de bebouwing moet met baksteen als schoon metselwerk gebouwd worden en rode of antracietkleurige dakpannen hebben
- gebouwen mogen ook met schilderwerk of stucwerk afgewerkt worden

## Gebied 2: Grensstraat

### Historisch lint niveau 3



#### *Bebouwing*

De noordelijke zijde van de Grensstraat is Nederland, terwijl de zuidelijke zijde reeds België is. Van dit gebied is alleen de Nederlandse zijde geïnventariseerd.

De bebouwing in dit historisch lint, dateert overwegend uit de jaren '60. Het gebied heeft een woonfunctie, met op enkele plaatsen detailhandel en dienstverlening.

De bebouwing staat in het oostelijke gedeelte aan de straat, waardoor voortuinen ontbreken. De bouwhoogte in de Grensstraat is 2 bouwlagen met kap, waarbij de noklijn in de meeste gevallen evenwijdig loopt aan de straat. De bebouwing aan de Grensstraat in het oostelijke deel is aaneengesloten gebouwd, waardoor er een massieve wand ontstaat.

In de Achterstraat en het westelijk gedeelte van de Grensstraat komen enkele voortuinen voor, gescheiden van de openbare ruimte door hekjes. De bouwhoogte is 1 en 2 bouwlagen met kap, waarbij de noklijn overwegend evenwijdig loopt aan de straat. De meest voorkomende dakvorm is het zadeldak, echter met verschillende hellingshoeken. Binnen het gebied komen veel aanbouwen voor, die aan de achterzijde van de woningen zijn gesitueerd en veelal een bouwhoogte van 1 bouwlaag met plat dak hebben. De bijgebouwen bestaan voornamelijk uit schuurtjes en tuinhuisjes, die los en terugliggend ten opzicht van de hoofdbouwmassa zijn gesitueerd. Dakkapellen komen relatief weinig voor. Het gebied is niet erg samenhangend, door het verschil in bebouwingshoogte en de plaats van de bebouwing op het perceel.





### *Kleur- en materiaalgebruik*

Het materiaalgebruik is vrij uniform. Nagenoeg alle gebouwen zijn met baksteen als schoon metselwerk gebouwd en hebben dakpannen als dakbedekking. Het kleurgebruik is wel divers; zo komen er verschillende kleuren baksteen voor, op een enkele plaats zelfs variërend per bouwblok, en ook de kleur van de dakpannen varieert tussen rood en antraciet.

### *Openbare ruimte*

De openbare ruimte in de Grensstraat bestaat uit een straat bestraat met klinkers met aan één zijde langsparkeren in daarvoor bestemde stroken en aan beide zijden een verhoogd trottoir van betontegels.

De openbare ruimte in de Achterstraat bestaat uit een klinkerweg, met parkeren op eigen terrein. In het gebied is geen openbaar groen aanwezig. De erfafscheidingen aan de achterzijde bestaan hoofdzakelijk uit schuttingen en/of 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, kleur- en materiaalgebruik, korrelmaat en vormtaal. 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 met als extra eisen:

- de bebouwing moet in één rooilijn staan
- als dakvorm moet het zadeldak met een evenwijdig aan de straat lopende noklijn worden toegepast
- dakkapellen moeten zoveel mogelijk op het dakvlak aan de achterzijde worden gesitueerd
- de bebouwing moet met baksteen als schoon metselwerk worden gebouwd en als dakbedekking moeten rode of antracietkleurige dakpannen toegepast worden; de gebouwen mogen ook met stucwerk of schilderwerk afgewerkt worden

# Gebied 3: Hogebergdreef

## Historisch lint niveau 3



### *Bebouwing*

De oudere bebouwing in het historische lint staat aan de weg, terwijl de nieuwere bebouwing terugliggend is, waardoor de rooilijn verspringt en er ondiepe voortuinen ontstaan. In het gebied komen vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap woningen voor. Het gebied heeft een landelijk karakter.

De bouwhoogte varieert tussen 1 en 2 bouwlaag met kap, waarbij het zadeldak de meest voorkomende dakvorm is. De noklijn varieert in richting tussen evenwijdig aan en loodrecht op de weg. De bouwmassa's zijn over het algemeen vrij klein en hebben een tussenruimte van gemiddeld 5 m.

Als bijgebouwen komen voornamelijk garages voor, die terugliggend van de hoofdbouwmassa los daarvan zijn gesitueerd. Veel woningen hebben aanbouwen, die achter de hoofdbouwmassa zijn gesitueerd en een bouwhoogte van 1 bouwlaag met plat dak hebben. Echter weinig woningen hebben dakkapellen.

Door de situering van de aan en bijgebouwen blijft de karakteristiek van de woningen aan de voorzijde gehandhaafd en wordt het straatbeeld niet teveel verstoord.

### *Kleur- en materiaalgebruik*

De woningen zijn met baksteen als schoon metselwerk gebouwd, waarvan sommige zijn afgewerkt met stucwerk of schilderwerk. De meest voorkomende kleur baksteen is roodbruin. Op de daken liggen dakpannen, variërend in kleur tussen rood en antraciet.

### *Openbare ruimte*

Als erfafscheidingen aan de voorzijde komen hekken en hagen voor. De erfafscheidingen aan de achterzijde bestaan hoofdzakelijk uit schuttingen en gemetselde muren.

De openbare ruimte bestaat uit een straat bestraat met klinkers met aan beide zijden een verhoogd trottoir van betontegels. Het openbare groen in het gebied is minimaal. Parkeren vindt plaats op eigen terrein of langs het trottoir.

### *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

karacteristiek qua schaal, vormentaal, relatie met landschap, korrelmaat, dorpssilhouet, en materiaalgebruik. Er is sprake van een kleinschalig gevarieerd bebouwingsbeeld. Elk pand kent binnen beperkte marges zijn eigen situering, uitstraling en kleurgebruik.

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

- de bebouwing moet in één rooilijn staan
- de bouwhoogte moet 1 bouwlaag met zadeldak zijn
- de bebouwing moet met rode / roodbruine baksteen als schoon metselwerk worden gebouwd en met dakpannen bedekt zijn
- de gebouwen mogen met stucwerk of schilderwerk afgewerkt worden
- de erfafscheidingen aan de voorzijde moeten uit lage hagen of hekjes bestaan

# Gebied 4: Postbaan

## Historisch lint niveau 2

### *Bebouwing*

De bebouwing in dit historische lint dateert van voor de jaren '70, gedeeltelijk uit de jaren '70 en de Zr. Will van Hooydonkstraat dateert uit 2009. Het gehele gebied heeft een woonfunctie.

Er komen vrijstaande, twee-onder-één-kap, rijenwoningen en gestapelde woningen voor. De gestapelde woningen zijn in twee lagen gestapeld. Alle woningen staan aan de voorzijde van het perceel in één rooilijn en hebben ondiepe voortuinen. De bouwhoogte is overwegend 2 bouwlagen met kap, waarbij het zadeldak de meest voorkomende dakvorm is, met een evenwijdig aan de straat lopende noklijn. De bouwmassa's zijn redelijk massief. Als bijgebouwen komen garages voor, gekoppeld aan de hoofdbouwmassa, maar terugliggend en los daarvan gesitueerd.

De vele aanbouwen zijn in de meeste gevallen achter de hoofdbouwmassa gesitueerd en hebben overwegend platte daken. Er komen nagenoeg geen dakkapellen voor.



### *Kleur- en materiaalgebruik*

Het gebied vormt een redelijke eenheid in kleur- en materiaalgebruik. Alle woningen zijn met baksteen als schoon metselwerk gebouwd en hebben dakpannen als dakbedekking.

De kleur van de dakpannen is overwegend antraciet en de kleur van de baksteen is nagenoeg overal rood / roodbruin. De noordzijde van de Postbaan is een rommelig gebied qua bebouwing. Het blok gestapelde woningen aan de straat is met wit gekliste kalkzandsteen als schoon metselwerk gebouwd en past zowel qua architectuur als uitstraling niet in het beeld van de wijk. Tevens is de dorpsrand niet afgerond door de open ruimte aan de noordzijde, met daarop een opslagruimte.

### *Openbare ruimte*

De openbare ruimte bestaat hier uit een straat bestraat met klinkers met aan beide zijden een verhoogd trottoir van betegels. Ter hoogte van het tennispark maakt het trottoir aan één zijde plaats voor openbaar groen. Parkeren vindt plaats op eigen terrein en langs het trottoir. Als erfafscheidingen aan de voorzijde worden veelal hekjes of hagen toegepast; aan de achterzijde zijn vooral schuttingen te vinden.

### *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, relatie met landschap, korrelmaat, dorpsrand 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 bouwhoogte moet 2 bouwlagen met zadeldak hoog zijn, waarbij de noklijn evenwijdig aan de straat loopt
- dakkapellen moeten waar mogelijk op het dakvlak aan de achterzijde gesitueerd worden
- de bebouwing moet met baksteen als schoon metselwerk worden gebouwd en de daken moeten met dakpannen bedekt worden

# Gebied 5: St. Dionysiusstraat

## Gemengde bebouwing niveau 2



### *Bebouwing*

De oudere bebouwing in dit gebied dateert uit de jaren '60 en bestaat uit rijtjeswoningen (max. 10 woningen breed), twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande woningen. Tevens is in het gebied nieuwere bebouwing te vinden, waaronder het appartementencomplex Ariës. Naast woningen komt er ook detailhandel en een bezinestation in het gebied voor. De bebouwing staat nagenoeg in één rooilijn. De bouwhoogte is 1 en 2 bouwlagen met kap, waarbij de dakvorm varieert. De meest voorkomende dakvorm is het zadeldak, waarbij de noklijn evenwijdig loopt aan de straat. De bebouwing staat aan de voorzijde van het perceel en heeft ondiepe voortuinen.

Als bijgebouwen komen onder andere garages en schuurtjes voor, die los en terugliggend ten opzichte van de hoofdbouwmassa zijn gesitueerd. De vele aanbouwen in het gebied zijn achter de hoofdbouwmassa gesitueerd en hebben platte daken.

### *Kleur- en materiaalgebruik*

Door de diversiteit aan bebouwing in het gebied is ook het kleur- en materiaalgebruik divers. De meeste woningen hebben als basis baksteen als schoon metselwerk, met veelal daaraan toegevoegd andere materialen als gevelbekleding. De daken zijn met dakpannen bedekt, waarvan de meest voorkomende kleur antraciet is. De kleur van de baksteen varieert; zo staan er in dezelfde straat woningen met verschillende kleuren baksteen naast of tegenover elkaar, waardoor het gebied geen echte eenheid vormt.

### *Openbare ruimte*

De openbare ruimte in het gebied bestaat uit een straat bestraat met klinkers met nagenoeg overal aan beide zijden langsparkeren in daarvoor bestemde stroken en op enkele parkeerpleintjes. Naast de straat ligt een verhoogd trottoir van betontegels. Naast het benzinstation ligt een vrij grote parkeerplaats die zeer prominent in het gebied aanwezig is en het gebied een rommelig karakter geeft. Als erfafscheidingen aan de voorzijde worden vooral hekjes en hagen toegepast; aan de achterzijde worden hoofdzakelijk schuttingen en/of groene beplanting toegepast. Het openbare groen in het gebied is minimaal.

### *Criteria*

Op de hoek van de St. Dionysiusstraat en de Bradfordstraat wordt door woningstichting Woensdrecht een zorgcomplex ontwikkeld. Daarnaast zal op korte termijn het Tervoplein heringericht.

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 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
- als dakvorm moet het zadeldak met een evenwijdig aan de straat lopende noklijn worden toegepast
- de bebouwing moet met baksteen als schoon metselwerk worden gebouwd en moet dakpannen als dakbedekking hebben

# Gebied 6: Sparrenlaan

## Individuele woningbouw niveau 3

### *Bebouwing*

Het gebied heeft een woonfunctie en bestaat uit vrijstaande en geschakelde woningen met over het algemeen een bouwhoogte van 1 bouwlaag met kap. De woningen staan op grote percelen met veel ruimte tussen de woningen. De bouwmassa's en de dakvormen variëren in respectievelijk grootte en nokrichting; dit is echter niet storend door de ruimte tussen de bebouwing en de inrichting van de tuinen en de openbare ruimte. Naast de woningen met kap, variërend in richting en vorm, komen er plat afgedekte woningen voor. Er komen relatief weinig losstaande bijgebouwen voor, echter wel redelijk veel aanbouwen, die veelal achter de hoofdbouwmassa zijn gesitueerd.



### *Kleur- en materiaalgebruik*

De meeste woningen zijn met baksteen als schoon metselwerk gebouwd, waarbij de kleur van de baksteen varieert. Als dakbedekking worden veelal dakpannen toegepast, maar daarnaast ook riet en leien, hierdoor zijn er duidelijke kleurverschillen. De dakpannen variëren in kleur tussen rood en antraciet.

### *Openbare ruimte*

Beeldbepalend in dit gebied is het vele groen. De woningen zijn in een bos geplaatst, waardoor er veel bomen staan, die de percelen ruimtelijk met elkaar verbinden. Op deze manier vormt het gebied een eenheid.

De straat is bestraat met klinkers en heeft een vrij breed profiel. Parkeren vindt plaats op eigen terrein of langs de straat.

De erfafscheidingen aan de voor- en achterzijde bestaan voornamelijk uit hagen of ander groen, met hier en daar een hekje.

### *Criteria*

Voor het gebied worden geen grootschalige veranderingen voorzien. Bij de opstelling van het plan is rekening gehouden met de omringende bebouwingskarakteristiek. Het gemeentelijke beleid is gericht op handhaving van de gebiedskarakteristiek qua schaal, vormentaal, korrelmaat en relatie met het boslandschap. Er is sprake van een gevarieerd bebouwingsbeeld.



Elk pand kent binnen beperkte marges zijn eigen situering, uitstraling en kleur- en materiaalgebruik.

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

- de bebouwing moet met baksteen als schoon metselwerk worden gebouwd
- de erfafscheidingen moeten uit hagen, andere groene beplanting of lage houten hekjes bestaan

# Gebied 7: Anemoonstraat

## Gemengde bebouwing niveau 3



### *Bebouwing*

De gemengde bebouwing in het gebied bestaat uit allerlei soorten woningen, waaronder rijtjeswoningen, twee-onder-één-kap woningen, geschakelde woningen en vrijstaande woningen. De meeste bebouwing dateert uit de jaren '70 en heeft een woonfunctie.

De bouwhoogte varieert tussen 1 en 2 bouwlagen met variërende dakvormen, met als meest voorkomende dakvorm het zadeldak met dakpannen.

De bebouwing staat aan de voorzijde van het perceel, waardoor de woningen voortuinen hebben, en per bouwblok in één rooilijn. Er komen veel dakkapellen en dakramen voor; de dakramen werken veel minder beeldverstorend dan de dakkapellen.

De bijgebouwen zijn los van en achter de hoofdbouwmassa gesitueerd en bestaan voornamelijk uit bergingen, garages en garageboxen. Tevens komen er veel aanbouwen voor, die achter de hoofdbouwmassa zijn gesitueerd en meestal een bouwhoogte van 1 bouwlaag met plat dak hebben.

### *Kleur- en materiaalgebruik*

Het materiaalgebruik is in vrijwel het gehele gebied hetzelfde. De woningen zijn met baksteen als schoon metselwerk gebouwd en hebben als dakbedekking dakpannen. De kleuren van de materialen variëren echter.

### *Openbare ruimte*

Het stedenbouwkundige patroon van dit gebied is onduidelijk. De openbare ruimte is door de vele straten (veelal doodlopend) onoverzichtelijk. De straten zijn bestraat met klinkers met op de meeste plaatsen aan beide zijden van de straat verhoogde trottoirs van betontegels.

Parkeren vindt plaats langs het trottoir of op parkeerpleinen in de wijk. Hierdoor staan er veel auto's in de straten, waardoor er een rommelig beeld ontstaat.



Het openbare groen bestaat uit smalle stroken, beplant met struiken en hier en daar bomen. De erfafscheidingen aan de voorzijde bestaan voornamelijk uit hekjes of lage muurtjes en aan de achterzijde uit bergingen, schuttingen en gemetselde muren.

### *Criteria*

Voor het gebied worden geen grootschalige veranderingen voorzien. Wel zal het openbaar gebied op korte termijn op enkele plaatsen heringericht worden. 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, korrelmaat en vormentaal. Er is sprake van een gevarieerd bebouwingsbeeld. Elk pand kent binnen beperkte marges zijn eigen situering, uitstraling en kleur- en materiaalgebruik.

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 een evenwijdig aan de straat lopende noklijn worden toegepast
- de bebouwing moet in één rooilijn staan

# Gebied 8: Biezendreef

## Gemengde bebouwing niveau 3



### *Bebouwing*

De gemengde bebouwing in het gebied dateert overwegend uit de jaren '80 en bestaat uit vrijstaande, twee-onder-één-kap en geschakelde woningen. De bouwhoogte varieert tussen 1 en 2 bouwlagen met kap. De dakvormen variëren; er komen voornamelijk zadeldaken voor, maar ook platte daken (seniorenwoningen in het westen van het gebied). De noklijn varieert in richting tussen evenwijdig aan en loodrecht op de straat. De bouwmassa's zijn vrij massief (met name de twee-onder-één-kap woningen) en staan aan de voorzijde van het perceel, waardoor alle woningen een voortuin hebben. De bebouwing staat in één rooilijn. Er komen veel bijgebouwen in de vorm van garages voor. Deze staan los van de hoofdbouwmassa terugliggend op het perceel en hebben soms een zadeldak en soms een plat dak. Ook dakkapellen en dakramen komen veelvuldig voor. De aanbouwen hebben meestal platte daken en zijn achter de hoofdbouwmassa gesitueerd.

### *Kleur- en materiaalgebruik*

Het kleur- en materiaalgebruik is vrij uniform. Alle woningen zijn met baksteen als schoon metselwerk gebouwd en hebben als dakbedekking dakpannen.

De kleur van de baksteen varieert tussen roodbruin en rood, terwijl de kleur van de dakpannen is hoofdzakelijk antraciet.

### *Openbare ruimte*

De openbare ruimte bestaat uit straten bestraat met klinkers met op de meeste plaatsen langsparkeren aan één zijde van de weg, op daarvoor bestemde stroken, met daarnaast een smalle openbare groenstrook. Aan de andere zijde is een verhoogd trottoir gescheiden van de straat door een smalle openbare groenstrook met bomen.

Niet overal in het gebied zijn bomen langs de straat te vinden. De erfafscheidingen bestaan hoofdzakelijk uit groene beplanting of hagen aan de voorzijde en schuttingen, hagen en gemetselde muren aan de achterzijde.

Het gebied heeft een groen- / 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 en kleur- en materiaalgebruik. Er is sprake van een gevarieerd bebouwingsbeeld.

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

# Overige gebieden

## Bedrijventerrein: niveau 3

Dit bedrijventerrein ligt bij de noordelijke entree van het dorp, maar vormt door de massieve bouwmassa's, verspringende rooilijnen en rommelige opzet geen representatieve entree voor Putte. Op het terrein zijn onder andere een grote houthandel en een benzinstation gevestigd. Het kleur- en materiaalgebruik in het gebied is divers, er wordt onder andere hout, baksteen en plaatmateriaal gebruikt.



### *Criteria*

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

Verbouwingen en (vervangende) nieuwbouw moeten aansluiten bij het karakter zoals omschreven is in de gebiedsbeschrijving, met als extra eis dat het terrein een meer representatieve uitstraling moet krijgen, omdat het aan een dorpsentree-functie heeft.

## Basisschool “Op Dreef” en multifunctioneel centrum “De Biezen”: niveau 3

In dit gebied staat de basisschool, de peuterspeelzaal en de sporthal. Alle gebouwen zijn rechthoekige blokken met een bouwhoogte van 1 en 1,5 bouwlaag en platte daken. Omdat de gebouwen niet in één rooilijn staan en het kleur- en materiaalgebruik zeer divers is, komt het gebied rommelig over. Voor de gebouwen is gele baksteen, kalkzandsteen, groene en witte betonelementen, wit plaatmateriaal en geel houtwerk gebruikt. Het dak van de sporthal is bedekt met paarskleurige golfplaten. De gebouwen hebben een verticale geleiding. Het openbare groen rondom de gebouwen is minimaal en bestaat uit gras met enkele bomen. Het terrein van de school en de peuterspeelzaal is afgezet met hekken.



### *Criteria*

Voor dit gebied worden geen grootschalige veranderingen voorzien. Bij de opstelling van het plan is rekening gehouden met de omringende bebouwingskarakteristiek. Het gemeentelijk beleid is gericht op gedeeltelijke verbetering van de aanwezige karakteristiek, om het gebied beter bij de omliggende bebouwing aan te laten sluiten qua schaal, vormtaal 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 bebouwing met name qua kleur- en materiaalgebruik aan moet sluiten bij de omliggende bebouwing.

### Verzorgingstehuis “Beukenhof”: niveau 3



Het verzorgingscomplex varieert in hoogte, waardoor de bouwmassa niet echt massief overkomt, ondanks dat deze fors is. Het complex is met roodbruine baksteen als schoon metselwerk gebouwd en heeft antracietkleurige dakpannen als dakbedekking. De openbare ruimte bestaat uit veel openbaar groen rondom de bebouwing, voornamelijk gras met enkele 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 gemeentelijk beleid is gericht op gedeeltelijke verbetering van de aanwezige karakteristiek, om het gebied beter bij de omliggende bebouwing aan te laten sluiten qua schaal, vormtaal 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 bebouwing met name qua kleur- en materiaalgebruik aan moet sluiten bij de omliggende bebouwing.

# Bijlage

Tabel welstandsniveaus

Aspect groepen	beoordelingsaspecten	niveau 1 hoog	niveau 2 normaal	niveau 3 laag	niveau 4 vrij
<b>A hoofd aspecten</b>	plaatsing / situering	[Red]	[Red]	[Orange]	[White]
	massavorm				
	gevelopbouw				
	materiaal (hoofdvlakken)				
<b>B deelaspecten</b>	kleur (hoofdvlakken)	[Red]	[Orange]	[Yellow]	[White]
	compositie massaonderdelen				
	gevelindeling				
<b>C detail aspecten</b>	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 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.