

**WELSTANDSNOTA  
GEMEENTE WOENSDRECHT**

**GEBIEDSCRITERIA  
WOENSDRECHT EN  
HOGERHEIDE - WEST**



# Inhoudsopgave

Inleiding	5
Gebied 1 - Dorpsstraat	7
Gebied 2 - Marktje	9
Gebied 3 – Monseigneur van Mensstraat	11
Gebied 4 - Vinkenslag	13
Gebied 5 - Rijzendeweg	15
Gebied 6 - Antwerpsestraatweg	17
Gebied 7 - Nieuweweg	19
Gebied 8 - Nederheide	21
Gebied 9 - Heiakkers	23
Gebied 10 - Vuurdoorn	25
Gebied 11 - Canadalaan	27
Gebied 12 – Marktje	29
Overige gebieden	31
Bijlage	33



Woensdrecht in 1912



Woensdrecht in 1998

# Inleiding

Woensdrecht is als kasteeldorp bij de oude turfvaart de Agger ontstaan. De kern Woensdrecht ligt prachtig op de steilrand van de Brabantse Wal. Het dorp markeert de bijzondere overgang van de kleipolders naar de hoger gelegen zandgronden. Aan de zuidzijde wordt Woensdrecht begrensd door het cultuurhistorisch waardevol polderlandschap. Deze overgang is goed te ervaren vanaf de weg Onderstal, die onder langs de steilrand loopt. Aan de noordzijde van de kern bevindt zich een kleinschalig akkerlandschap met dun bebouwde linten op de steilrand.

Woensdrecht beschikt over een waardevol groengebied, waarin zich sportvelden, open akkerland en de IJsberg bevinden. Mede door de kenmerkende hoogteverschillen is deze groene tussenruimte zeer waardevol.

Voor de opstelling van deze welstandsnota is de kern Woensdrecht 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 in dit historische lint dateert uit de 19<sup>e</sup> eeuw. De bebouwing heeft momenteel, net als vroeger, overwegend een woonfunctie. De meeste gebouwen staan op de perceelgrens aan de voorzijde en hebben geen voortuin. De bouwhoogte varieert tussen 1 en 1,5 bouwlaag met kap, waarbij er verschillende kapvormen voorkomen zoals het zadeldak en de mansardekap. De noklijn loopt zowel evenwijdig aan als loodrecht op de straat. De bebouwing staat in een rooilijn en bestaat uit vrijstaande woningen, soms aaneengebouwd. Er komen veel aangebouwde bijgebouwen voor en deze zijn veelal achter de hoofdbouwmassa gesitueerd, waardoor het profiel van de woning aan de straatzijde in tact blijft. Er komen regelmatig dakkapellen voor, maar dit werkt niet storend voor het beeld van het gebied.



### *Kleur- en materiaalgebruik*

Het kleur- en materiaalgebruik varieert. De meeste woningen zijn met baksteen als schoon metselwerk gebouwd en hebben dakpannen als dakbedekking. Er zijn echter ook enkele woningen afgewerkt met pleisterwerk of schilderwerk.

De kleur van de baksteen is overwegend roodbruin en de kleur van de dakbedekking varieert tussen rood en antraciet.

### *Openbare ruimte*

De openbare ruimte bestaat uit een straat bestraat met klinkers met in de Dorpsstraat aan beide zijden een verhoogd trottoir van betontegels en aan de Rijzendeweg aan één zijde. Op enkele plaatsen zijn bomen langs de weg (op het trottoir) gesitueerd. Parkeren vindt zowel plaats op eigen terrein als op de straat in de vorm van langsparkeren.

Er komen weinig erfafscheidingen voor, omdat de woningen kort aan de openbare ruimte zijn gesitueerd. De voorkomende erfafscheidingen bestaan hoofdzakelijk uit hekjes en hagen.

Kenmerkend voor dit gebied is de prominente ligging op de Brabantse Wal. De achtertuinen van de woningen liggen op de Brabantse Wal, waardoor de bijgebouwen en de erfafscheidingen duidelijk te zien zijn.

### *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, relatie met het landschap (in de vorm van doorzichten naar het achterliggende landschap), dorpsrand en dorpsilhouet. Er is sprake van een kleinschalig gevarieerd bebouwingsbeeld.

(Vervangende) nieuwbouw en verbouwingen moeten aansluiten bij het karakter zoals omschreven in de gebiedsbeschrijving met als extra eisen:

- de bebouwing moet in één rooilijn vlak aan de straat staan
- als dakvorm moet het zadeldak of de mansardekap met rode of antracietkleurige dakpannen toegepast worden en de bebouwing moeten met roodbruine baksteen als schoon metselwerk gebouwd worden
- de woningen mogen wit gestuct of geschilderd worden
- de noklijn moet evenwijdig aan de straat lopen
- raamopeningen in de voorgevel moeten qua grootte en verhouding afgestemd zijn op het uiterlijk van het bestaande pand en/of omliggende bebouwing
- aan- en bijgebouwen moeten achter de hoofdbouwmassa gesitueerd worden, zodat het profiel van de bebouwing aan de voorzijde gehandhaafd blijft
- de erfafscheidingen aan de voorzijde moeten uit groene hagen bestaan

## Gebied 2: Marktje

### Historisch lint niveau 3

#### *Bebouwing*

De bebouwing in dit gebied dateert overwegend uit de jaren '70 en heeft een woonfunctie. De bebouwing staat aan de voorzijde van de percelen en heeft ondiepe voortuinen. De bouwhoogte is overwegend 1 bouwlaag met kap, waarbij de meest voorkomende dakvorm het zadeldak is. De noklijnen komen zowel evenwijdig als loodrecht op de straat voor. Er staan redelijk veel bijgebouwen in het gebied, waaronder voornamelijk garages die terugliggend op het perceel, die los van de hoofdbouwmassa zijn gesitueerd.



#### *Kleur- en materiaalgebruik*

Het materiaalgebruik is uniform. Alle woningen zijn met baksteen als schoon metselwerk gebouwd en hebben dakpannen als dakbedekking. De kleur van de dakpannen varieert tussen rood en antraciet en de kleur van de baksteen is overwegend roodbruin, met uitzondering van enkele woningen die in geelbruine baksteen zijn gebouwd. Het gebied heeft door de bebouwing en ligging in het open gebied een landelijk karakter.

#### *Openbare ruimte*

De openbare ruimte bestaat uit een smalle straat bestraat met klinkers, zonder een voet- of fietspad. De erfafscheidingen bij de woningen bestaan voornamelijk uit hagen of andere beplanting; hier en daar komt een hekje voor.

Het openbare groen bestaat uit een grasveldje en hier en daar wat struiken en bomen.

#### *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 oorspronkelijke karakteristiek qua schaal, vormtaal, openheid, korrelmaat, dorpsilhouet en relatie met het open 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 bouwhoogte van de bebouwing moet 1 bouwlaag met zadeldak zijn
- de bebouwing moet in één rooilijn staan en met rode / roodbruine baksteen als schoon metselwerk worden gebouwd



- de erfafscheidingen aan de voorzijde moeten uit lage hagen of andere groene beplanting bestaan

# Gebied 3: Monseigneur van Mensstraat

## Woonwijk in traditionele blokverkaveling niveau 2

### *Bebouwing*

De bebouwing in dit gebied bestaat uit rijtjeswoningen en enkele twee-onder-één-kap woningen, daterend uit de jaren '60 en '70.

De rijtjeswoningen zijn maximaal 8 woningen breed en staan per bouwblok in een rooilijn met uitzondering van de rijtjeswoningen in de Middelaerstraat, die per bouwblok een verspringende rooilijn hebben.

De bouwhoogte is 2 bouwlagen met kap, waarbij alle gebouwen een zadeldak hebben.

De noklijn loopt evenwijdig aan de straat en alle gebouwen beschikken over een ondiepe voortuin.



### *Kleur- en materiaalgebruik*

Kijkende naar de bebouwing en het materiaalgebruik vormt het gebied een duidelijke eenheid. Alle gebouwen zijn met baksteen als schoon metselwerk gebouwd en hebben dakpannen als dakbedekking. De kleur van de baksteen is overwegend roodbruin en de kleur van de dakpannen varieert tussen antraciet, rood en herfstkleur. De kleuren van de dakpannen zijn geclusterd, waardoor het geheel niet rommelig overkomt.

### *Openbare ruimte*

De openbare ruimte bestaat uit een straat bestraat met klinkers met aan beide zijden van de straat een verhoogd trottoir van betontegels en aan beiden zijden langsparkeren, soms op daarvoor bestemde stroken en soms op straat. Kenmerkend voor dit gebied is het hoogteverschil. Het achterliggende gebied ligt een stuk hoger en dit hoogteverschil uit zich reeds in dit gebied. De gebouwen aan de noordzijde van de Monseigneur van Mensstraat liggen circa 1,5 m hoger dan de gebouwen aan de zuidzijde van de straat. De gebouwen in het gebied daarachter liggen circa 4 m hoger dan de gebouwen in dit gebied.

Het openbare groen bestaat uit groenstroken beplant met struiken en bomen, gecombineerd met langsparkeren. De erfafscheidingen bestaan voornamelijk uit hagen, andere groene beplanting of hekjes.

### *Criteria*

Voor het betreffende gebied worden geen grootschalige veranderingen voorzien. Bij de opstelling van het plan is rekening gehouden met de omringende bebouwingskarakteristiek. Het gemeentelijke beleid is gericht op handhaving van de aanwezige karakteristiek qua

schaal, vormtaal, korrelmaat en de relatie met landschap (steilrand), waarbij scherpe contrasten moeten worden vermeden. Er is sprake van een uniform bebouwingsbeeld. Verbouwingen en (vervangende) nieuwbouw moeten aansluiten bij het karakter zoals omschreven is in de gebiedsbeschrijving met als extra eisen:

- de bebouwing moet met baksteen als schoon metselwerk worden gebouwd en de daken moeten met dakpannen bedekt worden, waarbij de huidige clustering van kleuren gehandhaafd dient te blijven
- de erfafscheidingen moeten uit lage hagen of hekjes bestaan

# Gebied 4: Vinkenslag

## Uitbreidingswijk niveau 2



### *Bebouwing*

De bebouwing dateert uit de jaren '80 en bestaat uit vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen. Het gehele gebied heeft een woonfunctie.

De bouwhoogte is 1 en 1,5 bouwlagen met kap en de noklijn loopt zowel evenwijdig aan als loodrecht op de straat. De gebouwen staan in een rooilijn aan de voorzijde van het perceel en hebben ondiepe voortuinen. De afstand tussen de woningen onderling is niet groot. Nagenoeg alle gebouwen hebben een zadeldak met een vrij steile helling.

Er komen veel bijgebouwen voor in de vorm van garages aan de woningen, terugliggend van de rooilijn van de hoofdbouwmassa gesitueerd, en dakkapellen op de daken.

### *Kleur- en materiaalgebruik*

Kijkende naar het materiaalgebruik en de bebouwing vormt het gebied een eenheid, maar kijkende naar het kleurgebruik is het gebied in twee deelgebieden op te splitsen.

Alle woningen zijn met baksteen als schoon metselwerk gebouwd en hebben dakpannen als dakbedekking. Voor de woningen aan de Melis Blecklaan is witte gekliste kalkzandsteen gebruikt met antracietkleurige en lichtgrijze dakpannen. De woningen aan de Vinkenslag en de Stompe Torenlaan zijn met rode baksteen gebouwd en hebben overwegend bruin/herfstkleurig, maar in enkele gevallen ook antracietkleurige dakpannen.

### *Openbare ruimte*

De openbare ruimte bestaat uit straten bestraat met klinkers met aan één zijde een verhoogd trottoir van betontegels. Parkeren vindt voornamelijk plaats op eigen terrein, maar ook op daarvoor bestemde stroken langs het trottoir.

Er is nagenoeg geen openbaar groen in het gebied, maar omdat alle woningen voortuinen hebben en er een groot openbaar groengebied naast het gebied ligt, werkt dit niet storend. Kenmerkend voor dit gebied is het hoogteverschil door de ligging op de Brabantse Wal. De achtertuinen van de woningen aan de Vinkenslag liggen circa 4 m hoger dan de woningen in het achterliggende gebied. Omdat deze tuinen met hun erfafscheidingen en eventuele bijgebouwen van verre te zien zijn, is het belangrijk dat hier extra aandacht aan wordt geschonken. De erfafscheidingen aan de achterzijde bestaan uit lage hagen.

### *Criteria*

Voor het betreffende 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 (het glooiende terrein en de sterke hoogteverschillen). Specifieke voorschriften hierbij gelden voor de woningen aan de Vinkenslag die met de achtertuin naar de steilrand zijn gericht. De opsplitsing van het gebied in twee deelgebieden qua kleurgebruik dient gehandhaafd te worden.

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

- als dakvorm moeten zadeldaken toegepast worden, waarbij de richting van de noklijn van de huidige bebouwing gehandhaafd moet blijven
- de woningen die met roodbruine baksteen zijn gebouwd moeten bruin/herfstkleurige dakpannen toepassen
- bij het schilderwerk aan de woningen moet het gebruik van felle contrasterende kleuren, zoals fel geel, gifgroen e.d., worden tegengegaan
- de erfafscheidingen aan de voorzijde moeten uit lage hagen bestaan

# Gebied 5: Rijzendeweg

## Individuele woningbouw niveau 3

### *Bebouwing*

Het gebied ligt voor een gedeelte in Hoogerheide en voor een gedeelte in Woensdrecht. De Doelstraat hoort namelijk bij Hoogerheide.

De bebouwing in het gebied bestaat uit vrijstaande woningen op ruime kavels en is kijkend naar de typen bebouwing en het kleur- en materiaalgebruik zeer gevarieerd. De bouwhoogte varieert tussen 1 en 2 bouwlagen, soms met kap en soms plat.



De bouwmassa's zijn vrij massief door de grootte van de bebouwing, maar dit is niet storend door de onderlinge ruimte tussen de gebouwen. Er komen verschillende dakvormen voor, waarbij de gebouwen met platte daken voornamelijk aan de Rijzendeweg staan. De woningen staan aan de voorzijde van het perceel en hebben allemaal een voortuin. Per straat staat de bebouwing overwegend in een rooilijn.

### *Kleur- en materiaalgebruik*

De meeste daken zijn bedekt met dakpannen variërend in de kleuren rood en antraciet en nagenoeg alle gebouwen zijn met baksteen als schoon metselwerk gebouwd, soms geschilderd of afgewerkt met pleisterwerk. De meest voorkomende kleur baksteen is roodbruin, maar daarnaast komt er ook betonsteen en gele baksteen voor.



### *Openbare ruimte*

De openbare ruimte bestaat uit straten bestraat met klinkers met aan één zijde van de straat een verhoogd trottoir van betontegels. Parkeren vindt voornamelijk plaats op eigen terrein en de erfafscheidingen bestaan uit hekjes, hagen en muurtjes.

Er is nagenoeg geen openbaar groen in het gebied aanwezig, maar dit wordt niet als storend ervaren door de groene tuinen voor de woningen en het feit dat er bijna overal maar een één zijde van de straat bebouwing is, waardoor aan de andere zijde het uitzicht naar de polder blijft. De woningen in dit gebied hebben, met de ligging van de achtertuinen op de Brabantse Wal, een prominente situering. Belangrijk hierbij zijn de erfafscheidingen aan de achterzijde en de eventuele bijgebouwen die in de achtertuin geplaatst 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.

Hierbij blijft de noordzijde van de Rijzende weg onbebouwd. Er is sprake van een gevarieerd bebouwingsbeeld. Elk pand kent binnen beperkte marges zijn eigen situering, uitstraling en kleurgebruik.

Verbouwingen en (vervangende) nieuwbouw moeten aansluiten bij het karakter zoals omschreven is in de gebiedsbeschrijving en qua schaal, korrelmaat en materiaalgebruik in harmonie zijn met de bestaande bebouwing, met als extra eisen:

- alle gebouwen moeten met baksteen als schoon metselwerk gebouwd worden, maar mogen met wit stucwerk of schilderwerk afgewerkt worden
- de erfafscheidingen aan de achterzijde, van de woningen op de Brabantse Wal, moeten uit vrij lage groene hagen bestaan

# Gebied 6: Antwerpsestraatweg

## Gemengde bebouwing niveau 3

### *Bebouwing*

De bebouwing is divers, zowel in bouwhoogte als in type bebouwing.

Behalve een woonfunctie heeft het gebied op sommige plaatsen ook een commerciële functie.

De dakvormen variëren; er komen onder andere zadeldaken, piramidedaken en platte daken voor. De noklijn van de meeste daken staat loodrecht op de straat.

De bebouwing staat aan overwegend in een rooilijn. In het zuidelijk gedeelte staan de gebouwen vlak aan de openbare ruimte, terwijl naar het noorden toe de gebouwen diepere voortuinen krijgen. De bouwhoogte varieert tussen 1 en 2 bouwlagen.



### *Kleur- en materiaalgebruik*

Alle gebouwen zijn met baksteen als schoon metselwerk gebouwd en hebben dakpannen als dakbedekking. De kleur van de baksteen en de dakbedekking is divers. Zo wordt er met rode en gele baksteen gebouwd; ook zijn er wit geschilderde woningen bij. De dakpannen variëren in kleur tussen rood en antraciet.

### *Openbare ruimte*

De openbare ruimte bestaat uit een hoofdweg en twee parallelwegen. De parallelwegen hebben aan één zijde een trottoir en bebouwing. De hoofdweg is van de twee parallelwegen gescheiden door een groenstrook beplant met struiken en bomen. De hoofdweg is van betonplaten, de parallelwegen zijn van klinkers en het verhoogde trottoir van betontegels. Parkeren vindt op eigen terrein of langs het trottoir op straat plaats. De erfafscheidingen bestaan voornamelijk uit hagen of hekjes.

### *Criteria*

Voor de bebouwing in het gebied worden geen grootschalige veranderingen voorzien. Wel zal het openbaar gebied herstructureerd worden. 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, korrelmaat en vormtaal. Er is sprake van een gevarieerd bebouwingsbeeld. Elk pand kent binnen beperkte marges zijn eigen situering, uitstraling en kleurgebruik.

Verbouwingen en (vervangende) nieuwbouw moeten aansluiten bij het karakter zoals omschreven is in de gebiedsbeschrijving met als extra eis dat de bebouwing in één rooilijn moet staan.





# Gebied 7: Nieuweweg

## Gemengde bebouwing niveau 2

### *Bebouwing*

De bebouwing dateert uit de jaren '60 en bestaat uit twee-onder-één-kap woningen en enkele vrijstaande woningen. Het gebied heeft een woonfunctie

De bouwhoogte is overwegend twee bouwlagen met kap, waarbij alle woningen zadeldaken hebben met de noklijn evenwijdig aan de straat.

De woningen hebben vrij diepe voortuinen. De bijgebouwen in het gebied bestaan voornamelijk uit garages, die zowel gekoppeld zijn aan de woningen als terugliggend en los daarvan zijn gesitueerd. Er komen vrij veel aanbouwen voor, waarvan de meeste tegen de achtergevel zijn gesitueerd.



### *Kleur- en materiaalgebruik*

Niet alleen qua bebouwing vormt het gebied een eenheid, maar ook qua kleur- en materiaalgebruik. Alle woningen zijn met rode baksteen als schoon metselwerk gebouwd. De woningen aan de noordzijde van de straat hebben antracietkleurige dakpannen en de woningen aan de zuidzijde hebben roodkleurige dakpannen.

### *Openbare ruimte*

De openbare ruimte bestaat uit een vrij brede straat, bestraat met klinkers met aan beide zijden een verhoogd trottoir van betontegels. Parkeren vindt overwegend plaats op eigen terrein, maar ook langs het trottoir op straat. Er is weinig openbaar groen in het gebied, maar dit is niet storend door de groene voortuinen bij de woningen. De erfafscheidingen bestaan uit hagen of andere beplanting.

### *Criteria*

Voor het betreffende gebied worden geen grootschalige veranderingen voorzien. Bij de opstelling van het plan is rekening gehouden met de omringende bebouwingskarakteristiek. Het gemeentelijke beleid is gericht op handhaving van de aanwezige karakteristiek qua schaal, vormtaal, korrelmaat 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 kap zijn, waarbij de noklijn evenwijdig aan de straat moet lopen

- de bebouwing moet in één rooilijn staan en met rode / roodbruine baksteen als schoon metselwerk gebouwd worden
- de daken moeten met rode of antracietkleurige dakpannen bedekt worden, waarbij de huidige clustering van de kleuren gehandhaafd dient te blijven
- het is niet wenselijk een woning met een afwijkende kleur bouw materiaal in het gebied toe te laten
- dakkapellen moeten waar mogelijk op het dakvlak aan de achterzijde worden gesitueerd

# Gebied 8: Nederheide

## Gemengde bebouwing niveau 3

### *Bebouwing*

De westkant van de straat Nederheide hoort bij Woensdrecht, terwijl de oostkant bij Hoogerheide hoort.

De oorspronkelijke bebouwing dateert uit het begin van de 19<sup>e</sup> eeuw. Het merendeel van de huidige bebouwing dateert uit de jaren '70 en '80 en bestaat uit vrijstaande woningen met enkele twee-onder-één-kap woningen.

De gebouwen staan aan de voorzijde van de percelen in een verspringende rooilijn.

De bouwhoogte is overwegend 1 en 1,5 bouwlaag met kap, waarbij de kapvormen variëren.

De noklijn loopt zowel evenwijdig aan als loodrecht op de straat.

De bouwmassa's variëren onderling in massiviteit, maar door de vrij ruime kavels is dit niet storend. Er komen een redelijk aantal bijgebouwen voor in de vorm van losstaande garages, vlakbij de hoofdbouwmassa.



### *Kleur- en materiaalgebruik*

Het gebied vormt geen eenheid qua bebouwing of qua kleur- en materiaalgebruik. De meeste woningen zijn met baksteen als schoon metselwerk gebouwd echter in verschillende kleuren, waaronder rood en geel. De meeste gebouwen hebben dakpannen als dakbedekking, met uitzondering van een enkele woning met vlakke dakpannen, wat echter voor het beeld niet wenselijk is. De kleur van de dakbedekking varieert tussen rood en antraciet.

### *Openbare ruimte*

De openbare ruimte bestaat uit straten bestraat met klinkers met aan één zijde een verhoogd trottoir van betontegels. De erfafscheidingen bestaan uit hagen, hekjes en muurtjes en zijn zeer divers. Parkeren vindt op eigen terrein plaats en op een enkele parkeerstrook langs de straat. Het openbaar groen bestaat uit enkele groenstroken, beplant met bomen, struiken en gras. Het gebied heeft een groen karakter, maar er is weinig functioneel openbaar groen.

Een gedeelte van de bebouwing is op de Brabantse Wal gesitueerd, waar ter plaatse een redelijk hoogteverschil is. De woningen aan de IJsborg zijn met de achtertuinen op de Brabantse Wal gesitueerd en worden omringd door groot openbaar groen gebied. De erfafscheidingen bij deze woningen zowel aan de voor- als achterkant zijn mede beeldbepalend, omdat ze goed zichtbaar zijn. De erfafscheidingen bestaan voornamelijk uit groene hagen.

### *Criteria*

Voor het betreffende 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, korrelmaat en vormtaal. Er is sprake van een gevarieerd bebouwingsbeeld. Elk pand kent binnen beperkte marges zijn eigen situering, uitstraling en kleurgebruik. Verbouwingen en (vervangende) nieuwbouw moeten aansluiten bij het karakter zoals omschreven is in de gebiedsbeschrijving met als extra eisen:

- de bebouwing moet in één rooilijn staan
- als dakvorm moet het zadeldak bedekt met dakpannen toegepast worden

# Gebied 9: Heiakkers

## Forumbeweging niveau 2

### *Bebouwing*

Hier bestaat de bebouwing uit hofjes en woonerven. De bebouwing dateert uit de jaren '70 en '80 en heeft een woonfunctie. De bouwhoogte is 2 en 2,5 bouwlagen met kap, met als meest voorkomende dakvorm het zadeldak, waarbij de noklijn zowel loodrecht op als evenwijdig aan de straat loopt. De gebouwen met verschillende richtingen van noklijn staan niet door elkaar, maar zijn geclusterd.

De bebouwing bestaat uit aaneengesloten gebouwde woningen met een ondiepe voortuin.

Deze voortuin wordt vaak gebruikt als stoepje of zelfs als parkeerplaats.

In sommige delen is het wonen sterk op de achtertuin gericht. Bijgebouwen vóór de voorgevel zijn uitsluitend in dit gebied toegestaan.



### *Kleur- en materiaalgebruik*

Qua bebouwing en kleur- en materiaalgebruik vormt het gebied een duidelijke eenheid. Alle gebouwen zijn met baksteen als schoon metselwerk gebouwd en hebben dakpannen als dakbedekking. De kleur van de bakstenen zijn per hofje hetzelfde (meestal roodbruin) evenals de kleur van de dakbedekking (meestal antraciet).



### *Openbare ruimte*

De openbare ruimte bestaat veelal uit straten, die doodlopen op een hofje, en bestraat zijn met klinkers. Er is veel openbaar groen in het gebied aanwezig. Het middelpunt van een hofje is meestal aangeplant met bomen en struiken, evenals de stroken rondom de bebouwing.

### *Criteria*

Voor het betreffende 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, kleur- en materiaalgebruik, vormentaal, korrelmaat en geslotenheid. 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:

- als dakvorm moet het zadeldak bedekte met dakpannen toegepast worden
- de kleuren van de baksteen en dakpannen moeten aansluiten bij de rest van het hofje

# Gebied 10: Vuurdoorn

## Gemengde bebouwing niveau 2



### *Bebouwing*

De bebouwing in dit gebied dateert uit de jaren '80 en '90. Het gebied bestaat uit vrijstaande, geschakelde en rijtjeswoningen. De bebouwing staat aan de voorzijde van het perceel, waardoor de woningen ondiepe voortuinen hebben.

De bouwhoogte is 1 en 2 bouwlagen met kap, waarbij het zadeldak en het piramidedak de voorkomende daken zijn. De bebouwing aan de Hortensia heeft een bouwhoogte van 1 bouwlaag en de bebouwing aan de Vuurdoorn heeft een bouwhoogte van 2 bouwlagen. De noklijn van de zadeldaken loopt evenwijdig aan de straat. De bijgebouwen bestaan uit garages die overwegend gekoppeld zijn aan de woningen en terugliggend van de hoofdbouwmassa zijn gesitueerd; en uit schuurtjes / bergingen die los achter de hoofdbouwmassa zijn gesitueerd.

### *Kleur- en materiaalgebruik*

Aangaande het kleur- en materiaalgebruik vormt het gebied een eenheid, echter kijkende naar het type bebouwing, is het gebied in twee deelgebieden te verdelen, met een ander welstandsniveau. Alle gebouwen zijn met baksteen in schoon metselwerk gebouwd en hebben dakpannen als dakbedekking. De kleur van de dakpannen varieert tussen rood in de Vuurdoorn en antraciet in de Hortensia. De kleur van de baksteen is oranje aan de Vuurdoorn en geelbruin aan de Hortensia.





### *Openbare ruimte*

De openbare ruimte bestaat uit straten rondom openbare groenvelden, bezaaid met gras en beplant met bomen. De straten zijn bestraat met klinkers en hebben aan één zijde een verhoogd trottoir. Parkeren vindt plaats op eigen terrein en in enkele parkeervakken naast de velden. De achtertuinen van de gebouwen aan de Hortensia grenzen aan de achtertuinen van de gebouwen aan de Doelstraat. Door de ligging van deze achtertuinen op de Brabantse Wal kan hier en daar een hoogteverschil optreden.

### *Criteria*

Voor het gebied worden geen grootschalige veranderingen voorzien. Bij de opstelling van het plan is rekening gehouden met de omringende bebouwingskarakteristiek. Het gemeentelijke beleid is gericht op handhaving van de aanwezige karakteristiek qua schaal, kleur- en materiaalgebruik, korrelmaat en vormtaal. Er is sprake van een eenduidig bebouwingsbeeld, waarbij scherpe contrasten hiermee vermeden moeten worden. Voor de woningen aan de Vuurdoorn is het van belang dat de architectonische waarde, die beeldbepalend is, gehandhaafd blijft.

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 gebouwd worden en moeten dakpannen als dakbedekking hebben
- het huidige kleurgebruik en de huidige bouwhoogte dienen gehandhaafd te blijven
- de erfafscheidingen aan de voorzijde moeten uit lagen hagen of hekjes bestaan

# Gebied 11: Canadalaan

## 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 terugliggend op ruime kavels, zodat er diepe voortuinen ontstaan. De hoogte van de bebouwing is overwegend 1 bouwlaag met kap. Er komen allerlei dakvormen voor, waaronder zadeldaken, platte daken en vlinderdaken. Er staan overwegend vrijstaande woningen, maar in het binnengebied staan ook enkele aaneengebouwde woningen. Er komen verder weinig aan- of bijgebouwen voor.

De bouwmassa's zijn massief door de grootte van de bebouwing.

De woningen die op de Brabantse Wal aan de Onderstal staan, vormen een zeer kenmerkende dorpsrand, door het hoogteverschil tussen de straat en de bebouwing en de grootte van de bebouwing. Deze woningen zijn meer beeldbepalend dan de woningen in het gebied zelf.



### *Kleur- en materiaalgebruik*

De diversiteit in kleur- en materiaalgebruik is zeer groot. Zo komen er verschillende kapvormen voor bestaande uit verschillende materialen. De woningen zijn overwegend met baksteen als schoon metselwerk gebouwd, maar hierbij variëren de kleuren van de baksteen tussen onder andere rood en geel. Er zijn ook woningen bij die grotendeels met hout zijn afgewerkt of dit met gekliste kalkzandsteen zijn gebouwd.

### *Openbare ruimte*

De diversiteit binnen het gebied is niet storend, omdat de onderlinge afstanden tussen de woningen groot zijn. De meeste tuinen worden afgescheiden van de openbare ruimte door hagen of hekken.

De openbare ruimte bestaat uit straten, bestraat met klinkers en met een breed profiel. Op de meeste plaatsen is er geen voetpad aanwezig.

Het openbare groen bestaat uit groenstroken bezaaid met gras en beplant met bomen.

### *Criteria*

Voor het betreffende gebied worden geen grootschalige veranderingen voorzien. Bij de opstelling van het plan is rekening gehouden met de omringende bebouwingskarakteristiek. Het gemeentelijke beleid is gericht op handhaving van de aanwezige karakteristiek qua schaal, vormtaal, korrelmaat, openheid, relatie met het landschap en dorpsrandfunctie. 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.

# Gebied 12: Marktje

## Thematische inbreidingswijk niveau 3



### *Bebouwing*

Op de plaats van de voormalige sportvelden is het Marktje ontstaan. De bebouwing dateert uit de jaren '90 en heeft een woonfunctie. De bouwhoogte is 1 en 1,5 bouwlaag met kap, waarbij de meest voorkomende dakvorm het zadeldak is. Enkele uitzonderingen hierop zijn de daken met wolfseinden. De nokrichting is loodrecht op de straat.

Er komen redelijk bijgebouwen voor in de vorm van garages, die in de meeste gevallen terugliggend van, maar gekoppeld aan de hoofdbouwmassa zijn gesitueerd. De bebouwing staat in een rooilijn en aan de voorzijde van het perceel, waardoor ze ondiepe voortuinen heeft.

### *Kleur- en materiaalgebruik*

Kijkende naar de bebouwing en het materiaalgebruik vormt het gebied duidelijk een eenheid. Alle gebouwen zijn met baksteen als schoon metselwerk gebouwd en hebben dakpannen als dakbedekking. De kleur van de baksteen varieert tussen geel, roodbruin en rood. De gebouwen met gele baksteen zijn echter geclusterd en vormen zo toch een eenheid binnen het gebied. De kleur van de dakpannen varieert tussen rood en antraciet, maar is overwegend antraciet.

### *Openbare ruimte*

De openbare ruimte bestaat uit straten bestraat met klinkers met aan één zijde een verhoogd trottoir van betontegels. Parkeren vindt plaats op eigen terrein en eventueel langs het trottoir op straat. Het openbaar groen bestaat uit stroken bezaaid met gras en voor een gedeelte beplant met struiken en uit een openbaar groenveldje, gedeeltelijk beplant met bomen. De erfafscheidingen bij de woningen bestaan overwegend uit hagen of andere groene beplanting.

### *Criteria*

Voor het betreffende gebied worden geen grootschalige veranderingen voorzien. Bij de opstelling van het plan in rekening gehouden met de omringende bebouwingskarakteristiek en het open karakter van het gebied. Er is sprake van een kleinschalig gevarieerd bebouwingsbeeld. Elk pand kent binnen beperkte marges zijn eigen uitstraling en kleurgebruik.

Het gemeentelijke beleid is gericht op handhaving van de aanwezige karakteristiek.

Verbouwingen en (vervangende) nieuwbouw moeten aansluiten bij de gebiedsbeschrijving, met als extra eisen:

- als dakvorm moeten zadeldaken met de nokrichting loodrecht op de straat toegepast worden, met antracietkleurige dakpannen als dakbedekking
- de clustering van de woningen aangaande de kleur van de baksteen dient gehandhaafd te worden

de erfafscheidingen aan de voorzijde moeten uit hagen of andere groene beplanting bestaan

## Overige gebieden

### **Sportpark: niveau 3**

De bebouwing in dit sportpark bestaat uit gebouw van de voetbalvereniging. Het gebouw heeft een bouwhoogte van 1 bouwlaag met kap en ziet eruit als een normaal woonhuis. Het is met roodbruine baksteen als schoon metselwerk gebouwd en heeft een zadeldak bedekt met antracietkleurige dakpannen. Door de plaatsing van het gebouw midden op het open omliggende terrein en de grootte, komt het massief over. Het sportpark wordt omgeven door een groenstrook beplant met bomen en struiken, waardoor het vanaf de openbare weg nauwelijks zichtbaar is. Het mooi aangelegde terrein heeft duidelijke hoogteverschillen door de kenmerkende ligging op de Brabantse Wal.

#### *Criteria*

Voor dit gebied worden geen grootschalige veranderingen voorzien. 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.

### **Basisschool “De Poorte”: niveau 2**

Deze basisschool ligt nagenoeg verscholen tussen de omliggende bebouwing. Het gebouw heeft een bouwhoogte van 1 bouwlaag met plat dak en is met bruine baksteen als schoon metselwerk gebouwd, onder andere aan de dakrand afgewerkt met rood plaatmateriaal. Het gebouw komt door de losse elementen en de verspringende rooilijnen niet massief over. Rondom het gebouw ligt het schoolplein met enkele speeltoestellen, wat omgeven is door een laag hek met gedeeltelijk struikbegroeiing eromheen.

#### *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 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.



### **Basisschool “De Stappen”: niveau 2**

Dit gebied omvat een basisschool en een gymzaal. De gebouwen komen door de hoogte van de bebouwing massief over. Het schoolgebouw is met bruine baksteen als schoon metselwerk gebouwd en het schilddak is met antracietkleurige dakpannen bedekt. De muren boven de typerende raampartijen zijn met wit plaatwerk afgewerkt.

Dit oude statige gebouw is nadrukkelijk aanwezig ten opzichte van de omliggende bebouwing. De aanbouw aan de zijkant van het gebouw heeft een bouwhoogte van 1

bouwlaag met een plat dak. Het gebouw is omgeven door groenstroken, het schoolplein en bebouwing.

De gymzaal is rechthoekig van vorm en met bruine baksteen als schoon metselwerk gebouwd. Boven de ramen zijn de muren met groen plaatwerk afgewerkt.

#### *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 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.

# 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 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.