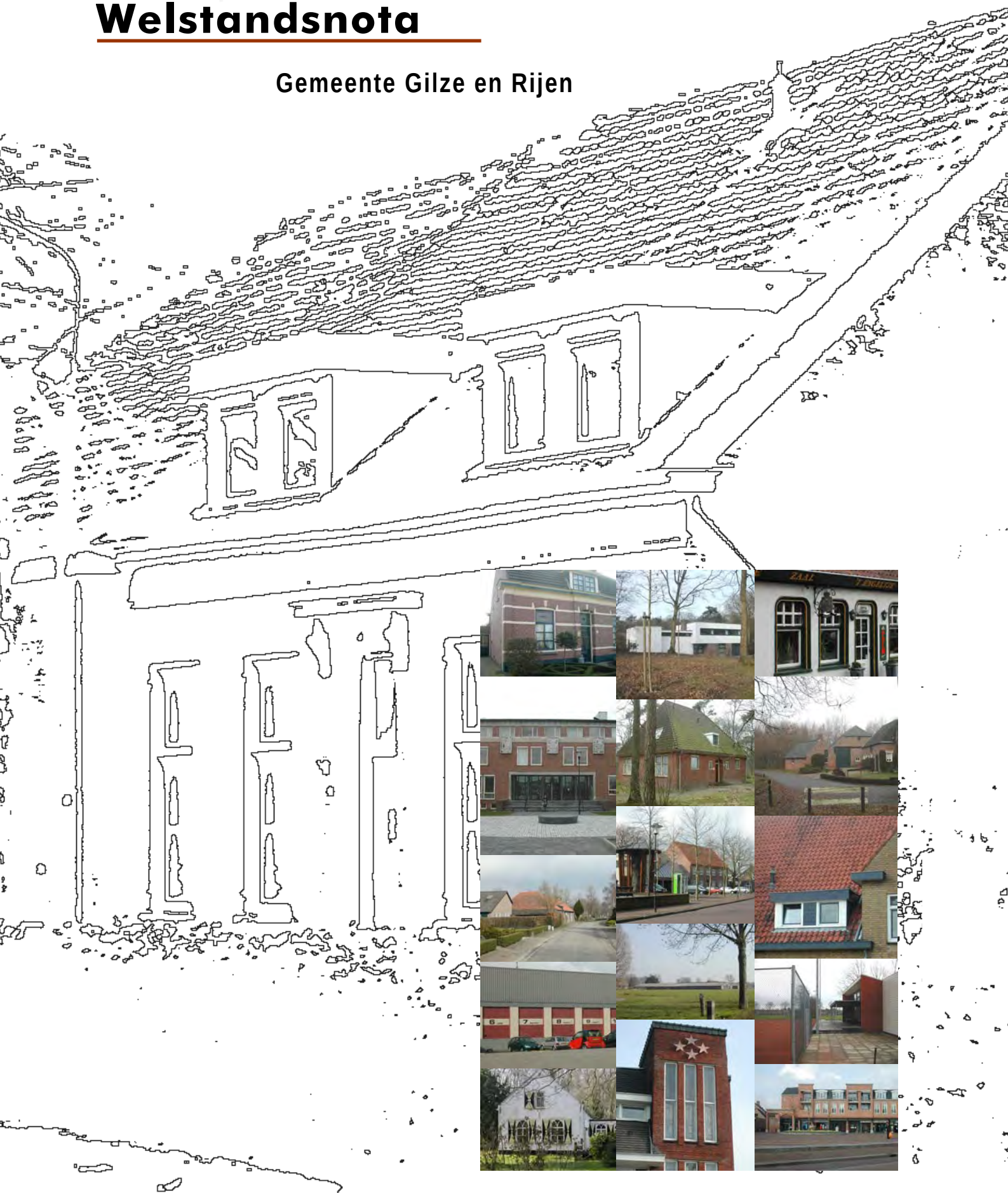


Welstandsnota

Gemeente Gilze en Rijen



Voorwoord

Beste lezer,

Voor u ligt de nieuwe Welstandsnota van de gemeente Gilze en Rijen. Het woord 'nieuwe' is eigenlijk niet terecht, want er is geen 'oude' welstandsnota. Nadat het Rijk de Woningwet veranderde, werd het op schrift stellen van onze welstandsnormen echter noodzakelijk. Als we tenminste nog enige eisen willen stellen. En dat willen we. Want hoewel we onnodige regelzucht absoluut willen inperken, hebben we zeker ook gebieden in onze gemeente die het verdienen om beschermd te worden tegen al te afwijkende plannen.

Met deze nota hebben we getracht meer duidelijkheid te verschaffen aan burgers over de vraag welke bouwplannen volgens welstandsnormen wel en welke niet door de beugel kunnen. De welstandsc commissie blijft wel bestaan en toetst nog steeds de bouwplannen. Menigeen zal toetsing van zijn of haar bouwplannen door deze commissie vroeger als een soort tombola hebben ervaren. Met voorbeelden en beschrijvingen kunt u nu in veel gevallen zelf al zien of uw bouwplan kans van slagen heeft.

Daarnaast zijn er situaties die niet meer naar de welstandsc commissie gaan. Dit zijn de gevallen waarvoor medewerkers van onze gemeente volgens de zogenaamde sneltoetscriteria meteen een bouwvergunning kunnen verlenen. Het gaat hierbij vooral om aanpassingen aan de achterkant van woningen. Na enige tijd zullen we de snelle beoordeling door de behandelende medewerkers evalueren. Wellicht wordt daarna hun mandaat verder uitgebreid.

Deze welstandsnota moet dus bijdragen aan een meer objectieve beoordeling van uw bouwplannen. En dat aan de hand van duidelijke en zo eenduidig mogelijke normen. Ons gemeentebestuur hoopt hiermee bij te dragen aan het streven naar een meer transparante overheid.

Veel succes met uw bouwplannen!

H. Wagenmakers

Wethouder, gemeente Gilze en Rijen

Inhoudsopgave

Voorwoord Inhoudsopgave Plangebied

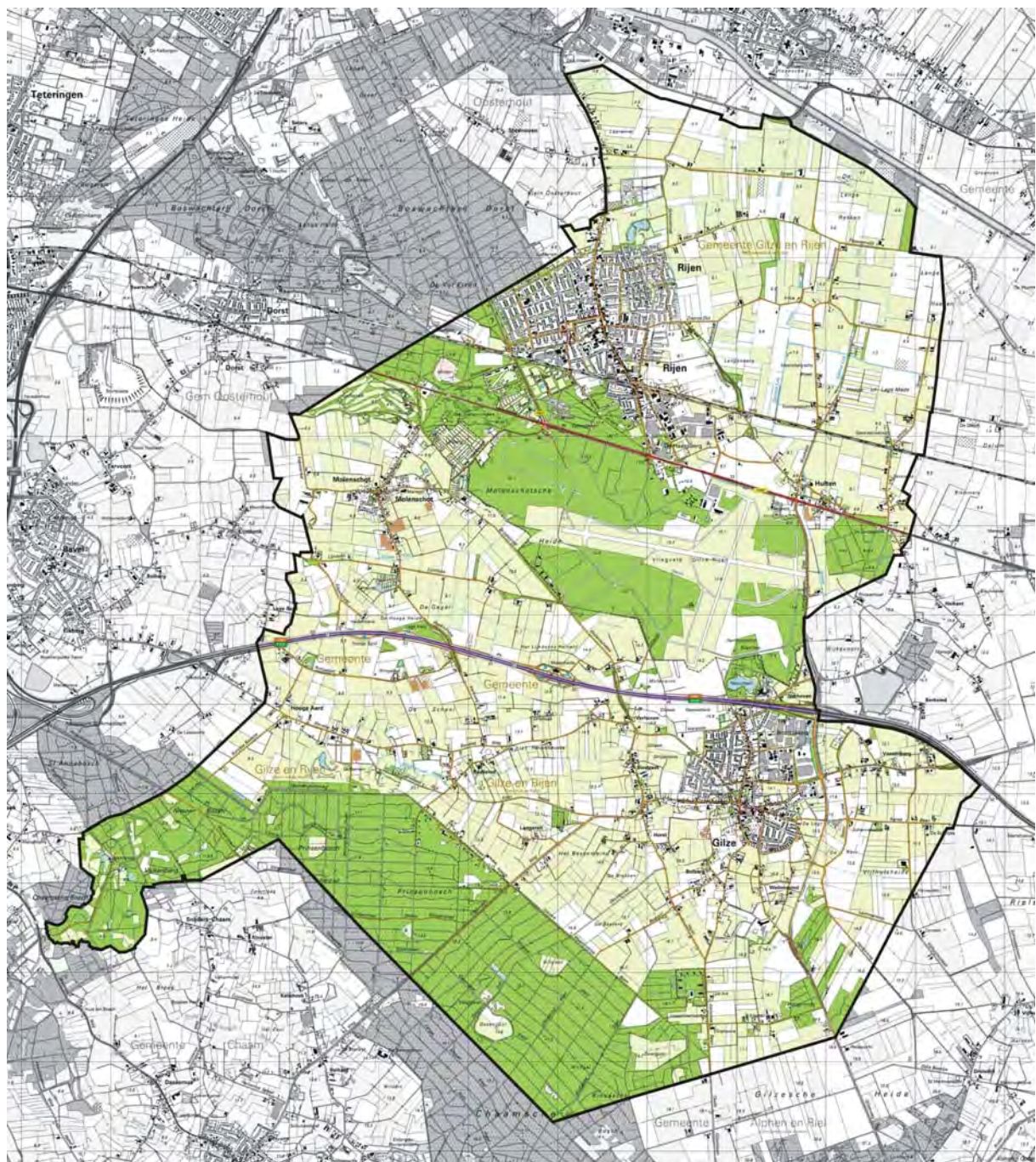
1	Welstandsbeleid	
1.1	Introductie	13
1.2	Relatie met andere beleidsterreinen	15
1.3	Vaststelling en evaluatie van het welstandsbeleid	16
1.4	Handhaving welstandstoezicht	18
2	Procedures en werkwijze bij welstandsbeoordeling	
2.1	Wettelijke basis voor welstandstoezicht	21
2.2	De Commissie voor welstand en monumenten	23
2.3	De welstandscriteria	30
2.4	Het welstandsadvies	32
2.5	Afwijking van het advies en de criteria	35
2.6	Welstandsbeoordeling in geval van monumenten en beschermde stads- en dorpsgezichten	38
2.7	Welstandsbeoordeling bij (her)ontwikkelingsprojecten	39
2.8	Excessenregeling	40
3	Gebiedsindeling en welstandsniveaus	
3.1	Toelichting	43
3.2	Gebiedsindeling	44
3.3	Welstandsniveaus	49
4	Algemene welstandscriteria	
4.1	Toelichting	57
4.2	Beoordelingscriteria	58
5	Gebiedsgerichte welstandscriteria	
5.1	Toelichting	65
5.2	Beoordelingscriteria	70
5.2.1.	Dorpscentrum Gilze	70
5.2.2.	Dorpscentrum Molenschot	74
5.2.3.	Buitenplaats Valkenberg	79
5.2.4.	Complex Prinsenbosch	84
5.2.5.	Raadhuisplein Rijen	88
5.2.6.	Stationsgebied Rijen	92
5.2.7.	Dorpslinten	96

5.2.8.	Kleinschalige dorpslinten	102
5.2.9.	Buurtschappen	110
5.2.10.	Open agrarisch gebied	114
5.2.11.	Grootschalige voorzieningen	119
5.2.12.	Vrije sector woongebieden	122
5.2.13.	Gemengde woongebieden	126
5.2.14.	Bedrijventerreinen	136
5.2.15.	Bosgebied	141
5.2.16.	Sport-, recreatie- en open parkgebieden	145
5.2.17.	Campings / vakantieparken	148
5.2.18.	Vliegbasis	150
6	Welstandscriteria voor specifieke objecten	
6.1	Toelichting	155
6.2	Beoordelingscriteria	156
6.2.1	Reclame-uitingen	156
7	Welstandscriteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken	
7.1	Toelichting	167
7.2	Beoordelingscriteria	170
7.2.1	Aan- en uitbouwen	172
7.2.2	Bijgebouwen en overkappingen	178
7.2.3	Kozijn- en gevelwijzigingen	185
7.2.4	Dakkapellen	188
7.2.5	Erf- en perceelsafscheidings	196
7.2.6	Rolhekken en -luiken	198
Bijlagen		
1.	Straatnamenregister	203
2.	Begrippenlijst	215
3.	Besluit bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken (AMvB)	231
4.	Overzicht monumenten	239
5.	Overzicht vigerende bestemmingsplannen	240
6.	Van toepassing zijnde beeldkwaliteitplannen	243

Colofon

Plangebied

Gemeente Gilze en Rijen





Welstandsbeleid

1.1 Introductie

Aanleiding

Welstandstoezicht is begin 20^{ste} eeuw ingesteld om te voorkomen dat bouwwerken de openbare ruimte zouden ontsieren. Nog steeds wordt bij iedere aanvraag voor een bouwvergunning beoordeeld of het betreffende bouwwerk niet in strijd is met 'redelijke eisen van welstand'.

De welstandsbeoordeling is volgens artikel 12 van de Woningwet, gericht op het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk. Het bouwwerk moet zowel op zichzelf als ook in zijn omgeving worden beoordeeld, waarbij ook verwachte veranderingen van die omgeving een rol kunnen spelen. De oneindige hoeveelheid combinaties van bouwwerk en omgeving maakt duidelijk dat de welstandsbeoordeling een complex gebeuren is, waarbij deskundigheid en kennis van de omgeving vereist is. Toch vraagt de samenleving om meer zekerheid en meer openheid rondom de welstandsbeoordeling. De meeste inwoners van Gilze en Rijen willen best meewerken aan het instandhouden en bevorderen van de schoonheid van hun leefomgeving, mits vroegtijdig duidelijk wordt gemaakt wat dat betekent voor hun bouwplannen. Veel irritaties over het welstandstoezicht worden weggenomen als vooraf wordt aangegeven welke zaken een rol spelen bij de welstandsbeoordeling.

Modernisering van het welstandstoezicht, met meer duidelijkheid en vrijheid naar de burger toe, is dan ook een belangrijke doelstelling van de per 1 januari 2003 in werking getreden herziening van de Woningwet. In de discussie rondom deze wetswijziging tussen VROM, de Federatie Welstand, VNG en diverse andere partijen heeft staatssecretaris Remkes in maart 2001 een gewijzigd wetsvoorstel aan de Tweede Kamer voorgelegd. Het wetsvoorstel voor een gewijzigde Woningwet is samen met de AMvB 'Besluit bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken' aangenomen door de Eerste en Tweede Kamer en per 1 januari 2003 in werking getreden.

Belangrijkste wijziging in de Woningwet is de bepaling dat de welstandsbeoordeling alleen nog maar kan worden gebaseerd op door de gemeenteraad in een welstandsnota vastgestelde welstandscriteria. Daarbij dient men te beseffen dat de dynamiek van ruimtelijke kwaliteitszorg niet te vangen is in een handboek vol met regelgeving. Wel kunnen de gemeentelijke ambities en de welstandscriteria in deze welstandsnota behulpzaam zijn bij communicatie en discussie over ruimtelijke kwaliteit.

Om elkaar (bouwaanvrager/opdrachtgever, gemeente en Commissie voor welstand en monumenten) bij het interpreteren en beoordelen van bouwaanvragen te kunnen begrijpen is een handzame en zo concreet mogelijke welstandsnota van belang. Mede hierom dient de nota vooral te enthousiasmeren om draagvlak te krijgen en meer continuïteit mogelijk te maken. Er is gezocht naar evenwicht tussen gedetailleerdheid en volledigheid van het onderwerp alsmede voorlichting en communicatie.

Doel van welstandstoezicht en welstandsbeleid

Het welstandsbeleid voor Gilze en Rijen is opgesteld vanuit de overtuiging dat de gemeente, ondernemers en inwoners het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving behartigen. De gevels van gebouwen en andere bouwwerken vormen samen de dagelijkse leefomgeving. Dat betekent dat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van de eigenaar van het bouwwerk alleen; elke voorbijganger wordt ermee geconfronteerd, of hij nu wil of niet. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt bovendien de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat. Het welstandstoezicht is bedoeld om, in alle openheid, een bijdrage te leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van de gemeente Gilze en Rijen. Het doel van het welstandsbeleid is:

'Een effectief, controleerbaar en klantvriendelijk welstandstoezicht in te richten en opdrachtgevers en ontwerpers in een vroeg stadium te informeren over de criteria die bij de welstandsbeoordeling een rol spelen'.

Door het ontwikkelen van een zowel intern als extern samenhangend stelsel van beleidsregels voor de welstandsbeoordeling zet de gemeente haar visie op het ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de rol van de welstandszorg daarin uiteen. Het hebben van een stelsel met welstandscriteria biedt vooraf informatie en inzicht over de wijze waarop de Commissie voor welstand en monumenten een bouwplan zal adviseren. De bouwplanprocedure die uitmondt in een door het college te verstrekken bouwvergunning wordt daardoor beter voorspelbaar. Het functioneren van het welstandsbeleid zal jaarlijks door de gemeenteraad worden geëvalueerd en waar nodig zal het worden aangevuld en bijgesteld.

Natuurlijk is hiermee niet alle weerstand tegen de overheidsinterventie bij bouwinitiatieven opgelost. Wel kan zo tegemoet gekomen worden aan de gerechtvaardigde eis van de burger om dit ingrijpen te onderbouwen en te legitimeren en dit beleid vooraf kenbaar te maken. Daarmee is de belangrijkste doelstelling van de wijziging van de Woningwet voor wat betreft welstand, het creëren van een groter maatschappelijk draagvlak voor welstandszorg, binnen handbereik.

1.2 Relatie met andere beleidsterreinen

Voor een effectief en praktisch hanteerbaar kwaliteitsbeleid is het zaak zorg te dragen voor een goede aansluiting tussen de verschillende instrumenten. Van elk instrument moet duidelijk zijn wat de reikwijdte is en hoe het is verweven met andere beleidsinstrumenten. In het kader van deze welstandsnota is vooral de relatie tussen bestemmingsplan en welstandscriteria van belang.

Het bestemmingsplan regelt onder meer de functie en het ruimtebeslag van bouwwerken voor zover dat nodig is voor een goede ruimtelijke ordening. Datgene dat door het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt kan niet door welstandscriteria worden tegengehouden. De architectonische vormgeving van bouwwerken valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en wordt exclusief door de welstandsnota geregeld. Welstandscriteria kunnen waar nodig de ruimte die het bestemmingsplan biedt invullen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit, het welstandsadvies kan zich dan richten op de gekozen invulling binnen het bestemmingsplan. In een situatie waarin een bouwplan in overeenstemming is met het bestemmingsplan, maar het bestemmingsplan eveneens ruimte biedt voor alternatieven, kan een negatief welstandsadvies worden gegeven als de gekozen stedenbouwkundige of architectonische oplossing te sterk afbreuk doet aan de ruimtelijke beleving van het betreffende gebied. Uiteraard moet in zo'n geval de welstandsnota daartoe de argumentatie leveren.

In de welstandsnota kan worden verwezen naar welstandscriteria die zijn opgenomen in andere beleidsdocumenten, zoals beeldkwaliteitplannen. Dergelijke documenten worden daardoor geacht deel uit te maken van de welstandsnota. Uiteraard gelden voor deze documenten dezelfde eisen als voor de welstandsnota: vaststelling in de vorm van beleidsregels conform artikel 12 van de Woningwet door de gemeenteraad, inspraak conform de gemeentelijke inspraakverordening en welstandscriteria die 'zo veel mogelijk' zijn toegespitst op het individuele bouwwerk en de relatie met de omgeving. Beeldkwaliteitplannen vormen daardoor een onderdeel van het welstandsbeleid en toetsingsgronden in het kader van de welstandsbeoordeling.

1.3 Vaststelling en evaluatie van het welstandsbeleid

Vaststelling

De gemeenteraad van Gilze en Rijen stelt het welstandsbeleid vast. Na vaststelling van de welstandsnota door de gemeenteraad kan de welstandsbeoordeling alleen nog maar worden gebaseerd op de criteria die in de welstandsnota zijn genoemd. De criteria in de welstandsnota moeten zo concreet mogelijk zijn en zo veel mogelijk zijn toegespitst op het individuele bouwwerk, de relatie met de omgeving en specifieke aspecten van het bouwwerk.

De welstandscriteria zijn in tegenstelling tot de criteria die voorheen in de bouwverordening waren opgenomen niet langer algemeen bindend. Ze vormen een stelsel van beleidsregels waarbinnen burgemeester en wethouders het welstandstoezicht moeten uitvoeren. Dit geeft onder meer de mogelijkheid om de welstandscriteria per gebied op maat te snijden. Het blijft bij het welstandstoezicht gaan om redelijke eisen van welstand, maar de vraag wat precies 'redelijk' is wordt per gebied ingevuld.

Evaluatie en aanpassingen

Na vaststelling van de welstandsnota zal de werking ervan jaarlijks in de gemeenteraad worden geëvalueerd, aan de hand van het jaarverslag van de Commissie voor welstand en monumenten en een rapportage van burgemeester en wethouders over de wijze waarop zij uitvoering hebben gegeven aan het welstandstoezicht. Deze evaluatie is wettelijk verplicht (artikel 12B lid 3 en 12C Ww).

Het jaarlijkse verslag van burgemeester en wethouders, ter uitvoering van artikel 12C Ww 2003, heeft betrekking op de wijze waarop zij met hun verantwoordelijkheid voor het uitoefenen van het welstandstoezicht zijn omgegaan. De rapportage over het voorgaande jaar is uiterlijk gereed in april van het volgende jaar. In de rapportage komen in ieder geval de volgende punten aan de orde:

- De wijze waarop burgemeester en wethouders zijn omgegaan met de welstandsadviezen.
- In welke categorieën van gevallen zij de aanvraag voor een lichte bouwvergunning niet aan de Commissie voor welstand en monumenten hebben voorgelegd en op welke wijze zij in die gevallen zelf toepassing hebben gegeven aan de welstandscriteria.
- In welke categorieën van gevallen zij tot aanschrijving op grond van 'ernstige strijdigheid met redelijke eisen van welstand' (artikel 19 Ww 2003) zijn overgegaan en of zij na die aanschrijving zijn overgegaan tot bestuursdwang.

Ook wordt in dit verslag melding gemaakt van het aantal malen dat burgemeester en wethouders gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid om de beslistermijn te verdagen (Ww 2003 artikel 46 lid 8).

Het verslag van deze evaluatie wordt ter kennisname aan de Commissie voor welstand en monumenten gebracht. Minimaal eenmaal per jaar vindt er naar aanleiding van dit verslag overleg plaats tussen de verantwoordelijke portefeuillehouder en de Commissie voor welstand en monumenten.

Naar aanleiding van de evaluatie kan de gemeenteraad besluiten dat aanpassing van de welstandsnota noodzakelijk is. Voor dergelijke aanpassingen is de gemeentelijke inspraakverordening van kracht. Bij een evaluatiegesprek kunnen burgers of vertegenwoordigers van maatschappelijke groeperingen worden betrokken.

Tussentijdse aanpassingen aan de welstandsnota

Na vaststelling van de welstandsnota kan de gemeenteraad ook tussentijds aanvullingen op de welstandsnota vaststellen. Dit is vooral het geval bij de grotere nieuwe bouwprojecten waarvoor de welstandscriteria in het kader van de stedenbouwkundige planvoorbereiding worden opgesteld (zie paragraaf 2.7 Welstandsbeoordeling bij (her)ontwikkelingsprojecten). Voor dergelijke aanvullingen geldt dat de inspraak wordt gekoppeld aan de reguliere inspraakregeling bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding.

Daarnaast dienen de voor de nieuwbouw gehanteerde criteria uit het beeldkwaliteitplan of stedenbouwkundig plan worden verwerkt en vastgesteld als welstandscriteria in de welstandsnota ten behoeve van het beheer.

1.4 Handhaving welstandstoezicht

De gemeente geeft met deze welstandsnota regels voor het welstandstoezicht en zal zich ook inspannen voor de naleving daarvan. Als voor een vergunningplichtig bouwwerk geen bouwvergunning is aangevraagd, dan wel het bouwwerk na realisering afwijkt van de tekeningen waarop de bouwvergunning is afgegeven, krijgt de eigenaar de gelegenheid om (alsnog of opnieuw) een vergunning aan te vragen voor het gerealiseerde bouwwerk. Als deze bouwvergunning moet worden geweigerd, vanwege een negatief welstandsadvies, dan zal de eigenaar de situatie moeten veranderen. Burgemeester en wethouders kunnen dan degene die tot het opheffen van de situatie bevoegd is, aanschrijven om binnen een door hen te bepalen termijn de strijdigheid op te heffen (artikel 19 Ww 2003).

Ook voor vergunningsvrije bouwwerken kan tot aanschrijving worden besloten indien er sprake is van ernstige mate van strijdigheid met redelijk eisen van welstand (zie paragraaf 2.8 Excessenregeling).



Procedures en werkwijze bij welstandsbeoordeling

2.1. Wettelijke basis voor welstandstoezicht

Artikel 12 van de Ww 2003 luidt: “Het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk of standplaats, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, mogen niet in strijd zijn met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria, bedoeld in art. 12a, eerste lid, onderdeel a.”

“uiterlijk en plaatsing”

Er dient niet alleen te worden gekeken naar de vormgeving van het object, maar ook naar de situering: Staat het op logische wijze op het kavel gesitueerd? Past de plaatsing van het object in deze omgeving of in de ontwikkeling van die omgeving?

“bouwwerk of standplaats”

Bij een woonwagen is geen sprake van een bouwwerk in de zin van de Woningwet. Toch is het plaatsen van een woonwagen van invloed op de welstand. De situering en de inrichting van de standplaats vallen door deze formulering toch binnen de reikwijdte van het welstandsadvies.

“op zichzelf, in verband met de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan”

De kern van welstandszorg ligt in het feit dat bouwen een handeling is die de leef- en werkomgeving beïnvloedt. Het particuliere belang kruist daarbij vrijwel altijd het algemene of maatschappelijke belang. Elke burger mag van de overheid verwachten dat zij een zorgvuldige afweging van belangen maakt bij het verlenen van vergunningen. Het is in het algemeen belang dat onze leef- en werkomgeving een verzorgd en samenhangend karakter vertoont.

Vandaar dat de welstandsadvisering zich niet kan beperken tot de verschijningsvorm van het bouwwerk op zich, maar ook de relatie van dat bouwwerk met zijn omgeving dient te onderzoeken.

De invloed van bouwen op de omgeving is bovendien vrijwel altijd van lange duur. Het is daarom ook belangrijk een inschatting te maken van de te verwachten ontwikkelingen van de omgeving. Ook de samenhang van verschillende bouwplannen onderling moet kunnen worden beoordeeld. Deze plannen vormen immers elkaars toekomstige omgeving.

“redelijke eisen van welstand”

Met “redelijk” bedoelt de wetgever aan te geven dat plannen getoetst worden op eisen die men redelijkerwijs mag verwachten. Redelijk is dus geen absoluut begrip en heeft niet de betekenis van “middelmatic”. Of de eisen hoog, gemiddeld of laag zullen zijn, is afhankelijk van de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan. Zoals in paragraaf 2.5 wordt uitgelegd kan van een plan dat zich onderscheidt van zijn omgeving in redelijkheid verwacht worden dat het aan hoge architectonische en stedenbouwkundige eisen voldoet. Het ambitieniveau wordt door de initiatiefnemer van het bouwplan dan zelf al hoog gelegd.

“beoordeeld naar de criteria, bedoeld in art. 12a, eerste lid, onderdeel a”

Deze zinsnede is toegevoegd aan de oorspronkelijke wetstekst, en vormt de basis voor deze welstandsnota. Gemeenten worden hiermee verplicht de criteria voor de welstandsadvisering vast te leggen in een gemeentelijke beleidsnota. Artikel 12 a, lid 1, onderdeel a luidt immers: “De gemeenteraad stelt een welstandsnota vast inhoudende beleidsregels waarin in ieder geval de criteria zijn opgenomen die burgemeester en wethouders toepassen bij hun beoordeling of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk of standplaats, waarop de aanvraag om bouwvergunning betrekking heeft, in strijd is met redelijke eisen van welstand.”

2.2. De Commissie voor welstand en monumenten

Op grond van artikel 8 van de Woningwet zijn in de Bouwverordening voorschriften opgenomen over de samenstelling, inrichting en werkwijze van de Commissie voor welstand en monumenten. In de vorm van de 'Verordening regelende de taak, de samenstelling en de werkwijze van de Commissie voor welstand en monumenten', als bijlage behorende bij artikel 9 van de Bouwverordening, zijn voor de gemeente Gilze en Rijen de juridische en procedurele aspecten rondom welstandszorg vastgesteld. Indien nodig kan deze verordening worden aangepast op nieuwe inzichten en de werkwijze die beoogd wordt in voorliggende welstandsnota.

Taakomschrijving

De gemeente heeft een commissie voor het adviseren omtrent redelijke eisen van welstand en monumentenzorg. Het is de taak van de Commissie voor welstand en monumenten te adviseren aan burgemeester en wethouders over bouwplannen waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd en over bouwplannen die nog niet in dit stadium verkeren ('*vooroverleg bouwplan*'). Dit advies is gebaseerd op de in deze welstandsnota genoemde welstandscriteria.

Daarnaast heeft de Commissie voor welstand en monumenten tot taak te adviseren omtrent de toepassing van de voorschriften betreffende de monumentenzorg en het gevraagd of ongevraagd uitbrengen van advies over zaken/voornemens waarbij aspecten van welstand- dan wel monumentenzorg in het geding zijn, respectievelijk kunnen zijn. Met betrekking tot monumentenzorg gaat het om adviseren over een onroerend goed, zoals bedoeld in artikel 3, lid 1 van de Monumentenwet 1988 (Rijksmonument), of dat onderdeel vormt van een stads- en dorpsgezicht zoals bedoeld in artikel 35 lid 1 van de Monumentenwet 1988.

Een andere belangrijke wettelijke taak van de Commissie voor welstand en monumenten is het opstellen van een jaarlijks verslag van de werkzaamheden van de Commissie (Ww artikel 12b, lid 3). Deze rapportage over het voorgaande jaar wordt binnen drie maanden na afloop van elk kalenderjaar aan de gemeenteraad voorgelegd.

In het jaarverslag komen in ieder geval de volgende punten aan de orde:

- De wijze waarop de Commissie voor welstand en monumenten in haar adviezen toepassing heeft gegeven aan de welstandscriteria uit de welstandsnota.
- De werkwijze van de Commissie voor welstand en monumenten.
- Op welke wijze uitwerking is gegeven aan de openbaarheid van vergaderen.
- De aard van de beoordeelde plannen en uitkomst van de welstandsadviezen.
- De gang van zaken bij bijzondere of beeldbepalende projecten.

Om de hiervoor benoemde wettelijke taken optimaal te kunnen uitoefenen en de kennis die daarbij wordt vergaard ten goede te laten komen aan het lokale ruimtelijke kwaliteitsbeleid krijgt de Commissie voor welstand en monumenten in Gilze en Rijen tevens de volgende taken mee:

- Het onder regie van de gemeente voeren van noodzakelijk geacht overleg met betrokkenen bij de voorbereiding van bouwplannen (het vooroverleg).
- Het op verzoek van burgemeester en wethouders uitbrengen van adviezen over de welstandsaspecten van in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen, beeldkwaliteitplannen, stedenbouwkundige plannen en andere relevante beleidsstukken.
- Overleg met de betrokken ambtelijke afdelingen en burgemeester en wethouders over het opstellen van welstandscriteria en welstandsbeleid.
- Het bevorderen van de openbaarheid van het welstandstoezicht, het zorgdragen voor het maatschappelijk draagvlak en het stimuleren van de discussie over ruimtelijke kwaliteit in de gemeente.
- Het zorgdragen voor regelmatig overleg met het gemeentebestuur.
- Het gevraagd en ongevraagd signaleren van stedenbouwkundige en architectonische ontwikkelingen die van belang zijn voor de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente.

Samenstelling van de Commissie voor welstand en monumenten

De Commissie voor welstand en monumenten Gilze en Rijen bestaat uit 4 leden en 2 plaatsvervangende leden. Van de vier leden zijn er twee gekwalificeerd als architect en twee deskundig op het gebied van bouw/stedenbouwhistorie en de restauratie van monumenten. De commissie benoemt voor een periode van twee jaar uit haar midden een voorzitter en een plaatsvervangend voorzitter, waarbij herbenoeming niet is uitgesloten. In de praktijk bestaat de Commissie voor welstand en monumenten uit een 'kleine' en een 'grote' commissie. De kleine commissie adviseert de groter commissie ten aanzien van (kleine) bouwplannen en reclame gelegen buiten een beschermd stadsgezicht en zonder monumentenstatus. Hierbij is de voorzitter bijgestaan door de secretaris van de Commissie voor welstand en monumenten aanwezig. De beoordeling of een plan in de grote commissie moet worden behandeld ligt bij de voorzitter. De grote (voltallige) commissie adviseert ten aanzien van grote bouwplannen die een bepaalde relevantie hebben en voor plannen waarover discussie bestaat en stelt de adviezen van de kleine commissie vast.

Van alle leden van de Commissie voor welstand en monumenten wordt verwacht dat zij geïnteresseerd zijn in Gilze en Rijen en de leefomgeving van de gemeente te kennen of willen leren kennen. Bovendien moeten zij communicatief zijn ingesteld en in staat zijn om het welstandsoordeel begrijpelijk te verwoorden. Uit oogpunt van deskundigheid wordt daarbij aan alle leden van de Commissie voor welstand en monumenten de eis gesteld dat zij tekeningen kunnen lezen en cultureel besef en kennis van de (geschiedenis van de) bouwkunst hebben.

Uit oogpunt van onafhankelijkheid mogen de leden van de Commissie voor welstand en monumenten niet ondergeschikt zijn aan het gemeentebestuur of belangen in Gilze en Rijen hebben, die gerelateerd zijn aan het welstandstoezicht. Indien één van de commissieleden direct of indirect betrokken is bij een bouwplan dat ter beoordeling aan de Commissie voor welstand en monumenten wordt voorgelegd, neemt hij of zij geen deel aan de beraadslaging en de eindbeoordeling van het betreffende plan. In dat geval wordt het lid in de commissie gedurende de gehele vergadering vervangen door een ander lid van de Commissie voor welstand en monumenten.

De leden van de Commissie voor welstand en monumenten worden ten hoogste voor een termijn van drie jaar benoemd. Na deze termijn is eenmaal herbenoeming voor drie jaar mogelijk. Het streven is om per jaar niet meer dan één nieuw lid in de Commissie voor welstand en monumenten te benoemen. Bij het ontstaan van een vacature doet de Commissie voor welstand en monumenten een aanbeveling van twee personen aan burgemeester en wethouders. De Commissie voor welstand en monumenten wordt bijgestaan door een door burgemeester en wethouders benoemd ambtelijke secretaris, die geen lid is en geen stemrecht heeft.

De secretaris zorgt per uit te brengen advies voor het inschakelen van de leden die in het betreffende geval over de benodigde deskundigheid beschikken.

Hieronder volgt een profielschets van de commissieleden:

Voorzitter

De voorzitter is verantwoordelijk voor het verloop van de vergadering en de algemene kwaliteit van de advisering. Dit vereist, naast bovenstaande capaciteiten, zowel bestuurlijke ervaring en inzicht in lokale besluitvormingsprocessen als kennis van de ruimtelijke ontwikkelingen en het beleid van Gilze en Rijen. De voorzitter leidt de vergadering en zorgt ervoor dat eventuele verschillen in opvatting helder naar voren kunnen komen. De voorzitter integreert de verschillende visies tot een gemeenschappelijk gedragen eindadvies. De voorzitter heeft tevens tot taak de Commissie voor welstand en monumenten, de welstandsadviezen en het jaarverslag naar buiten toe te vertegenwoordigen en anderen - planindieners, architecten, ambtenaren, wethouders - te stimuleren en te overtuigen. Hij of zij is daarbij het officiële aanspreekpunt voor het gemeentebestuur en geïnteresseerden.

Commissieleden

De leden zijn mede verantwoordelijk voor de vakinhoudelijke kwaliteit van de advisering. Daarvoor beschikken zij over erkende deskundigheid op het gebied van architectuur, stedenbouw, landschapsarchitectuur, monumentenzorg en/of cultuur-/bouwhistorie. De leden zijn verantwoordelijk voor de inhoudelijke beoordeling op welstandsaspecten van alle aanvragen om bouwvergunning als bedoeld in artikel 44 van de Woningwet. Daarbij dienen zij zo concreet en objectief mogelijk een bouwplan te beoordelen aan de hand van de in de welstandsnota opgenomen welstandscriteria.

Eén van de leden kan door de Commissie voor welstand en monumenten worden gemandateerd om het vooroverleg bouwplan met planindieners en ontwerpers te voeren. Hij of zij rapporteert daarover aan de Commissie voor welstand en monumenten en is verantwoordelijk voor de consistentie van de beoordelingen.

De Commissie voor welstand en monumenten wordt ondersteund door een secretaris:

De secretaris

Bij alle vergaderingen van de Commissie voor welstand en monumenten is de ambtelijk secretaris aanwezig. De secretaris neemt geen deel aan de beraadslaging maar heeft een belangrijke coördinerende, toelichtende en rapporterende taak. Hij of zij ondersteunt de commissie, ontvangt de bezoekers, adviseert de commissie op gebied van gemeentelijk beleid, zorgt voor de agenda en vergaderingnotulen, de administratieve verwerking van de adviezen en het verzamelen van gegevens voor het jaarverslag. De secretaris is tevens verantwoordelijk voor de digitale archivering van de welstandsadviezen, het samenstellen van een jaarverslag en het muteren van het welstandsbeleid.

De Commissie voor welstand en monumenten kan zich, in bijzondere gevallen, ad hoc laten bijstaan door specialisten. Het kan dan bijvoorbeeld gaan om specialisten op het gebied van de beeldende kunst, de techniek en of industriële vormgeving.

Vooroverleg bouwplannen

De gemeente Gilze en Rijen biedt ontwerpers en planindieners in beginsel de mogelijkheid om, voorafgaand aan de formele bouwvergunningaanvraag, vooroverleg (niet openbaar) te hebben met de commissie. Het vooroverleg kan echter pas starten nadat duidelijkheid bestaat over de planologische aanvaardbaarheid van het plan. Omdat het vooroverleg diep kan ingrijpen in de planontwikkeling dient het met de nodige waarborgen worden omgeven. De volgende punten zijn daarbij van belang:

- De kwaliteit van het aangeleverde materiaal dient een goed beeld te geven van de bedoelingen. De commissie kan zich pas een goed oordeel vormen als de volgende zaken worden aangeleverd: situatietekening inclusief aansluitende terreinen (maximaal schaal 1:1000), kadastrale aanduidingen/ligging van het bouwwerk, tekeningen van bestaande en nieuwe plattegronden (maximaal schaal 1:100), doorsneden en gevelaanzichten (minimaal schaal 1:100), principedetails die verband houden met het uiterlijk van het bouwwerk (maximale schaal 1:10), foto's van de bestaande toestand van het bouwwerk en de omgeving en een voorstel voor kleurenschema's en materiaallijst. Bij grote projecten kan een stedenbouwkundige werkmaquette van het bouwwerk en zijn omgeving nodig zijn om de schaal en massa te kunnen beoordelen;
- Een principeplan wordt geregistreerd, gedateerd en krijgt een nummer en een dossier. De commissie behandelt geen ongeregistreerde plannen;
- De advisering is gericht op een consistente beoordelingen in de verschillende planfasen. De secretaris draagt zorg voor een zorgvuldige verslaglegging;
- Bij het welstandsadvies over een principeplan wordt aangegeven in welk stadium het plan werd beoordeeld. Het plan dient voor de definitieve vergunningaanvraag terug te komen bij de commissie.

Openbaarheid van vergaderen

De behandeling van bouwplannen door de Commissie voor welstand en monumenten is openbaar (Ww artikel 12b, lid 2). Verwacht mag worden dat deze openbaarheid bijdraagt aan de gewenste vermaatschappelijking van het welstandstoezicht. De termijn van vergaderen is één keer in de twee weken met uitzondering van feestdagen. De agenda voor de vergadering van de commissie wordt tijdig bekendgemaakt. Indien burgemeester en wethouders – al dan niet op verzoek van de aanvrager – een verzoek doen tot niet-openbare behandeling, dan dienen burgemeester en wethouders daaraan klemmende redenen op grond van artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur ten grondslag te leggen.

Indien de aanvrager van de bouwvergunning, bij het indienen van de aanvraag om bouwvergunning, tot het geven van een toelichting op het bouwplan heeft verzocht, wordt deze door de commissie hiertoe in staat gesteld. Betrokkenen, dat wil zeggen ontwerpers en planindieners, ontvangen hiervoor persoonlijk een uitnodiging. Betrokkenen hebben spreekrecht, in die zin dat de commissie hoor- en wederhoor toepast. De voorzitter van de commissie geeft bij de behandeling van een onderwerp aan de aanwezige betrokkenen de gelegenheid kort iets over het onderwerp te zeggen. Daarna vormt de commissie haar eindoordeel dat wordt verwoord in een advies aan burgemeester en wethouders. Belangstellenden kunnen de vergadering bijwonen. Zij hoeven daarvoor geen afspraak te maken en hebben in beginsel geen spreekrecht. Indien gewenst bepaald de voorzitter of een belangstellende de gelegenheid krijgt om kort zijn/haar zienswijzen kenbaar te maken.

Indien de orde van de vergadering of het belang van de planindieners dit vergt, kan de Commissie voor welstand en monumenten een niet-openbare voor- of nabespreking houden. Dit is bedoeld voor plannen en notities die nog niet openbaar zijn, zoals principeplannen of conceptbeleidsplannen. In het verslag dient te blijken waarom de commissie tot behandeling in een besloten vergadering is overgegaan. Deze in een besloten vergadering behandelde plannen dienen, alvorens een definitief advies als eindoordeel wordt verwoord, in een volgende alsnog openbare vergadering van de commissie te worden behandeld.

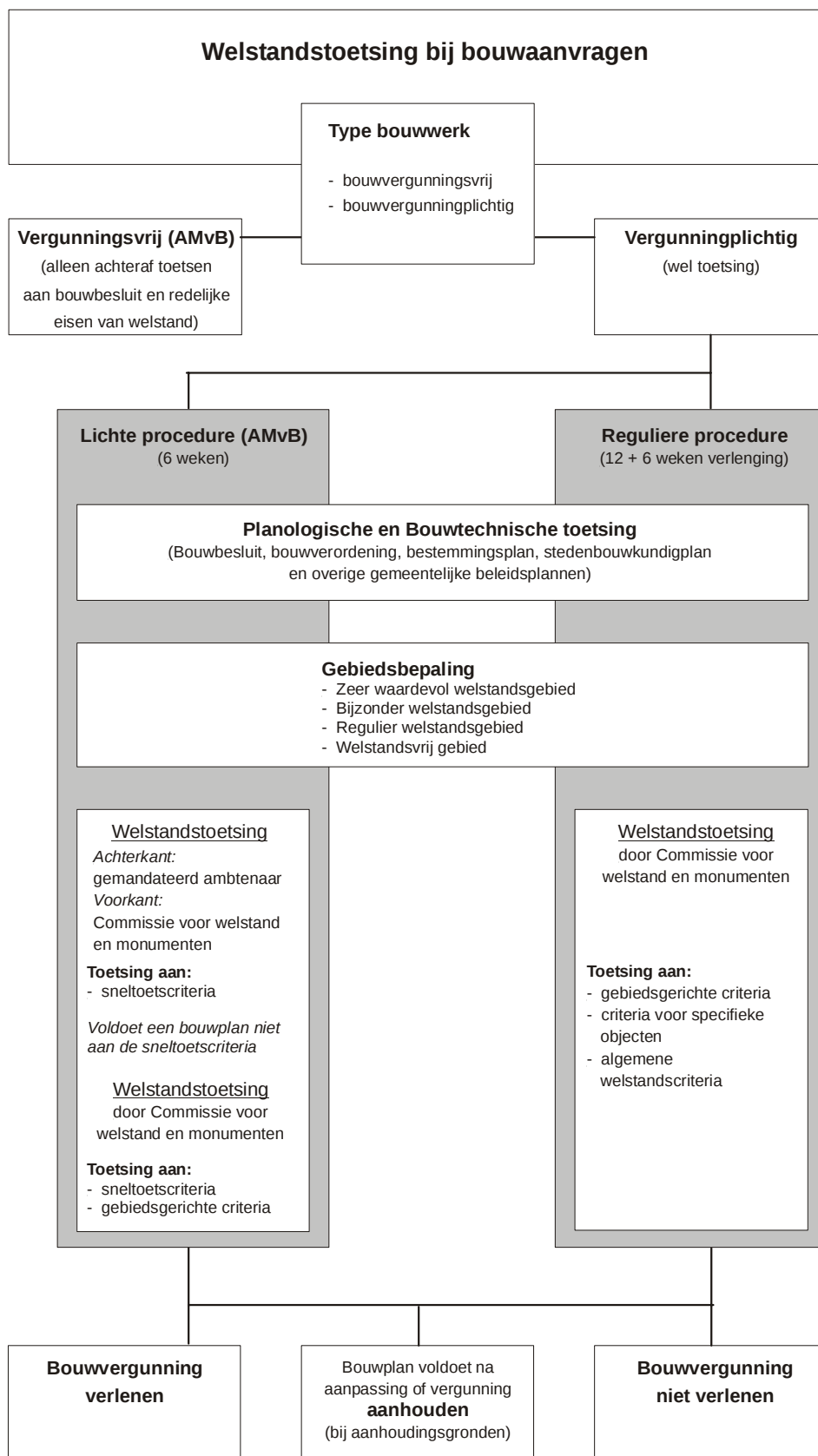
2.3. De welstandscriteria

Een gemeentelijk welstandsbeleid bevat de welstandsaspecten en de criteria waaraan bouwplannen in die gemeente worden getoetst. Als het gaat om de karakteristieken die Gilze en Rijen haar eigen identiteit verlenen is dat een goede zaak. Het specifieke karakter van de gemeente is echter vaak gerelateerd aan bijzondere en karakteristieke gebieden, structuren, gebouwen en/of ensembles. Een groot deel van het grondgebied omvat bebouwing zonder bijzondere en karakteristieke kenmerken. Voorts bestaat het bouwen in Gilze en Rijen voor een groot deel uit kleine bouwplannen: verbouwingen en uitbreidingen, waarvoor een maatschappelijk geaccepteerd scala aan oplossingen en vormen is ontwikkeld, en waarvoor objectieve, meetbare criteria kan worden opgesteld. Het is dus logisch dat de welstandsnota een samenhangend stelsel van criteria zal bevatten onderverdeeld in vier hoofdgroepen:

- algemene welstandscriteria
- gebiedsgerichte welstandscriteria
- welstandscriteria voor specifieke objecten
- welstandscriteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken

De algemene welstandscriteria en de criteria voor specifieke objecten of kleine bouwwerken behandelen aspecten die niet gebiedsgebonden zijn, terwijl de gebiedscriteria zijn gekoppeld aan specifieke gebiedseigen kenmerken en eigenschappen.

Met de vaststelling van de welstandscriteria zal de welstandstoetsing objectiever worden. Echter niet alle aspecten van het bouwen zijn op basis van volledig geobjectiveerde criteria toetsbaar. Architectuur laat zich niet vangen in louter meetbare eigenschappen. Vandaar dat de toetsing van bouwplannen ook in de toekomst door een onafhankelijke commissie moet plaatsvinden. De beoordeling wordt wel inzichtelijker gemaakt door de in deze nota opgenomen welstandscriteria.



2.4. Het welstandsadvies

De Commissie voor welstand en monumenten adviseert ten aanzien van alle vergunningplichtige bouwplannen exclusief licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken aan de achterkant. Licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken aan de achterkant die voldoen aan de sneltoetscriteria worden direct ambtelijk afgehandeld. Licht-bouwvergunningplichtige bouwplannen aan de achterkant die niet voldoen aan de sneltoetscriteria of in geval van twijfel over de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria worden voorgelegd aan de Commissie voor welstand en monumenten. In het geval dat een licht-bouwvergunningplichtig bouwplan niet voldoet aan de sneltoetscriteria, maar het plan toch een kwalitatief goede aanvulling op de bestaande situatie is, wordt het eveneens ter advisering voorgelegd aan de commissie.

Vorm en inhoud van een welstandsadvies

Het advies van de commissie geeft aan of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk of een standplaats, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd is met redelijke eisen van welstand. Dit wordt beoordeeld aan de hand van de criteria zoals opgenomen in de welstandsnota. Als de planbeoordeling openbaar heeft plaatsgevonden is ook het schriftelijke advies van de Commissie voor welstand en monumenten openbaar.

Het bestemmingsplan prevaleert boven het welstandsadvies: datgene dat door het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt kan niet door het welstandsadvies worden tegengehouden. Het welstandsadvies kan wel gericht zijn op de gekozen invulling binnen het bestemmingsplan. In een situatie waarin een bouwvergunning wordt aangevraagd en het plan in overeenstemming is met het bestemmingsplan, maar het bestemmingsplan eveneens ruimte biedt voor alternatieven, kan een negatief welstandsadvies worden gegeven als de gekozen oplossing te sterk afbreuk doet aan de ruimtelijke beleving van het betreffende gebied. Uiteraard moet de welstandsnota daartoe de argumentatie leveren, de welstandscriteria moeten waar nodig dus de ruimte die het bestemmingsplan biedt, invullen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit.

Het advies van de Commissie voor welstand en monumenten wordt altijd schriftelijk vastgelegd in de vorm van goedgekeurde vergaderingnotulen. Bij een positief welstandsadvies wordt de bouwaanvraag voorzien van een akkoordstempel en alleen desgevraagd wordt een schriftelijke motivatie gegeven. Een negatief welstandsadvies bevat een korte omschrijving van het ingediende plan, een verwijzing naar de van toepassing zijnde welstandscriteria en een samenvatting van de beoordeling van het plan op die punten, uitmondend in een integraal advies. Steeds moet de motivatie op grond waarvan het advies wordt gegeven, duidelijk zijn.

De welstandsadvisering is niet gericht op zaken die geen betrekking hebben op het welstandstoezicht zoals bedoeld in de Woningwet. Het welstandsadvies kan wel suggesties bevatten voor beleid of procedurele zaken die naar mening van de commissie in acht genomen zouden moeten worden, maar kan een welstandsadvies daarop niet baseren.

In een enkel geval zal de Commissie voor welstand en monumenten willen proberen de planindieners te enthousiasmeren voor zaken die het plan op een nog hoger niveau kunnen tillen. Deze *'puntjes op de i'* worden als vrijblijvende suggestie genoemd en zijn duidelijk losgekoppeld van de welstandsadvies zelf. De welstandsadviezen mogen nooit zodanig zijn geformuleerd dat één der betrokkenen zich daardoor beledigd of in goede naam of eer aangetast kan voelen.

Akkoord welstand

Als een plan naar mening van de Commissie voor welstand en monumenten volgens de welstandscriteria voldoet aan redelijke eisen van welstand wordt een positief advies gegeven aan burgemeester en wethouders. Op initiatief van de commissie of op verzoek van burgemeester en wethouders kan een positief advies schriftelijk worden gemotiveerd. Dit gebeurt in ieder geval bij bijzondere situaties waarbij wordt geadviseerd om een plan in afwijking van de gebiedsgerichte c.q. objectgerichte welstandscriteria goed te keuren.

Akkoord mits

Soms voldoet een plan naar mening van de commissie volgens de welstandscriteria niet aan redelijke eisen van welstand, tenzij het op ondergeschikte punten wordt aangepast. Deze punten worden ondubbelzinnig genotuleerd of op de tekening aangegeven. Indien het plan wordt aangepast aan deze opmerkingen wordt daarna het positieve welstandsadvies gegeven (dit wordt ambtelijk afgehandeld).

Niet akkoord

Als een plan naar mening van de commissie volgens de welstandscriteria niet voldoet aan redelijke eisen van welstand, volgt een negatief advies. Dit betekent dat ingrijpende wijzigingen in het planconcept of de uitwerking van het ontwerp noodzakelijk zijn. Een negatief advies wordt altijd schriftelijk gemotiveerd door de commissie.

Aanhouden

Binnen de wettelijke beslistermijnen kan de commissie het welstandsadvies aanhouden, indien meer informatie of een toelichting van de ontwerper wenselijk is of om de ontwerper de gelegenheid te geven zijn plan aan te passen. Gezien de korte afhandelingstermijn van licht-vergunningplichtige plannen zal het in praktijk niet mogelijk zijn deze plannen aan te houden.

Mondelinge toelichting op het welstandsadvies

In principe moeten de welstandsadviezen zo begrijpelijk en duidelijk zijn dat nadere uitleg overbodig is. Indien de ontwerper of de planindieners een mondelinge toelichting op het welstandsadvies wenst wordt dit in eerste instantie gegeven door de secretaris van de commissie of bij licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken door de behandelend ambtenaar. Indien betrokkenen vervolgens een nadere toelichting wensen kan een afspraak worden gemaakt met de commissie. Na hoor en wederhoor kan de commissie als zij daartoe aanleiding ziet, het advies herzien. Deze herziening wordt in het advies gemotiveerd.

Het indienen van bezwaar

Belanghebbenden kunnen binnen zes weken bezwaar indienen tegen de beslissing van burgemeester en wethouders op de aanvraag voor een bouwvergunning op grond van de Algemene Wet Bestuursrecht. Belanghebbenden zijn in de regel de planindieners en de direct omwonenden. In de bezwaarschriftprocedure heroverwegen burgemeester en wethouders het besluit, na advies van de 'Commissie voor de Bezwaar- en Beroepschriften'. Belanghebbenden worden in dat geval uitgenodigd om tijdens een hoorzitting hun standpunten nader toe te lichten. Binnen tien weken nemen burgemeester en wethouders daarna een beslissing op het bezwaar. De belanghebbenden die het met de heroverweging niet eens zijn kunnen hiertegen in beroep gaan.

Als een bezwaar te maken heeft met het welstandsoordeel, richt de belanghebbende zich dus nadrukkelijk op het oordeel van burgemeester en wethouders en niet op het advies van de Commissie voor welstand en monumenten. Dat is immers alleen een advies aan burgemeester en wethouders. De Commissie voor welstand en monumenten zelf kent daarom geen bezwaarprocedure voor belanghebbenden. Natuurlijk kunnen de ontwerper en eventueel de planindieners wel een toelichting op een uitgebracht advies vragen. Na hoor en wederhoor kan de commissie als zij daartoe aanleiding ziet, het advies herzien. Deze herziening wordt in het advies gemotiveerd.

2.5. Afwijking van het advies en de criteria

Afwijking van het welstandsadvies

Burgemeester en wethouders volgen in hun oordeel in principe het advies van de Commissie voor welstand en monumenten. Daarop zijn de volgende uitzonderingsmogelijkheden:

Afwijken van het advies op inhoudelijke grond / second-opinion:

Burgemeester en wethouders kunnen op inhoudelijke grond afwijken van het advies van de Commissie voor welstand en monumenten indien zij tot het oordeel komen dat de Commissie voor welstand en monumenten de van toepassing zijnde criteria niet juist heeft geïnterpreteerd, of de commissie naar hun oordeel niet de juiste criteria heeft toegepast. Indien burgemeester en wethouders bij een reguliere bouwvergunningaanvraag op inhoudelijke grond tot een ander oordeel komen dan de Commissie voor welstand en monumenten staan twee mogelijkheden ter beschikking.

1. Enerzijds kan burgemeester en wethouders de commissie vragen om een heroverweging. Dit gebeurt in incidentele gevallen waarbij aanvullende planinformatie beschikbaar komt.
2. Anderzijds kunnen zij voordat het besluit op de bouwvergunningaanvraag wordt genomen, binnen de daarvoor geldige afhandelingstermijn, een second-opinion aanvragen bij een andere onafhankelijke Commissie voor welstand en monumenten. Het advies van deze tweede commissie speelt een zware rol bij de verdere oordeelsvorming van burgemeester en wethouders. Indien het advies van de Commissie voor welstand en monumenten en de second-opinion tegengesteld zijn en burgemeester en wethouders op inhoudelijke grond afwijken van het advies van de Commissie voor welstand en monumenten, wordt dit in de beslissing op de aanvraag van de bouwvergunning gemotiveerd. De Commissie voor welstand en monumenten wordt hiervan op de hoogte gesteld.

Afwijken van het advies om andere redenen

Burgemeester en wethouders krijgen volgens artikel 44, lid 1d Ww 2003 de mogelijkheid om, bij het in strijd zijn van een bouwplan met redelijke eisen van welstand, toch de bouwvergunning te verlenen indien zij van oordeel zijn dat daarvoor andere redenen zijn, bijvoorbeeld van economische of maatschappelijke aard. Deze afwijking wordt in de beslissing op de aanvraag van de bouwvergunning gemotiveerd. De Commissie voor welstand en monumenten wordt hiervan op de hoogte gesteld. Burgemeester en wethouders van de gemeente zullen uiterst terughoudend zijn met het gebruik van deze mogelijkheid omdat de ruimtelijke kwaliteit niet snel ondergeschikt wordt geacht aan economische of maatschappelijke belangen.

Afwijken van de criteria

De welstandscriteria in deze nota vormen in de eerste plaats een vangnet en dienen om bouwplannen die het aanzien niet waard zijn, uit Gilze en Rijen te weren. Dat is primair de bedoeling van het welstandstoezicht. Daarnaast zijn de welstandscriteria bedoeld als opstapje, als middel om na te denken over de schoonheid van het bouwwerk in z'n omgeving. Het wordt dan ook gestimuleerd om, naast de aangegeven welstandscriteria, per bouwplan na te denken over de vormgeving en de relatie met de omgeving. Het kan dus voorkomen dat de welstandscriteria ontoereikend zijn. In deze bijzondere situaties kan het nodig zijn expliciet terug te vallen op de algemene welstandscriteria en dat de bijzondere schoonheid van het plan met deze criteria wordt beargumenteerd. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer een bouwplan is aangepast aan de gebiedsgerichte welstandscriteria, maar het bouwwerk zelf zo onder de maat blijft dat het op den duur zijn omgeving negatief zal beïnvloeden. Ook wanneer een bouwplan afwijkt van de bestaande of toekomstige omgeving, maar door bijzondere schoonheid wél aan redelijke eisen van welstand voldoet, kan worden teruggevallen op de algemene welstandscriteria (hoofdstuk 4). Het is begrijpelijk dat er bij het gebruik van de hardheidsclausule hogere eisen worden gesteld aan het bouwplan.

Het is ondoenlijk om een limitatieve opsomming in de welstandsnota op te nemen wanneer de hardheidsclausule van toepassing zou kunnen worden verklaard. Het zou beter zijn om de objectiviteit die nodig is bij het hanteren van de hardheidsclausule neer te leggen in een zorgvuldige procedureafwikkeling en de Commissie voor welstand en monumenten daarbij te betrekken. De Commissie voor welstand en monumenten dient daarbij per beoordelingsaspect te motiveren waarom en welke afwijking van het gestelde criterium verantwoordelijk is te achten.

Ook de Commissie voor welstand en monumenten zelf kan bij haar advisering afwijken van de welstandscriteria. Dit kan gebeuren op basis van een gemotiveerd positief welstandsadvies bij plannen die weliswaar strijdig zijn met enige welstandscriteria, maar niet strijdig zijn met redelijke eisen van welstand, dit te beoordelen aan de hand van de algemene welstandscriteria.

Deze afwijking wordt in de beslissing op de aanvraag van de bouwvergunning eveneens gemotiveerd. Afwijkingen van het beleid vragen om een bestuurlijk draagvlak. Wanneer de Commissie voor welstand en monumenten voor een bepaald plan aanleiding ziet tot afwijken van het beleid, zal zij het college van burgemeester en wethouders in haar advies daarover informeren. Burgemeester en wethouders beslissen bij het wel of niet verlenen van een vergunning om de hardheidsclausule wel of niet toe te passen. Het ligt voor de hand om afwijkingen van structurele aard jaarlijks bij de evaluatie in de nota te verwerken.

2.6. Welstandsbeoordeling in geval van monumenten en beschermde stads- en dorpsgezichten

Voor bouwplannen op, aan of nabij monumenten vormt de redengevende beschrijving van het monument het welstandscriterium. Monumenten vormen niet zelden een uitzondering in hun omgeving. Ze hebben vaak specifieke vorm- en stijlkenmerken, die afwijken van de gebiedskarakteristiek. Beschermde stads- en dorpsgezichten worden als een apart gebied beschreven en vallen onder het hoogste welstandsniveau.

Voor monumenten en van Rijksweg beschermde stads- en dorpsgezichten geldt bovendien dat alle vergunningsvrije bouwwerken zoals genoemd in de AMvB licht-bouwvergunningplichtig zijn. Dat houdt in dat kleine bouwplannen die normaal gesproken vergunningsvrij zijn toch getoetst worden aan redelijke eisen van welstand.

In het geval van monumenten of gebouwen binnen een beschermd stads- en dorpsgezicht moet er naast een reguliere bouwvergunning ook een monumentenvergunning worden verleend.

2.7. Welstandsbeoordeling bij (her)ontwikkelingsprojecten

De welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Dergelijke welstandscriteria kunnen namelijk niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt.

Het opstellen van welstandscriteria voor (her)ontwikkelingsprojecten wordt voortaan een vast onderdeel van de stedenbouwkundige planvoorbereiding. De criteria worden opgesteld door de stedenbouwkundige of de supervisor, in overleg met de Commissie voor welstand en monumenten.

De gemeenteraad stelt de welstandscriteria vervolgens vast ter aanvulling op de welstandsnota. Voor dergelijke aanvullingen op de welstandsnota geldt dat de inspraak wordt gekoppeld aan de reguliere inspraakregeling bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding.

De welstandscriteria moeten zijn vastgesteld voordat de planvorming van de concrete bouwplannen start en worden bekend gemaakt aan alle potentiële opdrachtgevers in het gebied.

2.8. Excessenregeling

Ook bouwwerken waarvoor geen bouwvergunning hoeft te worden aangevraagd moeten aan minimale welstandseisen voldoen. Volgens artikel 19 Ww kunnen burgemeester en wethouders de eigenaar van een bouwwerk dat 'in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand' aanschrijven om die strijdigheid op te heffen. Volgens datzelfde wetsartikel moeten de criteria hiervoor in de welstandsnota zijn opgenomen. Deze 'excessenregeling' is niet bedoeld om de plaatsing van het bouwwerk tegen te gaan.

De gemeente Gilze en Rijen hanteert bij het toepassen van deze excessenregeling het criterium dat er sprake moet zijn van een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident is en die afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied. Vaak heeft dit betrekking op:

- het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving;
- het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk;
- armoedig materiaalgebruik;
- toepassing van felle of contrasterende kleuren;
- te opdringerige reclames, of
- een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie daarvoor de gebiedsgerichte welstandscriteria).

Vergunningsvrije bouwwerken die voldoen aan de welstandscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen zijn in elk geval *niet* in strijd met redelijke eisen van welstand.



Gebiedsindeling en welstandsniveaus

3.1. Toelichting

Bij de beleidsvertaling is selectiviteit het belangrijkste begrip: in welk gebied moet de lat hoger liggen of kan de lat juist lager liggen als het gaat om het beoordelen van bouw- of inrichtingsinitiatieven.

Het is van groot belang onderscheid te maken in gebieden die bescherming verdienen en gebieden waar meer ruimte bestaat of de opnamecapaciteit groter is voor het toevoegen van nieuwe elementen. Daarom maakt de welstandsnota een onderverdeling in welstandsniveaus: zeer waardevolle welstandsgebieden, bijzondere welstandsgebieden, reguliere welstandsgebieden en welstandsvrije gebieden. Deze gradaties vormen het ambitieniveau van de gemeente ten aanzien van het ruimtelijke kwaliteits- en welstandsbeleid, waaraan in deze welstandsnota, in de vorm van gebieds- en objectgerichte welstandscriteria, invulling wordt gegeven.

Om een gebiedsgericht welstandsbeleid op te stellen, is het van belang om inzicht te hebben in de verschillende beeldkwaliteiten die te vinden zijn in de gemeente Gilze en Rijen. Door middel van een zgn. quickscan zijn de beeldkwaliteit van het gemeentelijk grondgebied en relevante ruimtelijke ordening beleidsstukken geïnventariseerd en geanalyseerd en is hiervan een vertaling gemaakt naar een gebiedsgericht en selectief welstandsbeleid voor Gilze en Rijen, conform de Woningwet.

3.2. Gebiedsindeling

Uit de ruimtelijke en beleidsanalyses is gebleken dat in de gemeente Gilze en Rijen verscheidene gebieden zijn te onderscheiden met een eigen functie, identiteit en beeldkwaliteit. Deze gebieden nemen door architectonische, stedenbouwkundige, landschappelijke of cultuurhistorische kwaliteiten een bijzondere en/of beeldbepalende positie in, of hebben door een uniforme uitstraling juist een neutrale betekenis. Voor de gemeente Gilze en Rijen zijn de volgende vijf gebiedscategorieën onderscheiden:

Knooppunten

Hieronder vallen de historische dorpscentra van Gilze en Molenschot. In deze gebieden is in de bebouwingseigenschappen en de inrichting van de openbare ruimte de oorspronkelijke opbouw en uitstraling van deze dorpen nog duidelijk herkenbaar. Het historische beeld wordt versterkt door de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing waardoor deze gebieden beeldbepalend zijn voor de kernen Gilze en Molenschot. Tot deze gebiedscategorie behoren tevens het Raadhuisplein en Stationsgebied in Rijen. Deze gebieden hebben voornamelijk door de schaal en de functie van bebouwing in combinatie met de openbare ruimte een beeldbepalende betekenis in de kern Rijen.

Linten

Tot deze gebiedscategorie behoren stedelijke en landschappelijke linten die door hun ligging, historische context en/of bebouwingseigenschappen een bijzondere betekenis hebben. Het enige echte dorpslint is terug te vinden in Rijen in de vorm van de Julianastraat/Stationstraat/Hoofdstraat/Dongenseweg. Kleinschalige dorpslinten zijn in alle kernen gelegen; Past. Gillsstraat/Tuinstraat/Laagstraat (Rijen), Nieuwstraat, Oranjestraat/Versterstraat, Ridderstraat/Abdis van Thorn, Raadhuisstraat/Heuvel/Aalstraat en Kerkstraat (Gilze), Kapelstraat, Veenstraat, Broekstraat en Schoolstraat (Molenschot) en de gehele dorpskern van Hulten. De landelijke linten worden gevormd door de buurtschappen, die ten zuidwesten van Gilze in het agrarisch gebied zijn gelegen.

Woongebieden

De gebiedscategorie woongebieden is onder te verdelen in twee soorten bebouwing, de gemengde en vrije-sectorwoningen. De gemengde woonwijken kennen een gestructureerde opbouw met veelal geschakelde of soms twee-onder-één-kap woningen in een blokverkaveling met een eigen tijdsbeeld in stedenbouwkundige structuur en bebouwingstypologie en incidenteel bedrijven, kantoren en winkels. De vrije-sectorwijken hebben een gedifferentieerde opbouw bestaande uit hoofdzakelijk vrijstaande woningen, die enkel samenhang vertonen in bouwhoogte, positionering en soms kleur- en materiaalgebruik.

Bedrijfs- en voorzieningenlocaties

Tot deze gebiedscategorie behoren gebieden die een grote functionele samenhang kennen, bedrijfslocaties en grootschalige voorzieningen. De gemeente Gilze en Rijen heeft twee grootschalige bedrijfslocaties, De Haansberg en Broekakkers. Daarnaast zijn er een aantal kleinschalige bedrijventerreinen met een meer besloten ruimtelijk karakter, die verspreid liggen in de kernen Rijen en Gilze. Bij de vrijstaande bedrijfspanden prevaleert de functie en bedrijfsvoering vaak boven de vormgeving en detaillering.

De grootschalige voorzieningen worden gekenmerkt door een zelfstandige en beeldbepalende ligging en een functionele samenhang. De bebouwingselementen hebben een eigen karakteristiek en de opbouw van de gebieden is gericht op de functie ervan. Hieronder vallen Sporthal Margriet en Cultureel centrum De Boodschap e.o. in Rijen en Sporthal Achter de Tuintjes in Gilze.

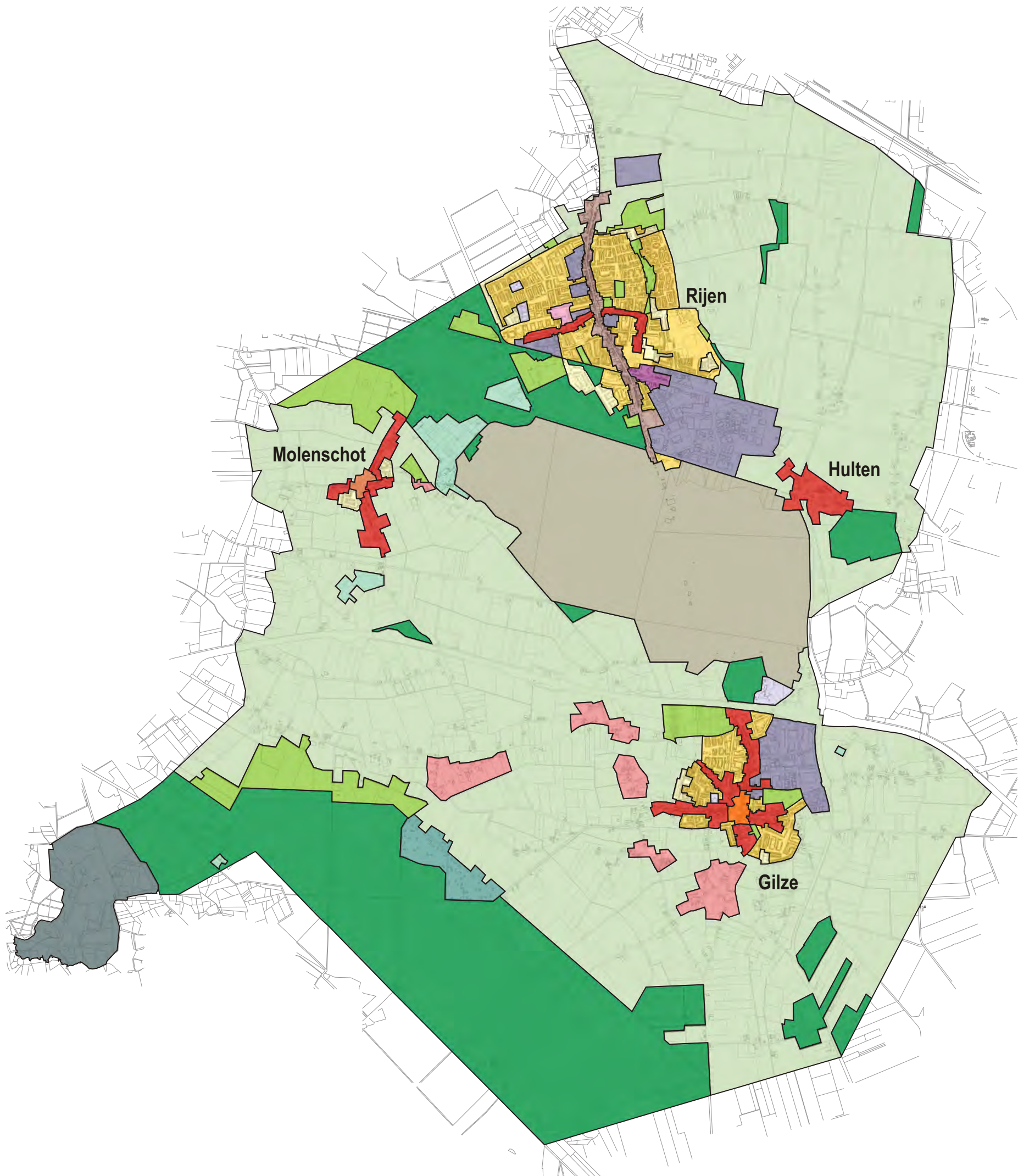
Agrarische, groen- en recreatiegebieden

De gebiedscategorie agrarische, groen- en recreatiegebieden is onderverdeeld in 'bosgebied', 'open agrarisch gebied', 'vliegbasis', 'buitenplaats Valkenberg', 'Complex Prinsenbosch', 'sport, recreatie- en open parkgebieden' en 'campings/vakantieparken'.

Het buitengebied is hoofdzakelijk op te delen in vier deelgebieden. Aan de zuidzijde van het gemeentelijk grondgebied en ten zuiden van de kern Rijen zijn grootschalige bosgebieden gelegen. Deze worden gekenmerkt door grootschalige boscomplexen, de buitenplaats Valkenberg en voormalig militaircomplex Prinsenbosch met verspreid door het gebied solitaire bebouwing en recreatieve voorzieningen. Centraal in de gemeente ligt de militaire vliegbasis. Dit gebied heeft functioneel gezien een gesloten karakteristiek. Het gebied is ingericht met een open vliegveld omgeven door bossen en verspreid liggende bebouwing. Het open agrarisch gebied heeft een open ruimtelijke karakteristiek, vormgegeven met weidegronden en akkerland. De bebouwing concentreert zich hoofdzakelijk in gedifferentieerde lintbebouwing en solitaire agrarische complexen verspreid door het gebied.

De sport, recreatie- en open parkgebieden liggen verspreid door de bebouwde kernen. Campings en grootschalige recreatiegebieden in de vorm van golfterreinen liggen voornamelijk in het buitengebied. In deze gebieden bevinden zich solitaire bebouwingselementen waarvan de functie duidelijk afleesbaar is. Doordat bebouwing bij campings in belangrijke mate afwijkt van de bebouwing bij de overige recreatie- en sportvoorzieningen wordt hiervoor een aparte uitwerking gerealiseerd.

- Knooppunten**
- Dorpscentrum Gilze
 - Dorpscentrum Molenschot
 - Raadhuisplein Rijen
 - Stationsgebied Rijen
- Linten**
- Dorpslinten
 - Kleinschalige dorpslinten
 - Buurtschappen
- Woongebieden**
- Gemengde woongebieden
 - Vrije sector woongebieden
- Bedrijfs- en voorzieningenlocaties**
- Bedrijventerreinen
 - Grootschalige voorzieningen
- Agrarische, groen- en recreatiegebieden**
- Buitenplaats Valkenberg
 - Complex Prinsenbosch
 - Bosgebied
 - Vliegbasis
 - Open agrarisch gebied
 - Sport, recreatie en open parkgebieden
 - Campings / vakantieparken



Gebiedsindeling Gilze en Rijen

3.3. Welstandsniveaus

De essentie van een gebiedsgericht welstandsbeleid is een zorgvuldige gebiedsdifferentiatie en een hierop afgestemd selectief beleid. Op basis van de globale ruimtelijke en beleidsanalyse is het gemeentelijk grondgebied opgedeeld in ruimtelijk/morfologisch of functioneel samenhangende deelgebieden. Afhankelijk van de waarde en de gevoeligheid van het gebied en de betekenis voor het collectieve beeld van de gemeente is voor elk deelgebied een welstandsniveau vastgesteld. Hierbij is onderscheid gemaakt in de volgende indeling:

1. **Zeer waardevolle welstandsgebieden**
(extra bescherming gericht op consolidatie van de bestaande veelal historische context)
2. **Bijzondere welstandsgebieden**
(extra inspanning tot voordeel van de bestaande of gewenste ruimtelijke kwaliteit)
3. **Reguliere welstandsgebieden**
(normale inspanning met als uitgangspunt het handhaven van de basis kwaliteit)
4. **Welstandsvrije gebieden**
(hiervoor geldt geen welstandstoetsing)

Het benoemen van de welstandsniveaus is een politieke en maatschappelijke keuze. Het welstandsniveau vormt als het ware het ambitieniveau ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwde omgeving. Het is van belang om het welstandsniveau aan te laten sluiten bij het bestaande kwaliteitsbeleid en bij de gewenste ontwikkelingen.

De niveaus zijn daarom gebaseerd op het huidige beleid en de ambities, en op de aanwezige cultuurhistorische, maatschappelijke, landschappelijke, stedenbouwkundige en/of architectonische betekenis. Daarnaast is ook de mate van kwetsbaarheid en gevoeligheid van het straatbeeld meegenomen in het toekennen van de niveaus.

Een welstandsniveau geeft richting aan de zorg en aandacht die zowel van de initiatiefnemer met een bouwplan als van de gemeente wordt verwacht met betrekking tot de vormgeving van een gebouw. Dit neemt niet weg dat er binnen een zelfde welstandsniveau verschillen kunnen zijn in de mate en wijze van welstandstoetsing. Voor zowel cultuurhistorische gebieden als gebieden met nieuwbouw kan een bijzonder welstandsniveau van toepassing zijn, terwijl er duidelijk verschil bestaat in de manier hoe en waarop een Commissie voor welstand en monumenten bouwplannen zal beoordelen.

Verbouwingen en uitbreidingen aan of in de onmiddellijke nabijheid van rijks-, provinciale en gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden (omschreven in monumenteninventarisaties, bestemmingsplannen of de provinciaal cultuurhistorische waardenkaart) worden, ongeacht het welstandsniveau van het gebied waarin ze liggen, op het hoogste, zeer waardevolle welstandsniveau getoetst aan redelijke eisen van welstand.

Plannen die een uniciteit / bijzondere betekenis hebben voor de gemeente of de directe omgeving (winkelcentra, schouwburgen e.d.) worden, ongeacht het welstandsniveau van het gebied waarin ze liggen, op het bijzondere welstandsniveau getoetst aan redelijke eisen van welstand.

Zeer waardevolle welstandsgebieden

Zeer waardevolle welstandsgebieden worden slechts aangewezen als er sprake is van zeer hoge cultuurhistorische, architectonische, landschappelijke en/of stedenbouwkundige kwaliteiten en het gebied van cruciale betekenis is voor het totaalbeeld van de kernen en/of het landschap. In gebieden die welstandshalve zeer waardevol zijn, zal de Commissie voor welstand en monumenten de welstandscriteria zeer nauwgezet toepassen gericht op het behoud van de bestaande omgeving. De historische dorpscentra van Gilze en Molenschot vertegenwoordigen een grote cultuurhistorische waarde en beide gebieden hebben een cruciale betekenis in het ruimtelijke beeld van de kernen. De buitenplaats Valkenberg en voormalig militaircomplex Prinsenbosch met bijbehorende gebouwen zijn cultuurhistorisch waardevolle complexen en als geheel aangewezen als Rijksmonumenten.

1. Dorpscentrum Gilze*
2. Dorpscentrum Molenschot
3. Buitenplaats Valkenberg
4. Complex Prinsenbosch

Bijzondere welstandsgebieden

Onder dit niveau vallen de gebieden die om een zorgvuldige afstemming vragen van nieuwe bouwkundige ingrepen. Deze bijzondere welstandsgebieden zijn cultuurhistorisch, landschappelijk, stedenbouwkundig en/of architectonisch gezien beeldbepalend voor de kernen of het landschap binnen de gemeente. Het welstandsbeleid in deze gebieden is gericht op behoud of herstel van waardevolle elementen en structuren, met de mogelijkheid om gericht nieuwe elementen toe te voegen ter versterking van de karakteristiek. Nieuwe ingrepen dienen daarbij extra zorgvuldig binnen de bestaande context te worden beoordeeld. Het gaat hierbij om de historische hoofdstructuren waaraan de kernen zijn ontstaan, dorpslinten en kleinschalige dorpslinten. In Rijen zijn het Raadhuisplein en het Stationsgebied twee beeldbepalende ruimtes binnen de stedenbouwkundige structuur van de kern. Ook de grootschalige voorzieningen, zoals het cultureel centrum en de sporthallen, zijn door hun uitstraling op hun directe omgeving en als beeldbepalende elementen binnen de kernen aangewezen als bijzondere welstandsgebieden. Daarnaast is het open agrarisch gebied aangewezen als bijzonder welstandsgebied. Belangrijke bebouwing in het open agrarisch gebied bestaat uit vrijstaande boerderijen gesitueerd aan de kleinschalige wegenstructuur en gedifferentieerde bebouwing geclusterd in buurtschappen. Deze buurtschappen zijn ook aangewezen als bijzondere welstandsgebieden.

5. Raadhuisplein Rijen*
6. Stationsgebied Rijen
7. Dorpslinten
8. Kleinschalige dorpslinten
9. Buurtschappen
10. Open agrarisch gebied
11. Grootschalige voorzieningen

* nummers corresponderen met de nummers op de welstandskaart

Reguliere welstandsgebieden

Dit niveau is toegekend aan gebieden die beperkte afwijkingen van de bestaande ruimtelijke structuur en ingrepen in de architectuur van de gebouwen zonder al te veel problemen verdragen. De gemeente stelt in deze gebieden geen bijzondere eisen aan de ruimtelijke kwaliteit en voert geen expliciet beleid. De welstandsbeoordeling is gericht op het handhaven van of streven naar een basiskwaliteit. Voor Gilze en Rijen betreft dit alle woongebieden, de bedrijventerreinen, sport- en recreatiegebieden, park- en bosgebieden, de campingterreinen en vakantieparken en de vliegbasis.

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">12. Vrije sector woongebieden*13. Gemengde woongebieden14. Bedrijventerreinen15. Bosgebied16. Sport-, recreatie- en open parkgebieden17. Campings / vakantieparken18. Vliegbasis |
|--|

* nummers corresponderen met de nummers op de welstandskaart

Welstandsvrije gebieden

Welstandsvrije gebieden zijn volgens artikel 12 van de Woningwet, gebieden die uit oogpunt van bescherming van de visuele kwaliteit als ongevoelig kunnen worden aangemerkt. In deze gebieden worden bouwaanvragen dan ook niet getoetst aan 'redelijke eisen van welstand'. Op basis van de aanwezige ruimtelijke karakteristieken en het vigerend gemeentelijk beleid wordt het aanwijzen van welstandsvrije gebieden in de gemeente Gilze en Rijen niet wenselijk geacht. De gemeente Gilze en Rijen gaat er vanuit dat de uitbreiding van het aantal vergunningsvrije bouwwerken in de Woningwet 2003 reeds in voldoende mate welstandsvrijheid zal verschaffen.



Zeer waardevolle welstandsgebieden

1. Dorpscentrum Gilze
2. Dorpscentrum Molenschot
3. Buitenplaats Valkenberg
4. Complex Prinsenbosch



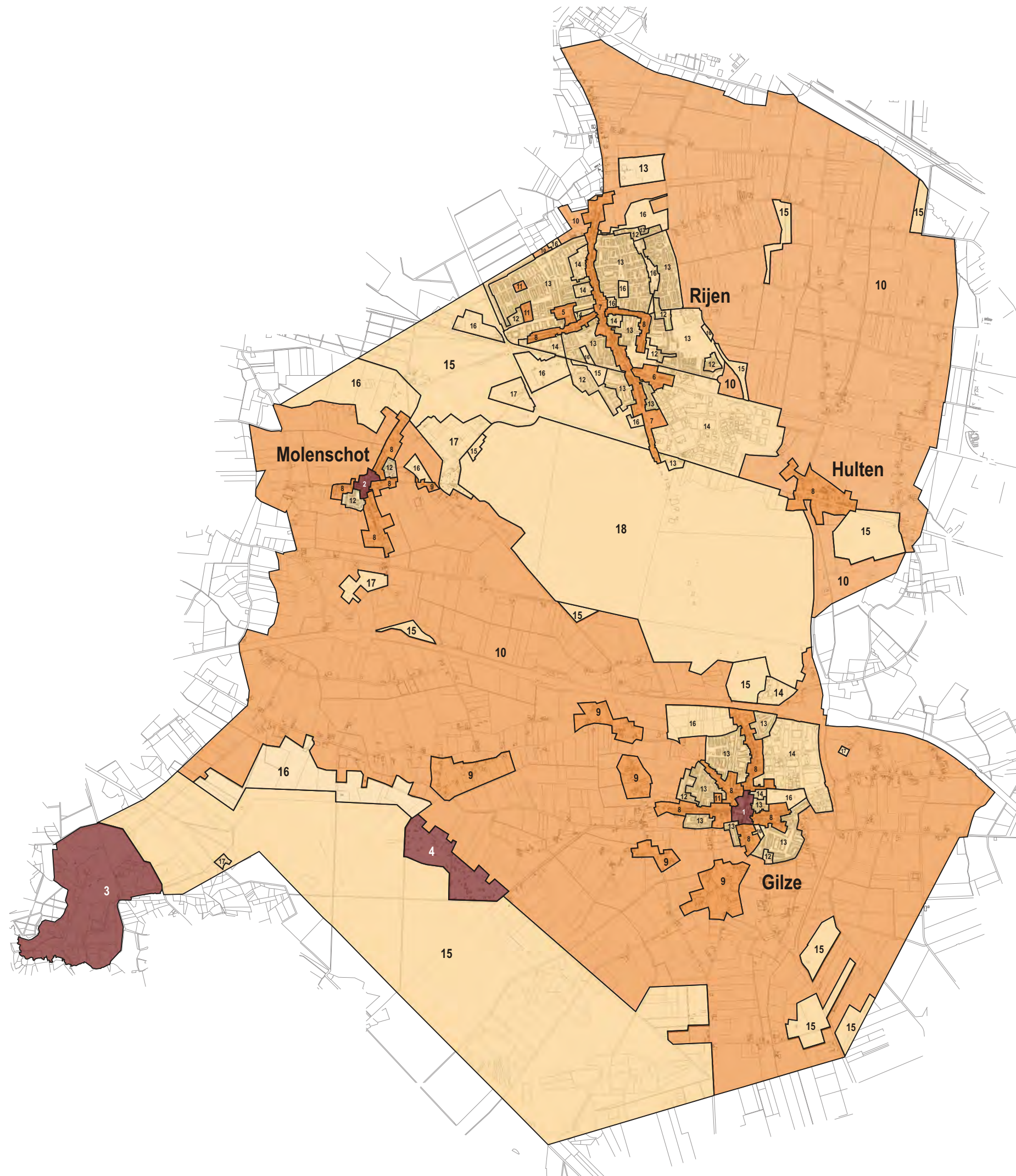
Bijzondere welstandsgebieden

5. Raadhuisplein Rijen
6. Stationsgebied Rijen
7. Dorpslinten
8. Kleinschalige dorpslinten
9. Buurtschappen
10. Open agrarisch gebied
11. Grootschalige voorzieningen



Reguliere welstandsgebieden

12. Vrije sector woongebieden
13. Gemengde woongebieden
14. Bedrijventerreinen
15. Bosgebied
16. Sport, recreatie- en open parkgebieden
17. Campings / vakantieparken
18. Vliegbasis



Welstandskaat Gilze en Rijen



Zeer waardevolle welstandsgebieden

1. Dorpscentrum Gilze
2. Dorpscentrum Molenschot
3. Buitenplaats Valkenberg
4. Complex Prinsenbosch



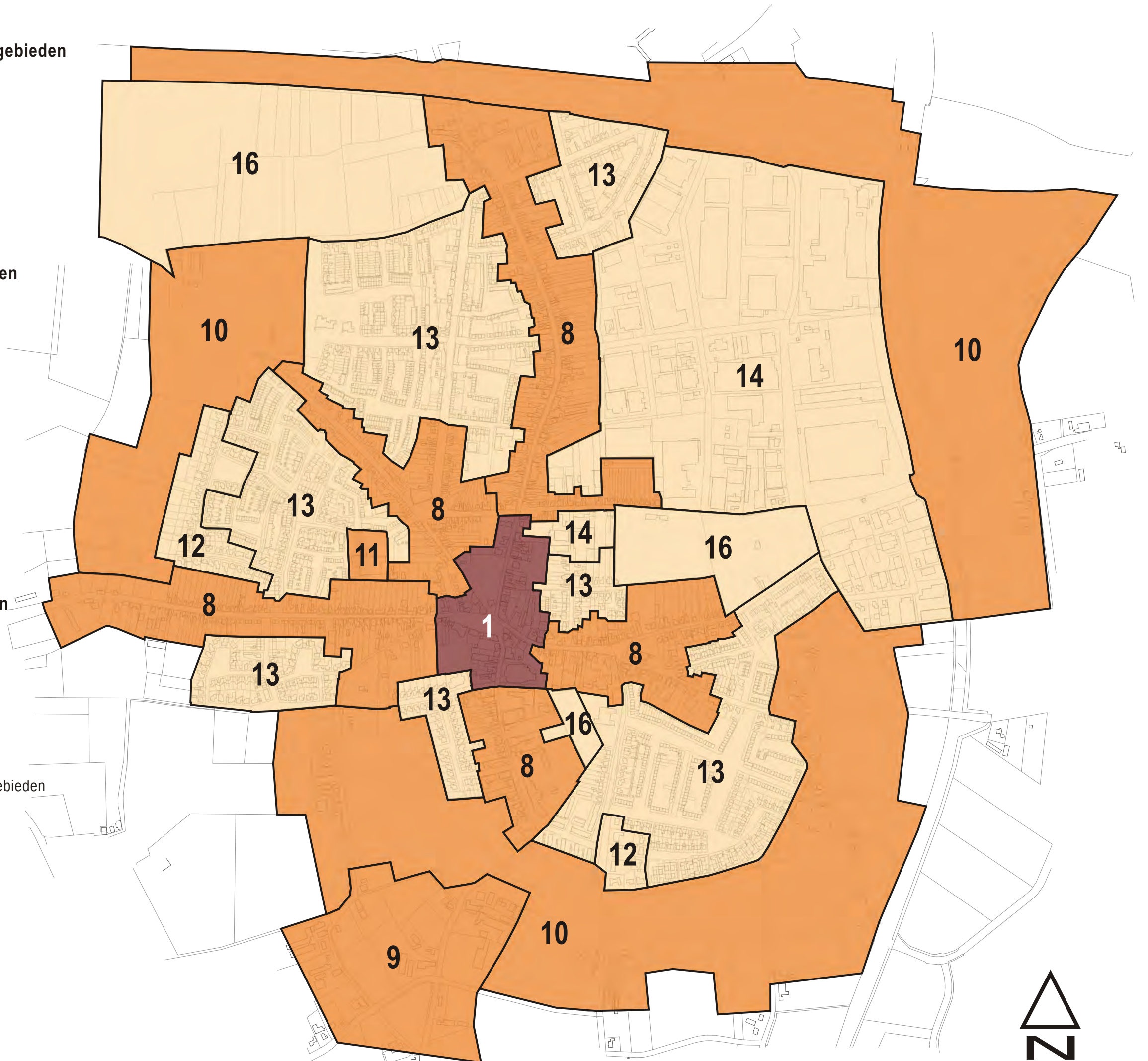
Bijzondere welstandsgebieden

5. Raadhuisplein Rijen
6. Stationsgebied Rijen
7. Dorpslinten
8. Kleinschalige dorpslinten
9. Buurtschappen
10. Open agrarisch gebied
11. Grootschalige voorzieningen



Reguliere welstandsgebieden

12. Vrije sector woongebieden
13. Gemengde woongebieden
14. Bedrijventerreinen
15. Bosgebied
16. Sport, recreatie- en open parkgebieden
17. Campings / vakantieparken
18. Vliegbasis





Zeer waardevolle welstandsgebieden

- 1. Dorpscentrum Gilze
- 2. Dorpscentrum Molenschot
- 3. Buitenplaats Valkenberg
- 4. Complex Prinsenbosch



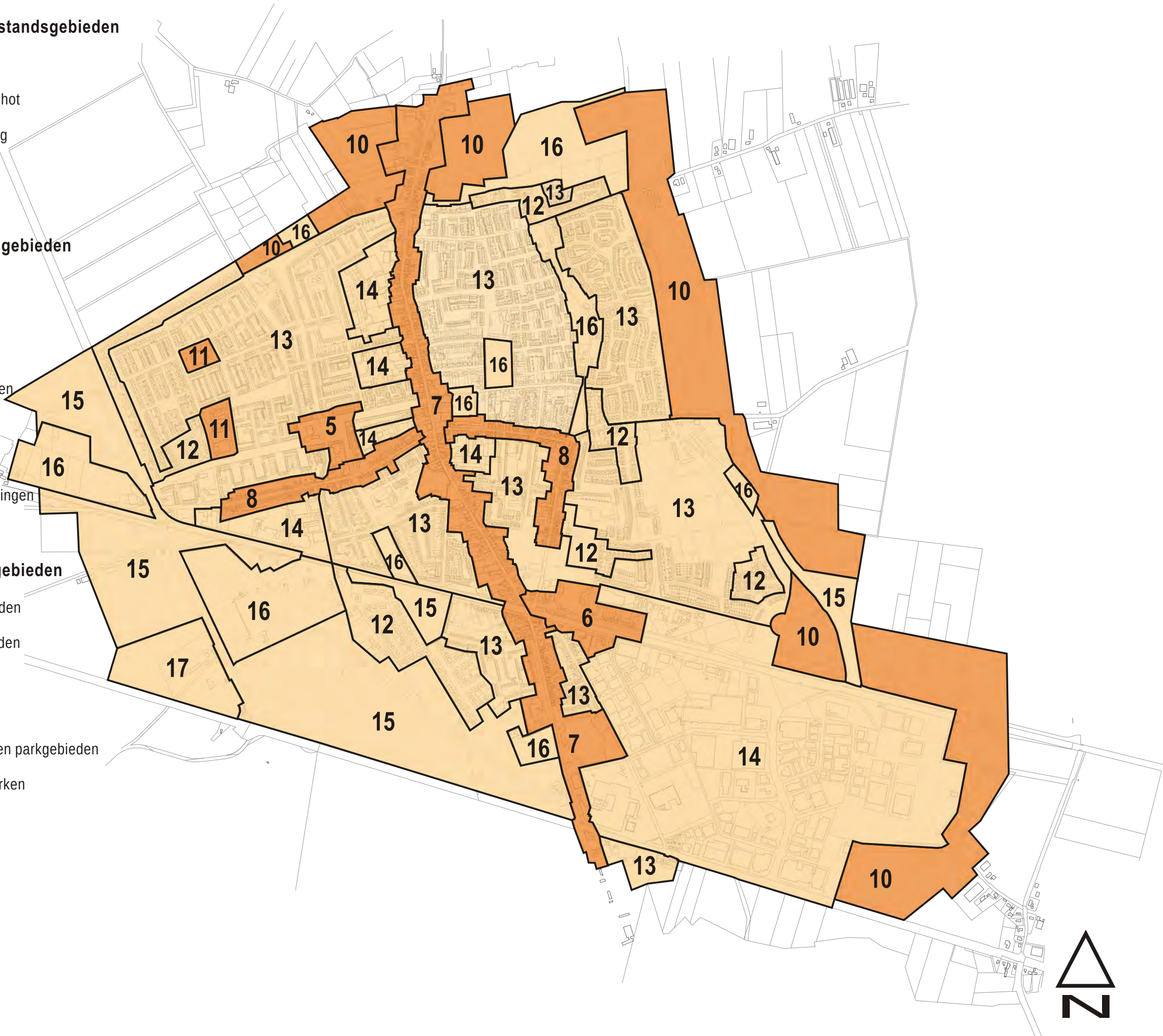
Bijzondere welstandsgebieden

- 5. Raadhuisplein Rijen
- 6. Stationsgebied Rijen
- 7. Dorpslinten
- 8. Kleinschalige dorpslinten
- 9. Buurtschappen
- 10. Open agrarisch gebied
- 11. Grootschalige voorzieningen



Reguliere welstandsgebieden

- 12. Vrije sector woongebieden
- 13. Gemengde woongebieden
- 14. Bedrijventerreinen
- 15. Bosgebied
- 16. Sport, recreatie- en open parkgebieden
- 17. Campings / vakantieparken
- 18. Vliegbasis



Welstandskaat uitsnede Rijen

■ Zeer waardevolle welstandsgebieden

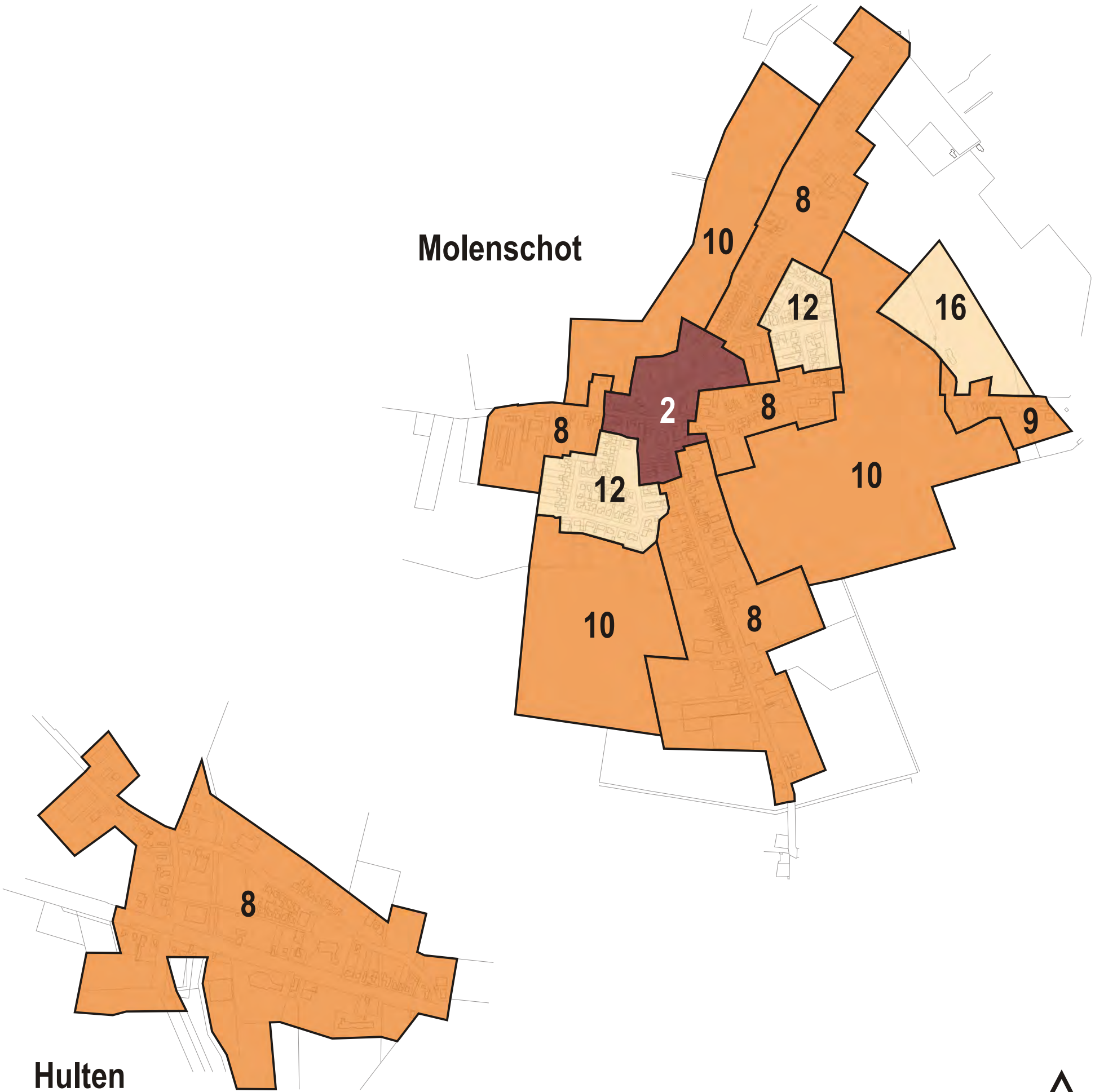
- 1. Dorpscentrum Gilze
- 2. Dorpscentrum Molenschot
- 3. Buitenplaats Valkenberg
- 4. Complex Prinsenbosch

■ Bijzondere welstandsgebieden

- 5. Raadhuisplein Rijen
- 6. Stationsgebied Rijen
- 7. Dorpslinten
- 8. Kleinschalige dorpslinten
- 9. Buurtschappen
- 10. Open agrarisch gebied
- 11. Grootschalige voorzieningen

■ Reguliere welstandsgebieden

- 12. Vrije sector woongebieden
- 13. Gemengde woongebieden
- 14. Bedrijventerreinen
- 15. Bosgebied
- 16. Sport, recreatie- en open parkgebieden
- 17. Campings / vakantieparken
- 18. Vliegbasis





Algemene welstandscriteria

4.1. Toelichting

De algemene welstandscriteria die in deze paragraaf worden genoemd richten zich op de zeggingskracht en het vakmanschap van het architectonisch ontwerp en zijn terug te voeren op vrij universele kwaliteitsprincipes. Deze criteria zijn gebaseerd op de notitie 'Architectonische kwaliteit, een notitie over architectuurbeleid', van Prof. Ir. Tj. Dijkstra (1985, herzien en opnieuw uitgegeven in 2001), die mede aanleiding is geweest voor de nieuwe Woningwet.

De algemene welstandscriteria dienen (haast onzichtbaar) als basis voor elke planbeoordeling omdat ze het uitgangspunt vormen voor de uitwerking van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria. In de praktijk zullen die gebieds- en objectgerichte uitwerkingen meestal voldoende houvast bieden voor de planbeoordeling. In bijzondere situaties wanneer de gebiedsgerichte en de objectgerichte welstandscriteria ontoereikend zijn, kan het nodig zijn expliciet terug te grijpen op de algemene welstandscriteria. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer een bouwplan (slaafs) is aangepast aan de gebiedsgerichte welstandscriteria, maar het bouwwerk zelf zo onder de maat blijft dat het op den duur zijn omgeving negatief zal beïnvloeden. De algemene criteria dienen dan als een soort 'vangnet' voor de bouwplannen waar de gebieds- en objectgerichte criteria tekort schieten.

Ook wanneer een bouwplan afwijkt van de bestaande of toekomstige omgeving maar door bijzondere schoonheid wél aan redelijke eisen van welstand voldoet, kan worden teruggegrepen op de algemene welstandscriteria. De Commissie voor welstand en monumenten kan burgemeester en wethouders in zo'n geval gemotiveerd en schriftelijk adviseren van de hardheidsclausule gebruik te maken en af te wijken van de gebiedsgerichte en de objectgerichte welstandscriteria.

Bij het gebruik van deze algemene welstandscriteria geldt dus dat een ontwerp gemotiveerd kan afwijken van de bestaande gebieds- of objectkenmerken. In de praktijk betekent dit dat het betreffende plan alleen op grond van de algemene welstandscriteria wordt beoordeeld en dat de bijzondere schoonheid van het plan met deze criteria overtuigend kan worden aangetoond. Bij het gebruik van de algemene criteria ligt het niveau van 'redelijke eisen van welstand' dan uiteraard hoog, het is immers redelijk dat er hogere eisen worden gesteld aan de zeggingskracht en het architectonisch vakmanschap naar mate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt.

4.2. Beoordelingscriteria

Relatie tussen vorm, gebruik en constructie

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat de verschijningsvorm een relatie heeft met het gebruik ervan en de wijze waarop het gemaakt is, terwijl de vormgeving daarnaast ook zijn eigen samenhang en logica heeft.

Een bouwwerk wordt primair gemaakt om te worden gebruikt. Hoewel het welstandstoezicht slechts is gericht op de uiterlijke verschijningsvorm, kan de vorm van het bouwwerk niet los worden gedacht van de eisen vanuit het gebruik en de mogelijkheden die materialen en technieken bieden om een doelmatige constructie te maken. Gebruik en constructie staan aan de wieg van iedere vorm. Daarmee is nog niet gezegd dat de vorm altijd ondergeschikt is aan het gebruik of de constructie. Ook wanneer andere aspecten dan gebruik en constructie de vorm tijdens het ontwerpproces gaan domineren, mag worden verwacht dat de uiteindelijke verschijningsvorm een begrijpelijke relatie houdt met zijn oorsprong. Daarmee is tegelijk gezegd dat de verschijningsvorm méér is dan een rechtstreekse optelsom van gebruik en constructie. Er zijn daarnaast andere factoren die hun invloed kunnen hebben zoals de omgeving en de associatieve betekenis van de vorm in de sociaal-culturele context. Hierbij kan men denken aan het realiseren van beeldende kunst in de openbare ruimte.

Relatie tussen bouwwerk en omgeving

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is.

Bij het oprichten van een gebouw is sprake van het afzonderen en in bezit nemen van een deel van de algemene ruimte voor particulier gebruik. Gevels en volumes vormen zowel de externe begrenzing van de gebouwen als ook de wanden van de openbare ruimte die zij gezamenlijk bepalen. Het gebouw is een particulier object in een openbare context, het bestaansrecht van het gebouw ligt niet in het eigen functioneren alleen maar ook in de betekenis die het gebouw heeft in zijn stedelijke of landschappelijke omgeving. Ook van een gebouw dat contrasteert met zijn omgeving mag worden verwacht dat het zorgvuldig is ontworpen en de omgeving niet ontkent. Waar het om gaat is dat het gebouw een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan. Over de wijze waarop dat bij voorkeur zou moeten gebeuren verschaffen de gebiedsgerichte welstandscriteria duidelijkheid.

Betekenenissen van vormen in de sociaal-culturele context

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat verwijzingen en associaties zorgvuldig worden gebruikt en uitgewerkt, zodat er concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit.

Voor vormgeving gelden in iedere cultuur bepaalde regels, net zoals een taal zijn eigen grammaticale regels heeft om zinnen en teksten te maken. Die regels zijn geen wetten en moeten ter discussie kunnen staan. Maar als ze worden vervormd of ongeïnspireerd gebruikt, wordt een tekst verwarrend of saai. Precies zo wordt een bouwwerk verwarrend of saai als de regels van de architectonische vormgeving niet bewust worden gehanteerd.

Als vormen regelmatig in een bepaald verband zijn waargenomen krijgen zij een zelfstandige betekenis en roepen zij, los van gebruik en constructie, bepaalde associaties op. Pilasters in classicistische gevels verwijzen naar zuilenstructuren van tempels, transparante gevels van glas en metaal roepen associaties op met techniek en vooruitgang.

In iedere bouwstijl wordt gebruik gemaakt van verwijzingen en associaties naar wat eerder of elders reeds aanwezig was of naar wat in de toekomst wordt verwacht. De kracht of de kwaliteit van een bouwwerk ligt echter vooral in de wijze waarop die verwijzingen en associaties worden verwerkt en geïnterpreteerd binnen het kader van de actuele culturele ontwikkelingen, zodat concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit. Zorgvuldig gebruik van verwijzingen en associaties betekent onder meer dat er een bouwwerk ontstaat dat integer is naar zijn tijd doordat het op grond van zijn uiterlijk in de tijd worden geplaatst waarin het werd gebouwd of verbouwd. Bij restauraties is sprake van herstel van elementen uit het verleden, maar bij nieuw of verbouw in bestaande (monumentale) omgeving betekent dit dat duidelijk moet zijn wat authentiek is en wat nieuw is toegevoegd. Een ontwerp kan worden geïnspireerd door een bepaalde tijdsperiode, maar dat is iets anders dan het imiteren van stijlen, vormen en detailleringen uit het verleden.

59

Associatieve betekenissen zijn van groot belang om een omgeving te 'begrijpen' als beeld van de tijd waarin zij is ontstaan, als verhaal van de geschiedenis, als representant van een stijl. Daarom is het zo belangrijk om ook bij nieuwe bouwplannen zorgvuldig met stijlvormen om te gaan, zij vormen immers de geschiedenis van de toekomst.

Evenwicht tussen helderheid en complexiteit

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat er structuur is aangebracht in het beeld, zonder dat de aantrekkingskracht door simpelheid verloren gaat.

Een belangrijke eis die aan een ontwerp voor een gebouw mag worden gesteld is dat er structuur wordt aangebracht in het beeld. Een heldere structuur biedt houvast voor de waarneming en is bepalend voor het beeld dat men vasthoudt van een gebouw. Symmetrie, ritme, herkenbare maatreeksen en materialen maken het voor de gemiddelde waarnemer mogelijk de grote hoeveelheid visuele informatie die de gebouwde omgeving geeft, te reduceren tot een bevattelijk beeld.

Het streven naar helderheid mag echter niet ontaarden in simpelheid. Een bouwwerk moet de waarnemer blijven prikkelen en intrigeren en zijn geheimen niet direct prijsgeven. Er mag best een beheerst beroep op de creativiteit van de voorbijganger worden gedaan. Van oudsher worden daarom helderheid en complexiteit als complementaire begrippen ingebracht bij het ontwerpen van bouwwerken. Complexiteit in de architectonische compositie ontstaat vanuit de stedenbouwkundige eisen en het programma van eisen voor het bouwwerk. Bij een gebouwde omgeving met een hoge belevingswaarde zijn helderheid en complexiteit tegelijk aanwezig in evenwichtige en spanningsvolle relatie.

Schaal en maatverhoudingen

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een samenhangend stelsel van maatverhoudingen heeft dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.

Ieder bouwwerk heeft een schaal die voortkomt uit de grootte of de betekenis van de betreffende bouwopgave. Grote bouwwerken kunnen uiteraard binnen hun eigen grenzen geleed zijn maar worden onherkenbaar en ongeloofwaardig als ze er uitzien alsof ze bestaan uit een verzameling losstaande kleine bouwwerken

De maatverhoudingen van een bouwwerk zijn van groot belang voor de belevingswaarde ervan, maar vormen tegelijk één van de meest ongrijpbare aspecten bij het beoordelen van ontwerpen. De waarnemer ervaart bewust of onbewust de maatverhoudingen van een bouwwerk, maar wáárom de maatverhoudingen van een bepaalde ruimte aangenamer, evenwichtiger of spannender zijn dan die van een andere, valt nauwelijks vast te stellen.

Duidelijk is dat de kracht van een compositie groter is naarmate de maatverhoudingen een sterkere samenhang en hiërarchie vertonen. Mits bewust toegepast kunnen ook spanning en contrast daarin hun werking hebben. De afmetingen en verhoudingen van gevelelementen vormen tezamen de compositie van het gevelvlak. Hellende daken vormen een belangrijk element in de totale compositie. Als toegevoegde elementen (zoals een dakkapel, een aanbouw of een zonnecollector) te dominant zijn ten opzichte van de hoofdmassa en/of de vlakverdeling, verstoren zij het beeld niet alleen van het object zelf maar ook van de omgeving waarin dat is geplaatst.

Materiaal, textuur, kleur en licht

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat materiaal, textuur, kleur en licht het karakter van het bouwwerk zelf ondersteunen en de ruimtelijke samenhang met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan duidelijk maken.

Door middel van materialen, kleuren en lichttoetreding krijgt een bouwwerk uiteindelijk zijn visuele en tactiele kracht: het wordt zichtbaar en voelbaar. De keuze van materialen en kleuren is tegenwoordig niet meer beperkt tot wat lokaal aan materiaal en ambachtelijke kennis voorhanden is. Die keuzevrijheid maakt de keuze moeilijker en het risico van een onsamenhangend beeld groot. Als materialen en kleuren teveel los staan van het ontwerp en daarin geen ondersteunende functie hebben maar slechts worden gekozen op grond decoratieve werking, wordt de betekenis ervan toevallig en kan het afbreuk doen aan de zeggingskracht van het bouwwerk. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer het gebruik van materialen en kleuren geen ondersteuning geeft aan de architectonische vormgeving of wanneer het gebruik van materialen en kleuren een juiste interpretatie van de aard en de ontstaansperiode van het bouwwerk in de weg staat.



Gebiedsgerichte welstandscriteria

5.1. Toelichting

De gebiedsgerichte uitwerkingen dienen gezien te worden als een beoordelingskader gerelateerd aan de bestaande ruimtelijke context. Een beoordelingskader omvat het beeld dat een beoordelaar nodig heeft voor toetsing van bouwplannen en dat een ontwerper gebruikt om een aan de context gerelateerd ontwerp te vervaardigen, wat een meerwaarde vormt in zijn omgeving. De mate van uitwerking is in eerste plaats gerelateerd aan het welstandsniveau wat geldt voor het betreffende gebied. Daarnaast zijn ook de aanwezige kwaliteiten, de kwetsbaarheid, de omvang en de te verwachten ontwikkelingen op diverse schaalniveaus van invloed op de mate van uitwerking. In beginsel vormt de bestaande situatie het uitgangspunt voor welstandsbeoordeling, maar incidentele eigentijdse invulling dient, uiteraard goed beargumenteerd, ook mogelijk te zijn. In dergelijke gevallen zal de welstandsc commissie teruggrijpen naar de algemene welstandscriteria (hoofdstuk 4). Een gebiedsgericht beoordelingskader bestaat uit de volgende onderdelen:

Gebiedsbeschrijving

De gebiedsbeschrijving bestaat uit een algemene beschrijving van de ligging en de cultuurhistorische betekenis, de begrenzingen van het welstandsgebied, de stedenbouwkundige structuur en de bouwstijl en de architectonische principes. Een gebiedsbeschrijving vormt hiermee een wezenlijk onderdeel van een gebiedsuitwerking en daarmee van de beoordeling van bouw aanvragen. Bij de welstandstoetsing dient namelijk niet alleen gekeken te worden naar de beeldkwaliteit van het te realiseren bouwwerk maar ook naar de relatie van het bouwwerk met zijn omgeving en de gewenste ontwikkelingen van die omgeving.

Waardebepaling, gewenste ontwikkeling en beleid

Per gebied is op basis van de ruimtelijke en beleidsanalyse aangegeven wat de waardebepaling, eventuele ontwikkelingen en beleidsintenties zijn voor wat betreft de ruimtelijke kwaliteit. Hierbij worden aandachtspunten voor welstandstoetsing aangegeven en wordt veelal verwezen naar gerelateerde beleidsplannen (beeldkwaliteitplan, stedenbouwkundige visie, bestemmingsplan). Met name voor gebieden waar het ambitieniveau ten aanzien van de verschijningsvorm hoog ligt zal de gemeente een integraal ruimtelijk kwaliteitsbeleid voeren. Het gaat dan niet alleen om de welstandsbeoordeling van bouwwerken, maar ook om de afstemming met bijvoorbeeld de inrichting van de openbare ruimte.

Welstandsniveau

Voor elk gebied is het gewenste welstandsniveau vastgesteld (hoofdstuk 3). Alle bouwplannen in een gebied zullen op het vastgestelde welstandsniveau aan de gebiedsgerichte welstandscriteria worden getoetst. In de volgende gevallen zal altijd op het hoogste welstandsniveau (gelijk aan het welstandsniveau van zeer waardevolle welstandsgebieden) worden getoetst:

- Verbouwingen en uitbreidingen van of grenzend aan monumenten en beeldbepalende panden (omschreven in monumenteninventarisaties, MIP of bestemmingsplannen).
- Plannen die niet passen binnen de gebieds- of objectgerichte beoordelingskaders maar wel voldoen aan redelijke eisen van welstand, beoordeeld aan de hand van de algemene welstandscriteria (hardheidsclausule).
- Plannen die een uniciteit / bijzondere betekenis hebben voor de gemeente of de directe omgeving (winkelcentra, cultureel centrum e.d.).

Welstandscriteria

De gebiedsgerichte welstandscriteria geven aan hoe een bouwwerk 'zich moet gedragen' en welke gewaardeerde karakteristieken uit de omgeving in het ontwerp moeten worden meegenomen/gebruikt. De criteria dienen dan ook gebaseerd te zijn op de ruimtelijke kwaliteit zoals die in de bestaande situatie wordt aangetroffen. Dat betekent overigens niet dat om een imitatie van historische of andere bestaande elementen wordt gevraagd: juist een eigentijdse vormgeving kan de karakteristieken benadrukken. De criteria kunnen beschouwd worden als een 'kader' voor de welstandscommissie waarbinnen getoetst moet worden. Daarnaast vormen de criteria discussiepunten waarmee de welstandscommissie een dialoog kan aangaan met de ontwerper/aanvrager. Voldoet een bouwaanvraag niet aan 'redelijke eisen van welstand,' dan kan op basis van argumentatie voortvloeiende uit het beoordelingskader een negatief welstandsoordeel gegeven worden.

Naast een toetsende functie hebben de criteria ook een stimulerende werking. Door vooraf aangeven van de belangrijkste beoordelingsaspecten en de gewenste kwaliteit in een gebied kan de aanvrager en/of ontwerper daarmee rekening houden en gestimuleerd worden.

Bij het opstellen van de gebiedsgerichte welstandscriteria zijn de onderstaande beoordelingsaspecten behandeld. Hoe hoger de bestaande of gewenste beeldkwaliteit in een gebied is gewaardeerd, des te gedetailleerder zullen alle of specifieke beoordelingsaspecten worden behandeld. In gebieden waar meer vrijheid wordt voorgestaan zullen voor sommige aspecten geen of in beperkte mate welstandscriteria worden opgesteld:

- Situering

In deze categorie komt de situering van een gebouw aan de orde. De positie van het gebouw/bouwwerk in relatie tot de belendingen, de stedenbouwkundige opzet en de publieke ruimte.

Onderdelen: positie onderling, afstand onderling, plaatsing op kavel, bouwrichting, herhaling/ritmiek.

- Massa en vorm

Het gaat hier om de hoofdvorm en –massa van een gebouw in relatie tot of met de omgeving. In de ruimtelijke verschijningsvorm is de massa en de vorm van het gebouw het intermediair tussen stedenbouwkundige en architectonische beeldaspecten.

Onderdelen: opbouw hoofdmassa, profiel ruimte, samenstelling massa, kapvorm en –richting, relatieve omvang, vormbehandeling.

- Gevelkarakteristiek

Het gaat hier om de karakteristieken die invulling geven aan de verschijningsvorm en aanzichten van een gebouw of bouwwerk. Naast de relatie met de omgeving wordt hier met name de karakteristiek van het gebouw als object behandeld en gewaardeerd.

Onderdelen: gerichtheid en oriëntatie, geleding, indeling en plasticiteit.

- Detallering, kleur en materiaal

Het gaat hier om de helderheid en variaties van de kleurtoepassingen en het materiaalgebruik. Kleur en materiaal zijn zeer beeldbepalend voor de verschijningsvorm van een gebouw, straat en/of gebied.

Onderdelen: gaafheid/oorspronkelijkheid, materiaalgebruik, kleurtoon en toepassing, decoraties en ornamenten.

De gebiedsgerichte welstandscriteria dienen gericht te zijn op een bepaalde mate van afstemming van de hiervoor genoemde aspecten van een gebouw of bouwwerk op de bestaande of gewenste gebiedskarakteristiek. Bij het formuleren van criteria is rekening gehouden met de hardheid van de criteria. Strengere criteria bieden weinig ruimte voor nieuwe ontwikkelingen en hebben vaak een behoudende werking.

Voor gebieden met een hoge beeldkwaliteit zijn behoudende criteria zeer geschikt. Zo zullen in een historische dorpskern hardere eisen worden gesteld aan de gevelaanzichten dan bijvoorbeeld in woongebieden van na 1945. Sturende en ruim te interpreteren welstandscriteria bieden meer flexibiliteit en ontwikkelingsvrijheid waarvan adviserende criteria de meeste speelruimte leveren.

Om de interpretatiemogelijkheden en prioriteitsstelling van de beoordelingsaspecten te vertalen in de welstandscriteria is gebruik gemaakt van de termen behouden, interpreteren, wenselijk, verplicht veranderen of uitsluiten. De term 'behouden' is gericht op dwingend handhaven en 'wenselijk' is bedoeld als sturend ontwikkelen. Op deze manier wordt voor elk van belang zijnde kenmerk of eigenschap aangegeven hoe hiermee, in relatie tot de bestaande context, om dient te worden gegaan.

Behouden: handhaven in de zin van het aanmoedigen tot behoud van bestaande karakteristieken of het streven naar een gelijkende vormgeving. Specifieke of beeldbepalende kenmerken van een gebied kunnen hiermee worden gewaarborgd. Het hoeft dus niet altijd te betekenen dat nauwgezet dezelfde eigenschappen in zijn oorspronkelijke vorm in een ontwerp dienen te worden verwerkt, maar wel dat in verre mate gestreefd dient te worden naar een gelijkende vormgeving. Kortom, de afwijkingsmogelijkheden ten opzichte van de bestaande context zijn beperkt.

Interpreteren: interpretatie in de zin van het vertalen of gebruikmaken van beeldbepalende of veel voorkomende beeldaspecten bij (vervangende) nieuwbouw, renovatie of bij veranderingen en toevoegingen aan bestaande bouwwerken. Het gaat hier om het benaderen van of juist contrasteren met bestaande beeldbepalende eigenschappen en kenmerken, of een vertaling of bewerking ervan naar een meer eigentijdse vormtaal mits passend binnen de bestaande context. Interpreteren geeft daarmee meer vrijheid dan bedoeld met de term "behouden", voor wat betreft vormgeving, detaillering, profielen en kleur- en/of materiaalgebruik. Interpreteren gaat echter ook uit van respect voor de bestaande beeldkwaliteit.

Wenselijk: aanpassen in de zin van vernieuwen of veranderen door het toevoegen van nieuwe beeldaspecten, herstellen van verstoringen en aantastingen of het uitdrukkelijk afwijken van bestaande kenmerken of eigenschappen. Het gaat hierbij om het inzetten van ontwikkelingen ter verbetering van de bestaande beeldkwaliteit. Dit kan bereikt worden via de weg van de geleidelijkheid of via toepassen van gericht beleid. Deze welstandscriteria zijn sturend van aard en de mate aan vrijheid om ze te hanteren is daarmee relatief groot.

Verplicht veranderen of uitsluiten: Naast de genoemde opties kan er sprake zijn van situaties waarin de bestaande beeldkwaliteit door bepaalde ontwikkelingen of beeldaspecten kan worden aangetast of reeds is aangetast. Het kan dus voorkomen, dat bepaalde niet passende, ongewenste of beeldverstorende kenmerken en eigenschappen verplicht dienen te worden veranderd of expliciet worden uitgesloten. In “verplicht veranderen of uitsluiten” zit geen prioriteitsvolgorde zoals bij de begrippen hierboven beschreven.

In deze termen zit uiteraard een bepaalde reikwijdte en overlapping, die alleen per situatie (bouwplan en context) nader geïnterpreteerd kan worden. Alleen in samenhang met alle onderdelen van een bouwplan kan de relevantie van afzonderlijke criteria bepaald worden.

In de gebiedsgerichte welstandscriteria wordt daarnaast regelmatig verwezen naar de sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken en welstandscriteria voor specifieke objecten. Deze criteria dienen altijd in samenhang met de gebiedsgerichte uitwerkingen te worden gehanteerd.

5.2. Beoordelingscriteria

5.2.1. DORPSCENTRUM GILZE

Gebiedsbeschrijving

Het dorp Gilze is ontstaan als lintbebouwing langs de Oranjestraat/Versterstraat, Kerkstraat, Raadhuisstraat, Nieuwstraat en Ridderstraat. Deze linten komen samen op het Bisschop de Vetplein/Park 'Mollenbos'. Deze ruimte en de uitlopers van de linten vormen het dorpscentrum van Gilze. De stedenbouwkundige structuur wordt bepaald door de open pleinruimte aan het Bisschop de Vetplein en de groene meer besloten parkomgeving van Park Mollebos. Het plein kent een tweedeling in de inrichting van de openbare ruimte. De noordzijde is ingericht als verkeersruimte met een rijbaan, aan de noordzijde begeleid door een bomenrij. De overige pleinruimte is hiervan duidelijk afgescheiden door afwijkende bestrating en fysieke begrenzing door een deels verhoogde ligging. Dit gebied heeft een verblijfskarakter en is ingericht als parkeerstrook die wordt omzoomd door een bomengroep en een pleintje als verblijfsgebied. De teruggelegen 'Villa Mol' opgebouwd in Neo-rennaissance stijl markeert met de witgeschilderde gevel en hoge schildkap de overgang naar de voormalige tuin, Park Mollebos. Aan de Kerkstraat vormt de Petruskerk een beeldbepalend gebouw en een oriëntatiepunt voor de omgeving.

Deze twee ruimtes zijn omgeven door gesloten gevelwanden met voornamelijk vrijstaande en geschakelde vaak cultuurhistorisch waardevolle bebouwingselementen, zonder voortuin direct grenzend aan de openbare ruimte met kleine verspringingen ten opzichte van de rooilijn. Door de samenkomst van verschillende straten is de oriëntatie van bebouwing gevarieerd waardoor zijgevels op sommige plaatsen duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte. De gevelwanden zijn opgebouwd uit gedifferentieerde woon-, winkel- en kantoorbebouwing. Er is sprake van verscheidenheid in bouwmassa en -hoogte, van één tot twee bouwlagen en een kap met zowel langs- als kopgevels in gevarieerde breedtematen, waarbij de hoekbebouwing Raadhuisstraat/Nieuwstraat is voorzien van een accent in de vorm van extra bouwvolume. Ook de kapvorm en -richting en bouwstijl vertonen variatie. De bebouwing is overwegend opgebouwd uit traditionele materialen met aardkleurig metselwerk en dakbedekking van donkere of rode dakpannen. De vaak verticaal gelede gevels van voor 1940 zijn voorzien van fraaie detaillering in de vorm van siermetselwerk, gootlijst en/of plint en omlijsting van gevelopeningen. Aanwezige reclame-uitingen en winkelpuien verstoren op sommige plaatsen het gevelbeeld. In het dorpscentrum van Gilze staan een groot aantal monumentale bomen en drie rijksmonumenten:

- Bisschop de Vetplein 13, villa in renaissancestijl
- Nieuwstraat 20, voormalige arts/apothekerswoning
- Nieuwstraat 22, voormalig gemeentehuis met gevangenis

Dorpscentrum Gilze

Bepalend voor het dorpscentrum van Gilze is de centrale ligging in het dorp met beeldbepalende plein en parkruimten. Daarnaast zijn de gesloten gevelwanden met gevarieerde vrijstaande en geschakelde, (cultuurhistorisch waardevolle) woon-, winkel- en kantoorbebouwing, met kleine verspringen in de rooilijn en een differentiatie in bouw-massa, kapvorm en -richting, beeldbepalende aspecten.



Bisschop de Vetplein omgeven door gesloten gevelwanden van vrijstaande en geschakelde bebouwing.



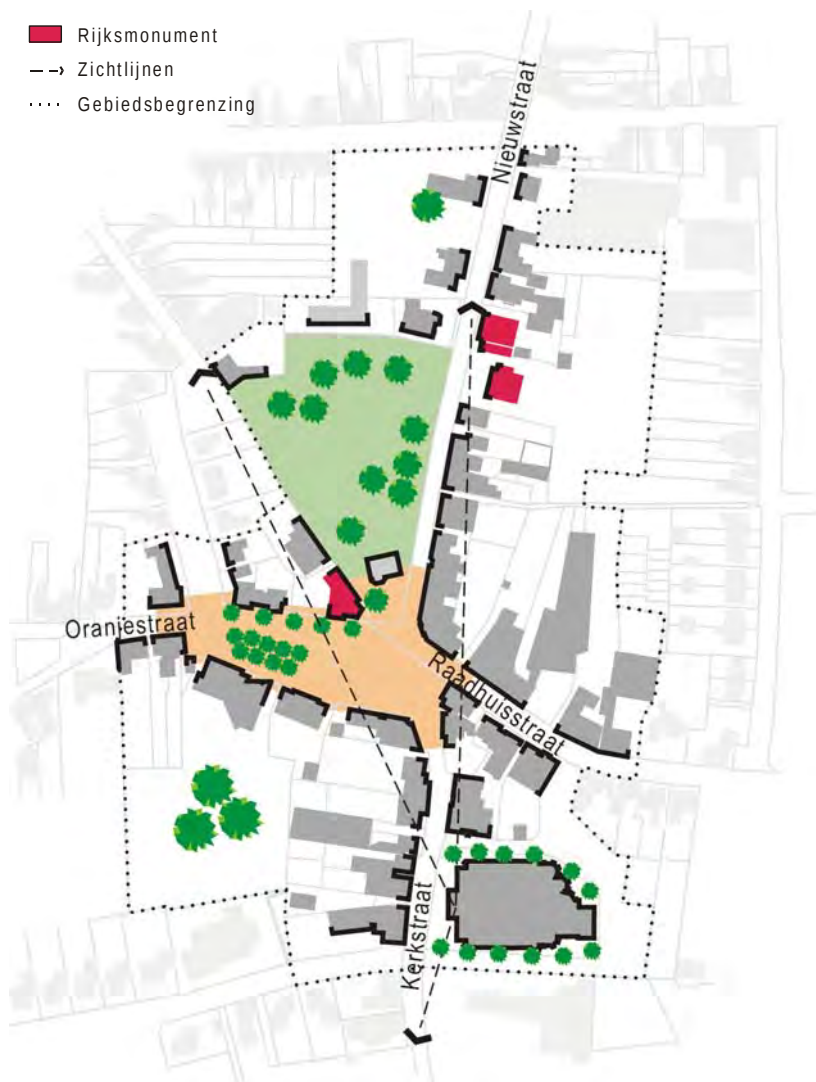
Bebouwing met wisselende kaprichting uitgevoerd in aardkleurig metselwerk.



Accent dmv extra bouwlaag op hoek Raadhuisstraat/Nieuwstraat.



Recente nieuwbouw, verticale gevelgeleding uitgevoerd in aardkleurig en licht metselwerk.



Beeldbepalende Villa Mol opgebouwd in Neo-renaissance stijl met witgeschilderde gevel.



Park Mollebos, groen ruimte omgeven door gedifferentieerde gevelwanden.

Waardebepaling, gewenste ontwikkeling en beleid

Het dorp Gilze vindt zijn oorsprong in de historische linten die samenkomen aan het Bisschop de Vetplein en park 'Mollenbos'. Het dorpscentrum draagt vanwege het cultuurhistorisch waardevolle karakter, de prominente ligging met beeldbepalende panden en het grote aantal monumentale bomen in belangrijke mate bij aan het beeld en de uitstraling van het dorp. Het dorpscentrum van Gilze is op de 'Cultuurhistorische waardenkaart Noord-Brabant' opgesteld door de Provincie Noord-Brabant aangewezen als een historische stedenbouwkundige structuur met een redelijk hoge waarde. Het welstandsbeleid is erop gericht het cultuurhistorisch waardevolle karakter te behouden en waar mogelijk te versterken. Kwetsbaarheden in dit gebied liggen hoofdzakelijk in nieuwbouw en gevelveranderingen met weinig aandacht voor detaillering en kleur- en materiaalgebruik en het aanbrengen van reclame-uitingen en andere toevoegingen aan de gevels. De nadruk dient hierbij te liggen op een zorgvuldige inpassing binnen de historische context van een landelijk dorp. Hierbij zijn alle benoemde beoordelingsaspecten van even groot belang.

Welstandsniveau

Het dorpscentrum van Gilze is vanwege de historische opbouw en de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aangewezen als zeer waardevol welstandsgebied.

Aandachtspunten voor welstandstoezicht

- Cultuurhistorische en monumentale waarden
- Positionering in rooilijn en oriëntatie naar de openbare ruimte
- Openheid in het beeld van de openbare ruimte
- Diversiteit versus samenhang in gevelwanden
- Identiteit van de individuele bebouwing
- Massa en maatvoering
- Bouwstijl en architectuur
- Gevelopbouw, geleding en plasticiteit
- Detaillering van gevelvlak
- Materialen en kleuren
- Reclametoepassingen
- Toevoegingen aan het hoofdgebouw (voornamelijk aan voor- en zijgevels)

72

Welstandscriteria

Onderstaande criteria vloeien voort uit de bestaande aanwezige karakteristieken en het gewenste beeld. De welstandscriteria dienen altijd in samenhang met de hiervoor behandelde beschrijving, waardebeepaling en beleidsrichting van het gebied gehanteerd te worden.

Situering

- Behouden van de herkenbaarheid van de structuur van het historisch dorpscentrum waarin vrijstaande en geschakelde bebouwing begeleidende gevelwanden vormen.
- Behouden van positionering direct aan de openbare ruimte of met kleine verspringingen binnen de uitersten van de belendende bebouwing.

Massa en vorm

- Behouden van gevarieerde bouwhoogte en –massa binnen de marges van bestaande bebouwing.
- Interpretieren van gevarieerde kapvorm en –richting.
- Interpretieren van accenten op hoeksituaties en op overige stedenbouwkundig geëigende situaties.

Gevelkarakteristiek

- Aanwezige cultuurhistorische waardevolle architectuurbeeld van bebouwing en ensembles behouden en bij nieuwbouw interpreteren.
- Behouden van diversiteit in het straatbeeld door individuele vormgeving van panden.
- Behouden van oorspronkelijke gevelindeling.
- Behouden van karakteristieke geveldetaileringen en ornamenten
- Interpretieren van verticale gevelgeleding.
- Uitsluiten van blinde gevels aan straat- of pleinzijde. Visuele toegankelijkheid door transparante vormgeving dient te worden toegepast.

Kleur en materiaal

- Behouden van gevels in aardkleurige baksteen, natuursteen of siermetselwerk.
- Behouden van dakbedekking met donkere of rode dakpannen.
- Uitsluiten van sterk met de omgeving contrasterende kleuren en materialen.

73

Overige

- Voor toetsing van reclame-uitingen wordt verwezen naar de welstandscriteria voor reclame-uitingen onder specifieke objecten in hoofdstuk 6.
- Voor toetsing van bouwaanvragen die vallen onder de zogenaamde kleine bouwwerken wordt verwezen naar de sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken in hoofdstuk 7.

5.2.2. DORPSCENTRUM MOLENSCHOT

Gebiedsbeschrijving

Het dorp Molenschot is ontstaan op de kruising van de wegen Kapelstraat, Veenstraat, Broekstraat en Schoolstraat. De hierdoor ontstane driehoekige ruimte en de uitlopers van deze straten vormen het dorps hart van de huidige kern. Het beeld wordt in belangrijke mate bepaald door het centraal gelegen Sint Annakapel, omgeven door met een heg omrand kerkhofje, de Sint Annakerk en de pastorie. De openbare ruimte heeft een open karakter, ingericht met een rijbaan begeleid door molgoten en gelijkvloerse trottoirs, allen uitgevoerd in aardkleurige klinkerbestrating. De kruisingen zijn in de bestrating gemarkeerd met cirkels van grijze klinkers. Direct aan de openbare ruimte zijn veelal smalle voortuinen gelegen afgescheiden met heggen of metalen sierhekwerken.

De stedenbouwkundige structuur in het gebied wordt gekenmerkt door gebogen straten begeleid door vrijstaande bebouwing gesitueerd op ruime kavels en met kleine verspringen in de rooilijn. De bebouwing varieert van kleinschalige woonhuizen tot historische boerderijen. Deze zijn hoofdzakelijk opgebouwd uit één bouwlaag met een zadeldak, soms met wolfseinden, met de noklijn zowel evenwijdig als haaks op de straat. De bouwmasa en -hoogte zijn echter wel gevarieerd. De stedenbouwkundige structuur is duidelijk ruimer van opzet dan in de historische linten van het dorp.

De bebouwing is veelal opgebouwd uit aardkleurig metselwerk en dakbedekking met donkere (gesmoorde) dakpannen of riet. Agrarische bijgebouwen zijn veelal opgebouwd uit zwart gepotdekseld hout. Voornamelijk de historische woonbebouwing heeft een verticale gevelgeleding. De hoge gevelopeningen zijn daarbij vormgegeven met houten raamkozijnen en ramen met roede-verdeling en een voordeur voorzien van bovenlicht. Gevels zijn veelal fraai gedetailleerd met bijvoorbeeld gestucte of siermetselwerk fries, plint van natuursteen of granito, gevelopeningen omrand met een geprofileerde lijst of afgesloten met segment-boog strek van baksteen versiert met hoek- en sluitstenen, vensterbanken, afgewisseld met speklagen van baksteen, stucwerk of natuursteen, siermetselwerk, gootlijsten, siersmeedwerk e.d.. Op sommige plaatsen zijn dissonante aanbouwen en goedkoop ogende gevelbeplating uitgevoerd in contrasterende kleuren minder passend in het gevelbeeld.

In het dorpscentrum van Molenschot staan drie rijksmonumenten:

- De St. Annakapel, die volgens bronnen haar herkomst vindt in de 9^e eeuw.
- Complex Kapelstraat 1-3, de neogotische gebouwen van de St. Annakerk (1887) en bijbehorende pastorie (1900).
- Herbergboerderij 'De Drie Linden', een langgevelboerderij met een achterhuis en woonhuis uit 1843.

Dorpscentrum Molenschot

Bepalend voor het dorpscentrum van Molenschot is de centrale ligging in het dorp met beeldbepalende bebouwing en een fraai ingerichte openbare ruimte. Daarnaast zijn de gevarieerde gevelwanden met vrijstaande, veelal cultuurhistorisch waardevolle bebouwing op verschillend onderlinge afstand van elkaar, verspringend in de rooilijn en een differentiatie in bouwmassa, kapvorm en –richting, beeldbepalende aspecten.



(deels) Gepotdekselde gevel bij agrarische bijgebouwen.



Fraai gedetailleerde lijstgevel van de pastorie.



Ongestructureerde gevelindeling, kleurgebruik en toevoegingen aan de gevel zijn storend in het gevelbeeld.



Monumentale St. Annakapel beeldbepalend centraal in het deelgebied.



Rietakkers met opvallende lichte gevelbeplating in de punt van de kopgevel.



Sierhekwerk of hagen vormen fraaie erfafscheidingen.



Aandacht voor zijgevels grenzend aan de openbare ruimte.

Waardebepaling, gewenste ontwikkeling en beleid

Het dorp Molenschot vindt zijn oorsprong aan de kruising van wegen in het dorpshart. Het dorpscentrum draagt vanwege het cultuurhistorisch waardevolle karakter en de prominente ligging met beeldbepalende panden in belangrijke mate bij aan het beeld en de uitstraling van het dorp. Het dorpscentrum van Molenschot is op de 'Cultuurhistorische waardenkaart Noord-Brabant' opgesteld door de Provincie Noord-Brabant aangewezen als een historische stedenbouwkundige structuur met een hoge waarde. Het welstandsbeleid is in dit gebied dan ook gericht op het behouden van de cultuurhistorische waarde van de zeer fraaie, soms monumentale, bebouwing en gevelbeelden centraal in Molenschot. De nadruk dient hierbij te liggen op een zorgvuldige inpassing binnen de historische context van een landelijk dorp met een ruime opzet. Hierbij zijn alle benoemde beoordelingsaspecten van even groot belang.

Welstandsniveau

Het dorpscentrum van Molenschot is vanwege de historische opbouw en de aanwezige cultuurhistorische waardevolle bebouwing aangewezen als zeer waardevol welstandsgebied, waarbij het welstandsbeleid gericht is op het behoud van de aanwezige bebouwingskarakteristieken.

Aandachtspunten voor welstandstoezicht

- Cultuurhistorische en monumentale waarden
- Positionering met kleine verspringingen t.o.v de rooilijn
- Openheid in het straatbeeld
- Diversiteit in gevelwanden
- Identiteit van de individuele bebouwing
- Massa en maatvoering
- Bouwstijl en architectuur
- Gevelopbouw en verticale gevelgeleding
- Detaillering van gevelvlak
- Materialen en kleuren
- Reclametoepassingen
- Toevoegingen aan het hoofdgebouw (voornamelijk aan voor- en zijgevels)

Welstandscriteria

Onderstaande criteria vloeien voort uit de bestaande aanwezige karakteristieken en het gewenste beeld. De welstandscriteria dienen altijd in samenhang met de hiervoor behandelde beschrijving, waardebepaling en beleidsrichting van het gebied gehanteerd te worden.

Situering

- Behouden van de herkenbaarheid van de structuur van het historisch dorpscentrum waaraan vrijstaande bebouwing is gesitueerd.
- Behouden van positionering in de voorgevellijn of met verspringingen binnen de uitersten van de belendende bebouwing.
- Interpretieren van bouwrichting op basis van oorspronkelijke bebouwing.

Massa en vorm

- Behouden van gevarieerde bouwhoogte en –massa binnen de marges van bestaande bebouwing.
- Behouden van (samengesteld) zadeldak, mogelijk met wolfseinden
- Interpretieren van gevarieerde kaprichting

Gevelkarakteristiek

- Aanwezige cultuurhistorische waardevolle architectuurbeeld van bebouwing en ensembles behouden en bij nieuwbouw interpreteren.
- Behouden van diversiteit in het straatbeeld door individuele vormgeving van panden.
- Behouden van oorspronkelijke karakteristieke gevelindeling, geveldetaileringen en ornamenten.
- Interpretieren van verticale gevelgeleding.
- Uitsluiten van blinde gevels aan straat- of pleinzijde. Visuele toegankelijkheid door transparante vormgeving dient te worden toegepast.

Kleur en materiaal

- Behouden van gevels in donkere of lichte aardkleurige baksteen, natuursteen of siermetselwerk.
- Bij (agrarische) bijgebouwen of schuren verplicht toepassen van donker gepotdekseld hout.
- Behouden van dakbedekking met donkere dakpannen of riet.
- Uitsluiten van sterk met de omgeving contrasterende kleuren en materialen.

77

Overige

- Voor toetsing van reclame-uitingen wordt verwezen naar de welstandscriteria voor reclame-uitingen onder specifieke objecten in hoofdstuk 6
- Voor toetsing van bouwaanvragen die vallen onder de zogenaamde kleine bouwwerken wordt verwezen naar de sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken in hoofdstuk 7.

5.2.3 BUITENPLAATS VALKENBERG

Gebiedsbeschrijving

In het zuidwesten van de gemeente Gilze en Rijen ligt het vanaf het midden van de 18^{de} eeuw gestichte buitenplaats Valkenberg. De buitenplaats bestaat uit de volgende samenstellende onderdelen; hoofdgebouw (huis Valkenberg), historische tuin- en parkaanleg, koetshuis annex paardenstal, kom, tuinvaas op sokkel, twee pijlers, tuinmanswoning, schuur, manege annex paardenstal en hondenhokken, grafkelder en koepel.

De buitenplaats heeft een parkachtige inrichting. In de eerste helft van de 19^e eeuw kwam een zeer gevarieerde aanleg tot stand, waarin formele laanpatronen, slingerbossen en agrarische percelen elkaar afwisselen. Zo werden de moerassige gedeelten aan de zuidoost- en noordwestzijde van De Valkenberg tot vijverpartijen in landschapsstijl vergraven (de noordwestelijke vijverpartij is thans deels dichtgeslibd). Slingerbossen en agrarische percelen werden aangelegd op die plaatsen, waar de grondsoort daartoe het meest geëigend was. Het hoofdmotief van de aanleg van Valkenberg vormt een formeel en landschappelijk lanenpatroon; Aan de zuidzijde van de parkaanleg bevindt zich een zogenaamde 'patte d'oie' (een ganzevoet-vormige structuur van 5 lanen in een bos, die elkaar op een centraal punt ontmoeten) rond een rondeel, waarvan de noordelijke (thans voor tweederde voorzien van een dubbele rij beuken en voor de rest met een dubbele rij eiken beplant), oostelijke en zuidelijke laan nog steeds bestaan. De westelijke laan werd in het midden van de 19^e eeuw in ruime verlopende curven verlegd. Deze westelijke laan vormt samen met de noordelijke laan, die tot even terzijde van het landhuis is doorgetrokken, de westelijke oprijlaan.

In de tweede helft van de 19^e eeuw werd de zogeheten Lange vijver ten zuidwesten van het landhuis aangelegd in plaats van de L-vormige vijver. Vanuit het huis werd in zuidelijke richting een gezicht geschapen, over deze nieuwe vijverpartij op twee langwerpige langs het rechte tracé van de westelijke oprijlaan gelegen weilanden, die deels ter plekke van een hier gelegen slingerbos werden aangelegd.

79

Hoofdgebouw (Huis Valkenberg)

Het omvangrijke landhuis en de dienstvleugel zijn in de bouwstijl van het eclecticisme opgetrokken uit twee bouwlagen uitgevoerd in grijs pleisterwerk en voorzien van een blokmotief. Het huis is overkapt door een afgevlakte mansardedak met schilden bedekt met leien. Het mansardedak overkapt ook een deel van de dienstvleugel, dat verder van een plat dak is voorzien. In 1895 werd het huis aan de zuidwestzijde een stuk vergroot. Hierdoor verloor de noordwest-gevel zijn regelmatige indeling.

Links van de in 1895 gerealiseerde aanbouw, waarin geen vensters, een in vijf traveeën gelede gevelpartij met centraal de door een hardstenen bordes van twee treden voorafgegane hoofdentree. Het bordes is overkapt door een door twee smeedijzeren zuilen ondersteund balkon met smeedijzeren balustrade. Aan weerszijden van de ingangspartij twee getoogde T-vensters. De vensters vertonen een bepleisterde omlijsting en luiken en worden door een rocaille ornament bekroond. De gevel wordt omgaande door een kroonlijst afgesloten.

Koetshuis annex paardenstal

Het huidige koetshuis dateert waarschijnlijk uit de tweede helft van de 19^e eeuw en is opgebouwd uit bepleisterde rode bakstenen en een met pannen gedekt zadeldak.

Tuinmanswoning en schuur

De in 1845 gebouwde tuinmanswoning heeft een witgeschilderde gevel met zwarte voeting onder een met rode gedekt zadeldak. De nok wordt door twee ronde rode bakstenen schoorstenen bekroond. De voordeur en 2 of 4-ruitsvensters zijn voorzien van een half rond door twee gebogen spaakroeden in 3 ruiten geleed bovenlicht. Daarnaast is de voordeur en luiken versiert met een beschildering van een gele zandloper tegen een zwart fond. De naastgelegen in 'Chalet-stijl' gebouwde schuur is deels opgebouwd uit houten balken en deels rode bakstenen met een met riet gedekt zadeldak met overstekende dakschilden. Het voorste (zuidoostelijke) gedeelte van de schuur is opgetrokken in verticale balken op een voeting van rode bakstenen koppen en wekt associaties op met een Zwitserse, Noorse of Russische blokhut.

Manege annex paardenstal en hondenhokken

De ornamentele manege annex paardenstal en hondenhokken uit de tweede helft van de 19^e eeuw. Het gepleisterde complex is omstreeks 1886 tot stand gekomen met gebruikmaking van elementen van de daar gestaan hebbende boerderij. De entree zijde is tegenover het koetshuis annex paardenstal gesitueerd, in het hart van een centraal onder een met riet gedekt bouwlichaam, en bestaat uit een dubbele getoogde deur met per deur een ruitvormig venster. Op de verdieping in reliëf een dubbele schijnde deur met 4-ruitsindeling en een half rond schijnbovenlicht, dat door twee gebogen roeden wordt geleed. Aan weerszijden van deze gevel een aanbouw onder lessenaarsdak, thans met golfplaten gedekt, waarin hondenhokken zijn gehuisvest.

Het gehele ensemble van de buitenplaats Valkenberg is aangewezen als rijksmonument.

Buitenplaats Valkenberg

De ensemblewaarde van de buitenplaats Valkenberg met het in een parkachtige setting gesitueerde landhuis en bijbehorende gebouwen vertegenwoordigt een grote cultuurhistorische waarde en is aangewezen als rijksmonument. Het huis Valkenberg is opgebouwd in eclectische bouwstijl. De grauw gepleisterde gevel heeft een verticale gevelgeling, met T-vensters voorzien van fraaie omlijsting en luiken. De gevel is afgerond met een kroonlijst en siergoot.



De buitenplaats Valkenberg is voor het grootste gedeelte ingericht met bos.



Landhuis opgebouwd in eclectische bouwstijl.



Verticale gevelgeling met T-vensters, fraaie omlijsting, luiken en sierbalkons.



Tuinmanswoning met witgepleisterde gevel en dakbedekking van rode Hollandse pannen.



Fraaie detaillering in de vorm van ramen met halfrond bovenlicht en luiken beschilderd met een zandloper.

Waardebepaling, gewenste ontwikkeling en beleid

De ensemblewaarde van de buitenplaats Valkenberg met het in een parkachtige setting gesitueerde landhuis en bijbehorende gebouwen vertegenwoordigt een grote cultuurhistorische waarde en is aangewezen als rijksmonument. Het welstandsbeleid is erop gericht het cultuurhistorische zeer waardevolle karakter van dit gebied te behouden. Hierbij zijn alle benoemde beoordelingsaspecten van even groot belang. Kwetsbaarheden van dit gebied liggen voornamelijk in gevelveranderingen, afstemming op de oorspronkelijke gevel is hierbij dan ook van essentieel belang.

Door de vrijstaande situering in een bosrijke omgeving gaan deze bebouwings-elementen op in hun omgeving en zijn ze niet van afstand waarneembaar.

Welstandsniveau

De buitenplaats Valkenberg is vanwege de grote cultuurhistorische ensemblewaarde aangewezen als zeer waardevol welstandsgebied, waarbij het welstandsbeleid gericht is op het behoud van de aanwezige bebouwingskarakteristieken.

Aandachtspunten voor welstandstoezicht

- Cultuurhistorische en monumentale waarden
- Relatie met het omliggende bosgebied
- Alzijdige oriëntatie van bebouwingselementen
- Beslotenheid in het ruimtelijk beeld
- Identiteit van de individuele bebouwing
- Massa en maatvoering
- Bouwstijl en architectuur
- Gevelopbouw / geleding/ plasticiteit
- Detaillering van gevelvlak
- Materialen en kleuren

Welstandscriteria

Onderstaande criteria vloeien voort uit de bestaande aanwezige karakteristieken en het gewenste beeld. De welstandscriteria dienen altijd in samenhang met de hiervoor behandelde beschrijving, waardebeoordeling en beleidsrichting van het gebied gehanteerd te worden.

Situering

- Behouden van een positionering afgestemd op het ensemble van bebouwingselementen waartoe het bouwwerk behoort.
- Aandacht voor de relatie met de landschappelijke omgeving en groenstructuren door een natuurlijke vormgeving van erfafscheidingen is wenselijk.

Massa en vorm

- Interpretatie van de maat en schaal alsmede dakvorm- en richting van de bebouwing aan het ensemble van bebouwingselementen waartoe het bouwwerk behoort.

Gevelkarakteristiek

- Aanwezige cultuurhistorische waardevolle architectuurbeeld van bebouwing en ensembles behouden en bij nieuwbouw interpreteren.
- Behouden van oorspronkelijke karakteristieke gevelindeling, geveldetaileringen en ornamenten.

Kleur en materiaal

- Behouden van metselwerk van aardkleurige baksteen.
- Toegepast stuc- en pleisterwerk behouden.
- Behouden van dakbedekking van Hollandse pannen, leien of riet respecteren.

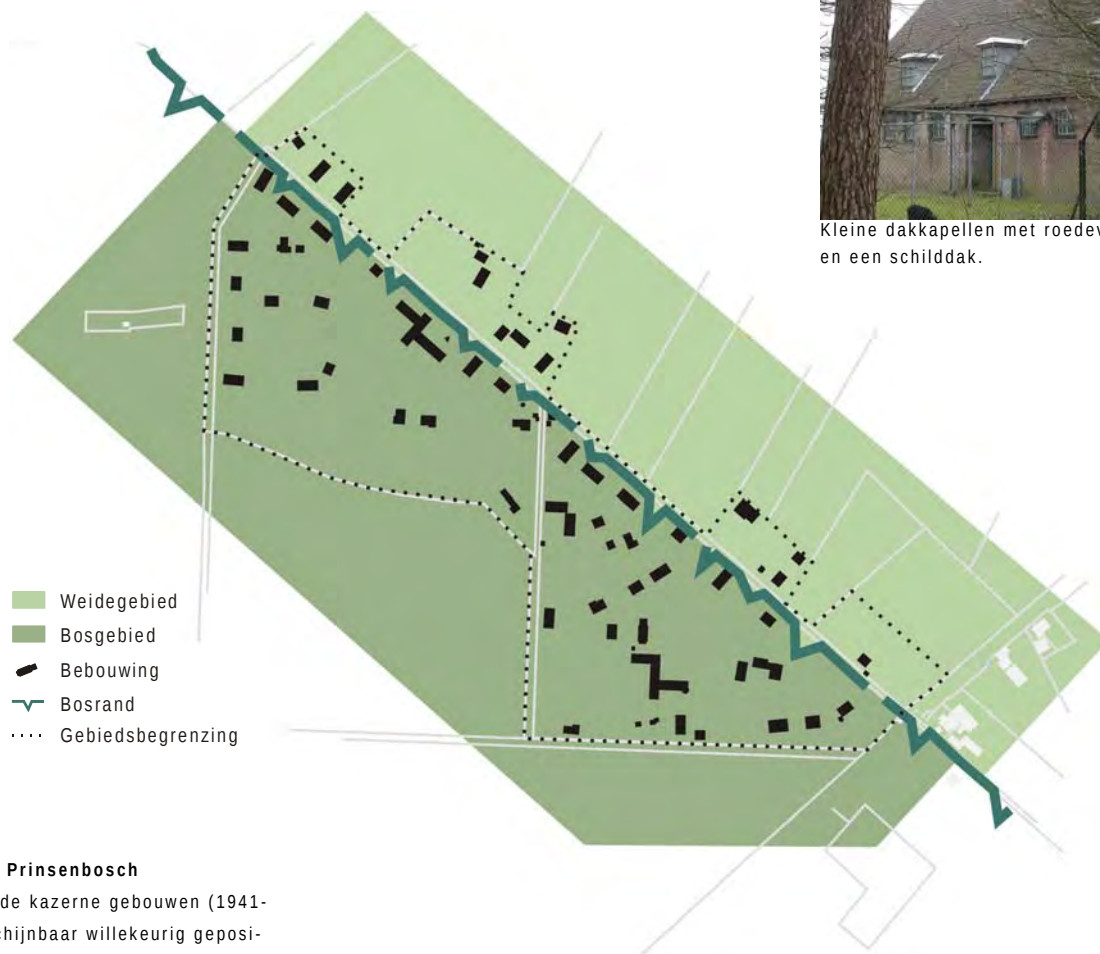
5.2.4 COMPLEX PRINSENBOSCH

Gebiedsbeschrijving

In het zuiden van de gemeente Gilze en Rijen ligt het voormalige militaire terrein Prinsbosch, nu in gebruik als opvangcentrum voor asielzoekers. 'Kamp Prinsbosch' werd tussen 1941 en 1942 door de Duitsers opgebouwd als uitgebreide voorzieningen voor de legering van het personeel van de luchtmachtbasis Gilze-Rijen in en aan de noordoostelijke rand van het circa drie kilometer van de basis gelegen Prinsbos dat een onderdeel vormt van de uitgestrekte Chaamse bossen. Het terrein strekt zich over een lengte van circa 1250 meter uit langs en net buiten de bosrand en heeft een diepte die varieert van circa 200 tot 350 meter. Het complex bestaat uit circa vijftig vrijstaande gebouwen die, hoewel onder te verdelen in een aantal hoofdcategorieën, verschillend van omvang en functie zijn. De verschillende functies omvatten onder andere: legeringsgebouwen, kantoren, garages, badhuizen, magazijnen, kantines, een kegelbaan, een gevangenis en een munitiemagazijn.

Architectonisch gezien is het interessant dat aan de gebouwen een overwegend landelijk uiterlijk is gegeven. Een dergelijke camouflageaanpak was voor de Duitsers niet ongewoon. Ook de schijnbaar willekeurige positionering in de bosrijke omgeving heeft hiermee te maken. De gebouwen worden ontsloten langs de kaarsrechte weg Prinsbosch en het daarop aansluitend stelsel van gebogen smalle bospaadjes dat door het gebied loopt. Door de ligging in of aan de rand van een dicht bebost gebied is maar een deel van de bebouwing van afstand waarneembaar. Echter door de vrijstaande positionering hebben de bebouwingselementen binnen het terrein een alzijdige oriëntatie.

De bebouwing is opgebouwd uit één bouwlaag met een hoog zadeldak soms met wolfseinden of een schilddak en uitgevoerd in traditionalistische bouwstijl. Het kleur- en materiaalgebruik bestaat uit aardkleurige baksteen en dakbedekking van donkere verbeterde Hollandse dakpannen. Kenmerkend zijn vensters met roedeverdeling en toevoegingen aan de kap in de vorm van regelmatig geplaatste schoorstenen en kleine dakkapellen onder in het dakvlak uitgevoerd met roedeverdeling en een schilddak. De goten van de meeste gebouwen rusten op houten klossen. Er wordt vaak gebruik gemaakt van aanzetstenen van tufsteen. De bebouwing vertoont onderling grote samenhang door bouwstijl en kleur- en materiaalgebruik. De gebouwen 11 en 45 kunnen evenwel gezien worden als een samenvoeging van twee of meer gebouwen dit type waaraan nog enkele decoratieve en representatieve elementen zoals vensteromlijstingen en een hoektorentje zijn toegevoegd.



Kleine dakkapellen met roedeverdeling en een schilddak.

Complex Prinsenbosch

Vrijstaande kazerne gebouwen (1941-1942), schijnbaar willekeurig gepositioneerd in of aan de rand van het Prinsenbos. Opgebouwd uit één bouwlaag met een hoog zadel- of schilddak en uitgevoerd in traditionalistische architectuur. Het kleur- en materiaalgebruik bestaat uit aardkleurige baksteen en dakbedekking van donkere verbeterde Hollandse dakpannen.



Vrijstaande bebouwing aan de rand van het Prinsenbos.



Vrijstaande bebouwing opgebouwd uit één bouwlaag en een hoog schilddak.



Bebouwingselementen gaan op in bosrijke omgeving.



Vrijstaande kazerne gebouwen, willekeurig gepositioneerd met alzijdige oriëntatie.



Stelsel van bospaden als ontsluiting van het gebied.

Waardebepaling, gewenste ontwikkeling en beleid

Het tussen 1941 en 1942 opgebouwde Kamp Prinsenbosch bestaat hoofdzakelijk uit vrijstaande kazernegebouwen in of aan de rand van een bosrijke omgeving uitgevoerd in traditionalistische bouwstijl. De bebouwing vertoont onderling grote samenhang voornamelijk voor wat betreft bouwstijl en kleur- en materiaalgebruik. Het complex vertegenwoordigt door zeldzaamheid en gaafheid een zeer grote cultuurhistorische waarde en is aangewezen als rijksmonument. De na 1945 opgetrokken gebouwen vallen buiten de van rijkswege geldende bescherming. Het welstandsbeleid is er op gericht de samenhang en daarmee de cultuurhistorische ensemblewaarde van dit complex te behouden.

Welstandsniveau

Het rijksmonument Complex Prinsenbosch is vanwege de zeer hoge cultuurhistorische ensemblewaarde aangewezen als zeer waardevol welstandsgebied.

Aandachtspunten voor welstandstoezicht

- Cultuurhistorische en monumentale waarden
- Relatie met het omliggende bosgebied
- Alzijdige oriëntatie van bebouwingselementen
- Beslotenheid in het ruimtelijk beeld
- Samenhang in gevelbeelden
- Massa en maatvoering
- Bouwstijl en architectuur
- Gevelopbouw / geleding/ plasticiteit
- Detaillering van gevelvlak
- Materialen en kleuren

Welstandscriteria

Onderstaande criteria vloeien voort uit de bestaande aanwezige karakteristieken en het gewenste beeld. De welstandscriteria dienen altijd in samenhang met de hiervoor behandelde beschrijving, waardebeoordeling en beleidsrichting van het gebied gehanteerd te worden.

Situering

- Behouden van de herkenbaarheid van de structuur van het historische militaire complex waarin vrijstaande bebouwing is gesitueerd.
- Behouden van vrijstaande schijnbaar willekeurige positionering.
- Interpretatie van alzijdige oriëntatie van bebouwing.

Massa en vorm

- Behouden van bouwhoogte en –massa binnen de marges van bestaande bebouwing.
- Behouden van zadeldak, mogelijk met wolfseinden, of schilddak.
- Interpretatie van gevarieerde kaprichting.

Gevelkarakteristiek

- Het aanwezige cultuurhistorische waardevolle architectuurbeeld van het bebouwingsensemble opgebouwd in traditionalistische bouwstijl behouden.
- Behouden van oorspronkelijke karakteristieke gevelindeling, geveldetaileringen en ornamenten.

Kleur en materiaal

- Behouden van gevels in donker aardkleurige baksteen.
- Behouden van dakbedekking met donkere verbeterde Hollandse dakpannen.
- Uitsluiten van sterk met de omgeving contrasterende kleuren en materialen.

5.2.5. RAADHUISPLEIN RIJEN

Gebiedsbeschrijving

Het Raadhuisplein vertegenwoordigt door de schaal van de openbare ruimte, de centrumfunctie met het gemeentehuis en de directe visuele relatie met de hoofdroute door de kern een belangrijk gebied in de stedenbouwkundige structuur van Rijen. De inrichting van de openbare ruimte is gericht op de verkeersfunctie, met een geasfalteerde rondweg begeleid door een fietspad van rode betontegels. Het binnenterrein wordt gedomineerd door de parkeerfunctie hetgeen geen aangename uitstraling geeft. De overige ruimtes ingericht als groenzones fungeren daardoor niet als verblijfsruimtes. In het gebied is een belangrijke zichtlijn te herkennen, via de Mariastraat naar de Maria Magdalena Kerk aan de Hoofdstraat. Het gemeentehuis is vrijstaand gesitueerd aan de westkant van het plein en vormt het centrale element op het plein met de toren als oriëntatiepunt voor de omgeving. Het gebouw, opgebouwd uit drie bouwlagen uitgevoerd in aardkleurig metselwerk en een flauw hellend schilddak met donkere dakbedekking, heeft een alzijdige uitstraling met de entree verborgen in het recentelijk aangebouwde gedeelte, met een donkere gevelopbouw. De licht omlijste gevelopeningen en natuur- en zandsteen grijze banden en gevelijst zorgen voor accenten in de overwegend horizontaal gelede gevel.

De gevelwanden rondom het plein zijn opgebouwd uit gesloten bebouwing van twee of drie bouwlagen met een zadeldak of drie bouwlagen met een platdak gepositioneerd in de rooilijn, veelal voorzien van een kleine voortuin. De pleinvanden geven ondanks de afstemming van bouwmassa en positionering in de rooilijn een onsaamenhangend, gesloten en rommelig gevelbeeld. Aan de noord- en zuidzijde van het gemeentehuis is op de begane grond detailhandel gevestigd. Felle kleuren en schreeuwerige reclame uitingen domineren hierbij het gevelbeeld. De overige gevelwanden hebben een eenvoudige en onevenwichtige gevelindeling, voornamelijk opgebouwd uit aardkleurig metselwerk. De gevel van Verzorgingshuis St. Petrus aan de Regentstraat/Schepenstraat wordt gekenmerkt door een grotere plasticiteit en veelvormigheid waardoor hier wat verlevendiging ontstaat. Geslotenheid en soberheid zijn echter kenmerkend voor het gevelbeeld aan de oostzijde van het Raadhuisplein.

Raadhuisplein Rijen

Het Raadhuisplein is door de schaal van de openbare ruimte en de centrumfunctie een beeldbepalend gebied binnen de kern Rijen. Het gemeentehuis neemt een centrale positie in op het plein en heeft daarmee een alzijdige uitstraling. De gevelwanden van het plein zijn gesloten met gesloten bebouwing gepositioneerd in de rooilijn. De gevelopbouw wordt gekenmerkt door soberheid en een onevenwichtigheid. Ter hoogte van het gemeentehuis wordt het gevelbeeld gedomineerd door contrasterende kleuren en reclame-uitingen.



Gemeentehuis alzijdig element op het plein, met toren als oriëntatiepunt.



Zichtlijn over de Mariastraat naar de kerktoeren.



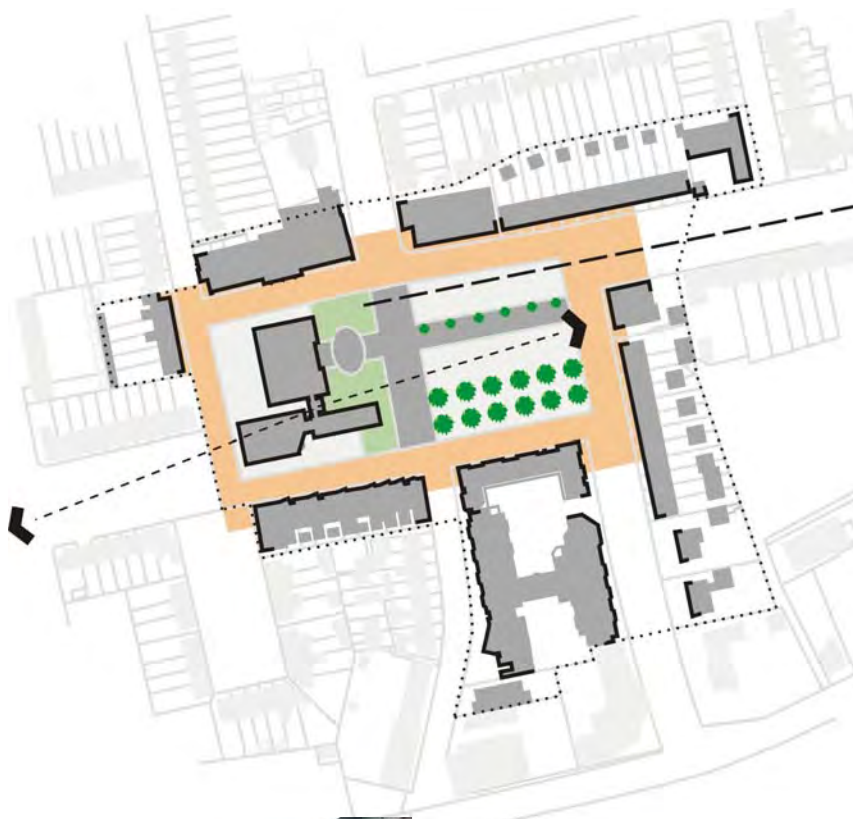
Pleinruimte wordt gedomineerd door parkeerfunctie.



Plasticiteit, veelvormigheid en kleurgebruik verlevendigen het straatbeeld.



Felle kleuren en schreeuwerige reclames domineren het gevelbeeld nabij het gemeentehuis.



- Pleinruimte
- → Zichtlijnen
- Gebiedsbegrenzing



Eigentijdse aanbouw aan het gemeentehuis.



Gesloten gevelbeeld in de pleinwanden.

Waardebepaling, gewenste ontwikkeling en beleid

Het Raadhuisplein vertegenwoordigt door de schaal van de openbare ruimte, de centrumfunctie met het gemeentehuis en de directe visuele relatie met de hoofdroute door de kern een belangrijk gebied in de stedenbouwkundige structuur van Rijen. Gevelwanden worden gekenmerkt door geslotenheid en soberheid. Nabij het gemeentehuis domineren contrasterende kleuren en schreeuwerige reclame-uitingen het gevelbeeld. Het welstandsbeleid is gericht op een open en samenhangende uitstraling van de pleinwanden, met de mogelijkheid om gericht nieuwe elementen toe te voegen die afwijken van de bestaande context. Belangrijke aandachtspunten zijn hierbij massa en maatvoering van de bebouwing, gevelkarakteristiek, kleur en materiaalgebruik en toevoegingen aan de gevel in de vorm van reclame-uitingen.

Welstandsniveau

Het Raadhuisplein is vanwege de bijdrage aan het collectieve beeld van de kern Rijen en door de aanwezige centrumfunctie aangewezen als bijzonder welstandsgebied, waarbij het welstandsbeleid gericht is op het versterken van het gevelbeeld.

Aandachtspunten voor welstandstoezicht

- Zichtlijn met de hoofdroute
- Positionering in rooilijn
- Oriëntatie op de pleinruimte
- Samenhang in de pleinwanden
- Massa en maatvoering
- Gevelopbouw / geleiding/ plasticiteit
- Detaillering van gevelvlak
- Materialen en kleuren
- Reclametoepassingen

Welstandscriteria

Onderstaande criteria vloeien voort uit de bestaande aanwezige karakteristieken en het gewenste beeld. De welstandscriteria dienen altijd in samenhang met de hiervoor behandelde beschrijving, waardebeoordeling en beleidsrichting van het gebied gehanteerd te worden.

Situering

- Interpretieren van de autonome ligging en uitstraling van het raadhuisplein tussen de planmatige uitbreidingen.
- Behouden van de begeleidende karakteristiek in de pleinwanden.
- Behouden van positionering in de rooilijn.
- Interpretieren van oriëntatie van bebouwing op het plein.
- Interpretieren van de aanwezige zichtlijn(en).

Massa en vorm

- Interpretieren van de maat en schaal van de bebouwing afgestemd op het profiel en de betekenis van het plein.
- Interpretieren van de alzijdige oriëntatie van het gemeentehuis.
- Accentuering van stedenbouwkundige geëigende situaties is wenselijk.

Gevelkarakteristiek

- Gesloten pleinwanden met openheid in de gevelindeling is wenselijk.
- Samenhang gevelkenmerken, -opbouw en geleding is wenselijk.

Kleur en materiaal

- Uitsluiten van sterk met de omgeving contrasterende kleuren en materialen.

Overige

- Voor toetsing van reclame-uitingen wordt verwezen naar de welstandscriteria voor reclame-uitingen onder specifieke objecten in hoofdstuk 6
- Voor toetsing van bouwaanvragen die vallen onder de zogenaamde kleine bouwwerken wordt verwezen naar de sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken in hoofdstuk 7.

5.2.6 STATIONSGBIED RIJEN

Gebiedsbeschrijving

Het stationsgebied is door recentelijke ontwikkelingen met betrekking tot Stationsomgeving en Vliegende Vennen nadrukkelijk centraal in de kern Rijen komen te liggen. Mede hierdoor en door de entreefunctie van het spoor en de ligging aan de kruising van de spoorlijn met de hoofdroute door de kern is het stationsgebied een beeldbepalend gebied in de stedenbouwkundige structuur van Rijen.

De stedenbouwkundige structuur van het stationsgebied wordt bepaald door de brede spoorzone, aan weerszijden begeleid door een straat met daarlangs gedifferentieerde gevelwanden. Het ruimtelijk beeld heeft hierdoor een open karakter met lange zichtlijnen langs het spoor. Rondom het cultuurhistorisch waardevolle stationsgebouw, bijbehorende perrons en stallingen en de oude lederfabriek is pleinruimte gevormd. Door de centrale ligging in het gebied hebben deze bebouwingselementen een alzijdige oriëntatie. Het stationsgebouw, opgebouwd uit één en twee bouwlagen met een hoog samengesteld schilddak, is vormgegeven in traditionalistische baksteenarchitectuur en fraai uitgevoerd met aardkleurige baksteen voorzien van eenvoudig siermetselwerk en gootlijsten. De perronbebouwing en stalling hebben een strakke utilitaire uitstraling met een sobere vormgeving welke het beeld niet versterkt.

De straatwanden langs de Parallelweg, Stationsplein en Venneweg worden gekenmerkt door individualiteit waardoor een gedifferentieerd en op sommige plaatsen een rommelig gevelbeeld is ontstaan. Vrijstaande bebouwing is op korte afstand van elkaar en verspringend ten opzichte de rooilijn gepositieerd. De bebouwing is opgebouwd uit één of twee bouwlagen met een zadeldak of samengestelde kap, waarbij de nokrichting varieert. In deze gevelbeelden is echter een aantal woonhuizen en bedrijfspanden in aansprekende bouwstijlen, zoals de Amsterdamse School, Overgangsarchitectuur en Neo-rennaissance, terug te vinden. Ten noorden van het spoor vormt het Anne Frankplein een groene pleinruimte, die wordt afgerond door drie forse gesloten gevelwanden 2 en 3 bouwlagen met een strakke vormgeving. Door de open zijde aan het spoor heeft deze ruimte een uitdrukkelijke uitstraling naar het stationsgebied.

In het stationsgebied staat een rijksmonument:

- Villa met kantoor uit 1929 aan het Stationsplein 6, die deel uitmaakte van de voormalige leerfabriek 'De Adelaar'.



Monumentale villabebouwing met samengesteld dak, grote overstek en ramen met roedeverdeling.



Stationsgebouw centraal element binnen de spoorzone.



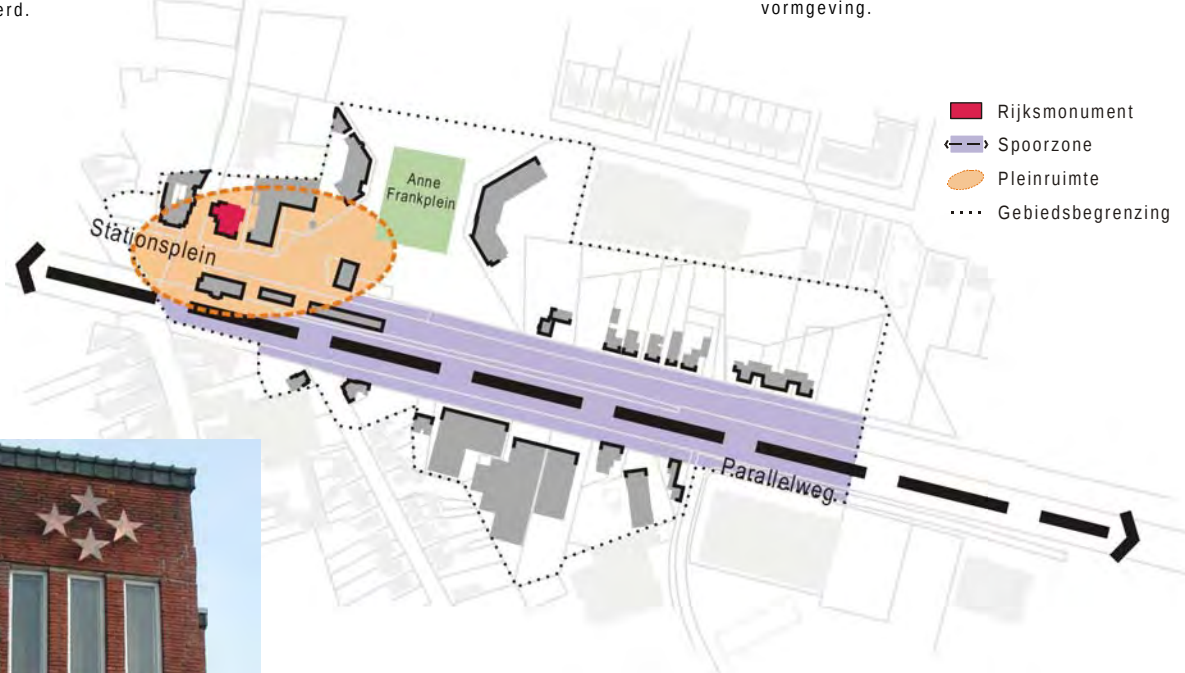
Fraaie villabebouwing uitgevoerd in Amsterdamse School stijl.

Stationsgebied Rijen

De structuur van het gebied wordt in belangrijke mate bepaald door de brede spoorzone, waardoor een open karakter met lange zichtlijnen langs het spoor ontstaat. Het station en de oude lederfabriek liggen centraal in het gebied en hebben een alzijdige oriëntatie. Aangrenzende gevelwanden zijn gedifferentieerd.



Stallingen hebben een strakke utilitaire vormgeving.



Fraaie detaillering van villa/kantoor van vml. lederfabriek 'De Adelaar'.



Gedifferentieerde gevelwanden langs de spoorlijn.



Gesloten forse gevelwanden rondom het Anne Frankplein ten noorden van het spoor.

Waardebepaling, gewenste ontwikkeling en beleid

Het stationsgebied is door de entreefunctie van het spoor en de ligging aan de kruising van de spoorlijn met de (hoofd)ontsluitingsroute door de kern een beeldbepalend gebied in de stedenbouwkundige structuur van Rijen. Door recentelijke ontwikkelingen met betrekking tot Stationsomgeving en Vliegende Vennen is het stationsgebied nadrukkelijk centraal in de kern komen te liggen en daarmee is de ruimtelijke impact ervan vergroot. Door de open ongestructureerde karakteristiek en hoofdzakelijk individuele bebouwing liggen in het stationsgebied kansen met betrekking tot de ontwikkeling van een aansprekend en samenhangend stationsgebied. Het welstandsbeleid is erop gericht samenhang binnen het stationsgebied te versterken, waarbij gebruik dient te worden gemaakt van cultuurhistorische karakteristieken binnen het gebied maar met de mogelijkheid om gericht nieuwe elementen toe te voegen die afwijken van de bestaande context voor wat betreft massa en vormgeving, kleur- en materiaalgebruik.

Welstandsniveau

Het stationsgebied is vanwege de bijdrage aan het collectieve beeld van de kern Rijen en door potenties met betrekking tot de ontwikkeling van een aansprekende en samenhangende stationsomgeving aangewezen als bijzonder welstandsgebied.

Aandachtspunten voor welstandstoezicht

- Cultuurhistorische waarden
- Relatie met omliggende gebieden
- As-werking, continuïteit en zichtlijnen
- Oriëntatie op de spoorzone
- Openheid in het ruimtelijk beeld
- Samenhang in gevelwanden
- Identiteit van de individuele bebouwing
- Massa en maatvoering
- Bouwstijl en architectuur
- Gevelopbouw en -geleding
- Materialen en kleuren
- Reclametoepassingen

Welstandscriteria

Onderstaande criteria vloeien voort uit de bestaande aanwezige karakteristieken en het gewenste beeld. De welstandscriteria dienen altijd in samenhang met de hiervoor behandelde beschrijving, waardebeoordeling en beleidsrichting van het gebied gehanteerd te worden.

Situering

- Interpretieren van de autonome ligging en uitstraling van het stationsgebied tussen de planmatige uitbreidingen.
- Interpretieren van positionering in de voorgevellijn of met verspringingen binnen de uitersten van de belendende bebouwing.
- Interpretieren van oriëntatie van bebouwing op de spoorzone.
- Interpretieren van de aanwezige zichtlijn(en).

Massa en vorm

- Interpretieren van de maat en schaal van de bebouwing afgestemd op het profiel en de betekenis van de spoorzone.
- Herkenbaarheid van individuele gevels en panden in het totale gevelbeeld interpreteren.
- Accentuering van stedenbouwkundige geëigende situaties is wenselijk.

Gevelkarakteristiek

- Interpretieren van samenhang in gevelkenmerken, -opbouw en geleding.
- Begeleidende karakteristiek in straatwanden langs aangrenzende straten is wenselijk.

Kleur en materiaal

- Afstemming van kleuren en materialen op de .

Overige

- Voor toetsing van reclame-uitingen wordt verwezen naar de welstandscriteria voor reclame-uitingen onder specifieke objecten in hoofdstuk 6.
- Voor toetsing van bouwaanvragen die vallen onder de zogenaamde kleine bouwwerken wordt verwezen naar de sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken in hoofdstuk 7.

5.2.7. DORPSLINTEN

Gebiedsbeschrijving

Het dorpslint loopt vanaf de vliegbasis aan de Rijksweg tot het open agrarisch gebied aan de noordzijde van Rijen en bestaat uit de Julianastraat, Stationstraat, Hoofdstraat en de Dongenseweg. Het lint wordt gekenmerkt door een relatief smal straatprofiel met een geasfalteerde rijbaan, aan weerszijden begeleid door een fietsstrook, een haagje en een verhoogd trottoir van aardkleurige straatklinkers of kleine betontegels. Ter hoogte van kruisingen zijn drempels en op een aantal plaatsen versmallingen in de rijbaan aangebracht. Het straatmeubilair, voornamelijk lantarenpalen uitgevoerd in roodkleurige tinten en ter hoogte van de kerk met een afwijkende vormgeving uitgevoerd in zwart, zijn opvallende elementen in het straatbeeld.

De stedenbouwkundige structuur wordt gekenmerkt door een licht gebogen straatprofiel. Ter hoogte van de belangrijkste kruisingen met de Rijksweg, het spoor en de Mariastraat is sprake van verruiming van het profiel en ontstaan zichtlijnen dwars op het dorpslint. Het dorpslint bestaat ruimtelijk gezien grofweg uit drie delen; het eerste deel tussen de Rijksweg en Saksen Weimarstraat, het tweede vanaf de Weimarstraat tot de Van Hogendorpstraat/Hoekstraat en het derde deel vanaf de Van Hogendorpstraat/Hoekstraat tot de noordzijde van de kern.

Van de Rijksweg tot de Saksen Weimarstraat

Vanaf de Rijksweg tot de Saksen Weimarstraat heeft het lint een open karakteristiek. Het bosgebied grenst hier aan de westkant aan het lint wat aan de oostzijde wordt begeleid door (grootschalige) vrijstaande bebouwingselementen die verspringen ten opzichte van de rooilijn. De bebouwing varieert van 6 bouwlaagen met een plat dak van de voormalige behangfabriek tot één bouwlaag en een samengestelde kap van de villabebouwing. Het beeld rondom de kruising met de Rijksweg wordt bepaald door de symmetrisch en eenvoudig vormgegeven gevel van het bedrijfspand aan de noordzijde en de grijze gevel van het in overgangsarchitectuur opgerichte L-vormig horecagebouw aan de zuidzijde. De villabebouwing in dit gedeelte van het lint dateert uit de eerste helft van de vorige eeuw met architectuurkenmerken van het traditionalisme en de Delftse School. De villa's in dit gedeelte van het dorpslint zijn opgebouwd in aardkleurig metselwerk en dakbedekking van rode (Hollandse) dakpannen. Gevels zijn fraai gedetailleerd met hoge gevelopeningen met bovenlicht, rolbogen, speklagen en forse dakoverstekken.

Dorpslint

Het dorpslint Julianastraat/ Stationsstraat/ Hoofdstraat/ Dongenseweg wordt bepaald door een ruim straatprofiel met relatief gesloten gevelwanden met gedifferentieerde geschakelde en vrijstaande bebouwing direct aan de openbare ruimte gepositioneerd. Op een aantal plaatsen vindt er een verbreding aan het lint plaats en ontstaan ruimtes met verbijzonderingen in bouwmassa's, functies en architectuur.



Wilhelminaplein, bebouwing van 3 en 4 bouwlagen, arcade met transparante luifel.



Bebouwing met strakke vormgeving en sobere detaillering is minder passend.



Relatief smal straatprofiel met opvallende roodkleurige lantaarnpalen.



Gesloten gevelwanden zorgen voor begeleiding van het dorpslint.



Verticale geleiding en fraaie detaillering van bebouwing uit begin vorige eeuw.

Van de Saksen Weimarstraat tot de Van Hogendorpstraat/Hoekstraat

In dit gedeelte van het dorpslint is sprake van een grote mate aan functiemenging met woonbebouwing, detailhandel, horeca en andere bedrijfspanden. Er is sprake van een gevarieerde bebouwingsopzet met gedifferentieerde bouwmassa en -hoogtes. De gevelwanden zijn voornamelijk opgebouwd uit vrijstaande en geschakelde bebouwing uit verschillende bouwperiodes op korte afstand van elkaar gepositioneerd met verspringende voorgevellijnen. Op een aantal plaatsen zijn woningen voorzien van een kleine voortuin. De architectuur wordt gekenmerkt door een gevarieerde bouwhoogte van één bouwlaag met een kap tot drie bouwlagen met een plat dak. De dakvormen zijn veelal zadel- en schildkappen met de noklijn evenwijdig aan de straat, afgewisseld met topgevels en samengestelde daken.

In dit gedeelte van het dorpslint ontstaan door terugliggende grootschalige bebouwingselementen verbijzonderingen in het lint in de vorm van pleinruimtes. De gevels van het Wilhelminaplein zijn opgebouwd uit drie en plaatselijk vier bouwlagen. De begane grond is terugliggend met een arcade, afgerond met een transparante luifel. De gevels zijn uitgevoerd in een lichte aardkleurige baksteen en voorzien van verticale gevelopeningen, gevelijsten en inpandige balkons. De openbare ruimte vormt een geheel. Ter hoogte van de kruising met de Tuinstraat/Mariastraat ontstaat een tweede pleinruimte door terugliggende het kerkgebouw en winkelbebouwing. De Neogotische Maria Magdalena kerk is een beeldbepalende pand voor het dorpslint en vormt een oriëntatiepunt voor de omgeving. De winkelbebouwing doet echter door eenvoudige vormgeving, kleuren materiaalgebruik en sobere detaillering geen recht aan de uitstraling van deze ruimte. Ook de inrichting van de openbare ruimte als parkeerterrein ligt los van het lint en versterkt daarmee het beeld hier in het dorpslint niet.

In dit gedeelte van het lint zijn reclame-uitingen zijn duidelijk aanwezig en domineren op een aantal plaatsen zelf het gevelbeeld. Op het Wilhelminaplein is door afstemming van plaatsing en maatvoering een grotere samenhang in het reclamebeeld verkregen.

98

Ten noorden van de Van Hogendorpstraat/Hoekstraat

Ten noorden van de Van Hogendorpstraat/Hoekstraat wordt het bebouwingsbeeld opener, mede door de zichtlijn naar het open landschap. Het bebouwingsbeeld wordt hier gekenmerkt door vrijstaande woningen en bedrijfspanden met een grote variatie in bouwmassa en -hoogte. De bebouwingselementen zijn op ruimere kavels op grotere afstand van elkaar gepositioneerd en verspringen ten opzichte van de rooijlijn. Hierdoor wordt het straatprofiel als breder ervaren en krijgt dit deel van het dorpslint een ruime karakteristiek. Voor het gehele dorpslint geldt dat het grootste gedeelte van de bebouwing stamt uit de periode van 1900 tot 1950.

Deze bebouwing wordt gekenmerkt door verticale gevelgeleding en fraaie detaillering in de vorm van speklagen, rolbogen, gevelplinten, daklijsten en siergoten. Het materiaalgebruik bestaat hoofdzakelijk uit aardkleurige baksteen in donkere en lichte tinten, afgewisseld met licht gepleisterde gevels en dakbedekking van donkere of rode dakpannen. Bebouwing van een recentere datum heeft veelal een strakke vormgeving en is eenvoudig gedetailleerd.

In het dorpslint staan zeven rijksmonumenten:

- Hoofdstraat 23 e.a., drie woonhuizen uit 1920
- Hoofdstraat 35 e.a., drie aaneengesloten woonhuizen uit 1923
- Hoofdstraat 58, pastorie van RK parochie Maria Magdalena
- Hoofdstraat 77, voormalige leerfabriek
- Hoofdstraat 117, voormalige leerlooierij met leerkuipen
- Stationsstraat 8, voormalige directiewoning uit 1907-1908
- Julianastraat 118, woonhuis met magazijn



Horecagebouw in overgangsansarchitectuur aan de zuidzijde van de oude Rijksweg.



Eenvoudige sobere vormgeving winkelbebouwing aan de pleinruimte t.h.v. de Mariastraat.



Noordelijk deel met ruimer straatprofiel door teruggelegen bebouwing met voortuinen.



Accentuering van hoeklocaties met verbijzondering in vormgeving is wenselijk.



Gedifferentieerde gevelwanden met woon- en bedrijfsbebouwing.



Aandacht voor reclame uitingen is wenselijk.

Waardebepaling, gewenste ontwikkeling en beleid

Het dorpslint Julianastraat/Stationsstraat/Hoofdstraat/Dongenseweg vertegenwoordigde als historische route waaraan Rijen is ontstaan en als huidige (hoofd)ontsluitingsroute een belangrijk element in de stedenbouwkundige structuur van Rijen. Het karakter van het dorpslint wordt bepaald door een smal straatprofiel met relatief gesloten gevelwanden met gedifferentieerde geschaalde en vrijstaande bebouwing direct aan de openbare ruimte gepositioneerd. Op een aantal plaatsen vindt er een verbreding aan het lint plaats en ontstaan ruimtes met verbijzonderingen in bouwmassa's, functies en architectuur. Het is van belang de autonome ligging en herkenbare ruimtelijke karakteristiek van het organisch gegroeide bebouwingslint tussen de planmatige uitbreidingen te behouden. De gevoeligheden binnen het dorpslint liggen dan ook in contextloze vervangende nieuwbouw. De oorspronkelijke diversiteit in het gevelbeeld vormt een belangrijk aandachtspunt voor het welstandsbeleid. Hierin is het mogelijk om gerelateerd aan de bestaande context gericht nieuwe elementen toe te voegen, rekeninghoudend met mogelijke accenten op stedenbouwkundige geëigende locaties.

Welstandsniveau

Het dorpslint Julianastraat/Stationstraat/Hoofdstraat/Dongenseweg is vanwege het historische karakter en de functie als belangrijkste ontsluitingsroute beeldbepalend voor de kern Rijen en daarom aangewezen als bijzonder welstandsgebied, waarbij het welstandsbeleid is gericht op het behoud en waar mogelijk versterken van de bebouwingskarakteristiek.

Aandachtspunten voor welstandstoezicht

- Cultuurhistorische herkenbaarheden behouden
- As-werking, continuïteit en zichtlijnen
- Positionering met verspringingen t.o.v de rooilijn
- Diversiteit versus samenhang in gevelwanden
- Identiteit van de individuele bebouwing
- Massa en maatvoering
- Bouwstijl en architectuur
- Materialen en kleuren
- Reclametoepassingen

Welstandscriteria

Onderstaande criteria vloeien voort uit de bestaande aanwezige karakteristieken en het gewenste beeld. De welstandscriteria dienen altijd in samenhang met de hiervoor behandelde beschrijving, waardebeepaling en beleidsrichting van het gebied gehanteerd te worden.

Situering

- Behouden van de autonome ligging en uitstraling van het dorpslint tussen planmatige uitbreidingen
- Behouden/versterken van de aanwezige zichtlijnen, zorgt voor continuïteit en as-werking in het dorpslint.
- Interpretieren van de gesloten karakteristiek in straatwanden
- Interpretieren van positionering in de voorgevellijn of met verspringingen binnen de uitersten van de belendende bebouwing.

Massa en vorm

- Interpretieren van de maat en schaal van de bebouwing gerelateerd aan de bebouwde omgeving (m.a.w. maat en schaal binnen de marges van bestaande bebouwing)
- Interpretieren van dakvorm en –richting van de bebouwing in de directe omgeving.
- Herkenbaarheid van individuele gevels en panden in het totale straatbeeld interpreteren.
- Interpretieren van nieuwbouw vormgegeven als een compacte, op zichzelf staande hoofdmassa.
- Accentuering van stedenbouwkundige geëigende situaties is wenselijk.

Gevelkarakteristiek

- Interpretieren van diversiteit in het straatbeeld door individuele vormgeving en architectonisch verschil met de belendende bebouwing.
- Interpretieren van authentieke detailleringen zoals overstekken, geaccentueerde daklijsten en siermetselwerk door rolbogen en speklagen.
- Geen dichte gevels (muren) op voetgangersniveau. Visuele toegankelijkheid door transparante vormgeving is wenselijk.

Kleur en materiaal

- Uitsluiten van sterk met de omgeving contrasterende kleuren en materialen.

101

Overige

- Voor toetsing van reclame-uitingen wordt verwezen naar de welstandscriteria voor reclame-uitingen onder specifieke objecten in hoofdstuk 6.
- Voor toetsing van bouwaanvragen die vallen onder de zogenaamde kleine bouwwerken wordt verwezen naar de sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken in hoofdstuk 7.

5.2.8 KLEINSCHALIGE DORPSLINTEN

Gebiedsbeschrijving

Tot de gebiedscategorie kleinschalige dorpslinten behoren de Pastoor Gillisstraat/Tuinstraat/Laagstraat in Rijen, Nieuwstraat, Oranjestraat/Versterstraat, Ridderstraat/Abdis van Thorn, Raadhuisstraat/Heuvel/Aalstraat en Kerkstraat in Gilze, Kapelstraat, Veenstraat, Broekstraat en Schoolstraat in Molenschot en de gehele dorpskern van Hulten.

Kleinschalige dorpslinten in Rijen en Gilze

In Rijen en Gilze zijn de kleinschalige dorpslinten in de loop van de tijd grotendeels opgeslokt door de planmatige uitbreidingen van de kernen. Hierdoor is de van oorsprong beeldbepalende relatie met het open agrarisch gebied verloren gegaan. De uitstraling van deze linten heeft een duidelijk dorpskarakter gekregen. Het straatprofiel is ingericht met een klinkerrijbaan aan weerszijden begeleid door een betontegel trottoir en in sommige linten bomenrijen. De stedenbouwkundige structuur wordt gekarakteriseerd door een licht gebogen straatverloop met daarlangs relatief gesloten gevelwanden, die zorgen voor een duidelijke begeleiding van de weg. Het veelal ontbreken van voortuinen zorgt voor een stenig karakter in de straten.

Er is sprake van een gevarieerde bebouwingsopzet. De gevelwanden zijn voornamelijk opgebouwd uit vrijstaande en aaneengebouwde kleinschalige lintbebouwing, uit verschillende bouwperiodes, welke dicht aan de weg, in de voorgevelrooilijn zijn gepositioneerd. De architectuur van de organisch gegroeide lintbebouwing wordt gekenmerkt door een bouwhoogte van overwegend 1 of 2 bouwlagen met kap. De dakvormen zijn veelal zadel- of mansardedaken met de noklijn evenwijdig aan de straat, afgewisseld met topgevels en samengedekte daken. Voornamelijk de vooroorlogse bebouwing wordt gekenmerkt door verticale gevelgeleding en fraaie detaillering in de vorm van speklagen, rolbogen, gevelplinten, daklijsten en siergoten. Het materiaalgebruik bestaat hoofdzakelijk uit aardkleurige baksteen in donkere en lichte tinten, afgewisseld met licht gepleisterde gevels en dakbedekking van donkere of rode dakpannen.

102

In de Kerkstraat in Gilze staan aan de oostzijde een aantal grootschalige vrij gepositioneerde bebouwingselementen teruggelegen van het lint in de vorm van bejaardenwoningen. Deze zijn opgebouwd uit drie bouwlagen uitgevoerd in metselwerk met een flauw hellend zadeldak met donkere dakpannen. De verticaal gelede gevels zijn voorzien van forse balkons.



Beeldbepalend pand van de St. Jozef-school in de Laagstraat met fraai gedetailleerde gevel.



Cultuurhistorisch waardevolle woonbebouwing op de kop van de Versterstraat.



Teruggelegen grootschalige bebouwingselementen aan de Kerkstraat.



Gedifferentieerde gevelwanden met gevarieerde bouwhoogten en kapvormen.



Bebouwing uit verschillende tijdsperiodes, oude fabriekspanden en schoorsteen en recente woningen.



Bebouwing direct aan het trottoir gepositioneerd in de rooilijn versterkt het stenig karakter.

Voorbeeld Nieuwstraat

De kleinschalige dorpslinten in Rijen en Gilze liggen tussen planmatige uitbreidingen. De stedenbouwkundige structuur wordt gekenmerkt door een licht gebogen straatverloop begeleid door relatief gesloten gevelwanden. Deze zijn opgebouwd uit kleinschalige vrijstaande en aaneengebouwde woningen soms bedrijfspanden, gepositioneerd in de rooilijn direct aan het trottoir. Door het veelal ontbreken van voortuinen hebben deze linten een stenig karakter.



Fraaie detailleringen met gestuukte plint, rollagen, siergoten en siermet-selwerk e.d.

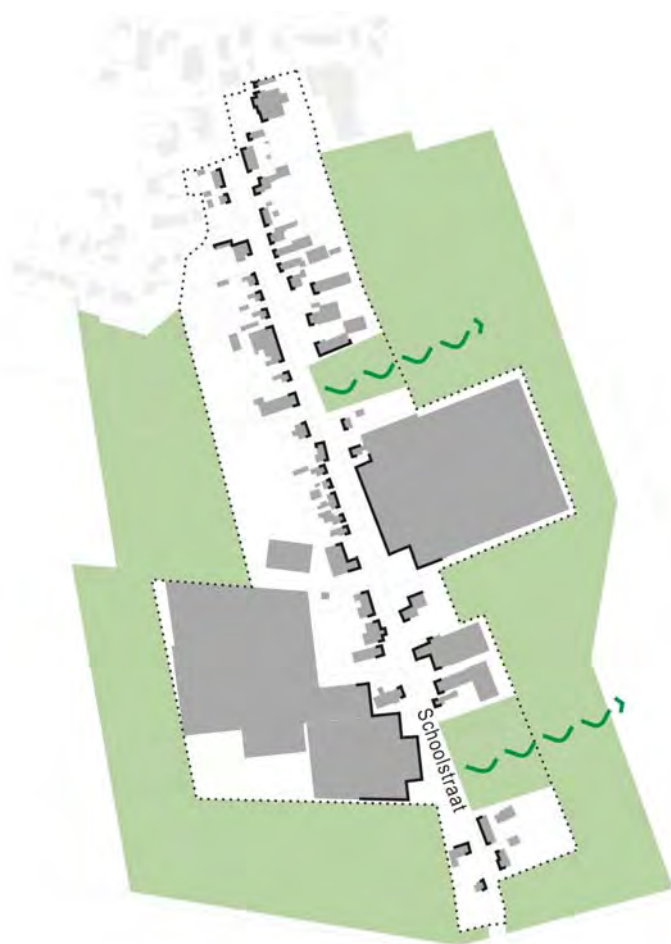
- Sport-enrecreatiegebied
- Groenepleinruimte
- A58
- Gebiedsbegrenzing



Kleinschalige dorpslinten Molenschot

De kleinschalige dorpslinten in Molenschot liggen in het open agrarisch gebied. Smalle doorzichten tussen de bebouwing zorgen ervoor dat de relatie met het landschap duidelijk herkenbaar is binnen de linten. De stedenbouwkundige structuur van deze linten wordt bepaald door licht gebogen straten. De openbare ruimte heeft een open karakter, ingericht met een rijbaan uitgevoerd in aardkleurige klinkerbestrating begeleid door molgoten en gelijkvloerse trottoirs of bermen. De linten zijn op een aantal plaatsen omzoomd door bomenrijen, die deze straten samen met de voortuinen, bermen en doorzichten naar het achterliggende landschap een landelijke uitstraling geven.

De organisch gegroeide lintbebouwing vertoont een gedifferentieerd gevelbeeld met vrijstaande of twee-onder-één-kap woningen afgewisseld met open ruimtes, (historische) boerderijen en grootschalige eigentijdse landbouw- en tuinbouwbedrijven. De bebouwing is gesitueerd op ruime diepe kavels en verspringt ten opzichte van de rooilijn. De woonbebouwing is overwegend opgebouwd uit 1 of 2 bouwlagen met een zadeldak met de noklijn zowel haaks op als evenwijdig aan de straat. Het materiaalgebruik bestaat hoofdzakelijk uit metselwerk in donkere en lichte baksteen en donkere of rode dakpannen. Een aantal historische langgevelboerderijen zijn beeldbepalende elementen in deze linten. Bij dit type boerderij liggen woonhuis, stal en bedrijfsgebouwen naast elkaar, evenwijdig aan de weg onder één kap. Ramen, voor- en staldeuren zijn in de langgevel geplaatst. Deze boerderijen zijn veelal opgebouwd uit aardkleurig metselwerk en dakbedekking met donkere (gesmoorde) dakpannen. Ze hebben evenals de overige woonbebouwing van voor 1940 een verticale gevelgeleding met veelal fraaie detaillering, zoals bijvoorbeeld gestucte of siermetselwerk fries, plint van natuursteen of granito, gevelopeningen omrand met een geprofileerde lijst of afgesloten met segmentboog strek van baksteen versiert met hoek- en sluitstenen, afgewisseld met speklagen van baksteen, stucwerk of natuursteen, siermetselwerk, gootlijsten, siersmeedwerk e.d.. Grootschalige eigentijdse (agrarische) bedrijven domineren op sommige plaatsen het straatbeeld, door maat en schaal van de bebouwing en een eenvoudig, sobere gevelopbouw. De langgerekte bouwmassa's zijn opgebouwd uit één bouwlaag uitgevoerd in aardkleurig metselwerk, betonwanden of damwandprofiel met een flauw hellend zadeldak bedekt met donkere golfplaten.



- Open agrarisch gebied
- ~ Zichtlijnen
- Gebiedsbegrenzing



Licht gebogen straatverloop begeleid door gevelwanden van vrijstaande woningen en boerderijen.

Voorbeeld Schoolstraat

De kleinschalige dorpslinten in Molenschot en de dorpskern van Hulten hebben een groene uitstraling mede door de sterke relatie met het open agrarisch gebied. De stedenbouwkundige structuur wordt gekenmerkt door een licht gebogen straatverloop begeleid door vrijstaande en 2/1 kap woningen afgewisseld met open ruimtes en (historische) boerderijen. Er is sprake van een gedifferentieerde bebouwing door gevarieerde bouwmassa's die verspringend t.o.v. de rooijlijn zijn gepositioneerd.



Eigentijdse agrarische bedrijven met kenmerkende silo's.



Woningen van 1 of 2 bouwlagen met een zadeldak, noklijn evenwijdig of haaks aan de straat.



Kassen door maat en schaal contrasterend met overige lintbebouwing.



Fraaie detaillering met overstek, siers metselwerk en betonnen latei.



Historische boerderij beeldbepalend in het straatbeeld.



Vrijstaande en 2/1 kap woningen met ruime voortuinen achter forse bomenrijen.

Kleinschalig dorpslint Hulten

Het ruimtelijk beeld binnen de dorpskern van Hulten is tweeledig. Aan de zuidzijde wordt het beeld gedomineerd door de verkeersfunctie van de Rijksweg. Het straatbeeld kent hier een breed profiel met een geasfalteerde rijbaan, brede bermen en vrij liggende fietspaden. Vrijstaande woonbebouwing wordt hier afgewisseld met bedrijfspanden en open ruimtes. De bebouwingselementen verspringen ten opzichte van de rooilijn en er is sprake van een grote variatie in bebouwingsdichtheid, bouwmassa's en vormgeving. Aan de noordzijde heeft de Oude Baan een landelijke karakteristiek, ingericht met een smalle geasfalteerde rijbaan begeleid door bermen en vrijstaande woningen op ruime kavels afgewisseld met open ruimtes. Tussen deze twee linten vormt de Gerardus Majella kerk een oriëntatiepunt voor de omgeving. Door de vrijstaande bebouwing en grote open ruimtes heeft de gehele dorpskern een groene uitstraling en een sterke relatie met het aangrenzende open landschap.

De woonbebouwing is overwegend opgebouwd uit 1 of 2 bouwlagen met een zadeldak met de noklijn zowel haaks op als evenwijdig aan de straat. Het materiaalgebruik bestaat hoofdzakelijk uit metselwerk in donkere en lichte baksteen en dakbedekking van donkere of rode dakpannen. De bedrijfsbebouwing langs de Rijksweg heeft een meer utilitaire uitstraling, met een strakke vormgeving en materiaalgebruik.



Rijksweg met breed wegprofiel wordt begeleid door vrijstaande woningen en bedrijfspanden.



Vrijstaande bebouwing op ruime kavels zorgen voor een landelijke uitstraling.



Woonbebouwing overwegend opgebouwd uit metselwerk en dakbedekking van donkere of rode dakpannen.

Waardebepaling, gewenste ontwikkeling en beleid

De kleinschalige dorpslinten vormen de organisch gegroeide historische routes waaraan de dorpen zijn ontstaan. De lintbebouwing bestaat voornamelijk uit een vermenging van historische woon- en bedrijfsbebouwing, nieuwbouw en aan- en uitbouwen, waarin cultuurhistorisch waardevolle bebouwingselementen zeer belangrijk zijn voor de uitstraling van de kleinschalige dorpslinten. De ruimtelijke karakteristiek wordt gekenmerkt door een open straatprofiel begeleid door relatief gesloten gevelwanden. Deze zijn opgebouwd uit vrijstaande en aaneengebouwde kleinschalige lintbebouwing, verspringend ten opzichte van de voor-gevelrooilijn al dan niet voorzien van een voortuin. Gevelwanden vertonen een variatie voor wat betreft bouw- en goothoogte, kapvorm en –richting, bouwstijl en gevelopbouw. De gevoeligheden binnen de kleinschalige dorpslinten liggen in vervangende nieuwbouw en toevoegingen aan de bebouwing die het gevelbeeld verstoren. Het welstandsbeleid is erop gericht te zorgen voor een zorgvuldige inpassing van nieuwe bebouwingselementen passen binnen de bestaande omgeving.

Welstandsniveau

De kleinschalige dorpslinten zijn vanwege als historische routes beeldbepalend binnen de kernen van de gemeente. Door deze beeldbepalende karakteristiek met cultuurhistorische waardevolle bebouwingselementen in gedifferentieerde gevelwanden zijn de kleinschalige dorpslinten aangewezen als bijzondere welstandsgebieden.

Aandachtspunten voor welstandstoezicht

- Cultuurhistorische waarden behouden
- As-werking, continuïteit en zichtlijnen
- Positionering verspringend t.o.v de rooilijn
- Beslotenheid versus openheid in het straatbeeld
- Diversiteit in gevelwanden
- Kleinschaligheid in bebouwing
- Gevelopbouw en –kenmerken
- Materialen en kleuren
- Toevoegingen aan het hoofdgebouw
- Reclametoepassingen

Welstandscriteria

Onderstaande criteria vloeien voort uit de bestaande aanwezige karakteristieken en het gewenste beeld. De welstandscriteria dienen altijd in samenhang met de hiervoor behandelde beschrijving, waardebeoordeling en beleidsrichting van het gebied gehanteerd te worden.

Situering (kleinschalige dorpslinten in Rijen en Gilze)

- Behouden van autonome ligging en uitstraling tussen planmatige uitbreidingen.
- Interpretieren van de gesloten en begeleidend karakteristiek in de straatwanden.
- Interpretieren van een positionering in de voorgevellijn direct aan het trottoir.

Situering (kleinschalige dorpslinten in Molenschot en Hulten)

- Behouden van de aanwezige waardevolle zichtlijnen naar open landschap.
- Interpretieren van vrijstaande bebouwing in verschillende dichtheden met een overwegende open karakteristiek in de straatwanden.
- Interpretieren van een positionering verspringend ten opzichte van de voorgevellijn.

Massa en vorm

- Behouden van de maat en schaal van bebouwing gerelateerd aan de bebouwde omgeving (m.a.w. maat en schaal binnen de marges van bestaande bebouwing).
- Interpretieren van dakvorm en –richting van de bebouwing in de directe omgeving. Gevarieerde dakvorm en –richting is wenselijk.
- Interpretieren van kleinschaligheid, diversiteit en beslotenheid in het gevelbeeld.

Gevelkarakteristiek

- Interpretieren van diversiteit in straatbeeld door individuele vormgeving en architectonische verschil met de belendende woning.
- Geen dichte gevels (muren) op voetgangersniveau. Visuele toegankelijkheid door transparante vormgeving is wenselijk.
- Respecteren van authentieke detailleringen en ornamenten.
- Gevarieerde gevelindeling is wenselijk.

Kleur en materiaal

- Interpretieren van aardkleurig metselwerk en dakbedekking van rode of donkere dakpannen. Wit stucwerk is mogelijk.
- Met de omgeving harmoniserende kleuren is wenselijk.

Overige

- Voor toetsing van reclame-uitingen wordt verwezen naar de welstandscriteria voor reclame-uitingen onder specifieke objecten in hoofdstuk 6.
- Voor toetsing van bouwaanvragen die vallen onder de zogenaamde kleine bouwwerken wordt verwezen naar de sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken in hoofdstuk 7.

5.2.9 BUURTSCHAPPEN

Gebiedsbeschrijving

Dit deelgebied bestaat uit kleinschalige bebouwingsclusters in het open agrarische gebied. De buurtschappen 'Raakeind', 'Verhoven', 'De Biestraat', 'De Horst' en 'De Bolberg' zijn ten zuiden en westen van Gilze gelegen en het buurtschap 'Heiveld' ten oosten van Molenschot.

Deze buurtschappen vormen kenmerkende bebouwingsensembles met cultuurhistorische waardevolle bebouwingskarakteristieken voornamelijk in het 'hoevenlandschap' ten zuidwesten van Gilze. In de Buurtschappen is sprake van een waaivormig wegenpatroon met een ruime profielindeling, ingericht met een geasfalteerde rijbaan aan weerszijden begeleid door grasbermen. De buurtschappen hebben een sterke relatie met het omliggende open agrarische landschap. De landelijke karakteristiek komt voornamelijk tot uiting door doorzichten tussen de bebouwingselementen, begeleidende bomenrijen langs de wegen en ruime, diepe kavels met een groene erfinrichting. Daarnaast is de bebouwing van grote afstand zichtbaar en oefent daarmee een belangrijke visuele invloed uit op het omliggende landschap.

Er is sprake van een gevarieerde bebouwingsopzet. De bebouwing is organisch gegroeid en bestaat hoofdzakelijk uit vrijstaande (voormalige) agrarische woonbebouwing op ruime kavels afgewisseld met open percelen en historische boerderijen en eigentijdse agrarische bedrijvencomplexen, in verschillende bebouwingsdichtheden, verspringend ten opzichte van de voorgevellijn met een wisselende oriëntatie. De architectuur van de woningen wordt veelal gekenmerkt door 1 à 2 bouwlagen met een kap. De dakvormen zijn zowel mansardekappen als zadel- of schilddaken met de noklijn haaks of evenwijdig aan de weg.

De cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderijen en Vlaamsche schuren zijn beeldbepalende elementen in deze bebouwingsclusters en karakteristiek voor het Brabantse landschap. De boerderijen van het langgeveltype, behoren tot de dwarshuisgroep en dateren voor het merendeel uit het einde van de negentiende eeuw en het begin van de twintigste eeuw. Bij dit type liggen woonhuis, stal en bedrijfsgedeelte naast elkaar, evenwijdig aan de weg onder één (mansarde)kap. Ramen, voor- en staldeuren zijn in de langgevel geplaatst. Het materiaalgebruik bestaat voor het merendeel uit bakstenen in donkere en lichte aardkleuren en dakbedekking van rode of donkere dakpannen of riet. De (Vlaamsche) schuren op de boerderijen hebben een grotere schaal en bouwhoogte, veelal voorzien van een wolfdak en opgetrokken uit aardkleurig metselwerk of gepotdekseld donker hout met dakbedekking van dakpannen of riet.



- Open agrarisch gebied
- ~ Zichtlijnen
- Gebiedsbegrenzing



Verticale gevelgeleding vormgegeven met T-vensters.

Voorbeeld De Biestraat

Vrijstaande woningen op ruime kavels afgewisseld met open kavels en (historische) boerderijen. Er is sprake van een grote variatie in bebouwingsdichtheid, bouwmassa en -hoogte, oriëntatie en positionering t.o.v. de rooilijn. Buurtschappen hebben een duidelijke relatie met het omliggende landschap door de doorzichten tussen de bebouwingselementen en de duidelijke zichtbaarheid van de bebouwing.



Woonbebouwing afgewisseld met open ruimtes en boerderijen.



Cultuurhistorisch waardevolle boerderij met Vlaamse Schuur.



Eigentijdse agrarische bijgebouwen van 1 bouwlaag en flauw hellend zadeldak.



Landelijk bebouwingscluster met groene uitstraling aan kleinschalige landweg.



Fraaie detaillering met penanten, luiken en ramen met roedeverdeling.

De recente agrarische bijgebouwen hebben een meer utilitair karakter met eenvoudige vormgeving en sobere detaillering. Deze bijgebouwen zijn veelal opgebouwd uit één bouwlaag van aardkleurig metselwerk of damwandprofiel met een flauw hellend zadeldak bedekt met donkere golfplaten. Daarnaast zijn voornamelijk in de bebouwing van voor 1940 fraaie detailleringen en ornamenten terug te vinden, zoals bijvoorbeeld een gestucte of siermetselwerk fries, plint van natuursteen of granito, gevelopeningen omrand met een geprofileerde lijst of afgesloten met een strek versiert met hoek- en sluitstenen, afgewisseld met speklagen, siermetselwerk, gootlijsten, siersmeedwerk e.d..

Waardebepaling, gewenste ontwikkeling en beleid

Buurtschappen vormen kenmerkende bebouwingsensembles met cultuurhistorische waardevolle bebouwingskarakteristieken in het 'hoevenlandschap' ten zuidwesten van Gilze. De lintbebouwing bestaat uit vrijstaande (voormalige) agrarische woonbebouwing op ruime kavels afgewisseld met open kavels en (historische) boerderijen. De gevelbeelden worden gekenmerkt door een grote variatie in bebouwingsdichtheid, bouwmassa's en hoogten, oriëntatie, verspringingen ten opzichte van de rooilijn en vormgeving. Deze buurtschappen hebben een duidelijke relatie met het omliggende landschap door doorzichten tussen de bebouwingselementen en doordat de bebouwing van grote afstand zichtbaar is en daarmee een belangrijke visuele invloed uitoefent op het landschap. Het welstandsbeleid is er op gericht de gedifferentieerde en waardevolle karakteristiek van deze linten te waarborgen en terughoudend om te gaan met de inpasping van nieuwe woningen en agrarische bedrijfsbebouwing, enkel zorgvuldig afgestemd op de karakteristiek van de buurtschap en qua vormgeving en kleurgebruik passend binnen het beeld van het aangrenzende landschap.

Welstandsniveau

De buurtschappen zijn door hun prominente ligging in het open agrarische gebied en door cultuurhistorische waardevolle lintbebouwing aangewezen als bijzondere welstandsgebieden.

Aandachtspunten voor welstandstoezicht

- Cultuurhistorische waarden
- Relatie met aangrenzende landschap
- As-werking, continuïteit en zichtlijnen
- Positionering verspringingen t.o.v de rooilijn
- Wisselende oriëntatie
- Openheid in het straatbeeld
- Diversiteit in gevelwanden
- Bouwstijl
- Materialen en kleuren

Welstandscriteria

Onderstaande criteria vloeien voort uit de bestaande aanwezige karakteristieken en het gewenste beeld. De welstandscriteria dienen altijd in samenhang met de hiervoor behandelde beschrijving, waardebeoordeling en beleidsrichting van het gebied gehanteerd te worden.

Situering

- Vrijstaande bebouwing in verschillende dichtheden met een overwegende open karakteristiek in de straatwanden behouden.
- Behouden van onbebouwde ruimten tussen bouwmassa's.
- Interpretieren van positionering verspringend ten opzichte van de voorgevellijn.
- De voor- en achtergevel hebben vanwege hun gerichtheid op straat en hun zichtbaarheid vanuit het landschap een zelfde welstandsbelang.

Massa en vorm

- Interpretieren van nieuwbouw vormgegeven als een compacte, op zich zelfstaande hoofdmassa.
- Interpretieren van de maat en schaal evenals dakvorm en -richting van de bebouwing aan het ensemble van bebouwingselementen waartoe het bouwwerk behoort.

Gevelkarakteristiek

- Aanwezige cultuurhistorische waardevolle architectuurbeeld van bebouwing en ensembles behouden en bij nieuwbouw interpreteren.
- Interpretieren van de oorspronkelijke gevelopbouw en karakteristieke gevelde-tailleringen.

Kleur en materiaal

- Interpretieren van variatie in materiaalgebruik, mits passend binnen de variatie in buurtschap als geheel.
- Agrarische bijgebouwen in metselwerk, donker gepotdekseld hout of staalprofiel. Regulier damwandprofiel enkel uitgevoerd in een donkere kleur.
- Uitsluiten van sterk met de omgeving contrasterende kleuren of reflecterende materialen.

Overige

- Voor toetsing van reclame-uitingen wordt verwezen naar de welstandscriteria voor reclame-uitingen onder specifieke objecten in hoofdstuk 6.
- Voor toetsing van bouwaanvragen die vallen onder de zogenaamde kleine bouwwerken wordt verwezen naar de sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken in hoofdstuk 7.

5.2.10 OPEN AGRARISCH GEBIED

Gebiedsbeschrijving

Het open agrarisch gebied binnen de gemeente Gilze en Rijen is opgedeeld in twee ruimtelijk van elkaar gescheiden gebieden. Het noordelijk deel ligt ten westen van de kern Rijen en ten noorden van Hulten. Het zuidelijk deel ligt tussen de vliegbasis en het grootschalig bosgebied aan de zuidkant van de gemeente, rondom de kernen Gilze en Molenschot. Deze twee gedeelten verschillen in ruimtelijke opbouw van elkaar. Beiden worden gekenmerkt door een grote mate aan openheid en vele vergezichten. Het grondgebruik bestaat uit grasland afgewisseld met tuin- en akkerbouw. In dit open landelijk beeld vormen de lijnelementen van de Rijksweg A58 en de spoorlijn twee ruimtelijke barrières. De agrarische gronden aan de noordkant hebben een grootschalige opbouw en rationele verkaveling met verspreid vrijstaande (historische) boerderijen en woonbebouwing langs kleine landwegen en soms geïsoleerd in het landschap gelegen. De zuidelijke polders hebben een kleinschaliger karakter. Het verkavelingspatroon is blokvormig en wordt doorsneden door kleine landwegen begeleid door bomenrijen en regelmatig opgaande begroeiing in de vorm van houtwallen. Het bebouwingspatroon van vrijstaande (historische) boerderijen en woningen is hier duidelijk versnipperd. Het grootste gedeelte van de bebouwing is geclusterd in buurtschappen. De overige bebouwingselementen staan verspreid langs landwegen.

Door de openheid van het landelijk gebied is de bebouwing van grote afstand waarneembaar en zijn ook vaak achterzijdes duidelijk zichtbaar. De positionering en oriëntatie van de bebouwing is gerelateerd aan de weg of kavelrichting en wordt veelal omgeven door opgaande erfbeplanting. De bebouwing is hoofdzakelijk opgebouwd uit 1 bouwlaag met zadeldak, schildkap of samengestelde kap. De woningen zijn met name uitgevoerd in baksteen in aardtinten en rode of donkere dakpannen, soms voorzien van fraaie detailleringen. Het gehele open agrarische gebied wordt gekenmerkt door cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderijen en Vlaamsche schuren. De boerderijen van het langgeveltype, behoren tot de dwarshuisgroep en dateren voor het merendeel uit begin twintigste eeuw. Bij dit type liggen woonhuis, stal en bedrijfsgebouwen naast elkaar, evenwijdig aan de weg onder één (mansarde)kap. Ramen, voor- en staldeuren zijn in de langgevel geplaatst. Het materiaalgebruik bestaat voor het merendeel uit bakstenen in donkere en lichte aardkleuren en dakbedekking van rode of donkere dakpannen. De (Vlaamsche) schuren op de boerderijen hebben een grotere schaal en bouwhoogte, veelal voorzien van een wolfdak en opgetrokken uit aardkleurig metselwerk of gepotdekseld donker hout met dakbedekking van dakpannen of riet.

Door schaalvergroting in de landbouw zijn steeds meer eigentijds vormgegeven agrarische bedrijfscomplexen zichtbaar in het open agrarisch gebied. Opvallend hieraan zijn de lange schuren/stallen van baksteen of donker damwandprofiel met een flauw hellend zadeldak van donkere golfplaten en daarbij lichte silo's. Voornamelijk in het zuidelijk deel zijn een aantal glastuinbouwbedrijven gesitueerd. De kassen zijn door de materialisering van glas en met name door de reflecterende werking daarvan opvallende elementen in het open landschap.

Daarnaast zijn ook in het landelijk gebied voornamelijk in de bebouwing van voor 1940 fraaie detailleringen en ornamenten terug te vinden in de vorm van plinten, daklijsten, gootklossen, jaarankers, omlijsting van gevelopeningen, roedeverdeling in de ramen, bovenlichten met glas in lood e.d..



Langgerekte eigentijds schuren van 1 bouwlaag met een flauw hellend zadeldak.



Open agrarisch gebied in gericht met voornamelijk grasland.



Woonbebouwing in licht metselwerk opvallend in het landschap.



Opgaande begroeiing en bomenrijen langs polderwegen.



Hoge silo's opvallende elementen bij agrarische ensembles.



Vrijstaande bebouwing verspreid langs polderwegen gesitueerd.

Waardebepaling, gewenste ontwikkeling en beleid

Het agrarisch gebied van Gilze en Rijen kent een open karakteristiek, waarin door de ruilverkaveling veel van de kenmerkende verkavelingspatronen zijn verdwenen. Het grondgebruik bestaat uit grasland afgewisseld met tuin- en akkerbouw. De bebouwing in het open agrarisch gebied is grotendeels geconcentreerd langs de kleinschalige landwegen of als solitaire boerderijen verspreid door het gebied gesitueerd, afgewisseld met opgaande beplantingselementen, zoals bomenrijen en houtwallen. De gevoeligheden binnen het open agrarisch gebied liggen voornamelijk in de openheid van het landschap en daarmee de zichtbaarheid vanaf grote afstand van bebouwingselementen. Het welstandsbeleid is daarom gericht op handhaving van de oorspronkelijke karakteristiek van de (historische) boerderijen en woonbebouwing en op een zorgvuldige inpassing van bebouwingselementen in het omliggende landschap met betrekking tot positionering en kleur- en materiaalgebruik.

Welstandsniveau

Het open agrarisch gebied is vanwege de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden en de open karakteristiek van het landschap en daarmee de duidelijke zichtbaarheid van (nieuwe) bebouwingselementen aangewezen als bijzonder welstandsgebied.

Aandachtspunten voor welstandstoezicht

- Relatie met het omliggende landschap
- Positionering en oriëntatie
- Herkenbaarheid functie en identiteit van het gebouw
- Massa en maatvoering
- Bouwstijl
- Materialen en kleuren

Welstandscriteria

Onderstaande criteria vloeien voort uit de bestaande aanwezige karakteristieken en het gewenste beeld. De welstandscriteria dienen altijd in samenhang met de hiervoor behandelde beschrijving, waardebeoordeling en beleidsrichting van het gebied gehanteerd te worden.

Situering

- De bebouwing op het bedrijfsperceel dient bij voorkeur compact te blijven om te grote uitwaaiing te voorkomen.
- Behouden van een positionering afgestemd op het ensemble van bebouwings-elementen waartoe het bouwwerk behoort.
- Behouden van waardevolle zichtlijnen en oriëntatiemogelijkheden.
- Alle gevels die een directe visuele relatie hebben met het landschap hebben een zelfde welstandsbelang.
- Aandacht voor de relatie met de landschappelijke omgeving en groenstructuren door een natuurlijke vormgeving van erfafscheidingen is wenselijk.

Massa en vorm

- Interpreteren van de maat en schaal evenals de dakvorm en –richting van de bebouwing aan het ensemble van bebouwingselementen waartoe het bouwwerk behoort.
- Agrarische bedrijfsgebouwen zoals opslagloodsen en stallen, behalve silo's, bestaan uit een onderbouw op een herkenbare en in verhouding uitgevoerde steenachtige plint, die wordt afgedekt met een flauwe zadeldak (hellingshoek tot 30°).
- Loodsen uitgevoerd met een boogconstructie, zoals nissenhutten, zijn niet wenselijk.

Gevelkarakteristiek

- Cultuurhistorische waardevolle architectuur van bebouwing en boerderijen behouden.
- Bij (vervangende) nieuwbouw interpreteren van de oorspronkelijke gevelopbouw en karakteristieke gevelindeling van architectuur van agrarische bebouwing zoals boerderijen uit de omgeving.

Kleur en materiaal

- Agrarische bedrijfsgebouwen in aardkleurig metselwerk, donker gepotdekseld hout of staalprofiel. Regulier damwandprofiel en betonnen gevelplaten enkel uitgevoerd in een donkere kleur.
- Woonbebouwing uitvoeren in aardkleurig metselwerk met een dakvlak van rode of donkere dakpannen.
- Het dakvlak van bedrijfsbebouwing uitvoeren in een donkere kleur. Ten behoeve van dieptewerking in het dakvlak is een golf- of damwandprofiel daarbij wenselijk.
- Uitsluiten van sterk met de omgeving contrasterende kleuren of reflecterende materialen, met uitzondering van glas bij tuinbouwkassen.

Overige

- Voor toetsing van reclame-uitingen wordt verwezen naar de welstandscriteria voor reclame-uitingen onder specifieke objecten in hoofdstuk 6.
- Voor toetsing van bouwaanvragen die vallen onder de zogenaamde kleine bouwwerken wordt verwezen naar de sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken in hoofdstuk 7.

5.2.11 GROOTSCHALIGE VOORZIENINGEN

Gebiedsbeschrijving

De bebouwing in deze gebieden is groter van schaal dan de omliggende woonbebouwing. Er worden drie gebieden onderscheiden: de sporthal 'Achter de Tuintjes' in Gilze en de omgeving van het cultureel centrum 'De Boodschap' en de omgeving van de Margriethal in Rijen. Het betreft grote gebouwen of complexen die vrij in de ruimte staan, maar niet altijd of aan alle zijden een duidelijk gezicht naar buiten hebben maar een duidelijkezijdige oriëntatie. In het algemeen is er sprake van sterk functiegerichte bebouwing.

De bebouwing heeft een samengestelde hoofdvorm, waardoor de maat en schaal van het gebouw visueel enigszins worden gereduceerd. De hoogte van de (delen van) bebouwing varieert, van één tot drie bouwlagen, veelal met een plat dak. De toren van het cultureel centrum 'De Boodschap' vormt daarbij een oriëntatiepunt voor de omgeving. De vormgeving en gevelindeling is in belangrijke mate afhankelijk van de functie. De gebouwen van het cultureel centrum en de entreebebouwing van de sporthallen hebben baksteengevels, met daarin gevelopeningen in een regelmatige rangschikking. De vormgeving heeft een individueel karakter met bijvoorbeeld een fraaie sterk verticaal gelede voorgevel van de boodschap of het geknikte dakvlak met grote overstekken van de entree van 'Achter de tuintjes'. De sporthallen hebben sober vormgegeven en geheel gesloten gevels, uitgevoerd in donkere of lichte gevelbeplating. Het kleur- en materiaalgebruik is per gebouw verschillend, waardoor de individualiteit van de diverse objecten nog verder wordt versterkt.



Verticaal gelede glazen voorgevel van het cultureel centrum.



Gesloten gevelwanden van de sporthal met lichte gevelbeplating.



Samengestelde hoofdvorm van het cultureel centrum.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

De gebieden met grootschalige voorzieningen worden voornamelijk gekenmerkt door grootschalige vrijstaande bebouwingselementen met een veelzijdige oriëntatie. De kansen en tevens bedreigingen voor dergelijke gebieden liggen in de uitbreiding of vervanging van de bestaande voorzieningen. Welstandstoezicht dient hierbij voornamelijk rekening te houden met de veelzijdige oriëntatie van de bebouwingselementen, afstemming op de hoofdbebouwing en de relatie met de omliggende gebieden.

Welstandsniveau

Grootschalige voorzieningen zijn vanwege hun beeldbepalende karakter voor de direct omgeving maar ook voor de gehele kern aangewezen als bijzonder welstandsgebied.

Aandachtspunten voor welstandstoezicht

- Relatie met omliggende stedelijke of groengebieden
- Veelzijdige oriëntatie
- Herkenbaarheid functie en identiteit van het gebouw
- Bouwstijl en architectuur
- Toevoegingen aan het hoofdgebouw
- Reclametoepassingen



Bebouwing uitgevoerd in metselwerk.



Geknikt dakvlak met grote overstek accentueert entree van de sporthal.



Toren vormt een oriëntatiepunt voor de omgeving.

Welstandscriteria

Onderstaande criteria vloeien voort uit de bestaande aanwezige karakteristieken en het gewenste beeld. De welstandscriteria dienen altijd in samenhang met de hiervoor behandelde beschrijving, waardebeoordeling en beleidsrichting van het gebied gehanteerd te worden.

Situering

- Interpretatie van vrijstaande positionering en alzijdige oriëntatie.

Massa en vorm

- Behouden van eenduidige hoofdvorm bij samenhangende complexen door afstemming van bouwmassa's en dakvormen.
- Interpretatie van bebouwing als een op zichzelf staande hoofdmassa, met een eigen vormgeving en architectuur.
- De samenhang van het gehele complex is uitgangspunt bij verbouwing, renovatie of uitbreiding.

Gevelkarakteristiek

- Interpretatie van eenheid in architectuur van de bouwmassa op zich.
- Uitsluiten van volledig gesloten gevels gericht naar de openbare ruimte, enige mate aan transparantie is hierbij wenselijk.

Kleur en materiaal

- Eenheid in materiaal en kleurgebruik voor bij elkaar horende bebouwing is wenselijk.
- Met de omgeving harmoniserende kleuren is wenselijk.

Overige

- Voor toetsing van reclame-uitingen wordt verwezen naar de welstandscriteria voor reclame-uitingen onder specifieke objecten in hoofdstuk 6.
- Voor toetsing van bouwaanvragen die vallen onder de zogenaamde kleine bouwwerken wordt verwezen naar de sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken in hoofdstuk 7.

Gebiedsbeschrijving

Tot deze gebiedscategorie behoren de woonwijken Grote Spie, Statenlaan/Kennedylaan, Leibeemd/Mosstraat, Hooiakker/Zwarte dijk/Klompélaan, Henriëtte Holstraat/Annie Romeinplein, Haaghstraat/Joke Smitstraat in Rijen, Pastoor van Herckstraat e.o. en de hoek Alphenseweg/Hengelstraat in Gilze en Pastoor v/d Rietstraat en Wethouder Boemaarsstraat/St. Annastraat in Molen-schot.

De woonwijken Grote Spie en Statenlaan/Kennedylaan onderscheiden zich duidelijk van de overige wijken. Deze woongebieden worden gekarakteriseerd door een zeer ruim opgezette verkavelingstructuur in een bosrijke omgeving, waardoor de woningen als het ware opgaan in de groene omgeving van bos en tuinen. Door de dichte begroeiing zijn er weinig zichtrelaties met aangrenzende gebieden. De bebouwing in deze wijken bestaat enkel uit forse vrijstaande en op de locatie ontworpen woningen in een zeer lage bebouwingsdichtheid. Deze zijn op ruime afstand van elkaar en verspringende voorgevellijn gepositioneerd.



122

Voorbeeld Grote Spie

Het beeld in deze vrije sector woongebieden wordt bepaald door forse vrijstaande woningen op zeer ruime kavels in een bosrijke omgeving. De woningen vertonen qua vormgeving weinig samenhang.



Forse vrijstaande woningen in zeer ruim opgezette verkavelingstructuur.



Woningen gaan op in bosrijke omgeving.



Grote differentiatie in vormgeving van de woningen.

De overige vrije sector woongebieden worden gekarakteriseerd door individuele woningbouw in een lage woningdichtheid en ruime kavels. Het openbaar groen bestaat veelal uit grasgazons en plantsoenen. Doorzichten en zichtrelaties naar en met het aangrenzende landschap zijn kenmerkend. De openbare ruimte kenmerkt zich door eenvoudig ingerichte straatprofielen met een open groene uitstraling, wat mede te danken is aan de verschijningsvorm van de tuinen. De bebouwing bestaat uit vrijstaande, soms twee-onder-één-kap, woningen op ruime kavels, hoofdzakelijk met de voorgevel georiënteerd op de straatzijde. De woningen zijn veelal gepositioneerd in de rooilijn, vaak is dit ontstaan door het streven naar een zo groot mogelijke achtertuin. Doordat de onderlinge afstand tussen deze woningen kleiner is, is er meer afstemming in vormgeving en kleur- en materiaalgebruik tussen de woningen. Ook zijn zogenaamde cataloguswoningen vaak terug te vinden in deze wijken.

De woningen in alle wijken bestaan over het algemeen uit één of twee bouwlagen voorzien van een vaak samengestelde kapvorm. De bouwstijlen zijn zeer divers en veelal gedetailleerd. Op deze manier zijn traditionele (verwerken en opnieuw interpreteren van vormen en waarden uit het verleden) tot modernistische (rationalisme, waarbij strakke lijnen en het platte dak centraal staan) eigentijdse architectuur herkenbaar binnen één wijk.



Vrijstaande woningen in hogere dichtheid.



Groene setting door plantsoen en tuinen.



Samenhang door positionering in de rooilijn, bouwhoogte en vormgeving woningen.

Voorbeeld Haaghstraat/Joke Smitstraat

Het beeld in deze vrije sector woongebieden wordt veel meer bepaald door de woningen. Deze zijn dichter op elkaar gesitueerd, meer in de rooilijn en vertonen qua vormgeving meer samenhang. Het groene beeld ontstaat door de combinatie van plantsoenen en tuinen.

Waardebepaling, gewenste ontwikkeling en beleid

Stedenbouwkundige samenhang wordt in de vrije sector woongebieden voornamelijk verkregen door afstemming van de positionering en bouw- en goothoogte, veelal vastgesteld in het bestemmingsplan. Samen met de ruime kavels en groen inrichting is de bebouwing in mindere mate beeldbepalend. Als er voldoende ruimte tussen de woningen aanwezig is, wordt de diversiteit aan bebouwing als niet storend ervaren. Indien de kavels kleiner zijn en de ruimten tussen de woningen minimaal, dient meer afstemming op belendende bebouwing te worden gezocht met betrekking tot vormgeving en kleur en materiaalgebruik.

Het straatbeeld wordt sterk bepaald door de positionering en hoofdvorm van de woning. Het bestemmingsplan heeft voor het straatbeeld dus een belangrijke sturende rol. Het welstandsbeleid in deze wijken is voornamelijk gericht op toevoegingen aan bestaande bebouwing en de afstemming daarvan op het hoofdgebouw en belendende bebouwing.

Welstandsniveau

De vrije sector woongebieden zijn vanwege de grote mate aan vrijheid met betrekking tot bouwstijl, gevelopbouw en kleur- en materiaalgebruik aangewezen als regulier welstandsgebieden.

Aandachtspunten voor welstandstoezicht

- Positionering ten opzichte van de rooilijn
- Diversiteit in straatwanden
- Massa en maatvoering
- Materialen en kleuren
- Toevoegingen aan het hoofdgebouw (voornamelijk aan voor- en zijgevels)

Welstandscriteria

Onderstaande criteria vloeien voort uit de bestaande aanwezige karakteristieken en het gewenste beeld. De welstandscriteria dienen altijd in samenhang met de hiervoor behandelde beschrijving, waardebeoordeling en beleidsrichting van het gebied gehanteerd te worden.

Situering

- Behouden van bestaand verkavelingspatroon van vrijstaande bebouwing, waarbij nieuwbouw binnen de voorgevellijnen van de belendende bebouwing dient te passen.
- Behouden van een gevarieerde karakteristiek in de straatwanden.

Massa en vorm

- Nieuwbouw vormgeven als een vrijstaande hoofdmassa, met een eigen vormgeving en architectuur, variatie is wenselijk.
- Gevarieerde kapvorm en –richting is wenselijk.
- Gevarieerde vormbehandeling is wenselijk.

Gevelkarakteristiek

- Variatie in gevelopbouw en indeling is wenselijk.
- Uitsluiten van gesloten gevels aan de straatzijde.

Kleur en materiaal

- Variatie in kleur en materiaal is wenselijk.

Overige

- Voor toetsing van reclame-uitingen wordt verwezen naar de welstandscriteria voor reclame-uitingen onder specifieke objecten in hoofdstuk 6.
- Voor toetsing van bouwaanvragen die vallen onder de zogenaamde kleine bouwwerken wordt verwezen naar de sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken in hoofdstuk 7.

5.2.13 GEMENGDE WOONGEBIEDEN

Gebiedsbeschrijving

De verschillende woongebieden in deze gebiedscategorie zijn opgebouwd volgens een stedenbouwkundige structuur en met een architectuurbeeld kenmerkend voor een bepaalde tijdperiode. In de gebiedsbeschrijving is daarom onderscheid gemaakt naar bouwperiode.

Woningbouw periode 1945 – 1960

Tot deze bouwperiode behoren de 'Schildersbuurt', de woonwijk rondom het Willem I plein en de Emmastraat in Rijen. In Gilze is dat de bebouwing tussen de Burgemeester van Poppelstraat en de Nieuwstraat en rondom de Wethouder van den Wildenbergstraat. In de jaren tussen 1945 en 1960 zijn veel uitbreidingen gerealiseerd met een eenvoudig patroon van rechte straten met een symmetrisch straatprofiel en bomen op de trottoirs. Het gaat hier om planmatige uitbreidingen op relatief kleine schaal die aansluiten op de oorspronkelijke dorpsstructuren. Dit is herkenbaar aan de verweving met oudere bebouwing langs uitvalswegen, zoals bijvoorbeeld het geval is langs de Laagstraat in Rijen.

Er veel rijwoningen in blok- of strokenverkaveling gerealiseerd afgewisseld met dubbele en vrijstaande woningen. Soms is sprake van een geclusterde stedenbouwkundige opzet, waarbij sommige buurten doen denken aan de tuindorpen van voor 1940, zoals bijvoorbeeld de wijk rondom het Willem I plein in Rijen. Kenmerkend zijn het blokvormig stratenpatroon en het straatgericht wonen. De straathoeken zijn open, waarbij de woningen veelal een duidelijk onderscheid hebben tussen voorgevel en zijgevel. Rust in het bebouwingsbeeld ontstaat door de eenvoudige hoofdmassa's en dakvormen, zoals zadeldaken en soms schilddaken. De herhaling van gelijkvormige koppen van bouwblokken geven een karakteristiek beeld naar zijstraten. Voor- en zijtuinen zijn gescheiden van de openbare ruimte door eenvoudige, lage erfafscheidingen. Aanbouwen aan achtergevels en dakkapellen/dakopbouwen voegen zich soepel binnen de hoofdkarakteristiek van het bebouwingsthema.

126

Het architectuurbeeld voor woningbouw kan men enerzijds als traditionele baksteenarchitectuur kenmerken en anderzijds is de architectuur voor een deel bepaald door experimenten met geïndustrialiseerde bouw (zogenaamde *pre-fab* elementen) om sneller woningen te realiseren. Kenmerkend hiervan is het gebruik van betonnen elementen in de gevel. Samen met het muurvlak en de kozijnen vormen zij de basisonderdelen die de vorm van de architectuur bepalen. De onderverdeling tussen deze drie basisonderdelen is nog steeds duidelijk herkenbaar. Daarnaast zijn de symmetrische gevelindelingen van twee naast elkaar gelegen woningen en de duidelijk geaccentueerde voordeuren door bovenlichten, lijsten en/of een opstapje, beeldbepalende gevelelementen.



Gevelindeling kopgevels geven uitstraling naar zijstraten.



Aanbouw in vormgeving en kapvorm afgestemd op het hoofdgebouw.



Doorgetrokken gevel in kleine dakkapellen.

Voorbeeld Willem I plein

Het beeld van deze woonwijken wordt bepaald door veelal geschakelde of 2/1 kap woningen in een blokverkaveling. Deze zijn opgebouwd uit twee bouwlagen met een zadeldak met de noklijn evenwijdig aan de straat. Gevels zijn opgebouwd uit donker metselwerk worden gekenmerkt door een grote mate aan ritmiek en herhaling door puidelen, schoorstenen en kleine dakkapellen. Karakteristiek zijn omlijstingen van deuren en toepassing van betonnen prefab geveldelen.



Symmetrische gevelindeling.



Herhaling en ritmiek in het gevelbeeld door schoorstenen, dakkapellen en identieke gevelindeling.



Fel kleurgebruik zorgt voor verstoring van de samenhang.



Ruime aandacht voor openbaar groen in de wijken.



Betonnen elementen karakteristiek in het gevelbeeld.



Planmatige woningbouw 1960 - 1975

Tot deze bouwperiode behoren het grootste gedeelte van de woonwijk 'Vijf Eiken' en de 'Kleine Spie' in Rijen en de wijk 'Hofstad' in Gilze. In de jaren '60 en '75 zijn deze woongebieden gerealiseerd met een duidelijke functiescheiding in de opbouw tussen wonen, werken, winkelen, groen en verkeer. In het verkeerssysteem is een duidelijke hiërarchie aanwezig in ontsluitingswegen, woonstraten en autovrije zones. Vaak treffen we experimentele verkavelingvormen aan, zoals strokenverkaveling en hofverkaveling, waarbij parkeren wordt geconcentreerd en autovrije woonstraten ontstaan. De gebouwen en gebouwcomplexen bestaan uit eenvoudige, rechthoekige bouwblokken die als abstracte composities in de open ruimte zijn geplaatst. Herhalingen van gelijke complexen op, ook wel 'stempels' genoemd, treden op. Stempels zijn veelal opgebouwd uit een mix van bungalows en rijenhuizen. In de gebieden is veel open ruimte voor verkeer en openbaar groen.

De industriële bouwmethoden bepalen het uiterlijk van de architectuur. Soms liggen geprefabriceerde bouwdelen en zelfs betonskeletten in het zicht. Veel geschakelde woningen zijn voorzien van een zadeldak met de noklijn evenwijdig aan de straat. Deze gevels worden gekenmerkt door een verticale geleding door en een grote mate aan ritmiek en herhaling. Door de halfopen blokverkaveling en de ruime opzet van de wijken komen zijgevels van bouwblokken regelmatig duidelijk in het zicht. De oorspronkelijke samenhang in het gevelbeeld is op veel plaatsen verstoord door gevelverandering met afwijkende materialen, kleuren, puiveranderingen, gedifferentieerde aan- en uitbouwen en dakkapellen en dakopbouwen.



Veel open ruimte voor verkeer en groen.



Gevarieerde opbouw verstoren het gevelbeeld.

- Besloten groen
- Open groenstrook
- Zichtlijnen
- Gebiedsbegrenzing



Verticale gevelgeleding met ritmiek en herhaling.



Uniform kleurgebruik bij garageboxen.



Voorbeeld Noordwest Rijen

Het beeld van deze woonwijken wordt bepaald door veelal geschakelde woningen in een blok of strokenverkaveling. Deze zijn opgebouwd uit twee bouwlagen met een zadeldak met de noklijn evenwijdig aan de straat. Gevels worden gekenmerkt door een verticale gevelgeleding met een grote mate aan ritmiek en herhaling. De openbare ruimte is ruim opgezet met veel ruimte voor verkeer en groen met lange zichtlijnen door de wijken.

129



Rijenwoningen in de rooijlijn geven een samenhangend straatbeeld.



Afwijkende kleuren en aanbouwen hebben grote invloed op het gevelbeeld.



Erfafscheiding conform het hoofdgebouw geeft een verzorgd beeld.

Woonervencultuur / introverte woongebieden

Tot deze woongebieden behoren de woonwijken in het noordoosten van Rijen ten westen en oosten van de laagstraat en de bebouwing tussen de Wilhelminastraat en de Stationstraat. In Gilze gaat het hier om de meest westelijke woonwijken 'Steenakkers' en 'Strijpakkers'. In de jaren '75 ontstaat als reactie op de zakelijke en monotone blokverkaveling van de 'modernen' de Forumbeweging, die aandacht vraagt voor de menselijke schaal en maat van nieuwe woongebieden. De woongebieden uit deze periode hebben een gesloten stedenbouwkundige structuur gekenmerkt door een grillig stratenpatroon met weinig doorgaande wegen en versnipperde openbare ruimte. De woningen zijn meestal geclusterd rondom woonerven of hoven waarbij een duidelijk onderscheid tussen voor- en achterkanten ontbreekt. De wijken of delen daarvan zijn sterk naar binnen gekeerd, doordat een groot aantal van de woningen niet straatgericht, maar georiënteerd is op een privé-tuin. Er komen veel variaties voor in de vormgeving openbaar-privé, op meerdere plekken dringen gesloten en weinig aantrekkelijke achtererfafscheidingen op tot aan de openbare weg.

In de woonwijken staan verschillende woningtypen met verschillende aantallen bouwlagen en verschillende dakvormen. In veel gevallen loopt het dakvlak van de woning door over een uitbouw waardoor een asymmetrische dakvorm ontstaat. Het merendeel van de woonbebouwing bestaat uit één tot drie lagen met kap en zijn geschakeld. Daarnaast zijn er enige appartementenblokken te vinden met diverse bouwhoogten.

Opvallend is het gedifferentieerde gevelbeeld binnen één bouwblok in tegenstelling tot de eenvormige en enkelvoudige bouwblokken met rijtjeswoningen uit de periode 1950 tot 1975. Dit gevelbeeld wordt veroorzaakt door de verhevigde plasticiteit/dieptewerking van de gevels deels veroorzaakt door de gevarieerde samenstelling van de woning. Daarnaast zijn er onregelmatige verspringingen en verdraaiingen van de voorgevellijnen en afwisselende bouwhoogten binnen één bouwblok die dit gedifferentieerde gevelbeeld versterkt. De gevelindeling is over het algemeen relatief eenvoudig en ingetogen. De materialisering en kleurgebruik sluit aan bij de mode uit die periode; donkere, semi-ambachtelijke materialen, zoals houten gevelpanelen, bakstenen gevels en oranje of donkerkleurige dakpannen.



Doorgetrokken dakvlakken over voor-aanbouwen.



Verticale gevelgeleding bij gestapelde woningen.

- Groenstrook
- Open agrarisch gebied
- Zichtlijnen naar het open agrarisch gebied
- Gebiedsbegrenzing



Voorbeeld Noordoost Rijen

Deze woongebieden worden bepaald door een gesloten stedenbouwkundige structuur gekenmerkt door een grillig stratenpatroon met weinig doorgaande wegen en versnipperde openbare ruimte. De woningen zijn meestal geclusterd rondom woonerven waarbij een duidelijk onderscheid tussen voor- en achterkanten ontbreekt.



Grote verspringingen t.o.v. de rooilijn van aan en bijgebouwen.



Verspringende bouwhoogten.



Grillig stratenpatroon met versnipperde openbare ruimte.



Plasticiteit in het gevelbeeld door (voor)aangebouwen, loggia's en dakopbouwen.

Recente woningbouw

Tot deze woongebieden behoren de recente uitbreidingswijk 'Vliegende Vennen' en de inbreidingswijken 'Wethouder Noijhof' en 'Stoomlederplein' in Rijen. In Gilze zijn de 'Kusterstraat' en 'Meierstraat' kleinschalige recente uitbreidingen en is de 'Wevershof' een inbreidingswijk.

Bij de ontwikkeling van de uitbreidingswijken is over het algemeen veel aandacht besteed aan architectonische en stedenbouwkundige uitstraling. Per blok, straat of buurt komen vaak meerdere typen woningen voor met een menging van vrije sector woningen, gestapelde woningbouw en seriematige rijwoningen in blokverkaveling. In de stedenbouwkundige opzet van de wijken krijgen de verschillende architectuurthema's een bewuste plek toegewezen, zodat ook het beeld van de wijken als geheel wordt ondersteund.

Enkele grote lijnen, die soms teruggrijpen op een historische route, verbinden visueel de buurten binnen een wijk. In de verkavelingopzet wordt in tegenstelling tot de wijken uit de voorgaande decennia weer gestreefd naar een helder onderscheid tussen openbaar en privé. Er worden weer echte woonstraten en bouwblokken gemaakt, waarbij de voorzijde is gericht naar de straat en in de binnengebieden aan de achterzijde de private achtertuinen zijn gelegen. De samenhang van de woonblokken wordt bepaald door het architectuurbeeld, de herhaling en ritmiek van massa's, vormen en gevelkarakteristieken. De vormgeving varieert van eigentijdse architectuurstijlen met opvallende vormen, materialen en kleuren tot historiserende woonbebouwing met sterke verwijzingen naar het dorps-, landelijke en traditionele karakter.

De bebouwing bestaat uit vrijstaande woningen, twee-onder-één-kap woningen en rijwoningen in diverse eigentijdse bouwstijlen. Kenmerkend voor de wijken is de diversiteit in architectuur door gefaseerde uitgifte en de individuele vormgeving van de vrijstaande woningen. De seriematige rijwoningen zorgen voor een samenhang per straat of woonblok, terwijl de vrijstaande woningen meer diversiteit in het straatbeeld brengen. De seriematige rijwoningen en twee-onder-één-kap woningen worden gekenmerkt door heldere en herkenbare hoofdmassa's van over het algemeen twee lagen met kap en een samenhangende eigentijdse vormgeving per woonblok. De rijwoningen zijn veelal in een rechte voorgevellijn gesitueerd zonder verspringingen. De toepassing van zadeldakken en lessenaardaken bedekt met rode of donkerkleurige pannen komt het meest voor. In de gevels is sprake van een afwisseling van horizontale en verticale gevelgeleding door penanten, afwijkend gekleurd metselwerk en puidelen. Soms zijn er in de bouwstijl duidelijke verwijzingen naar het dorpskarakter en traditionele architectuurbeeld te herkennen, bijvoorbeeld door het gebruik van detaillering in het metselwerk en toepassen van topgeveltjes.

De vrijstaande woningen hebben allen een eigen identiteit. De bebouwing varieert van één tot twee lagen met diverse kappen. De vormgeving varieert van historiserende woonbebouwing met sterke verwijzingen naar het dorps-, landelijke en traditionele karakter tot de meer eigentijdse architectuurstijlen met opvallende vormen, materialen en kleuren.

Voor de inbreidingswijken geldt dat ze tot stand zijn gekomen binnen de bestaande dorpsstructuur met een eigen uitstraling en architectuurbeeld. Het 'Wethouder Noijhof' heeft een introverte hofstructuur in een ruim opgezette woonwijk uit de jaren '60. De bebouwing bestaat uit zeskantige geschakelde woningen opgebouwd in licht metselwerk met een puntdak van oranje dakpannen voorzien van een inpandig balkon. Meeontworpen aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen zorgen voor een grote plasticiteit/dieptewerking in het gevelbeeld en zijn geïntegreerd in de uniforme gemetselde erfafscheidingen. Het 'Stoomlederplein' wordt gekenmerkt door een groene geaccidenteerde binnenplaats omgeven door forse gevelwanden van 3 bouwlagen met over de C. Gerlingsstraat een transparante overbouw die zorgt voor een poortwerking. De golvende gevelwand aan de westzijde is opgebouwd uit donkere baksteen en heeft door de kleine gevelopeningen een zeer gesloten karakteristiek. De drive-in woningen aan de overzijde hebben witgeschilderde gevels en een transparante vormgeving. Het 'Wevershof' in Gilze heeft een besloten karakteristiek door de verscholen ligging achter de lintbebouwing aan de Nieuwstraat. De entree wordt geaccentueerd door het appartementgebouw. De overige bebouwing bestaat uit geschakelde drive-in woningen met een grote variatie in vormgeving en kleur- en materiaalgebruik. Hierdoor ontstaat een sterke verticale geleiding in het straatbeeld.



Sterke verticale gevelgeleding in de 'Wevershof'.



Wethouder Noijhof met zeskantige geschakelde woningen in een gesloten hofstructuur.



'Stoomlederplein' met forse gesloten gebogen gevelwanden.

Waardebepaling, gewenste ontwikkeling en beleid

Deze woonwijken zijn opgebouwd volgens een rationele stedenbouwkundige structuur van (gestempelde) half open bouwblokken, of volgens een gesloten stedenbouwkundige structuur gekenmerkt door een grillig straten patroon met gesloten bouwblokken, geclusterd rondom woonerven of hoven, of volgens een op zichzelf staande stedenbouwkundige structuur bij inbreidingen in bestaand stedelijk gebied. De bebouwing bestaat uit vrijstaande, geschakelde en twee-onder-één-kap woningen afgewisseld met gestapelde woningbouw op inbreidingslocaties. Bepalend voor deze wijken is de samenhang in de bebouwing en de relatie met de openbare ruimte. Gevoeligheden met betrekking tot welstandstoezicht liggen met name in de verstoring van het samenhangend gevelbeeld binnen een bouwblok en daarmee binnen de wijk. Hierbij zijn toevoegingen aan dak- of gevelvlak, gevelveranderingen en kleur- en materiaalgebruik de belangrijkste aspecten. Zichtbaarheid vanaf de openbare ruimte speelt hierbij en bij zijgevels aan de openbare ruimte een belangrijke rol.

Welstandsniveau

De gemengde woongebieden zijn vanwege de samenhangende karakteristiek aangewezen als regulier welstandsgebied.

Aandachtspunten voor welstandstoezicht

- Positionering in de rooilijn
- Samenhang in gevelwanden
- Gevelkenmerken en -opbouw
- Materialen en kleuren
- Toevoegingen aan het hoofdgebouw (voornamelijk aan voor- en zijgevels)
- Reclametoepassingen

Welstandscriteria

Onderstaande criteria vloeien voort uit de bestaande aanwezige karakteristieken en het gewenste beeld. De welstandscriteria dienen altijd in samenhang met de hiervoor behandelde beschrijving, waardebeoordeling en beleidsrichting van het gebied gehanteerd te worden.

Situering

- Behouden van bestaand verkavelingspatroon waarbij nieuwbouw binnen de voorgevellijnen van de belendende bebouwing dient te passen.
- Vormgeving van dorpsranden in relatie tot het omliggende landschap in wenselijk.

Massa en vorm

- Binnen een samenhangende ruimtelijke eenheid (bouwblok, buurt, e.d.) interpreteren van bebouwing afgestemd op belendende panden.
- Afstemmen van de kapvorm- en -richting op de belendende bebouwing is wenselijk.

Gevelkarakteristiek

- Behouden van afstemming van gevelkenmerken, -geleding en -opbouw op de architectonische vormgeving van de betreffende samenhangende ruimtelijke eenheid.
- Uitsluiten van gesloten gevels aan de straatzijde

Kleur- en materiaal

- Binnen een stedenbouwkundige en/of architectonische eenheid dienen de materialen en kleuren van gevels, daken, kozijnen, ramen en deuren, evenals aangebouwde gedeeltes op elkaar te worden afgestemd.

Overige

- Voor toetsing van reclame-uitingen wordt verwezen naar de welstandscriteria voor reclame-uitingen onder specifieke objecten in hoofdstuk 6.
- Voor toetsing van bouwaanvragen die vallen onder de zogenaamde kleine bouwwerken wordt verwezen naar de sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken in hoofdstuk 7.

5.2.14 BEDRIJVENTERREINEN

Gebiedsbeschrijving

Binnen de gemeente zijn diverse bedrijventerreinen aanwezig. In Gilze is het grootschalige bedrijventerrein 'De Broekakkers' gelegen aan de noordoostzijde van de kern. In Rijen ligt het grootschalige bedrijventerrein 'De Haansberg' tussen het spoor en de Rijksweg. Deze beide terreinen worden gekenmerkt door de grootschaligheid van de bebouwing, die met namen op het aangrenzende open agrarisch gebied een grote visuele invloed hebben. Ten noorden van het spoor, in en net buiten de bebouwde kern van Rijen liggen verspreid nog een zestal kleine bedrijventerreinen. De locaties in de kern liggen allemaal direct achter de lintbebouwing van het dorpslint Julianastraat/Stationsstraat/Hoofdstraat/ Dongenseweg. De binnenterreinen zijn bebouwd met bedrijfsbebouwing, waardoor er weinig relatie is met de omliggende openbare ruimtes. Even ten noorden van Rijen ligt een waterzuivering in het landschap. Deze heeft door de afmetingen van de bassins wel een behoorlijke impact op de omgeving.

De stedenbouwkundige structuur van deze bedrijventerreinen wordt gekenmerkt door een rationeel verkavelingspatroon met lange rechte doorgaande wegen. De openbare ruimte is veelal eenvoudig en samenhangend ingericht. Hieraan zijn zowel kleinschalige bedrijven met verschillende functies gevestigd als grootschalige fabrieks- en bedrijfspanden. De vrijstaande bebouwing is veelal verspringend ten opzichte van de rooilijn gepositioneerd en georiënteerd op de weg met variërende open tussenruimten. Bouwmassa en -hoogte zijn net als de architectonische uitwerking gedifferentieerd. De vormgeving van de bebouwingselementen is vaak eenvoudig en sober en loopt uiteen van gesloten bedrijfsloodsen van betonplaten, golf- of damwandprofiel tot meer representatieve kantoorpanden en showrooms. De relatieve omvang van bedrijfsloodsen is grootschalig met een eenvoudige hoofdvorm: een rechthoekige plattegrond, een enkele meters hoge onderbouw en een zadeldak met flauwe hellingshoek of plat dak. Andere kapvormen komen minder voor. De representatieve bebouwing is veelal op de kop van de kavel gesitueerd, opgebouwd uit 1 à 2 bouwlagen van metselwerk of hoogwaardige materialen. De vormbehandeling van deze bebouwing is gevarieerder en de gevelopbouw en indeling is transparanter en verder uitgewerkt. Het kleur- en materiaalgebruik op de bedrijventerreinen is wisselend. Op sommige bedrijventerreinen zijn enkele bedrijfswoningen gesitueerd. Deze woningen sluiten veelal niet aan bij het utilitaire karakter van de bedrijventerreinen. Wat betreft bouwmassa en -hoogte en vormgeving wijken ze duidelijk af van de grootschalige bedrijfspanden.

Daarnaast zijn de relatief grote open terreinen aan of zichtbaar vanaf de openbare weg veelal ingericht als parkeer- en/of opslagterrein.



Representatieve bebouwing aan de Rijksweg.



Gevarieerde vormbehandeling en hoogwaardig materiaalgebruik.



Sobere en eenvoudige vormgeving.



Gevarieerd kleurgebruik op bedrijventerreinen.



Omvangrijke gesloten gevels bij opslag- en productiehallen.

Voorbeeld Broekakkers

Rationeel verkavelingspatroon met zowel kleinschalige bedrijfspanden en grootschalige opslag- en produktieloodsen. De vormgeving van de bebouwingselementen is vaak eenvoudig en sober en loopt uiteen van gesloten bedrijfsloodsen van betonplaten, golf- of damwandprofiel tot meer representatieve kantoorpanden en showrooms.

- Sport-enrecreatiegebied
- Open agrarisch gebied
- ↔ Ontsluitingsweg
- Uitstraling naar het open agrarisch gebied
- Afschermende groenstrook
- Gebiedsbegrenzing



Representatieve bebouwing voor productie of opslagloodsen.



Verticale gevelgeleding door regelmatig gerangschikte losdeuren.



Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

Bedrijventerreinen worden gekenmerkt door vrijstaande grootschalige gebouwen met een sobere voornamelijk functionele vormgeving en positionering op de kavels. Op sommige plaatsen zijn enkele bedrijfswoningen gesitueerd. Afstemming in vormgeving met de bedrijfspanden is hierbij wenselijk. Daarnaast wordt het ruimtelijk beeld op bedrijventerreinen vaak bepaald door opslag van goederen en grootschalige parkeervoorzieningen. Voor de bedrijfsterreinen 'Haansberg' en 'Broekakkers' is de uitstraling naar de toegangswegen van de kernen Rijen en Gilze en naar het aangrenzende open landelijk gebied van belang. Randen van deze bedrijventerreinen aan het open agrarisch gebied dienen gevrijwaard te blijven sterk contrasterende kleuren en reflecterende materialen. Een afschermende groenstrook kan hierop een goede aanvulling vormen. Daarnaast is naar mate de onderlinge afstand kleiner is afstemming gewenst tussen de bebouwingselementen voor wat betreft positionering, maatvoering en vormgeving.

Het welstandsbeleid op de bedrijventerreinen is dan ook gericht op het kleuren en materiaalgebruik aan de randen en de afstemming van bebouwingselementen ten opzichte van elkaar ten einde een relatief samenhangend gevelbeeld te waarborgen.

Welstandsniveau

Bedrijventerreinen zijn vanwege het functionele karakter van de bebouwing in de gebieden en de te verwachten ontwikkelingen aangewezen als regulier welstandsgebied.

Aandachtspunten voor welstandstoezicht

- Relatie met omliggende landschappelijke, stedelijke of groengebieden
- Positionering ten opzichte van de rooilijn
- Massa en maatvoering
- Herkenbaarheid functie en identiteit van het gebouw
- Materialen en kleuren
- Reclametoepassingen

Welstandscriteria

Onderstaande criteria vloeien voort uit de bestaande aanwezige karakteristieken en het gewenste beeld. De welstandscriteria dienen altijd in samenhang met de hiervoor behandelde beschrijving, waardebeoordeling en beleidsrichting van het gebied gehanteerd te worden.

Situering

- Positionering in de rooilijn is wenselijk.
- Interpretatie van oriëntatie en ontsluiting op de belangrijkste aangrenzende openbare ruimte.
- Aandacht voor de relatie met het aangrenzende open agrarisch gebied ook door een natuurlijke vormgeving van erfafscheidingen is wenselijk.

Massa en vorm

- Interpretatie van maat en schaal van de bebouwing gerelateerd aan de bestaande bebouwing.
- Herkenbaarheid van individuele gevels en functies in het totale gevelbeeld is wenselijk.
- Eenduidige en eenvoudige vormgeving is wenselijk.
- Accentuering van stedenbouwkundig geëigende locaties is wenselijk.

Gevelkarakteristiek

- Interpretatie van transparante gevels aan de straatzijde.
- Een naar de straat gekeerde voorgevel is noodzakelijk.
- Interpretatie van een evenwichtige gevelgeleding en -indeling.

Kleur en materiaal

- Beperkte variatie in kleurgebruik is wenselijk. Kleurverschil dient bij te dragen aan onderscheid van diverse onderdelen/functies van een complex of bedrijfspand.
- Uitsluiten van sterk met de omgeving contrasterende kleuren aan de randen van bedrijventerreinen. Reflecterende materialen zijn hier niet wenselijk.

Overige

- Voor toetsing van reclame-uitingen wordt verwezen naar de welstandscriteria voor reclame-uitingen onder specifieke objecten in hoofdstuk 6.
- Voor toetsing van bouwaanvragen die vallen onder de zogenaamde kleine bouwwerken wordt verwezen naar de sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken in hoofdstuk 7.

5.2.15 BOSGEBIED

Gebiedsbeschrijving

Binnen het gemeentelijk grondgebied zijn verschillende bosgebieden en bospercelen gelegen. Het grootste bosgebied, het Prinsenbos en de Chaamse Bossen, ligt aan de zuidrand van de gemeente. Ten zuiden van Rijen ligt een uitloper van de Boswachterij Dorst. Verspreid over het buitengebied liggen nog enkele flinke bospercelen: Het Blok (ten zuidoosten van Hulten), De Schaapsdijk en De Grote Heide (ten zuidoosten van Gilze), De Lage Aard en Klein Zwitserland (langs de A58) en Lijndonk nabij de vliegbasis Gilze-Rijen.

Het Prinsenbos en de Chaamse Bossen zijn aangelegd tussen 1900 en 1934. Er groeien voornamelijk naaldbomen. In de bossen liggen in de directe omgeving van stromend water een klein aantal open plekken met graslanden of akkers. De bossen worden gekenmerkt door de kaarsrechte (zand)wegen in een rasterpatroon. In de bossen is slechts weinig bebouwing aanwezig. De aanwezige bebouwing staat verspreid langs de noordelijke bosrand en op een campingterrein in het bos.

Het gedeelte van de Boswachterij Dorst bij Rijen wordt doorsneden door de spoorlijn en de oude Rijksweg. In en rondom dit bosgebied liggen een aantal recreatieve gebieden zoals een golfbaan, een drietal campings en een sportterrein. Andere bebouwing in dit bosgebied ligt bij de voormalige steenfabriek en op het Geniepark.

De verschillende bospercelen in de gemeente bestaan wisselend hoofdzakelijk uit loof- of uit naaldbomen. Deze percelen kennen vrijwel geen bebouwing, met uitzondering van een klein aantal vrijstaande panden langs de (doorgaande) wegen. De meeste bebouwing in deze gebieden zijn boerderijen of woonhuizen. Slechts sporadisch is er sprake van bedrijfsbebouwing in de bossen.



Open ruimtes tussen besloten bospercelen.



Sporadische woonbebouwing veelal aan de rand van het bosgebied.



Vrijstaande bedrijfsbebouwing aan doorgaande wegen door het bosgebied.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

De bosgebieden en -percelen worden gekenmerkt door een besloten karakteristiek, van naald- en loofbossen afgewisseld met verspreide gras- en landbouwkavels. De bebouwing in het gebied beperkt zich tot enkele vrijstaande boerderijen en woonhuizen. De natuurwaarden van deze gebieden zijn beeldbepalend en indien er bebouwing wordt toegepast dient er voornamelijk aan de randen van deze gebieden extra aandacht te worden besteed aan de vormgeving, kleur en materialisering. Welstandsbeleid is dan ook door de besloten vrijwel onbebouwde karakteristiek en daarmee de beperkte zichtbaarheid van de bebouwingselementen er voornamelijk op gericht om een zorgvuldige afstemming te vinden tussen de uitstraling van de bebouwing en het omliggende bosgebied.

Welstandsniveau

Bosgebieden zijn vanwege de besloten karakteristiek, het introverte karakter met beperkte visuele relaties met omliggende gebieden en de te verwachten ontwikkelingen aangewezen als regulier welstandsgebied.

Aandachtspunten voor welstandstoezicht

- Relatie met het omliggende landschap
- Massa en maatvoering
- Bouwstijl en architectuur
- Materialen en kleuren



Raster van kaarsrechte (zand)wegen.

Welstandscriteria

Onderstaande criteria vloeien voort uit de bestaande aanwezige karakteristieken en het gewenste beeld. De welstandscriteria dienen altijd in samenhang met de hiervoor behandelde beschrijving, waardebeoordeling en beleidsrichting van het gebied gehanteerd te worden.

Situering

- Behouden van het bestaande incidentele gespreide bebouwingspatroon.
- Veelzijdige oriëntatie van bebouwing interpreteren.
- Behouden van waardevolle zichtlijnen en oriëntatiemogelijkheden.

Massa en vorm

- Interpreteren van de maat en schaal van bebouwing gerelateerd aan de bebouwde omgeving (m.a.w. maat en schaal binnen de marges van bestaande bebouwing).
- Interpreteren van bebouwing als een op zichzelf staande hoofdmassa, met een eigen vormgeving en architectuur.
- Streven naar eenheid in architectuur van de bouwmassa op zich.

Gevelkarakteristiek

- Aanwezige cultuurhistorische waardevolle architectuurbeeld van bebouwing en ensembles respecteren en bij nieuwbouw interpreteren.
- Representatieve en eigentijdse vormgeving van nieuwbouw is wenselijk.

Kleur en materiaal

- Woonbebouwing uitgevoerd in aardkleuring metselwerk en dakbedekking van donkere of rode dakpannen is wenselijk.
- Agrarische bijgebouwen in metselwerk, donker gepotdekseld hout of staalprofiel. Regulier damwandprofiel bij voorkeur uitgevoerd in een donkere kleur.
- Uitsluiten van sterk met de omgeving contrasterende kleuren of reflecterende materialen.

143

Overige

- Voor toetsing van reclame-uitingen wordt verwezen naar de welstandscriteria voor reclame-uitingen onder specifieke objecten in hoofdstuk 6.
- Voor toetsing van bouwaanvragen die vallen onder de zogenaamde kleine bouwwerken wordt verwezen naar de sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken in hoofdstuk 7.

Gebiedsbeschrijving

Tot deze gebiedscategorie behoren de deelgebieden sportpark 'Vijf Eiken' en 'Hockeyclub Gilze en Rijen' aan de zuidzijde en 'Brabant Golf' aan de noordzijde van Rijen. Open parkgebieden zijn terug te vinden in de vorm van recreatiegebied Wolfswede aan de noordkant en parkgebieden Laagstraat, park Rembrandtlaan, Burg. Sweensplein en het kerkhof in de kern Rijen. In Gilze vallen sportpark 'Gilze', recreatiegebied 'Water aan de waranda' en het kerkhof binnen deze gebiedscategorie. Aan de oostkant van Molenschot is dat sportpark 't Hoogeind' en aan de westkant van het gemeentelijk grondgebied in het open agrarisch gebied zijn dat de golfclubs 'Toxandria' en 'Princenbosch'.

Sportcomplexen en recreatieterreinen zijn voornamelijk aan de randen van de kernen en in het open agrarisch gebied gelegen. Op deze terreinen is meestal permanente bebouwing aanwezig in de vorm van kantines, sanitaire voorzieningen, kleedlokalen en tribunes. Over het algemeen bestaan (sport)parken en recreatieterreinen uit grote open ruimtes van grasvelden, sportvelden en parkeergelegenheden (soms in directe relatie met het landschap), veelal omrand met hoog opgaand groen dat het zicht op de binnenterreinen ontnemt. De ruimte is veelal functioneel ingericht. De aanwezige bebouwing is incidenteel van aard en meestal vrijstaand. Hierbij is de functie van het gebouw vaak van buitenaf zichtbaar en bepalend voor de architectuur van het gebouw. Kenmerkend voor alle bebouwing van sportvoorzieningen is het solitaire karakter, eenvoudige vormgeving en de functionele herkenbaarheid. Open parkgebieden liggen als groene ruimtes binnen de kernen. Deze gebieden zijn ingericht met gras- en speelvelden omzoomd en afgewisseld met boomgroepen en struiken. Bebouwing of bouwwerken beperken zich in de open parkgebieden tot (kleurig uitgevoerde) speeltoestellen. Langs de Laagstraat is er sprake van incidentele vrijstaande woonbebouwing. De ruimte van de twee kerkhoven is functioneel ingericht en omrand door opgaand groen.



Permanente bebouwing in de vorm van tribunes, kantines en kleedlokalen.



Kleurige speeltoestellen in open parkgebieden.



Landschappelijke karakteristiek van open golfterreinen.

Waardebepaling, gewenste ontwikkeling en beleid

De combinatie van solitaire bebouwing en open ruimtes in een 'groene omlijsting', is het belangrijkste kenmerk van (sport)parken en recreatieterreinen. De aanwezige bebouwing is incidenteel van aard en meestal vrijstaand. Kenmerkend voor alle bebouwing van sportvoorzieningen is het solitaire karakter, eenvoudige vormgeving en de functionele herkenbaarheid. Doordat meestal meerdere gevels zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte dient er ook overeenkomstig meer aandacht aan de vormgeving van deze gevels te worden besteed. Daarnaast is de relatie met aangrenzende landschappelijke of stedelijke gebieden van belang. Voor parkgebieden is een duidelijke fysieke visuele relatie bepalend terwijl sportgebieden vaak een meer introvert karakter hebben.

Grootschalige ontwikkelingen zijn vanwege de al aanwezige functies niet te verwachten in deze gebieden. Bouwinitiatieven zullen bestaan uit toevoegingen, uitbreidingen en vernieuwing van de bestaande bebouwing. Het zwaartepunt met betrekking tot de beoordelingscriteria ligt op situering en massa en vorm van de bebouwing. Welstandstoezicht is gericht op afstemming van toevoegingen of uitbreiding op het hoofdgebouw en individuele en/of experimentele vormgeving van (vervangende) nieuwbouw.

Welstandsniveau

Sport, recreatie- en open parkgebieden zijn vanwege de aanwezige kwaliteiten, het introverte karakter van de gebieden en de te verwachten ontwikkelingen aangewezen als regulier welstandsgebied.

Aandachtspunten voor welstandstoezicht

- Relatie met het omliggende landschap
- Veelzijdige oriëntatie
- Massa en maatvoering
- Materialen en kleuren
- Reclametoepassingen

146



Vrijstaande kantine bebouwing met individuele vormgeving.



Kantinebebouwing met nadruk op functionaliteit d.m.v. transparante vormgeving.



Lichtmasten oriëntatiepunten voor de omgeving.

Welstandscriteria

Onderstaande criteria vloeien voort uit de bestaande aanwezige karakteristieken en het gewenste beeld. De welstandscriteria dienen altijd in samenhang met de hiervoor behandelde beschrijving, waardebeoordeling en beleidsrichting van het gebied gehanteerd te worden.

Situering

- Behouden van solitair gepositioneerde bebouwing.
- Bij clustering van bouwwerken, interpreteren van de bestaande stedenbouwkundige opzet.
- Alzijdige oriëntatie van bebouwing interpreteren.
- Bij nieuwbouw gebruik maken van zichtrelaties en landschappelijke verbijzonderingen, zoals waterlopen is wenselijk.

Massa en vorm

- Behouden van eenvoudige en enkelvoudige hoofdvormen.
- Gevarieerde of experimentele vormgeving is wenselijk.

Gevelkarakteristiek

- Bij (vervangende) nieuwbouw is afwijkende/vernieuwende gevelkarakteristiek mogelijk en op stedenbouwkundig geëigende locaties zelfs wenselijk.
- Behouden van duidelijk naar de openbare zijde gerichte voorgevel.
- Behouden van alzijdige geveloriëntatie. Hierdoor aandacht in vormgeving van alle gevels.

Kleur en materiaal

- Bij (vervangende) nieuwbouw is afwijkende/vernieuwende detaillering, kleur en materiaal mogelijk en op stedenbouwkundig geëigende locaties zelfs wenselijk.

Overige

- Voor toetsing van reclame-uitingen wordt verwezen naar de welstandscriteria voor reclame-uitingen onder specifieke objecten in hoofdstuk 6.
- Voor toetsing van bouwaanvragen die vallen onder de zogenaamde kleine bouwwerken wordt verwezen naar de sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken in hoofdstuk 7.

5.2.17 CAMPINGS / VAKANTIEPARKEN

Gebiedsbeschrijving

Binnen de gemeente zijn zes campings/vakantieparken gelegen, te weten: 'De Vossenbergh' en 'Schouteveld' in Gilze, 'D'n Mastendol' in Rijen en 'De Wouwerdries', 'Heidelust' en 'Linberg' in Molenschot. Door de specifieke functie is de inrichting van deze gebieden en de vormgeving van de bebouwing veelal afwijkend van andere gebieden. De beplanting op de campings/vakantieparken zorgt voor een natuurlijke buffer tussen camping/vakantiepark en de omgeving. Verreweg de meeste bebouwing op deze terreinen bestaat uit niet-bouwvergunningplichtige bouwwerken, zoals (sta)caravans. De overige bebouwing bestaat uit recreatiewoningen, receptiegebouwen met woning, toiletgebouwen en eventueel een kantine of activiteitengebouw. Deze objecten zijn wél bouwvergunningplichtig. Deze gebouwen bestaan doorgaans uit één laag met een plat dak of een kap met licht hellend dakvlak. De vormgeving en het materiaal- en kleurgebruik voor de gebouwen varieert.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

Campings/vakantieparken zijn doorgaans introverte gebieden omgeven door opgaande en dichte begroeiing. De bouwvergunningplichtige bebouwing op deze terreinen beperkt zich voornamelijk tot enkele vrijstaande bebouwingselementen met een eenvoudige hoofdmassa en vormgeving en functionele herkenbaarheid. Doordat meestal meerdere gevels grenzen aan de openbare ruimte, dient overeenkomstig ook meer aandacht aan de vormgeving van deze gevels te worden besteed.

Welstandstoezicht is uitsluitend toegestaan voor deze permanente bebouwing. Stacaravans vallen niet onder het welstandstoezicht, aan- en bijgebouwen daarbij echter wel. Gezien de veranderingen in de wetgeving met betrekking tot het toestaan van permanente bewoning van recreatiewoningen zullen deze ook in de toekomst vallen onder het welstandstoezicht. Onderlinge samenhang en uitstraling naar aangrenzende gebieden zijn dan de aandachtspunten voor welstandsbeleid.

148



Niet-bouwvergunningplichtige stacaravans met variatie in kleurgebruik.



Receptiegebouwen hebben uitstraling naar het aangrenzend gebied.



(Sta)caravans verscholen achter groenstrook is wenselijk.

Welstandsniveau

Campings/vakantieparken zijn vanwege de besloten karakteristiek, het introverte karakter van de gebieden en de zeer geringe aanwezigheid van bouwvergunningplichtige bebouwing aangewezen als regulier welstandsgebied.

Aandachtspunten voor welstandstoezicht

- Relatie met aangrenzende landschap/gebieden
- Veelzijdige oriëntatie
- Massa en maatvoering
- Herkenbaarheid functie en identiteit van het gebouw

Bij recreatiewoningen:

- Samenhang in gevelwanden
- Materialen en kleuren

Welstandscriteria

Onderstaande criteria vloeien voort uit de bestaande aanwezige karakteristieken en het gewenste beeld. De welstandscriteria dienen altijd in samenhang met de hiervoor behandelde beschrijving, waardebeoordeling en beleidsrichting van het gebied gehanteerd te worden.

Situering

- Positionering onzichtbaar vanaf de openbare ruimte is wenselijk.
- Interpreteren van meerzijdige oriëntatie van bebouwing.

Massa en vorm

- Vormgeving in aansluiting bij landelijke omgeving is wenselijk.
- Streven naar eenheid in architectuur van de bouwmasa op zich.

Kleur en materiaal

- Facilitaire gebouwen en recreatiewoningen in metselwerk of hout.
- Uitsluiten van sterk met de omgeving contrasterende kleuren of reflecterende materialen.

Overige

- Voor toetsing van bouwaanvragen die vallen onder de zogenaamde kleine bouwwerken wordt verwezen naar de sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken in hoofdstuk 7.

5.2.18 VLIEGBASIS

Gebiedsbeschrijving

De vliegbasis Gilze-Rijen ligt centraal in het gemeentelijk grondgebied. Het gebied heeft aan de noordzijde ter hoogte van het dorpslint een centrale entree. De gehele basis is niet vrij toegankelijk en begrensd met een gazenhekwerk. De vliegbasis is ingericht met bosgebied en open grasvelden met vliegveld voorzieningen. Voornamelijk vanaf het oostelijke kant is ter hoogte van de aanvliegroute vrij uitzicht over de basis en landingsbanen mogelijk. Verspreid over de basis zijn schijnbaar willekeurig militaire gebouwen gesitueerd. Deze veelal grootschalige gebouwen zijn opgebouwd uit één bouwlaag met een plat of gebogen dak. De gevels vertonen door grote gevelopeningen een sterke verticale geleiding. De bebouwingselementen gaan door ingetogen kleurgebruik in grijze en groene tinten op in de groene omgeving. Door strakke vormgeving en materiaalgebruik hebben deze bebouwingselementen een industriële uitstraling. Opvallend zijn de betonnen wachthokjes die regelmatig gepositioneerd zijn aan de randen van de vliegbasis.

Aan de noordzijde ter hoogte van de entree staan een aantal cultuurhistorische waardevolle gebouwen in de vorm van voormalige villa's.

Waardebepaling, gewenste ontwikkeling en beleid

De vliegbasis dient militaire doeleinden. De inrichting van het terrein en de daarin gesitueerde bebouwing zijn hierop afgestemd. Het ministerie van defensie hecht grote waarde aan de inpassing van militaire bebouwingselementen in de landschappelijke omgeving van de vliegbasis en het aangrenzende open agrarisch gebied en aansluiting ervan bij industriële uitstraling van het bedrijventerrein Haansberg.

Welstandsniveau

De vliegbasis is vanwege het functionele karakter van de bebouwing en de te verwachten ontwikkelingen aangewezen als regulier welstandsgebied.

Aandachtspunten voor welstandstoezicht

- Relatie met omliggende landschappelijke, stedelijke of groengebieden
- Massa en maatvoering
- Herkenbaarheid functie en identiteit van het gebouw
- Materialen en kleuren

Welstandscriteria

Onderstaande criteria vloeien voort uit de bestaande aanwezige karakteristieken en het gewenste beeld. De welstandscriteria dienen altijd in samenhang met de hiervoor behandelde beschrijving, waardebeoordeling en beleidsrichting van het gebied gehanteerd te worden.

Situering

- Behouden van het bestaande incidentele gespreide bebouwingspatroon.
- Veelzijdige oriëntatie van bebouwing interpreteren.
- Behouden van waardevolle zichtlijnen en oriëntatiemogelijkheden.

Massa en vorm

- Interpreteren van maat en schaal van de bebouwing gerelateerd aan de bestaende bebouwing.
- Interpreteren van bebouwing als een op zichzelf staande hoofdmassa, met eigen vormgeving en architectuur.
- Eenduidige en eenvoudige vormbehandeling is wenselijk.

Gevelkarakteristiek

- Interpreteren van een evenwichtige gevelgeleding en -indeling.

Kleur en materiaal

- Kleurgebruik beperkt tot ingetogen donkere groen en grijs tinten.
- Uitsluiten van sterk met de omgeving contrasterende kleuren en reflecterende materialen.



Verticaal geledede gevels door hangardeuren.



Grootschalige vrijstaande bebouwing in groene tinten.



Wachthokjes regelmatig gepositioneerd aan de rand van de vliegbasis.



Welstandscriteria voor specifieke objecten

6.1. Toelichting

In deze paragraaf worden de objectgerichte welstandscriteria genoemd voor bouwwerken die zo specifiek zijn dat ze, ongeacht het gebied waarin ze worden geplaatst, een eigen serie welstandscriteria vergen. De opzet van deze objectgerichte beoordelingskaders is vergelijkbaar met de gebiedsgerichte beoordelingskaders. Ook hierbij gaat het steeds om 'relatieve' welstandscriteria. De bouwplannen worden altijd aan de Welstandscommissie voorgelegd, die bij de beoordeling de criteria interpreteert in het licht van het concrete bouwplan (dit in tegenstelling tot de criteria voor de kleine bouwplannen in het volgende hoofdstuk, die vrijwel 'absoluut' zijn, waardoor ambtelijke beoordeling mogelijk is).

Ook voor de specifieke bouwwerken is het vaststellen van het welstandsniveau van belang. Het moet aansluiten bij het gehanteerde ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de gewenste ontwikkelingen. In theorie zijn voor de specifieke bouwwerken drie welstandsniveaus mogelijk: zeer waardevolle objecten, de bijzondere welstandsobjecten en de reguliere welstandsobjecten.

6.2. Beoordelingscriteria

De welstandscriteria voor objecten zijn op dezelfde wijze opgebouwd als voor de gebiedsgerichte welstandscriteria. Vooralsnog is alleen voor reclame-uitingen een separaat beoordelingskader opgenomen.

6.2.1 RECLAME-UITINGEN

Objectbeschrijving

Reclame is een publieke aanprijzing van een bedrijf, een product of een dienst. Reclames vragen vanuit hun doelstelling aandacht en vormen hiermee een belangrijk en beeldbepalend element van de openbare ruimte.

Waardebepaling, gewenste ontwikkeling en beleid

In gebieden met commerciële functies zijn reclames op zijn plaats en kunnen ze de visuele aantrekkingskracht van de omgeving verhogen, hoewel daar een kritische grens aan verbonden is. Evenals bij een gebouw speelt ook bij een reclame de relatie met de (stedenbouwkundige) situatie waarin deze wordt geplaatst alsmede het karakter van die situatie een belangrijke rol. Een reclame is, vanuit welstandsoogpunt, geslaagd wanneer deze een volledig geïntegreerd onderdeel van het totale architectonische concept uitmaakt. Anderzijds dient te worden gehonoreerd dat uit bedrijfseconomisch perspectief gezien, reclame pas geslaagd is bij een voldoende attentie waarde. Blijft de zorg voor een goede inpassing van een reclame in zijn omgeving achterwege dan wordt de reclame ervaren als een verstoring van de visuele kwaliteit van de omgeving en kan zelfs agressief overkomen. In gebieden waar geen sprake is van commerciële functies zijn reclame-uitingen minder gewenst.

In de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) heeft de gemeente een vergunningplicht voor reclame-uitingen geregeld. Onderdeel daarvan is een welstandsadvies. Een aanvraag voor een reclame-uiting wordt aan de welstandsc commissie voor advies voorgelegd.

Welstandsniveau

Afhankelijk van het gebied waar de reclame-uiting betrekking op heeft. Voor welstandsniveaus van de gebieden, zie hoofdstuk 3.

Met het aanbrengen van reclame-uitingen aan of in de onmiddellijke nabijheid van rijks-, provinciale en gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden (omschreven in monumenteninventarisaties, bestemmingsplannen of de provinciaal cultuurhistorische waardenkaart) moet zeer terughoudend worden omgaan.

Een dergelijke reclame-uiting wordt, ongeacht het welstandsniveau van het gebied waarin het monumentale of beeldbepalende pand is gesitueerd, op het hoogste, zeer waardevolle welstandsniveau, getoetst aan redelijke eisen van welstand.

Het plaatsen van een reclame-uiting kan een ingrijpende verandering zijn, waarbij het straatbeeld makkelijk kan worden aangetast. Bij het beoordelen van vergunningaanvragen reclame-uitingen, is het zinvol onderscheid te maken tussen de verschillende gebiedstypen. Een woonwijk vraagt een andere benadering dan een winkelgebied, een beschermd stadsgezicht, maar ook het buitengebied, kan aangetast worden bij plaatsing van reclametekens die op een bedrijventerrein gebruikelijk zijn. In de welstandscriteria is daarom onderscheid gemaakt naar verschillende gebiedstypen. In woongebieden en het buitengebied is daarbij sprake van gebiedsvreemde activiteiten als het gaat om aanbrengen van reclame-uitingen. Welstandscriteria zijn in deze gebieden dan ook concreter en meer aangescherpt dan in winkel/horeca-gebieden en op bedrijventerreinen waar reclame-uitingen gebiedseigen elementen vormen.

Welstandscriteria

In het algemeen geldt dat reclametekens alleen aanvaardbaar zijn indien zij een directe relatie hebben met de gekozen situering, de afmetingen en kleuren afgestemd zijn op het karakter van de directe omgeving en zij niet groter zijn dan voor een goede leesbaarheid voor die situering noodzakelijk is. De reclametekens dienen qua afmetingen en plaatsing op de gevelopzet afgestemd te worden. De maximummaten dienen in dit licht gezien te worden; er zullen zich situaties voordoen waarbij ook deze maximummaten de kwaliteit van de omgeving nog te zeer zullen verstoren. Het toepassen van losse letters en aanlichten van reclameteksten verdient de voorkeur boven het toepassen van lichtbakken. Bij lichtbakken is het raadzaam een donkere achtergrond te kiezen met heldere letters, ook i.v.m. de verkeersveiligheid (verblindingeffecten).

Bij het opstellen van nieuwe beeldkwaliteitplannen, waarin nadere eisen aan reclame-uitingen worden opgenomen, zal rekening worden gehouden met de normen die in deze paragraaf zijn aangegeven. Aanvullingen en/of afwijkingen zullen in het beeldkwaliteitplan expliciet worden aangegeven. Het beeldkwaliteitplan kan vervolgens als bijlage behorende bij voorliggende welstandsnota worden vastgesteld conform artikel 12a eerste lid van de nieuwe Woningwet.

De welstandscriteria dienen altijd gezien te worden met inachtneming van de gebiedsgerichte criteria, de criteria voor specifieke objecten en de algemene welstandscriteria.

Reclame-uitingen in woongebieden

Tot deze gebieden worden de vrije sector woongebieden, gemengde woongebieden, stationsgebied Rijen en sport, recreatie en open parkgebieden uit hoofdstuk 3 gerekend. In een gebied dat hoofdzakelijk is ingericht voor woon-doeleinden passen geen reclametekens. Er ontbreekt immers een directe relatie tussen het woonmilieu en reclame-uitingen.

Er zijn echter twee situaties die hierop een uitzondering vormen:

- De aan huis gebonden beroepen (waarbij vrijstelling van het bestemmingsplan is verleend).
- De bedrijfsbebouwing die (bijvoorbeeld vanuit het verleden) aanwezig is binnen de bestaande woonomgeving.

Criteria voor aan huis gebonden beroepen:

Een uitzondering hierop vormen woningen met een praktijkruimte voor huisgebonden beroepen, waarvoor vrijstelling van het bestemmingsplan is gekregen. In dergelijke gevallen is een bescheiden aanduiding aanvaardbaar.

Plaatsing en aantal

- Eén reclame-uiting per woning, dus ook niet één uiting aan de gevel en één uiting in de tuin.
- Bevestiging tegen gevel zo dicht mogelijk bij de bedrijfstoegang.
- Het toepassen van lichtbakken is niet gewenst.
- Beperkte aanlichting van reclame-uiting is toegestaan.
- Bij aanwezigheid van voortuinen is plaatsing van een bord in de tuin denkbaar, mits zorgvuldig (als tuinmeubel) vormgegeven, geïntegreerd in het tuinontwerp. Totaalhoogte maximaal 1.20 m.

Vormgeving

- Kleuren dienen terughoudend gekozen te worden. Dus geen contrasterende en felle fluorescerende kleuren.
- Alleen naam en aard van het bedrijf met eventueel openingstijden, en/of een vignet (in woongebieden met woonbestemming geen merkreclames!).

Overige

- De reclame-uiting voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor reclame-uitingen in de gebieds- of objectgerichte beoordelingskaders.

Criteria voor bedrijfsbebouwing (met een goedgekeurde bestemming) in een woonomgeving:

- Alleen aanduidingen die betrekking hebben op naam en aard van het bedrijf zijn toelaatbaar. Het voeren van grotere reclameobjecten dient beperkt te blijven tot maximaal twee reclame-uitingen. In andere gevallen zal al snel door een te veel aan reclames een onrustig totaalbeeld ontstaan.
- Per gebouw dient in principe niet meer dan 2 reclame-uitingen gelijktijdig zichtbaar te zijn. Uitzondering hierop kan gemaakt worden voor gebouwen die gevels aan meer dan één straat hebben. Het aantal tekens blijft dan 1 per naar de straat gekeerde gevel en 1 op het aansluitend voorterrein.
- De reclame-uitingen aan de gevel dienen in principe te worden aangebracht onder de ramen van de eerste verdieping.
- Het toepassen van lichtbakken is niet gewenst.
- Beperkte aanlichting van reclame-uiting is toegestaan.
- Het integreren van vrijstaande bescheiden reclametekens in de voortuin/op het voorterrein is denkbaar mits plaats, vormgeving en kleur worden afgestemd op de omgeving. De maximale hoogte van een dergelijk element is sterk afhankelijk van de situatie, doch mag de 2.25 m niet overschrijden.

Reclame-uitingen in winkel/horecagebieden

Tot deze gebieden worden het dorpscentrum Gilze, dorpscentrum Molenschot, raadhuisplein Rijen, dorpslinten, kleinschalige dorpslinten en grootschalige voorzieningen uit hoofdstuk 3 gerekend. In gebieden met een uitgesproken winkel en/of horecakarakter zijn de mogelijkheden tot reclamevoering ruimer dan in woongebieden. Algemeen kan gesteld worden dat het wenselijk is dat de reclames op winkelniveau worden geplaatst, zodat er een directe en logische relatie tussen het reclameteken en de functie ontstaat. Het is derhalve ook niet wenselijk reclame-uitingen aan te brengen voor diensten of producten die niet in het pand plaatsvinden respectievelijk worden verkocht. Daarnaast mogen reclame-uitingen het uitzicht op de openbare ruimte of het open landschap niet ernstig belemmeren.

Reclame-uiting worden in/aan/ loodrecht op de voorgevel geplaatst en als zelfstandig element vormgeven, waarbij de maatvoering en detailleringen zijn afgestemd op en zo veel mogelijk harmoniëren met de oorspronkelijke gevel. Hierbij wordt de samenhang en ritmiek van de straatwand niet verstoord. De voorkeur gaat uit naar reclames die geïntegreerd zijn in de architectuur van de gevel en zijn beperkt tot het noodzakelijke.

Indien er sprake is van meerdere reclame-uitingen op een gevel dan dienen deze in een eenduidige vormgeving uitgevoerd te worden. Een gezamenlijke aanpak per stedenbouwkundige of architectonische eenheid met betrekking tot vormgeving, plaatsing en maatvoering van reclame-uitingen heeft de voorkeur boven individuele reclame-uitingen.

Reclame-uitingen op bedrijventerreinen

Deze welstandscriteria zijn van toepassing op de gebieden behorende tot deelgebied 14, bedrijventerreinen, uit hoofdstuk 3. Gezien de grotere schaal van de gebouwen en het utilitaire karakter, is een grotere hoeveelheid reclame minder van invloed op zijn directe omgeving. Uitgangspunt blijft dat de reclame op een logische plaats tegen het gebouw aangebracht dient te worden, b.v. bij de entree, en afgestemd dient te zijn op de massa c.q. gevelopzet. Indien plaatsing tegen een gevel niet mogelijk is, b.v. bij glasvliesgevels, dient de reclametekst boven of in de buurt van de entree aangebracht te worden.

Reclame-uiting worden in/aan de voorgevel geplaatst en als zelfstandig element vormgeven, waarbij de plaatsing, maatvoering en detailleringen zijn afgestemd op en harmoniëren met de oorspronkelijke gevel. De voorkeur gaat uit naar reclametoepassingen ondergeschikt ten opzichte van het hoofdgebouw en bij voorkeur meegenomen in het architectonisch ontwerp.

Aan randen van bedrijventerreinen zijn lichtbakken of felle kleuren niet toegestaan in verband met de storende visuele werking naar aangrenzende gebieden.

Gezamenlijke aanpak / bewegwijzering

Een gezamenlijke presentatie bij de entree van het bedrijventerrein of routeborden is denkbaar eventueel in combinatie met een plattegrond en routebeschrijving. Een zorgvuldige vormgeving is dan essentieel. Per terrein is het wenselijk dat één uniform kader wordt ontwikkeld en vormgegeven. Alleen naamsaanduidingen van het bedrijf en branche, c.q. beroepsaanduiding toelaten.

Reclame-uitingen in het buitengebied

Tot het buitengebied worden Buitenplaats Valkenberg, Complex Princenbosch, Buurtschappen, open agrarisch gebied en bosgebied uit hoofdstuk 3 gerekend. Reclameborden, aankondigingen en verwijzingsborden horen niet thuis in het buitengebied. Ze passen slecht bij het karakter van de omgeving en vormen een visuele vervuiling. Zeker nu het recreatieve karakter van het buitengebied meer aandacht krijgt, is het van belang het karakterverschil tussen de bebouwingskernen en het buitengebied te bewaren c.q. te versterken.

Gebieden die een bijzondere landschappelijke kwalificatie in het bestemmingsplan of streekplan toegekend hebben gekregen zijn in principe niet geschikt om enige vorm van reclame toe te laten. Ter bescherming van het landschapsschoon en ter behoud van het specifieke karakter van deze gebieden is een zeer terughoudend beleid wenselijk.

Lichtreclames in het buitengebied zullen met name 's avonds als zeer opzichtig ervaren worden. Daarom is het plaatsen van lichtreclames in het buitengebied niet toelaatbaar. Verwijsborden zijn in beginsel niet toegestaan evenals niet perceelsgebonden reclameborden en algemene merktekens. De vormgeving, kleurstelling en plaatsing dienen in harmonie met de omgeving te zijn. Dus geen felle kleurwisselingen en schreeuwerige kleurcombinaties.

Ten aanzien van reclame-uitingen in het buitengebied van de gemeente Gilze en Rijen geldt de Provinciale landschapsverordening.

Plaatsing en aantal

- Slechts één reclame-uiting per positief bestemd bedrijf, dus ook niet één uiting aan de gevel en één uiting in de tuin.
- De naamsaanduiding op een logische wijze plaatsen; dat wil zeggen op een gevel grenzend aan het erf bij de toegang van het bedrijf en integreren met de gevelopzet.
- De reclame-uiting dient niet geheel of gedeeltelijk boven de dakgoot uit te komen.
- Lichtreclame of aanlichting is niet wenselijk.
- De opschriften dienen te zijn opgenomen in de architectonische opbouw van de gevel en daaraan zo mogelijk bij te dragen. Plaats, afmeting en kleur worden mede daardoor bepaald.
- Plaatsing van een bord in de tuin/voorerv is denkbaar, mits zorgvuldig (als tuinmeubel) vormgegeven, geïntegreerd in het tuinontwerp. Totaalhoogte maximaal 1.20 m.

Vormgeving

- Kleuren dienen terughoudend gekozen te worden. Dus geen contrasterende en felle fluorescerende kleuren.

Overige

- Geen reclame toegestaan op een onbebouwd perceel.
- De reclame-uiting voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor reclame-uitingen in de gebieds- of objectgerichte beoordelingskaders.
- Geen reclame voor diensten of producten die niet in het pand plaatsvinden respectievelijk worden verkocht.



**Welstandscriteria voor veel voorkomende
kleine bouwwerken**

7.1. Toelichting

Ten behoeve van de toetsing van de licht-bouwvergunningplichtige bouwplannen⁽¹⁾ zijn zogenaamde sneltoetscriteria geformuleerd. Het gaat hier om objectieve meetbare welstandscriteria die de planindiener vooraf zoveel mogelijk duidelijkheid dienen te geven. Er zijn sneltoetscriteria opgesteld voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, kozijn- en gevelwijzigingen, dakkapellen, erfafscheidingen en rolhekken en -luiken.

Welstandstoetsing van licht-vergunningplichtige bouwwerken

Bij de lichte bouwvergunningsprocedure hebben burgemeester en wethouders de mogelijkheid om zelf te toetsen aan redelijke eisen van welstand zonder advies te vragen aan de welstandscommissie.

Het gemeentebestuur is van mening dat alle bouwwerken die zichtbaar zijn vanaf de weg, openbaar groen of water bepalend zijn voor het straatbeeld en dus met zorg beoordeeld moeten worden op redelijke eisen van welstand. Licht-bouwvergunningplichtige plannen aan de voorkant worden voor advies aan [een lid van] de Commissie voor welstand en monumenten voorgelegd. Hiervoor volgt de gemeente de voor- en achterkantbenadering zoals omschreven in de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) 'Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken'.

Licht-bouwvergunningplichtige bouwplannen aan de achterkant worden beoordeeld door een ambtenaar van het bouwtoezicht, die daartoe door burgemeester en wethouders is gemandateerd. Wanneer een bouwplan niet aan de sneltoetscriteria voldoet of wanneer er sprake is van een bijzondere situatie, waarbij twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria, wordt het bouwplan alsnog aan de Commissie voor welstand en monumenten voorgelegd. De Commissie voor welstand en monumenten maakt in dergelijke gevallen tevens gebruik van de gebiedsgerichte, de objectgerichte en de algemene welstandscriteria. Van zo'n bijzondere situatie is in ieder geval sprake bij de aangewezen monumenten.

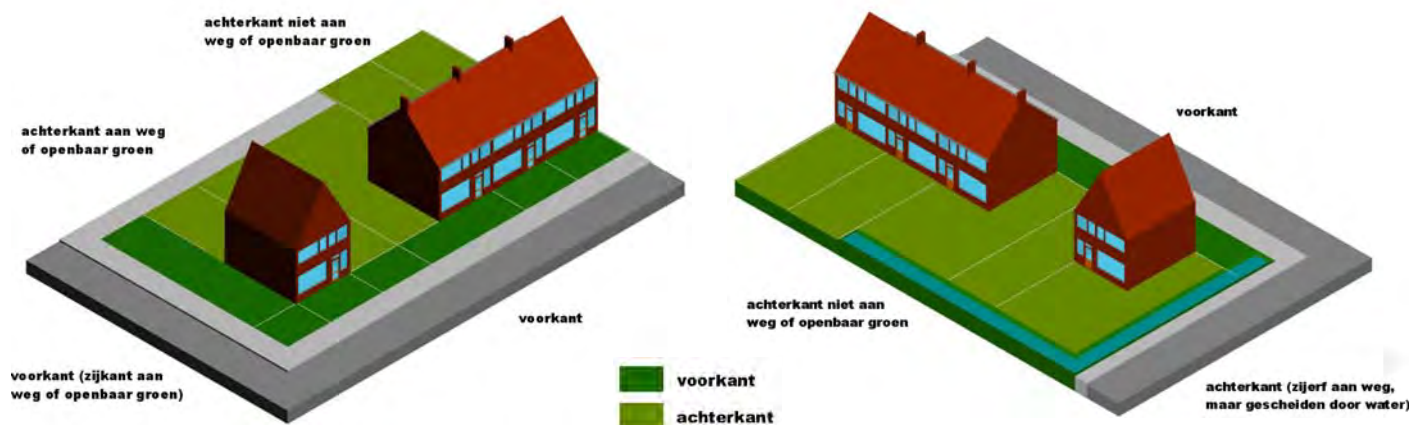
¹ Wat precies licht-vergunningplichtig is, is vastgelegd in het 'Besluit bouwvergunningvrije en licht-vergunningplichtige bouwwerken'.

Voor- en achterkant benadering (AMvB)

In de sneltoetscriteria is onderscheid gemaakt in het plaatsen van een dakkapel aan de voorkant en aan de achterkant. Vanuit welstandsoptiek is het bouwen aan de voorkant in het algemeen kwetsbaarder uit het oogpunt van openbaarheid dan het bouwen aan de achterkant. De voor- en achterkant benadering houdt in dat er met het oog op stedenbouw en welstand in een aantal gevallen verschil moet worden gemaakt tussen het bouwen aan de voorkant of aan de achterkant van een bouwwerk.

Onder **voorkant** wordt in dit verband verstaan de voorgevel, het voorerf en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) gekeerd is naar de weg of het openbaar groen. Onder **achterkant** wordt in dit verband verstaan de achtergevel, het achtererf en het dakvlak aan de achterzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen.

Het begrip 'weg' wordt nader verklaard in de Wegenverkeerswet. Bij het begrip 'openbaar groen' moet worden uitgegaan van hetgeen daaronder in het normale spraakgebruik wordt verstaan, zoals parken plantsoenen en speelveldjes, die het gehele jaar (of een groot deel van het jaar) voor het publiek toegankelijk zijn. 'Gekeerd naar de weg of het openbaar groen' impliceert dat tussen het gebouw of het erf en de weg of het openbaar groen een directe feitelijke relatie is. Die relatie is er niet wanneer zich tussen het gebouw of het erf en de weg of het openbaar groen andere begrenzendende elementen aanwezig zijn, zoals het erf van de burens, bos, (bij)gebouwen of water. Dit betekent dat bijvoorbeeld bij een sloot als scheidend element de zijkant gekeerd naar de weg of het openbaar groen een achterkant wordt in plaats van een voorkant.



Met het oog op behoud van kwaliteit worden bouwwerken aan de voorkant altijd kritischer beoordeeld. In de sneltoetscriteria is daarom voor een aantal bouwwerken onderscheid gemaakt tussen bouwwerken aan de voorkant en aan de achterkant. Voor dakkapellen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, kozijn- en gevelwijzigingen is in de welstandcriteria onderscheid gemaakt in criteria voor de voor- en achterkant, zoals deze begrippen door de AMvB zijn vastgelegd.

7.2. Beoordelingscriteria

Een bouwplan is in ieder geval niet strijdig met redelijke eisen van welstand als het bouwwerk voldoet aan:

- de door de gemeente vastgestelde sneltoetscriteria zoals hierna zijn opgenomen, en;
- de door de gemeente vastgestelde aanvullende criteria in de gebieds- en objectgerichte uitwerking met betrekking tot de kleine bouwwerken.

Een bouwplan is ook niet in strijd met redelijke eisen van welstand als:

- het bouwwerk qua plaatsing en vormgeving identiek is aan een in het betreffende bouwblok of straat eerder als zodanig door de Commissie voor welstand en monumenten goedgekeurd exemplaar (bij gelijkvormige dakvorm/woningtype), of;
- het bouwwerk qua plaatsing en vormgeving voldoet aan een door een architect vooraf, voor een bepaalde woonwijk, ontworpen en door de gemeente geaccepteerde optionele toevoeging of wijziging.

Bijzondere gevallen

Als er voor een bepaald type licht-bouwvergunningplichtig bouwplan geen sneltoetscriteria zijn opgenomen, zal het bouwplan door de welstandscommissie getoetst worden aan redelijke eisen van welstand op basis van de gebiedsgerichte, objectgerichte en/of de algemene welstandscriteria zoals opgenomen in de welstandsnota. Hierbij geldt het uitgangspunt dat hetgeen bouwvergunningsvrij is, in ieder geval niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. Dit geldt niet voor de gevallen waar het bouwwerk geplaatst wordt in, op, aan of bij een (formeel voorgedragen) monument of beschermd stads- of dorpsgezicht.

Bouwplannen aan de voorkant worden altijd voor advies aan de Commissie voor welstand en monumenten voorgelegd. Ook voor bouwplannen aan de achterkant, wanneer er sprake is van een bijzondere situatie en/of de sneltoetscriteria onvoldoende duidelijkheid bieden, wordt een bouwaanvraag alsnog aan de Commissie voor welstand en monumenten voorgelegd. De Commissie voor welstand en monumenten baseert haar advies in dergelijke gevallen naast de sneltoetscriteria ook op de gebiedsgerichte, objectgerichte en algemene welstandscriteria.

Het kan voorkomen dat een bouwwerk in strijd is met de sneltoetscriteria, maar wel een waardevolle en/of kwalitatieve toevoeging vormt voor het hoofdgebouw of de omgeving. Daarnaast kan het voorkomen dat juist het hoofdgebouw of de omgeving zich niet lenen voor het voorgestelde bouwwerk. Om dit soort situaties te voorkomen kan de Commissie voor welstand en monumenten teruggrijpen naar de algemene criteria. Hiermee kan door de commissie afgeweken worden van de sneltoetscriteria. Hierbij dient wel deugdelijk gemotiveerd te worden waarom er een uitzondering wordt gemaakt op de opgestelde sneltoetscriteria.

Maten en meten

Tenzij anders is aangegeven, worden de afstanden loodrecht en maten buitenwerks (buitenzijde gebouw) gemeten vanaf de oorspronkelijke gevel of het aansluitend terrein.

7.2.1 AAN- EN UITBOUWEN

[bij woningen of woongebouwen]

Omschrijving en uitgangspunten

Een aan- of uitbouw is een grondgebonden toevoeging van één bouwlaag aan een gevel van een gebouw. Het bestemmingsplan treedt bij de bouwvergunningplichtige aan- en uitbouwen in eerste instantie regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen. Aan- en uitbouwen worden in grote aantallen gerealiseerd. Als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, zijn ze voor het straatbeeld zeer bepalend. De voorkeur gaat daarom uit naar een aan- of uitbouw aan de achterkant (achtererf of zijerf als deze niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen). Om het straatbeeld te respecteren en intact te houden dient er bij de mogelijke toepassing van aan- en uitbouwen aan de voorkant een bufferzone aanwezig te zijn tussen gevel en straat.

De gemeente streeft in gebieden naar een herhaling van gelijkvormige exemplaren die passen bij het karakter van de straat en de gebouwen. Belangrijk is dat de contour en het silhouet van het oorspronkelijke gebouw of bouwblok zichtbaar blijven en dat de aan- of uitbouw qua uitstraling en volume ondergeschikt is aan het oorspronkelijke gebouw. Aan- of uitbouwen aan de achtergevel van meerdere geschakelde woningen kunnen door een diversiteit aan toegepaste vormgeving, kleur- en materiaalgebruik een storend beeld opleveren. Door het toepassen van een gelijkvormige muurdam blijft de samenhang door ordening enigszins gewaarborgd zonder de individuele vrijheid in de vormgeving van de aan- of uitbouw te belemmeren.

172



Niet passend door hoogte.



Niet passend door plaatsing in voorgevellijn.



Niet passend door afwijkend materiaal- en kleurgebruik.



Passende zijaanbouw.

Bij hoekaanbouwen dienen de gevels van de achter- en zijaanbouw gelijk te lopen, waardoor een aaneensluitende hoekoplossing ontstaat (geen inspringing).

Een aan- of uitbouw voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een voor het betreffende bouwblok of in de betreffende straat eerder als zodanig door de welstandsc commissie goedgekeurde trendsetter. Informatie over de trendsetters is verkrijgbaar bij Bouw- en Woningtoezicht. Een aan- of uitbouw bij niet-woongebouwen wordt altijd aan de welstandsc commissie voorgelegd.

Welstandscriteria voor aan- en uitbouwen aan de voorkant

Of een aan- of uitbouw aan de voorkant voldoet aan redelijke eisen van welstand wordt door de welstandsc commissie getoetst. Als er geen trendsetter is, voldoet een aan- of uitbouw aan de voorkant in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan de volgende sneltoetscriteria wordt voldaan:

Algemeen

- De aan- of uitbouw is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw.
- Geen secundaire aan- of uitbouw (bijvoorbeeld aan een bestaande aan- of uitbouw), tenzij er sprake is van het doorzetten van het bestaande profiel in dezelfde kleur en materialisatie.
- Er is geen andere aan- of uitbouw aan de voor- of zijgevel aanwezig.

Plaatsing

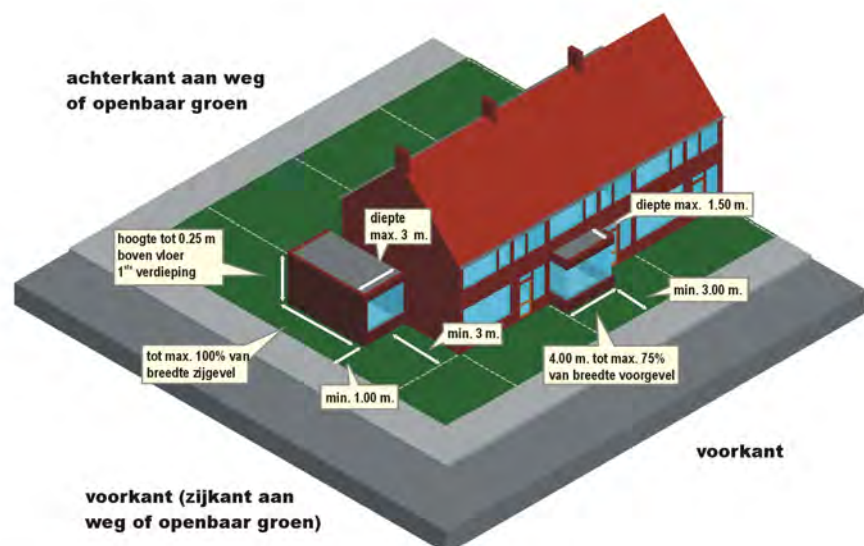
- Afstand tot voorgevellijn van een aan- of uitbouw aan de zijgevel minimaal 2.00 m.
- Afstand tot zijerfgrens van een aan- of uitbouw aan de zijgevel minimaal 1.00 m.

Maatvoering

- (Goot)hoogte maximaal t/m vloer 1ste bouwlaag + 0.25 m.
- Breedte aan de voorgevel tot maximaal 75% van de oorspronkelijke breedte van de voorgevel, met een maximum van 4.00 m.
- Breedte aan de zijgevel tot maximaal 100% van de oorspronkelijke breedte van de zijgevel.
- Diepte aan voorgevel maximaal 1.50 meter
- Diepte aan de zijgevel maximaal 3.00 m.
- Oppervlakte tot in totaal maximaal 50% van het oorspronkelijk zij- of voorerf is bebouwd.
- Hoogte boeiboord maximaal 0.30 m.

Vormgeving

- Architectuur passend bij de architectuur van hoofdgebouw. In incidentele gevallen, waarbij sprake is van een bijzonder archi-tectonisch ontwerp op een stedenbouwkundig geëigende locatie, is een contrast in vormgeving denkbaar.
- Hoofdvorm bestaande uit één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond afgedekt met een plat dak.
- Gevelgeleding afgestemd op de gevelgeleding van hoofdgebouw.
- Indeling en profielen van kozijnen afgestemd op die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw, alsmede het bouwblok.
- Vormgeving van erker, met een lage gemetselde opbouw en zijgevels voorzien van raamopeningen.
- Kap doorgetrokken boven entree is mogelijk.
- Geen doorgetrokken dakvlakken vanaf de kap van het hoofdgebouw.
- Geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek (< 0.10 m.) en ornamenten.
- Materiaal- en kleurgebruik gevels, kozijnen en profielen afgestemd op gevels, kozijnen en profielen hoofdgebouw.
- Geen serres.



Welstandscriteria voor aan- en uitbouwen aan de achterkant

Als er geen trendsetter is, voldoet een aan- of uitbouw aan de achterkant in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan de volgende sneltoetscriteria wordt voldaan:

Algemeen

- De aan- of uitbouw is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw.
- Geen secundaire aan- of uitbouw (bijvoorbeeld aan een bestaande aan- of uitbouw), tenzij er sprake is van het doorzetten van het bestaande profiel in dezelfde kleur en materialisatie
- Er is geen andere aan- of uitbouw aan de achter- of zijgevel aanwezig.
- Hoogte en diepte van de aan- of uitbouw dient aan te sluiten op hoogte en diepte van belendende aan- of uitbouwen.

Plaatsing

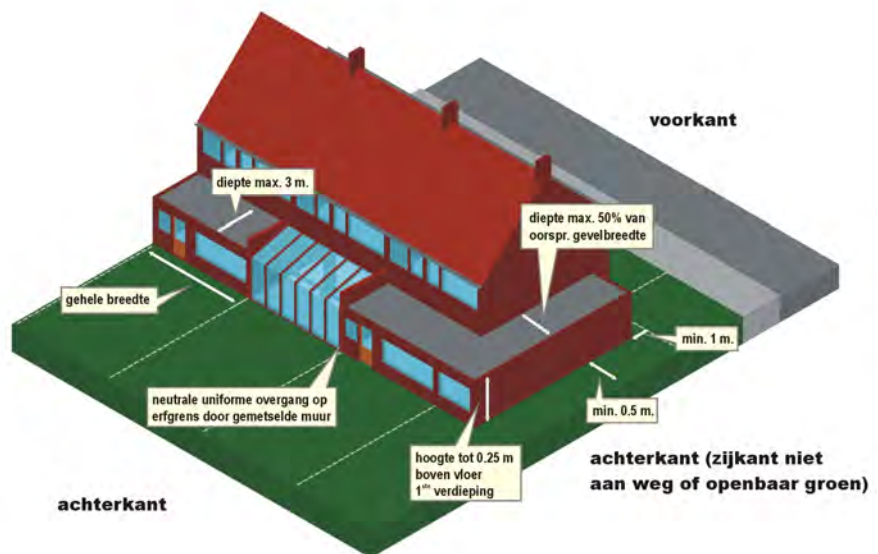
- Afstand tot voorgevellijn minimaal 1.00 m.
- Een zijaanbouw de achtergevellijn maximaal 3.50 m. overschrijden.

Maatvoering

- Goothoogte maximaal t/m vloer 1ste bouwlaag + 0.25 m.
- Nokhoogte maximaal 4.50 m.
- Diepte maximaal 3.50 m gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel.
- Een zijaanbouw mag maximaal 50% van de woningbreedte uitsteken.
- Oppervlakte tot in totaal maximaal 50% van het oorspronkelijk zij- of achter-erf is bebouwd.
- Hoogte boeiboord maximaal 0.30 m.

Vormgeving

- Architectuur passend bij de architectuur van hoofdgebouw. Afwijkende vormgeving is mogelijk indien bij tussenwoningen sprake is van een eenvormige en ondergeschikte overgang door bijvoorbeeld gemetselde muur op erfgrans (muurdam).
- Hoofdvorm bestaande uit één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond afgedekt met een plat dak (overstek < 0.10 m.) of desgewenst een van het hoofdgebouw afgeleide kapvorm, -helling en nokrichting
- Materiaal- en kleurgebruik gevels, kozijnen en profielen afgestemd op gevels, kozijnen en profielen hoofdgebouw.
- Serres zijn mogelijk.



7.2.2. BIJGEBOUWEN EN OVERKAPPINGEN

[bij woningen of woongebouwen]

Omschrijving en uitgangspunten

Een bijgebouw of overkapping is een grondgebonden gebouw van één bouwlaag al of niet voorzien van een kap. Een bijgebouw staat los op het erf of tegen het hoofdgebouw aan en is meestal bedoeld als schuur, tuinhuis of garage. De overkapping staat los op het erf of tegen het hoofdgebouw aan en is meestal bedoeld als carport of luifel boven een deur of raampartij. Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen. Als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, zijn ze voor het straatbeeld zeer bepalend. De voorkeur gaat daarom uit naar een bijgebouw of overkapping aan de achterkant (achtererf of zijerf als deze niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen).

De gemeente streeft in principe naar een bescheiden uiterlijk van de bijgebouwen en overkappingen: materialen en kleuren van gevels en dakvlakken afgestemd op die van het hoofdgebouw, eenvoudige kapvorm en geen onnodig grote dakoverstekken of versieringen. Bijgebouwen moeten qua uitstraling en volume ondergeschikt zijn aan het oorspronkelijke hoofdgebouw en afgestemd worden op het karakter van het hoofdgebouw of de erfinrichting. Een belangrijk kenmerk van een overkapping is de transparantie. Overkappingen mogen niet met wanden worden dichtgezet.

178



Niet passend door hoogte.



Niet passend door toepassing van kap.



Niet passend door afwijkend materiaal- en kleurgebruik.



Passend bijgebouw.

Bij overlapping van voor- en zijerf zijn de criteria met betrekking tot het voorerf bepalend. Bij overlapping van achter- en zijerf zijn de criteria met betrekking tot het zijerf bepalend.

Een bijgebouw of overkapping voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een voor het betreffende bouwblok eerder als zodanig door de welstandscommissie goedgekeurde trendsetter. Informatie over de trendsetters is verkrijgbaar bij Bouw- en Woningtoezicht. Een bijgebouw of overkapping bij niet-woongebouwen wordt altijd aan de welstandscommissie voorgelegd.

Welstandscriteria voor bijgebouwen en overkappingen aan de voorkant

Of een bijgebouw of overkapping aan de voorkant voldoet aan redelijke eisen van welstand wordt door de welstandsc commissie getoetst. Als er geen trendsetter is, voldoet een aan de voorkant in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan:

Algemeen

- Het bijgebouw of de overkapping is een ondergeschikte toevoeging bij het hoofdgebouw.
- Er is geen ander bijgebouw en/of overkapping op het voor- of zijerf aanwezig.

Plaatsing

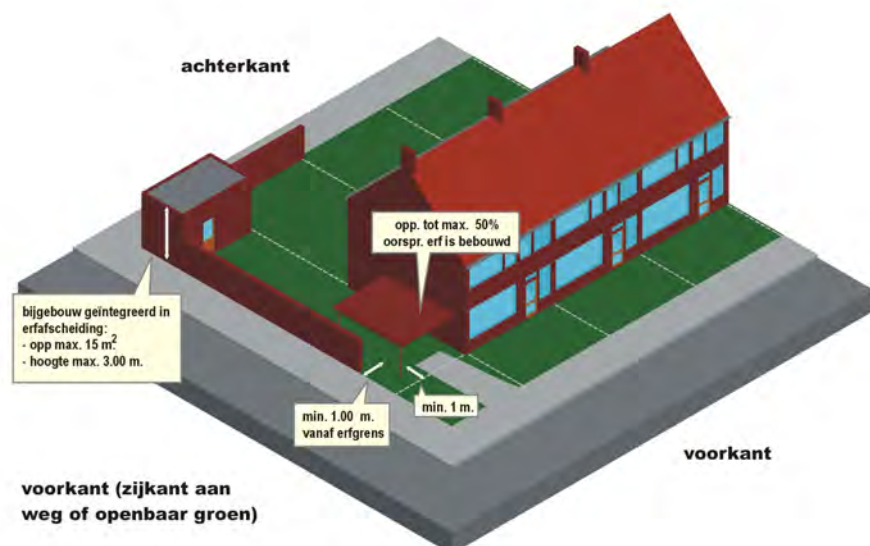
- Afstand van overkapping tot voorgevellijn minimaal 1.00 m. (dus alleen plaatsing op zijerf mogelijk)
- Afstand van bijgebouw tot voorgevellijn minimaal 3.00 m. (dus alleen plaatsing op zijerf mogelijk)
- Afstand tot zijerfgrens minimaal 1.00 m. (vanaf erfafscheiding), tenzij bijgebouw/overkapping wat betreft materialisering en kleur is geïntegreerd in erfafscheiding.
- Afstand tot gevels minimaal 1.00 m. voor bijgebouwen.
- Overkapping met maximaal twee zijden tegen gevels hoofdgebouw en minimaal aan twee zijden open.

Maatvoering

- Goothoogte maximaal 3.00 m.
- Oppervlakte tot in totaal 50% van het oorspronkelijk voor- of zijerf is bebouwd.
- Hoogte boeiboord maximaal 0.30 m.

Vormgeving

- Architectuur passend bij de architectuur van hoofdgebouw of uitgevoerd in metselwerk of hout.
- Hoofdvorm bestaande uit één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond afgedekt met een plat dak of desgewenst een van het hoofdgebouw afgeleide kapvorm, -helling en nokrichting.
- Geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek (< 0.10 m.) en ornamenten.
- Materiaal en kleur gevels, kozijnen en profielen gelijk aan het hoofdgebouw of uitgevoerd in donkere kleurtinten. Geen opvallend kleurgebruik. Bij integratie met erfafscheiding materiaal- en kleurgebruik afgestemd op erfafscheiding.



Welstandscriteria voor bijgebouwen en overkappingen aan de achterkant

Als er geen trendsetter is, voldoet een bijgebouw of overkapping aan de achterkant in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan:

Algemeen

- Het bijgebouw of de overkapping is een ondergeschikte toevoeging bij het hoofdgebouw.
- Er is geen ander bijgebouw en/of overkapping op het achter- of zijerf aanwezig.

Plaatsing

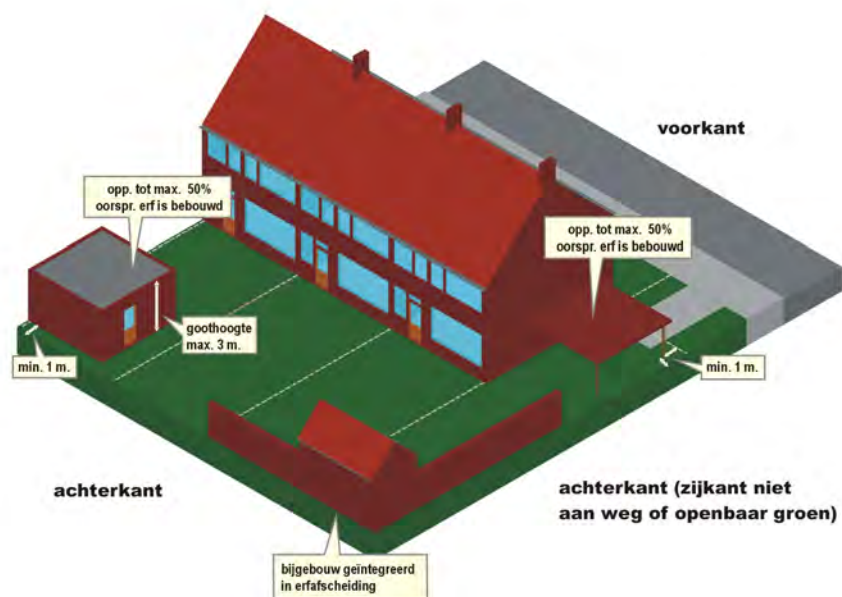
- Afstand tot voorgevellijn minimaal 1.00 m.
- Afstand tot gevels minimaal 1.00 m. voor bijgebouwen.
- Overkapping met maximaal twee zijden tegen gevels hoofdgebouw en minimaal aan twee zijden open.

Maatvoering

- Goothoogte maximaal 3.00 m.
- Oppervlakte tot in totaal 50% van het oorspronkelijk achter- of zijerf is bebouwd.
- Hoogte boeiboord maximaal 0.30 m.

Vormgeving

- Architectuur passend bij de architectuur van hoofdgebouw of uitgevoerd in metselwerk of hout.
- Hoofdvorm bestaande uit één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond afgedekt met een plat dak of desgewenst een van het hoofdgebouw afgeleide kapvorm, -helling en nokrichting
- Geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek (< 0.10 m.) en ornamenten.
- Materiaal en kleur gevels, kozijnen en profielen gelijk aan het hoofdgebouw of uitgevoerd in donkere kleurtinten. Geen opvallend kleurgebruik. Bij integratie met erfafscheiding materiaal- en kleurgebruik afgestemd op erfafscheiding.



6.2.3 KOZIJN- EN GEVELWIJZIGINGEN

[bij woningen of woongebouwen of bijbehorend bijgebouw]

Omschrijving en uitgangspunten

Van een kozijn- of gevelwijziging is sprake bij het veranderen of verplaatsen van een kozijn, kozijninvulling, luik of gevelpaneel. Omdat de opbouw en indeling van de gevel een belangrijk onderdeel is van de architectonische vormgeving van het gebouw en/of de straatwand moeten ook de kozijn- of gevelwijzigingen zorgvuldig worden ingepast. In principe mag de samenhang en de ritmiek in straatwanden niet worden verstoort door incidentele kozijn- of gevelwijzigingen. Met name een kozijn- of gevelwijziging in de voorgevel of zijgevel als deze gekeerd is naar de weg of het openbaar groen vraagt om een zorgvuldige vormgeving. Een kozijn- of gevelwijziging moet passen bij het karakter van het hoofdgebouw en de karakteristiek van de omgeving. Een naoorlogse woning vraagt bijvoorbeeld om andere vormgeving dan een historisch pand uit de 19de eeuw.

Het uitgangspunt van de sneltoetscriteria is dat de oorspronkelijke of originele vormgeving in elk geval niet strijdig is met redelijke eisen van welstand. Belangrijke te handhaven kenmerken daarbij zijn de maatvoering van de negge en profilering van het kozijn en de raamlijst. De materialisering en (mate aan) detaillering is voornamelijk afhankelijk van het architectuur/bouwstijl waar de wijziging betrekking op heeft. Deze is veelal terug te vinden in de beschrijving van de gebiedskarakteristieken.

Een kozijn- of gevelwijziging bij niet-woongebouwen wordt altijd aan de welstandscommissie voorgelegd.

Welstandscriteria voor kozijn- en gevelwijzigingen aan de voorkant

Of een kozijn- of gevelwijziging aan de voorkant voldoet aan redelijke eisen van welstand wordt door de welstandsc commissie getoetst.

Algemeen

- Kozijnen zijn per architectonische eenheid gelijk.
- Samenhang en ritmiek van de straatwand niet verstoren.

Maatvoering

- Diepte van negge afgestemd op bestaande situatie.
- De oorspronkelijke profielafmetingen van het kozijn en/of het raamhout behouden.

Vormgeving

- Gevelwijziging blijft in overeenstemming met architectuurbeeld/ bouwstijl van de oorspronkelijke gevel.
- Een individuele wijziging leidt niet tot een wijziging van de oorspronkelijke hoofdindeling, geleding en indeling van de gehele gevel, m.a.w. verticale of horizontale indeling van gevel handhaven.
- De gevel van begane grond en verdieping(en) blijft samenhangend.
- Toegevoegde of vervangende draaiende of schuivende delen is mogelijk.
- Bestaande lateien, onderdorpels, raamlijsten, speklagen en/of rollagen in originele staat of in ieder geval in overeenstemming met de vormtaal van andere in de gevel voorkomende lateien, onderdorpels en/of raamlijsten.
- Materiaal- en kleurgebruik overeenkomstig de reeds aanwezige materialen en kleuren van het hoofdgebouw.
- Stalen kozijn en stalen raamhout mogen uitsluitend worden vervangen door aluminium.
- Houten kozijnen mogen worden vervangen door kunststof kozijnen mits aan alle bovenstaande criteria wordt voldaan.
- Geen opvallend en/of contrasterend kleurgebruik (schilderwerk).
- Bestaande gevelopeningen mogen gedeeltelijk geblindeerd worden tot een hoogte van maximaal 1 meter (borstwering) middels panelen of terugliggend contrasterend metselwerk.

Welstandscriteria voor kozijn- en gevelwijzigingen aan de achterkant

Algemeen

- Kozijnen zijn per architectonische eenheid gelijk.

Vormgeving

- Geen opvallend en/of contrasterend kleurgebruik.
- Gevelopeningen niet geblindeerd met panelen of schilderwerk.

voorbeeldkozijnen voor 1900

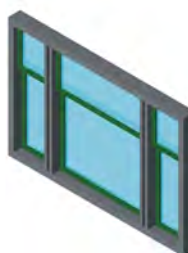


bestaand (of vergelijkbaar)



acceptabele vervanging
vereenvoudiging van inruiling
met behoud hoofddeling

voorbeeldkozijn van circa 1915 - 1930

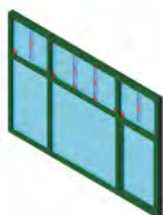


bestaand (of vergelijkbaar)



acceptabele vervanging
vereenvoudiging van profilering
door het weglaten van de
decoratieve uitsparing in tussenstijl

voorbeeldkozijn vanaf circa 1920

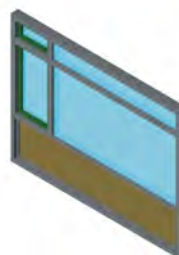


bestaand (of vergelijkbaar)

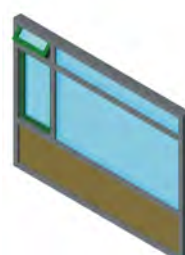


acceptabele vervanging
vereenvoudiging invulling
door met weglaten van het
glas-in-lood behoud van relatief
smalle profielen

voorbeeldkozijn wederopbouw



bestaand (of vergelijkbaar)



acceptabele vervanging
vereenvoudiging van profilering
door borstweringspaneel op te
nemen in kozijn zonder eigen raamhout

7.2.4 DAKKAPELLEN

[op alle gebouwen]

Omschrijving en uitgangspunten

Een dakkapel is een bescheiden uitbouw in de kap, bedoeld om de lichttoetreding te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten. Een dakopbouw is geen dakkapel. Er is sprake van een dakopbouw bij een verhoging van de nok. Dakopbouwen zijn regulier bouwvergunningplichtig.

Dakkapellen zijn, als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, voor het straatbeeld zeer bepalend. De voorkeur gaat daarom naar een dakkapel aan de achterkant (op het achter- of zijdakvlak als het zijerf of -gevel niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen)

Dakkapellen moeten een ondergeschikte toevoeging zijn aan een dakvlak. Het plaatsen van een dakkapel mag dus niet ten koste gaan van de karakteristiek van de kapvorm. Daarom mag een dakkapel nooit domineren in het silhouet van het dak en moet de noklijn van het dak, afhankelijk van straatprofiel, vanaf de weg zichtbaar blijven. Bovendien moet de ruimte tussen dakkapel en goot voldoende zijn. Bij meerdere dakkapellen op één doorgaand dakvlak streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn. Herhaling binnen een blok (van dezelfde architectuur-/bouwstijl) kan rust en samenhang brengen.



Niet passend door te hoge positionering.



Niet passend door vorm (toepassing kap)



Niet passend door afwijkend materiaal- en kleurgebruik.

In plaats van een dakkapel kunnen ook dakramen worden aangebracht. Deze zijn minder dominant in het straatbeeld. Ook voor dakramen geldt het streven naar herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn.

Het plaatsen van dakkapellen is sterk afhankelijk van de kapvorm. Mede daarom zijn per kapvorm aanvullende voorwaarden gesteld voor het plaatsen van een dakkapellen.



Niet passend door vorm (aangekapte dakkapel).



Passende dakkapel.

Welstandscriteria voor dakkapellen aan de voorkant

Of een dakkapel aan de voorkant voldoet aan redelijke eisen van welstand wordt door de welstandsc commissie getoetst.

Algemeen

- Er moet sprake zijn van voldoende stahoogte in de kap.
- De dakkapel voldoet aan de aanvullende sneltoetscriteria voor dakkapellen per kapvorm, zoals vermeld op pagina 188.
- De dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw.
- Geen dakkapel op bijgebouw, aan- of uitbouw.
- Er is geen andere dakkapel op het betreffende dakvlak aanwezig.
- Een dakkapel voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een voor het betreffende bouwblok eerder als zodanig door de welstandsc commissie goedgekeurde trendsetter.

Plaatsing

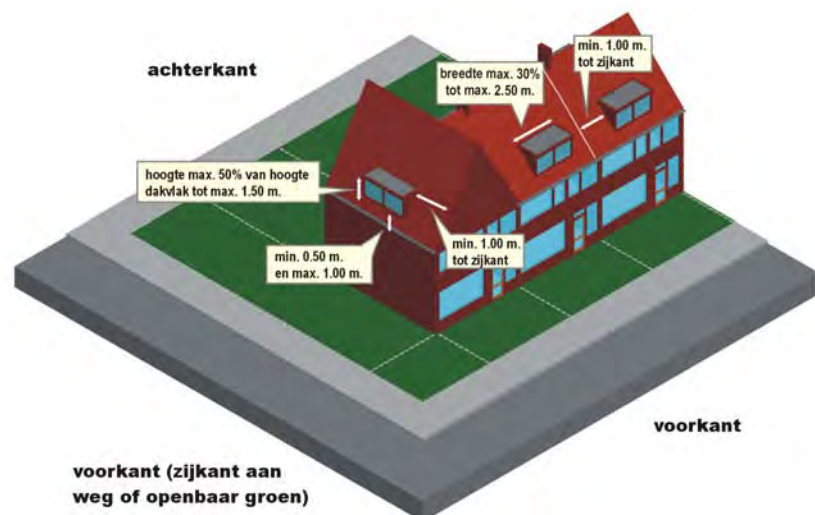
- Bij meerdere dakkapellen op meerdere woningen in hetzelfde bouwblok regelmatige rangschikking op horizontale lijn
- Bij individueel hoofdgebouw gecentreerd in het dakvlak of gelijk aan geleding voorgevel
- Afstand tot goot minimaal 0.50 m. en maximaal 1.00 m.
- Afstand tot nok minimaal 0.50 m. of minimaal drie rijen dakpannen (bij aangekapte dakkapel gemeten vanaf de aansluiting van de aankapping aan het dakvlak)
- Afstand tot zijkant dakvlak minimaal 1.00 m. gemeten tot midden woningscheidende bouwmuren of eindgevels (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel).

Maatvoering

- Hoogte maximaal 50% van de in het verticale vlak geprojecteerde hoogte van het dakvlak met een maximum van 1.50 m. gemeten vanaf voet dakkapel tot bovenzijde boeiboord of daktrim
- Breedte maximaal 30% van de breedte van het dakvlak met een maximum van 2.50 m. (gemeten tussen middenwoningscheidende bouwmuren of eindgevels gemeten aan de bovenzijde van de dak-kapel, bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel)
- Hoogte boeiboord maximaal 0.25 m.

Vormgeving

- Plat afgedekt of indien passend in architectuurbeeld/bouwstijl en bij een dakhelling groter dan 45° een aangepaste dakkapel met een dakhelling van minimaal 25°
- Gevelgeleding, indeling en profielen van kozijnen afgestemd op hoofdgebouw
- Geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek en ornamenten
- Materiaal- en kleurgebruik kozijnen en profielen afgestemd op kozijnen en profielen hoofdgebouw
- Voorvlak grotendeels gevuld met glas, eventueel alleen in ondergeschikte mate tussen de glasvlakken beperkte toepassing van dichte panelen. Zijwanden dakkapel in een in het dakvlak wegvallende kleur of donkere neutrale tint
- Zink als afwerking van de zijwanden van dakkapellen is mogelijk.



Welstandscriteria voor dakkapellen aan de achterkant

Algemeen

- De dakkapel voldoet aan de aanvullende sneltoetscriteria voor dakkapellen per kapvorm
- De dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw
- Geen dakkapel op bijgebouw, aan- of uitbouw
- Er is maximaal één andere dakkapel op het betreffende dakvlak aanwezig.

Plaatsing

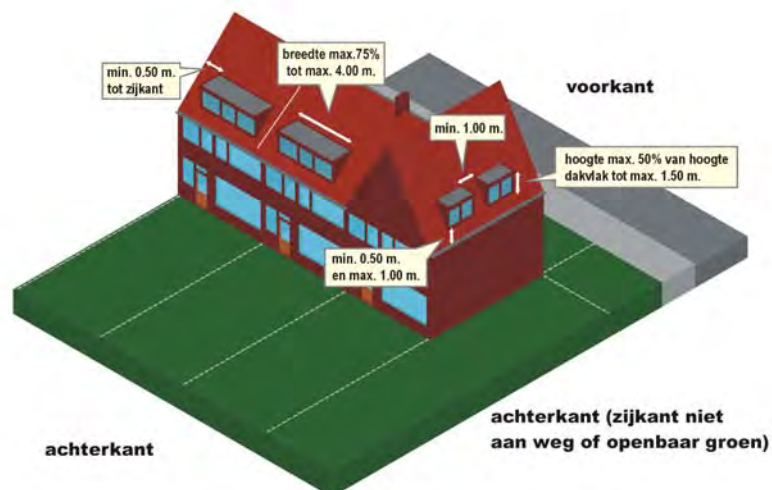
- Bij meerdere dakkapellen op meerdere woningen in hetzelfde bouwblok regelmatige rangschikking op horizontale lijn
- Bij individueel hoofdgebouw gecentreerd in het dakvlak of gelijk aan geleding voorgevel
- Afstand tot goot minimaal 0.50 m. en maximaal 1.00 m.
- Afstand tot zijkant dakvlak minimaal 0.50 m. gemeten tot midden bouwmuren of eindgevels (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel)
- Afstand tot voorgevellijn bij plaatsing op zijdakvlak minimaal 1.00 m. (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van dakkapel)
- Afstand tussen twee dakkapellen minimaal 1.00 m. (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel)

Maatvoering

- Hoogte maximaal 50% van de in het verticale vlak geprojecteerde hoogte van het dakvlak met een maximum van 1.50 m. gemeten vanaf voet dakkapel tot bovenzijde boeiboord of daktrim
- Breedte maximaal 75% van de breedte van het dakvlak met een maximum van 4.00 m. (gemeten tussen middenwoningscheidende bouwmuren of eindgevels en aan de bovenzijde van de dakkapel, bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel)
- Hoogte boeiboord maximaal 0.25 m.

Vormgeving

- Plat afgedekt of indien passend in architectuurbeeld/bouwstijl en bij een dakhelling groter dan 45° een aangepaste dakkapel met een dakhelling van minimaal 25°
- Gevelgeleding, indeling en profielen van kozijnen afgestemd op hoofdgebouw
- Geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek en ornamenten
- Materiaal- en kleurgebruik kozijnen en profielen afgestemd op kozijnen en profielen hoofdgebouw
- Voorvlak grotendeels gevuld met glas, eventueel alleen in ondergeschikte mate tussen de glasvlakken beperkte toepassing van dichte panelen. Zijwanden dakkapel in een in het dakvlak wegvallende kleur of donkere neutrale tint
- Zink als afwerking van de zijwanden van dakkapellen is mogelijk.



Aanvullende welstandscriteria per kapvorm

Zadeldak met hellingshoek <30°

Soms geeft een zadeldak door de flauwe helling weinig tot geen gelegenheid om een dakkapel toe te passen. Door de flauwe helling wordt de bovenzijde van de dakkapel namelijk (nagenoeg) gelijk met de nok. Hierdoor worden het dakvlak en het silhouet te sterk aangetast, daarom is het plaatsen van een dakkapel op een zadeldak met een helling kleiner dan 30° welstandshalve ongewenst. Als de vrije hoogte onder de nok tenminste 2.00 meter bedraagt, kan soms een oplossing worden gevonden door de nok te verplaatsen en te verhogen. Dan spreken we van een dakopbouw.



Zadeldak < 30°

Zadeldak met vliering

De basismaat van de vliering is doorgaans te gering om een dakkapel te realiseren. Plaatsing hoog in het dakvlak geeft namelijk een zeer onevenwichtig beeld. Bij deze dakvorm kan dus geen dakkapellen op dakvlak worden geplaatst. Indien een dakkapel onder in het dakvlak toch voldoende stahoogte biedt, gelden dezelfde uitgangspunten als voor zadeldaken.



Vliering

Zadeldak met wolfseind

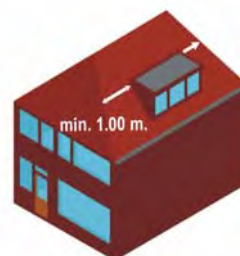
De beperkte maat van het wolfseind is ongeschikt voor toevoegingen. De zijdakvlakken zijn hiervoor meer geschikt, en dienen behandeld te worden als het zadeldak. Hierbij dienen de wolfseinden gerespecteerd te worden. Dakopbouwen zijn daarom niet gewenst.



Wolfseind

Schild-, tent- of piramidedak

Het karakter van deze kapvormen, met naar de nok toelopende hoekkepers, vereist een zeer beperkte afmeting van de dakkapel. Bij situering van de dakkapel dient respect te zijn voor de hoekkepers en dient minimaal een meter dakvlak vrij te blijven, gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel.



Schilddak



Mansardedak

Mansardedak

Een daktoevoeging aan de achterkant is toegestaan in het onderste deel van het dakvlak. Hierbij kan onderscheid gemaakt worden tussen een schuin afgedekte dakkapel en een dakkapel met plat dak. In beide gevallen dient de bovenaansluiting met het dakvlak op de knik van het dakvlak plaats te vinden.



Lessenaarsdak < 30°

Lessenaardak

Voor dakkapellen op lessenaardaken gelden dezelfde uitgangspunten als voor zadeldaken. Afhankelijk van de hoek van het dak en de nok- en goothoogte gelden verschillende regels. Wanneer de hoek kleiner is dan 30° is een dakkapel welstandshalve niet wenselijk. Bij een hoek kleiner dan 45° is een dakkapel aanvaardbaar wanneer de hoogte onder de nok meer dan 2.70 m meet.



Asymmetrisch dak

Asymmetrisch dak

Een dakkapel hoog in het dakvlak geeft bij een asymmetrisch dakvlak een onevenwichtig beeld en is welstandshalve niet gewenst. Het advies hier is omzetten naar het andere dakvlak.

In het algemeen worden dakkapellen onder in het dakvlak toegepast. Door de grootte van het dakvlak ontstaat hiermee een goed en evenwichtig beeld. Door de hoogte van het dakvlak is hier een dakkapel met een inwendige hoogte tot de verdiepingvloer voorstelbaar.



Boogdak

Boogdak

Een daktoevoeging aan de achterkant is toegestaan in het onderste deel van het dakvlak.

7.2.5 ERF- EN PERCEELSAFSCHEIDINGEN

Omschrijving en uitgangspunten

Een erf- of perceelsafscheiding is een bouwwerk, bedoeld om het erf af te bakenen van een buurerf of van de openbare weg. Een erf- of perceelsafscheiding tussen buren moet in de eerste plaats door beide kanten worden gewaardeerd. Indien aan deze voorwaarde wordt voldaan zal de gemeente zich terughoudend opstellen. Afscheidingen aan de openbare weg zijn van grote invloed op de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente streeft ernaar een rommelige indruk door een te grote verscheidenheid aan afscheidingen te voorkomen. Vooral in nieuwbouwwijken is dit een belangrijk punt, omdat het groen hier de eerste jaren nog niet volgroeid is.

Erf- of perceelsafscheidingen moeten passen bij het karakter van de omgeving. Het buitengebied vraagt bijvoorbeeld om andere afscheidingen dan de woongebieden. Afscheidingen moeten op een zorgvuldige en professionele manier worden geplaatst en moeten worden gemaakt van duurzame materialen. Een lange, gesloten, slecht onderhouden schutting in diverse kleuren en materialen kan het straatbeeld verstoren. Begroeide hekwerken en beplantingen hebben een open en vriendelijke uitstraling.

Een erfafscheiding voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een eerder als zodanig door de welstandsc commissie goedgekeurde trendsetter. Informatie over de trendsetter is verkrijgbaar bij Bouw- en Woningtoezicht.



Niet passend door hoogte, materiaal en kleurgebruik.



Niet passend door afwijkend materiaal- en kleurgebruik.



Niet passend door diversiteit aan materiaal- en kleurgebruik.



Passende en samenhangende erfafscheiding.

Welstandscriteria voor erf- en perceelsafscheidingen aan de voorkant

Of een erf- of perceelsafscheiding aan de voorkant voldoet aan redelijke eisen van welstand wordt door de welstandsc commissie getoetst.

Algemeen

- Extra aandacht voor erfafscheidingen op hoeklocaties. Het toepassen van een hekwerk, begroeid met wintergroene beplanting, is hierbij wenselijk.

Maatvoering

- Op het voorerf en het zijerf gekeerd naar de weg of openbaar groen tot 1.00 m achter de voorgevellijn maximaal 1.00 meter hoog.
- Op het zijerf gekeerd naar de weg of openbaar groen vanaf 1.00 meter achter de voorgevellijn maximaal 2.00 meter hoog, mits de erfafscheiding een open gaaswerk betreft. Dit gaaswerk mag eventueel begroeid zijn.

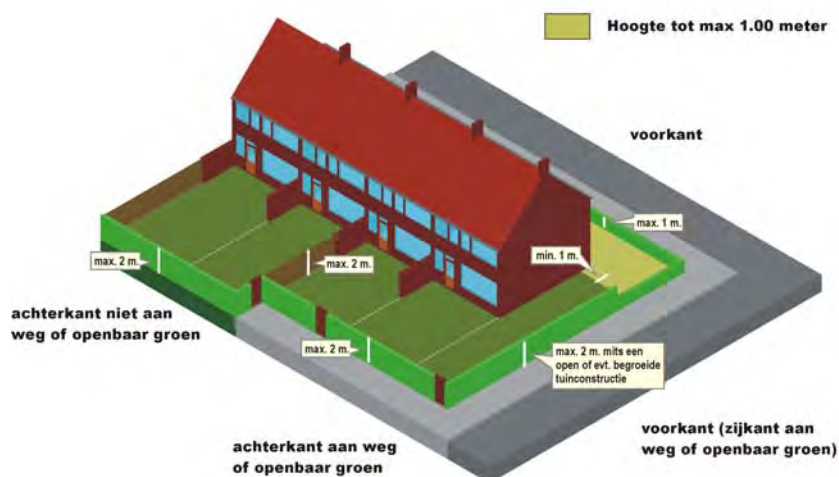
Vormgeving

- Volledig begroeide gazen hekwerken.
- Voorkeur voor haagplanten zoals liguster, buxus of haagbeuken.

Indien geen haag en/of hekwerk gewenst dient, naast de maatvoering, in elk geval aan het volgende te worden voldaan:

- Vormgeving, kleur- en materiaalgebruik afgestemd op erfafscheiding van belendend perceel, tenzij deze niet voldoet aan de hier genoemde sneltoetscriteria.
- Vormgeving, kleur- en materiaalgebruik afgestemd op hoofdgebouw.
- Houtwerk om en om aangebracht en indien behandeld uitgevoerd in een donkere kleur.
- Geen toepassing van beton(schuttingen), kunststof, staal, golfplaat, damwandprofielen, rietmatten of vlechtschermen.
- Donkere tint of natuurlijke (aard)kleuren. Geen felle, contrasterende en/of bonte kleuren.

197



7.2.6 ROLHEKKEN, LUIKEN EN ROLLUIKEN

[bij andere gebouwen dan woningen of woongebouwen]

Omschrijving en uitgangspunten

Rolhekken, luiken en rolluiken zijn voorzieningen om ruiten van gebouwen tegen inbraak en vandalisme te beschermen. Deze voorzieningen kunnen de omgeving een rommelig aanzien geven. Daarom stimuleert de gemeente in de eerste plaats het toepassen van alternatieve oplossingen zoals geweldbestendig glas of elektronische beveiligingssystemen.

Voor woningen is het toepassen van rolhekken, luiken en rolluiken bouwvergunningvrij gesteld. Voor gebouwen anders dan woningen en woongebouwen echter niet. Juist in winkelgebieden zijn de problemen met deze anti-inbraak en –vandalismevoorzieningen het grootst. De gemeente streeft er daarom naar dat rolhekken, luiken en rolluiken de uitstraling van een pand niet negatief beïnvloeden.

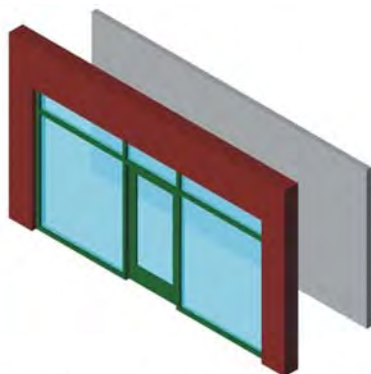
Welstandscriteria voor rolhekken, luiken en rolluiken aan de voorkant

Algemeen

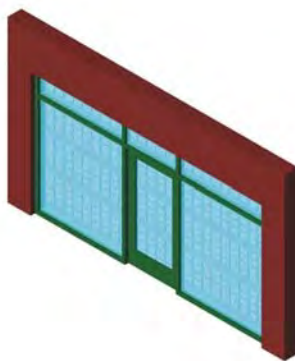
- Luiken aan de gevel dienen alleen voor het afsluiten van één kozijngat, en mogen niet de gehele gevel of meerdere kozijnen overspannen.

Plaatsing en vormgeving

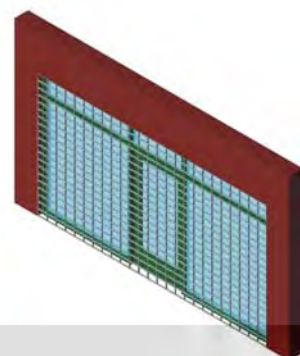
- Minimaal 2.00 meter teruggelegen van de uitwendige scheidingsconstructie (pui), of
- Aan de binnenzijde van de uitwendige scheidingsconstructie (pui), mits:
 - voor minimaal 70% bestaand uit glasheldere doorkijkopeningen, waarbij het gedeelte aan de onderzijde tot een hoogte van 0,50 m. boven de vloer/trottoir niet wordt meegerekend,
 - ingetogen kleurgebruik of kleuren harmoniërend met interieur/gevel, of
- Aan de buitengevel, mits:
 - plaatsing aan de binnenzijde niet mogelijk is,
 - voor minimaal 70% bestaand uit glasheldere doorkijkopeningen,
 - rolkasten, geleidingen en rolhekken worden in de gevel ingepast binnen de neggen van de vensters, waarbij de bak van de rolkast bovendien van beperkte afmetingen moet zijn en slechts voor een klein deel buiten de gevel mag steken
 - ingetogen kleurgebruik of kleuren harmoniërend met de gevel.



Minimaal 2.00 meter achter pui geplaatst.



Achter pui geplaatst en voor minimaal 70% bestaand uit glasheldere doorkijkopeningen.



Voor de pui geplaatst en voor minimaal 70% bestaand uit glasheldere doorkijkopeningen



Bijlagen bij de welstandsnota

BIJLAGE 1

Straatnamenregister

STRAATNAAM	GEBIEDSTYPERING	GEBIEDNR.
A		
Aalbersestraat	Gemengde woongebieden	13
Aalstraat	Kleinschalige dorpslinten	8
Aardstraat	Kleinschalige dorpslinten	8
Abdis van Thornstraat	Historische dorpscentrum	1
Achter de Tuintjes	Gemengde woongebieden	13
Achterstraat	Open agrarisch gebied	10
Akkerstraat	Gemengde woongebieden	13
Alphensebaan	Buurtschappen	9
Alphenseweg	Buurtschappen	9
Altenaweg	Open agrarisch gebied	10
Alice Nahonstraat	Vrije Sector woongebieden	12
Anna Blamanstraat	Gemengde woongebieden	13
Anne Frankplein	Stationsgebied Rijen	6
Anne Marie van Schuurmansstraat	Gemengde woongebieden	13
Annie Roemeinplein	Gemengde woongebieden	13
Annie Salomonsplein	Vrije Sector woongebieden	12
Antoinette Nijhoffstraat	Gemengde woongebieden	13
Arendsnest	Gemengde woongebieden	13
Atalanta	Vrije Sector woongebieden	12
Augustinstraat	Gemengde woongebieden	13
B		
Baroniestraat	Gemengde woongebieden	13
Bavelseweg	Open agrarisch gebied	10
Beatrixstraat	Gemengde woongebieden	13
Beelstraat	Gemengde woongebieden	13
Beemdenpad	Gemengde woongebieden	13
Beneluxlaan	Bedrijventerrein	14
Berkstraat	Gemengde woongebieden	13
Bernhardstraat	Gemengde woongebieden	13
Bessemendseweg	Buurtschappen	9
Besterd	Open agrarisch gebied	10
Biestraat	Buurtschappen	9
Biezelaar	Gemengde woongebieden	13
Bisschop de Vetplein	Historisch dorpscentrum	1

van Bleiswijkhof	Gemengde woongebieden	13
Bloemaartsbeemd	Gemengde woongebieden	13
de Blommers	Open agrarisch gebied	10
Bolberg	Buurtschappen	9
Bongelakker	Gemengde woongebieden	13
Boslaan	Gemengde woongebieden	13
van Bossehof	Gemengde woongebieden	13
Boterbloem	Vrije sector woongebieden	12
Brabantpark	Gemengde woongebieden	13
Brakken	Buurtschappen	9
Bredasedijk	Open agrarisch gebied	10
van Brederodestraat	Gemengde woongebieden	13
Bredestraat	Open agrarisch gebied	10
Breebroek	Gemengde woongebieden	13
Broekakkerweg	Bedrijventerrein	14
Broekdijk	Open agrarisch gebied	10
Broekstraat	Open agrarisch gebied	10
Broodbaan	Bosgebied	15
Burgemeester Krollaan	Bedrijventerrein	14
Burgemeester Molstraat	Gemengde woongebieden	13
Burgemeester Sweensplein	Gemengde woongebieden	13
Burgemeester van Mierlostraat	Gemengde woongebieden	13
Burgemeester van Poppelstraat	Gemengde woongebieden	13
Burgemeester van Steenselpad	Open agrarisch gebied	10
Burgtsebaantje	Open agrarisch gebied	10

C

Catsstraat	Gemengde woongebieden	13
Cecile Goekoopstraat	Vrije sector woongebieden	12
Chaamseweg	Bosgebied	15
Charley Tooropstraat	Gemengde woongebieden	13
Churchillstraat	Vrije sector woongebieden	12
Clara Wichmannstraat	Gemengde woongebieden	13
Clausstraat	Gemengde woongebieden	13
Colijnstraat	Gemengde woongebieden	13
Constance Geringstraat	Stationsgebied Rijen	6
Cornélie Huygensstraat	Gemengde woongebieden	13
Cort van der Lindenstraat	Gemengde woongebieden	13
C. van Tussenbroekstraat	Gemengde woongebieden	13

D

Dagpauwoog	Vrije sector woongebieden	12
Dassenburcht	Gemengde woongebieden	13
Den Bulk	Bedrijventerrein	14
van Diedeghemstraat	n.v.t.	
Den Vries	Gemengde woongebieden	13
De Vucht	Gemengde woongebieden	13
Dongenseweg	Dorpslinten	7
Donkstraat	Open agrarisch gebied	10
Doornbos	Gemengde woongebieden	13
Dorpenbaan	Bedrijventerrein	14
Draaiboom	Vrije sector woongebieden	12
Dreesstraat	Gemengde woongebieden	13
Driehoek	Buurtschappen	9
Drossaardstraat	Gemengde woongebieden	13
van Duivenvoordestraat	Grootschalige voorzieningen	11
Dundelbroek	Gemengde woongebieden	13
Dwarsweg	Open agrarisch gebied	10

E

Eerste Lei	Gemengde woongebieden	13
Eikhof	Gemengde woongebieden	13
Eisenhowerstraat	Gemengde woongebieden	13
Emilie Knapperstraat	Vrije Sector Woongebieden	12
Emmastraat	Gemengde woongebieden	13
Ericssonstraat	Bedrijventerrein	14
Europalaan	Bedrijventerrein	14
Evergembaan	Bedrijventerrein	14

F

Fagelhof	Gemengde woongebieden	13
Fazantendrift	Gemengde woongebieden	13
Flaassendijk	Open agrarisch gebied	10
Frederikplein	Gemengde woongebieden	13

G

Gagelrijs	Gemengde woongebieden	13
Gagelstraat	Open agrarisch gebied	10
Generaal van Geenstraat	Gemengde woongebieden	13
Gerardus Majeliastraat	Kleinschalige Dorpslinten	8
Gerbrandystraat	Gemengde woongebieden	13

Gerdinahof	Kleinschalige Dorpslinten	8
Geren	Gemengde woongebieden	13
Gerolsteinbaan	Bedrijventerrein	14
Geuzenpad	Bedrijventerrein	14
van Ghertstraat	Bedrijventerrein	14
van Glabbeekstraat	Vrije Sector Woongebieden	12
Goorbergseweg	Bosgebied	15
Goselingstraat	Gemengde woongebieden	13
Gouberg	Kleinschalige Dorpslinten	8
Gravenstraat	Gemengde woongebieden	13
Groenstraat	Bosgebied	15
Groenvaart	Gemengde woongebieden	13
Grotiusplantsoen	Gemengde woongebieden	13

H

Haaghstraat	Vrije Sector Woongebieden	12
Haakbus	Gemengde woongebieden	13
Haansbergsestraat	Gemengde woongebieden	13
van Hallstraat	Gemengde woongebieden	13
Hannie Schaftlaan	Gemengde woongebieden	13
Haviksnest	Gemengde woongebieden	13
Hazeleger	Gemengde woongebieden	13
Heemskerkstraat	Gemengde woongebieden	13
Heideweg	Campings/Vakantieparken	17
Heikantsestraat	Gemengde woongebieden	13
van Heinsbergstraat	Gemengde woongebieden	13
Heinsiushof	Gemengde woongebieden	13
Heistraat	Gemengde woongebieden	13
Hengelstraat	Gemengde woongebieden	13
Henriëtte Roland-Holststraat	Gemengde woongebieden	13
Herderweg	Open Agrarisch Gebied	10
Hertogenstraat	Gemengde woongebieden	13
Heuvel	Kleinschalige Dorpslinten	8
Heuvelstraat	Kleinschalige Dorpslinten	8
Hilsondishof	Gemengde woongebieden	13
Hippelpad	Kleinschalige Dorpslinten	8
Hoeksestraat	Gemengde woongebieden	13
Hoevenaarsstraat	Gemengde woongebieden	13
Hof van Liedekerke	Gemengde woongebieden	13
Hof van Rassegem	Gemengde woongebieden	13
Hofstad	Gemengde woongebieden	13
Hoge Aard	Kleinschalige Dorpslinten	8

van Hogendorpstraat	Gemengde woongebieden	13
Hoofdstraat	Dorpslinten	7
Hoogstraat	Open Agrarisch Gebied	10
Hooiakker	Gemengde woongebieden	13
van Hormstraat	Gemengde woongebieden	13
Horst	Buurtschappen	9
Houtelaar	Gemengde woongebieden	13
van Houtenstraat	Gemengde woongebieden	13
Hubertusveld	Gemengde woongebieden	13
Hulteneindsestraat	Open Agrarisch Gebied	10
Hultenseweg	Open Agrarisch Gebied	10

I

Industriestraat	Bedrijventerreinen	14
Irenestraat	Gemengde woongebieden	13

J

Jachtveld	Gemengde woongebieden	13
Jagilstraat	Gemengde woongebieden	13
Jan Steenstraat	Gemengde woongebieden	13
Jeroen Boschstraat	Gemengde woongebieden	13
Johanna Naberstraat	Gemengde woongebieden	13
Joke Smitstraat	Gemengde woongebieden	13
Jo van Ammersstraat	Gemengde woongebieden	13
Judith Leysterplein	Gemengde woongebieden	13
Julianastraat	Gemengde woongebieden	13

K

Kampstraat	Bosgebied	15
Kapelstraat	Open Agrarische Gebied	10
Kapittelstraat	Gemengde woongebieden	13
Kardinaal de Jongstraat	Gemengde woongebieden	13
Karel Doormanstraat	Gemengde woongebieden	13
Keizersakker	n.v.t.	
Kempenlaan	Bedrijventerreinen	14
Kennedylaan	Gemengde woongebieden	13
Kerkpad	Gemengde woongebieden	13
Kerkstraat	Kleinschalige Dorpslinten	8
Klaverstraat	Buurtschappen	9
Kleine Slingerdreef	Bosgebied	15
Kleine Spie	Gemengde woongebieden	13

Kleine Vospad	Sport, recreatie- en open parkgebieden	16
Kleine Heike	Open Agrarische Gebied	10
Klein Zwitserland	Open Agrarische Gebied	10
Kloosterstraat	Gemengde woongebieden	13
Koestraat	Buurtschappen	9
Koolaspad	Stationsgebied Rijen	6
Korenbloem	Vrije Sector Woongebieden	12
Korte Hoogstraat	Buurtschappen	9
Korte Rekken	Sport, recreatie- en open parkgebieden	16
Korte Voren	Gemengde woongebieden	13
Korte Wagenstraat	Kleinschalige Dorpslinten	8
Krekelhorst	Gemengde woongebieden	13
Kruithoorn	Gemengde woongebieden	13
Kruijsenstraat	Gemengde woongebieden	13
Kustersstraat	Gemengde woongebieden	13
Kuyperstraat	Gemengde woongebieden	13

L

Laagstraat	Sport, recreatie- en open parkgebieden	16
Laarspad	Gemengde woongebieden	13
Lage Aard	Open Agrarische Gebied	10
Lage Madepad	Open Agrarische Gebied	10
Lammerweg	Open Agrarische Gebied	10
Landkaartje	Vrije Sector Woongebieden	12
Lange Wagenstraat	Kleinschalige Dorpslinten	8
Langenbergsestraat	Open Agrarische Gebied	10
Langereit	Open Agrarische Gebied	10
de Leemkuilen	Open Agrarische Gebied	10
Leibeemd	Gemengde woongebieden	13
Leuvenstraat	Gemengde woongebieden	13
Lieneke Willemenstraat	Gemengde woongebieden	13
Liesbeth Tilanusplein	Gemengde woongebieden	13
Lijndonk	Open Agrarische Gebied	10
Lochtstraat	Gemengde woongebieden	13
Looiersveld	Gemengde woongebieden	13

M

Mackayhof	Gemengde woongebieden	13
Mangrovelaan	Gemengde woongebieden	13
van der Marckstraat	Gemengde woongebieden	13
Marga Klompélaan	Gemengde woongebieden	13
Margrietstraat	Gemengde woongebieden	13

Mariastraat	Raadhuisplein Rijen	5
Markiezenbaan	Bedrijventerreinen	14
Mary Zeldenrustlaan	Gemengde woongebieden	13
Marijkestraat	Gemengde woongebieden	13
Mathilde Wibautplein	Gemengde woongebieden	13
Meester Schrauwenstraat	Gemengde woongebieden	13
Meijerstraat	Gemengde woongebieden	13
Menlingstraat	Gemengde woongebieden	13
Mgr. Ariënsstraat	Gemengde woongebieden	13
Mgr. Nolensstraat	Gemengde woongebieden	13
Mgr. Schaepmanstraat	Gemengde woongebieden	13
Mgr. Van Hooydonkstraat	Gemengde woongebieden	13
Middelbroeken	Open Agrarische Gebied	10
Middenweg	Gemengde woongebieden	13
Mimosalaan	Gemengde woongebieden	13
Moerstraat	Gemengde woongebieden	13
	Open Agrarische Gebied	10
Mollenakkerweg	Open Agrarische Gebied	10
Moleneind	Open Agrarische Gebied	10
Molenschotsebaan	Open Agrarische Gebied	10
Molenschotsedijk	Buurtschappen	9
Molenstraat	Kleinschalige Dorpslinten	8
	Gemengde woongebieden	13
	Open Agrarische Gebied	10
Mosselaar	Gemengde woongebieden	13
Mosstraat	Vrije Sector woongebieden	12
	Open Agrarische Gebied	10

N

Nassaulaan	Gemengde woongebieden	13
	Vrije Sector woongebieden	12
Nerhoven	Open Agrarisch Gebied	10
Nerhovensestraat	Gemengde woongebieden	13
	Kleinschalige Dorpslinten	8
Nieuwe Maastrichtsebaan	Open Agrarisch Gebied	10
	Bosgebied	15
Nieuwstraat	Kleinschalige Dorpslinten	8
Nijverheidslaan	Bedrijventerreinen	14

O

van Oldebarneveldtlaan	Gemengde woongebieden	13
Omloop	Buurtschappen	9
Oosterhoutseweg	Bosgebied	15
Oranjeplein	Gemengde woongebieden	13
Oranjestraat	Kleinschalige Dorpslinten	8
Oude Baan	Kleinschalige Dorpslinten	8

P

Parallelweg	Stationsgebied Rijen	5
	Bedrijventerreinen	14
Pastoor Coninxstraat	Gemengde woongebieden	13
Pastoor Coomanstraat	Gemengde woongebieden	13
	Vrije Sector woongebieden	12
Pastoor Gillisstraat	Kleinschalige Dorpslinten	8
Pastoor Janssenstraat	Gemengde woongebieden	13
Pastoor Oomenstraat	Gemengde woongebieden	13
Pastoor van Boxelhof	Gemengde woongebieden	13
Pastoor van de Boschstraat	Gemengde woongebieden	13
Pastoor van Dijkplein	Vrije Sector woongebieden	12
Pastoor van Goethemstraat	Vrije Sector woongebieden	12
Pastoor van Herckstraat	Vrije Sector woongebieden	12
Pastoor van Limbergenstraat	Gemengde woongebieden	13
Pastoor van de Rietstraat	Vrije Sector woongebieden	12
Peelbaan	Bedrijventerreinen	14
van Petersheimstraat	Gemengde woongebieden	13
Pius X-straat	Gemengde woongebieden	13
Plakpad	Gemengde woongebieden	13
Polanenhof	Gemengde woongebieden	13
Prins Hendrikstraat	Gemengde woongebieden	13
Prinsenbosch	Complex Prinsenbosch	4
Prinsenstraat	Gemengde woongebieden	13
Provinciënbaan	Bedrijventerreinen	14

Q

de Quaystraat	Gemengde woongebieden	13
---------------	-----------------------	----

R

Raadhuisplein	Raadhuisplein Rijen	5
Raadhuisstraat	Kleinschalige Dorpslinten	8
Raakeindse Kerkweg	Open Agrarisch gebied	10

Rector Buijselstraat	Gemengde woongebieden	13
Regentenstraat	Raadhuisplein Rijen	5
	Kleinschalige Dorpslinten	8
Reitstraat	Gemengde woongebieden	13
Rembrandtlaan	Gemengde woongebieden	13
	Sport, recreatie- en open parkgebieden	16
Rendout	Open Agrarisch gebied	10
van Rennenbergstraat	Gemengde woongebieden	13
Ridderstraat	Kleinschalige Dorpslinten	8
Riekevoort	Gemengde woongebieden	13
Rielsebaan	Open Agrarisch gebied	10
Rijense Veldplein	Gemengde woongebieden	13
Rijksweg	Dorpslinten	7
	Kleinschalige Dorpslinten	8
	Open Agrarisch gebied	10
	Gemengde woongebieden	13
	Bedrijventerreinen	14
	Bosgebied	15
Rimpelaar	Open Agrarisch gebied	10
Rooseveldtstraat	Vrije Sector woongebieden	12
	Gemengde woongebieden	13
Roskamp	Gemengde woongebieden	13
Royaledreef	Bosgebied	15
Rubenspark	Gemengde woongebieden	13
Ruysdaelstraat	Gemengde woongebieden	13

S

Saksen Weimarstraat	Gemengde woongebieden	13
Schaapsdijk	Open Agrarisch Gebied	10
Schepenstraat	Gemengde woongebieden	13
Schijve	Gemengde woongebieden	13
Schimmelpennickstraat	Gemengde woongebieden	13
Scholverbos	Gemengde woongebieden	13
Schoolstraat	Kleinschalige Dorpslinten	8
Schoorveken	Gemengde woongebieden	13
Schorsstraat	Open Agrarisch Gebied	10
Schouteveld	Bosgebied	15
Schoutstraat	Gemengde woongebieden	13
Sint Annastraat	Vrije Sector woongebieden	12
van Slingelandthof	Gemengde woongebieden	13
Snaphaan	Gemengde woongebieden	13
Snijdersdreef	Sport, recreatie- en open parkgebieden	13

van de Spiegelhof	Gemengde woongebieden	13
Spoelstraat	Open Agrarisch Gebied	10
Spoorlaan Noord	Gemengde woongebieden	13
Spoorlaan Zuid	Gemengde woongebieden	13
Sporkt	Gemengde woongebieden	13
Sportparkweg	Sport, recreatie- en open parkgebieden	16
	Bosgebied	15
Statenlaan	Vrije Sector woongebieden	12
Stationsplein	Stationsgebied Rijen	6
Stationsstraat	Dorpslinten	7
Stedenbaan	Bedrijventerreinen	14
Steenakkerplein	Kleinschalige Dorpslinten	8
Sterkenhoeve	Gemengde woongebieden	13
Steynhof	Gemengde woongebieden	13
Stormstraat	Gemengde woongebieden	13
Strijenstraat	Gemengde woongebieden	13
Strijp	Gemengde woongebieden	13
Suze Groenewegstraat	Gemengde woongebieden	13

T

Talmastraat	Gemengde woongebieden	13
Theeuwespad	Sport, recreatie- en open parkgebieden	16
	Bosgebied	15
Theodora Haverstraat	Gemengde woongebieden	13
Thorbeckeplein	Gemengde woongebieden	13
Tilburgsebaan	Open Agrarisch gebied	10
Tinnegietersweg	Open Agrarisch gebied	10
Tuinstraat	Kleinschalige Dorpslinten	8
Turfpad	Gemengde woongebieden	13

V

Valenbraak	Gemengde woongebieden	13
	Open Agrarisch gebied	10
Valkenberg	Buitenplaats Valkenberg	3
Veenstraat	Kleinschalige Dorpslinten	8
Veldstraat	Open Agrarisch gebied	10
	Bedrijventerreinen	14
Venneweg	Stationsgebied Rijen	6
	Bedrijventerreinen	14
Verre Weiden	Gemengde woongebieden	13
Verschuurstraat	Gemengde woongebieden	13
Versterstraat	Kleinschalige Dorpslinten	8

	Open Agrarisch gebied	10
Vijf Eiken	Sport, recreatie- en open parkgebieden	16
Vijfhuizenbaan	Open Agrarisch gebied	10
Vincent van Goghstraat	Gemengde woongebieden	13
	Bedrijventerreinen	14
Vloeienveld	Bedrijventerreinen	14
Voorstraat	Gemengde woongebieden	13
Vossenbergh	Open Agrarisch gebied	10
Vreedestraat	Gemengde woongebieden	13
Vreugendaal	Gemengde woongebieden	13

W

Wagenbroek	Open Agrarisch gebied	10
Warande	Open Agrarisch gebied	10
	Gemengde woongebieden	13
	Sport, recreatie- en open parkgebieden	16
van Waasenbergstraat	Gemengde woongebieden	13
Weilsenseind	Open Agrarisch gebied	10
Wendel	Open Agrarisch gebied	10
	Gemengde woongebieden	13
Wethouder Boemaarsstraat	Vrije Sector woongebieden	12
Wethouder Noijhof	Gemengde woongebieden	13
Wethouder van den Wildenbergstraat	Gemengde woongebieden	13
Wierkstraat	Open Agrarisch gebied	10
Wildschut	Gemengde woongebieden	13
Wilhelmina Druckerstraat	Gemengde woongebieden	13
Wilhelminaplein	Dorpslinten	7
Wilhelminastraat	Gemengde woongebieden	13
Willem Alexanderhof	Gemengde woongebieden	13
Willem I-plein	Gemengde woongebieden	13
Windvang	Gemengde woongebieden	13
Wissel	Gemengde woongebieden	13
de Wittstraat	Gemengde woongebieden	13
Wolfsweidelaan	Gemengde woongebieden	13
Wouwerbroek	Gemengde woongebieden	13

Z

Zaaren	Gemengde woongebieden	13
Zwarte Dijk	Open Agrarisch gebied	10
	Vrije Sector woongebieden	12
	Gemengde woongebieden	13

BIJLAGE 2

Begrippenlijst

TERM	BESCHRIJVING
A	
Aanbouwen:	Grondgebonden toevoeging meestal van één bouwlaag aan een gevel van een gebouw.
Aangekapt:	Met kap bevestigd aan dakvlak.
Aardtinten:	Natuurlijke tinten; meestal rood, bruin of groen.
Aanzetsteen:	Eerste steen links en rechts in een gemetselde boog. Evenals de sluitsteen zijn de aanzetstenen op constructieve punten geplaatst. Ze worden vanwege hun zwaardere belasting, maar ook uit decoratief oogpunt, veelal in natuursteen uitgevoerd.
Achtergevellijn:	Denkbeeldige lijn die strak langs de achtergevel van een gebouw loopt tot aan de perceelsgrenzen
Achterhuis:	Bedrijfsruimte van de boerderij waarin zich deel, stallen, spoelhoek e.d. bevinden.
Achterkant (AMvB):	De achtergevel, het achtererf en het dakvlak aan de achterzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw, gelegen tussen de voorgevelrooilijn en achtergevelrooilijn, voor zover die zijde niet gekeerd is naar de weg of openbaar groen.
Afdak:	Hellend dak, hangend of op stijlen aangebracht tegen een gebouw of een muur, om als gedeeltelijke beschutting te dienen.
Afdeklijst:	Lijst met hellend bovenvlak als afdekking van een muur, veelal bedoeld als bescherming tegen inwatering.
Afgeknot:	Term die gebruikt wordt wanneer een dakpartij aan de bovenzijde is afgeplat, bijv. afgeknot schilddak.
Afgewolfd:	Term die gebruikt wordt wanneer een uiteinde van de nok van een zadeldak is afgeschuind.
Amsterdamse School:	Decoratieve en expressieve bouwstijl waarbij gebruik wordt gemaakt van rood-bruin metselwerk, golvende baksteen, beeldhouwde ornamenten, parabool- en trapeziumvormen en details als siermetselwerk en laddervensters. De daken zijn veelal steil en soms met torentjes versierd. Bij landhuizen in deze bouwstijl zijn de daken merendeels van riet en platisch gemodelleerd. Het functionele is ondergeschikt aan de vormgeving. Deze stijl beheerste vanaf ongeveer 1910 tot eind jaren twintig de architectuur (vooral woningbouw, scholen en bruggen) te Amsterdam en in mindere mate elders.
Arbeiderswoning:	Sinds de tweede helft van de 19e eeuw gebouwd klein type woonhuis voor arbeiders en ambachtslieden. Veelal twee aan twee of in een rijtje van verscheidene woningen, elk bestaand uit een woonvertrek, keuken met bedsteden en een zolder.

Arcade:	Een reeks van bogen rustend op pijlers of zuilen. Op enige afstand van een muur en met een overdekking vormt de arcade een galerij.
Afstemmen:	In overeenstemming brengen met.
Asymmetrische kap:	Zadeldak met twee ongelijke dakvlakken, ongelijkheid mogelijk in hellingshoek en in lengte van het dakvlak.
Authentiek:	Overeenstemmend met het oorspronkelijke; ook wel origineel, eigen kenmerken dragend of oorspronkelijk.

B

Balustrade:	Hekwerk van balusters (speciaal vormgegeven spijlen) met een erop rustende balk of stenen richel.
Band:	Horizontale versiering in de gevel in afwijkend materiaal, ter verlevendiging van de gevel. Meestal natuursteen, kunststeen of baksteen.
Basement:	Plint, onderste (vaak verdiepte) laag van een pand vanwaar het muurwerk opgaat of de voet van een zuil, pilaster of pijler.
Bebouwing:	Eén of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.
Bebouwingsblok:	Meerdere panden vormgegeven als één samenhangend geheel.
Beschot:	Houten bekleding van een muur; meestal niet tot de volle hoogte.
Bedrijfsbebouwing:	Gebouwen ten behoeve van bedrijven zoals hallen, werkplaatsen en loodsen; hebben meestal een utilitair karakter.
Behouden:	Handhaven, bewaren, in stand houden.
Belendende:	Naastgelegen, (direct) grenzend aan.
Beuk:	De romp van een kerkgebouw, onderscheiden worden midden- of hoofdbeuk, zijbeuken en dwarsbeuk. De term beuk wordt ook gebezigd bij de ruimtelijke indeling van andere gebouwen. Een beuk is dan een door hoofdmuren begrensde ruimte die in de regel afzonderlijk overkapt is. Romp of lichaam van een gebouw; gebruikt ter onderscheiding van verschillende gebouwdelen.
Bij:	In het begrip "aan of bij een monument" betekent 'bij': de tot het monument behorende gronden en opstallen die deel uitmaken van het ene en ongedeelde eigendom.
Bijgebouwen:	Grondgebonden gebouw meestal van één bouwlaag dat veelal los van het hoofdgebouw op de kavel staat, kan ook aangebouwd zijn; meestal bedoeld als schuur, tuinhuis of garage.
Blinde wand, muur of gevel:	Gevel of muur zonder raam, deur of andere opening.
Blokbepoistering:	Pleisterwerk voorzien van schijnvoegen. De blokbepoistering moet suggereren dat het pleisterwerk uit blokken natuursteen bestaat.
Boeiboord:	Opstaande kant van een dakgoot of dakrand, meestal uitgevoerd in hout of plaatmateriaal.
Boerderij:	Gebouw/gebouwen op een erf met een (oorspronkelijk) agrarische functie en het daarbij horende woonhuis.
Boog:	Een gebogen constructie, meestal in baksteen, om de drukkracht boven een opening op te vangen.

Boogveld:	Het vlak dat wordt begrensd door de binnenzijde van een boog en de (denkbeeldige) horizontale lijn die de aanzetten ervan verbindt.
Boogfries:	Reeks van uitgemetselde bogen, steunend op kraagstenen, meestal ter versiering onder een kroonlijst geplaatst.
Bordes:	Verhoogd platform dat uitspringt voor de ingang van een gebouw, bereikbaar over een aantal treden; meestal van natuursteen.
Borstwering:	Het deel van de buitenmuren dat boven de zolder- of dakvloer uitsteekt. Ook: een tot borsthoogte opgetrokken muur of open hekwerk van een balkon, loggia of dakterras. Vaak ook gebruikt om het gedeelte van de muur tussen vloer en onderzijde van een venster aan te duiden.
Bouwblok:	Een geheel van geschakelde bebouwing.
Bouwen:	Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bouwwerk.
Bouwlaag:	Gedeelte van een bouwwerk tussen twee vloeren, met uitzondering van souterrain of zolder.
Bouwvergunning:	Vergunning als bedoeld in artikel 40, eerste lid van de Woningwet.
Bouwperceel:	Een aaneengesloten terreinoppervlak, waarop krachtens het bestemmingsplan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.
Bouwwerk:	Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.
Bovenbouw:	Het bovendeel van een gebouw; heeft meestal betrekking op de schuine kap van een huis met de daarbij behorende kopgevels.
Bovenlicht:	Raam boven een deur of het bovenste raam van een venster.
Buitenplaats:	Buitenverblijf met herenhuis (kasteel of landhuis) met bijgebouwen en omringende privé-tuin of park, meestal met specifiek ontworpen aanleg; voornamelijk in de 17e en 18e eeuw gesticht.
Bungalow:	Meestaal vrijstaande woning waarvan alle vertrekken op de begane grond zijn gesitueerd.

C

Carport:	Afdak om de auto onder te stallen, meestal bij of grenzend aan een woning.
Chaletstijl:	Term die wordt gebruikt voor gebouwen die aan de Zwitserse chaletbouw herinneren, door toepassing van overstekende kappen met veel houtsnijwerk en vaak houten veranda's en vakwerk. Veel toegepast bij villa's en andere gebouwen in bosrijke omgeving. (ca. 1870-1910).
Classicisme:	Richting in de kunst die de modellen der Griekse en Romeinse oudheid naviolgt. In de architectuur betekent dit meestal de toepassing van de antieke orden. De orden zijn gebonden aan bepaalde verhoudingen en ornamenten waarbij de zuil het meest wezenlijke element van alle onderdelen vormt.
Conformeren:	Zich voegen naar, gelijkvorming maken aan, aanpassen aan of afstemmen op.

Cordonlijst:	Uitspringende horizontale, veelal geprofileerde lijst langs een gevel, teneinde door schaduwwerking de horizontale geleiding van de gevel te onderstrepen.
Console:	Uit de muur stekend geprofileerd stenen of houten deel dat dient ter ondersteuning van een balk, kroonlijst of balkon, sinds de renaissance vaak in de vorm van een voluut.
Context:	Omgeving, situatie, geheel van omringende ruimtelijke kenmerken.
Contrasteren:	Een tegenstelling vormen.
Cultuurhistorische waarde:	De aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied.

D

Dak:	Overdekking van een gebouw of onderdeel ervan, bestaande uit één of meer hellende vlakken (schilden) of uit een horizontaal vlak.
Dakafdekking:	Vlak of hellend dak van een gebouw, waarop dakbedekking is aangebracht.
Dakhelling:	De hoek van het dakvlak ten opzichte van de vloer.
Dakhuis:	In het verlengde van de gevel door de daklijst heen brekende opbouw, voorzien van een eigen dak waarvan de nok haaks staat op de nok van het hoofddak.
Dakkapel:	Ondergeschikte toevoeging aan een hellend dakvlak, vooral bedoeld om de lichttoevoer te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten.
Daklijst:	Lijst tussen de bovenkant van de gevel en de voet van het dakvlak; meestal van steen of hout.
Dakopbouw:	Een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok of dakrand van het dak, die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert.
Dakoverstek:	Het ten opzichte van de gevel uitstekende deel van het dak.
Dakpan (beton):	Een cementstenen tegel ter bedekking van het dak; in vrijwel alle kleuren mogelijk.
Dakpan (gebakken):	Een uit klei gebakken tegel ter bedekking van het dak; roodkleurig.
Dakpan (geglazuurd):	Een uit klei gebakken tegel ter bedekking van het dak, voorzien van glazuurlaag; meestal in de kleuren zwart, rood, geel of groen.
Dakpan (gesmoord):	Een uit klei gebakken tegel ter bedekking van het dak; door door rooktoevoeging tijdens het bakproces grijskleurig.
Dakraam:	Raam in een dak.
Dakschild:	Een dak is een afdekking van een gebouw, bestaande uit een kapconstructie met verscheidene dakvlakken (m.u.v. een plat dak), de zogenaamde 'dakschilden', waarop de dakbedekking is aangebracht.
Daktrim:	Afwerking aan de bovenzijde van de dakrand ten behoeve van waterkering.
Dakvlak:	Een vlak van het dak/kap.
Damwandprofiel:	Geprofileerd metalen beplatingsmateriaal; vaak toegepast als grond- of waterkering.

Deel:	Het middenstuk van het bedrijfsgedeelte van een boerderij. De deel werd vroeger als dorsvloer gebruikt.
Delftse school:	Traditionalistische sobere bouwstijl (ca. 1925-1955), ontstaan rondom de Delftse hoogleraar ir. M.J. Granpré Molière (1883-1972). Inspiratiebronnen vormden de traditionele vaderlandse baksteenarchitectuur en, bij kerkbouw, de romaanse bouwkunst. Kenmerkend zijn het vrijwel uitsluitend gebruik van baksteen, hoge met pannen beklede daken tussen topgevels en het gebruik van natuursteen op constructief belangrijke punten. De Delftse School heeft de wederopbouw na de Tweede Wereldoorlog in sterke mate beheerst.
Detail:	Ontmoeting/aansluiting van verschillende bouwdelen zoals gevel en dak of gevel en raam.
Detailering:	Kleine toevoegingen aan een gebouw ter decoratie.
Diversiteit:	Verscheidenheid, afwisseling, variatie.
Dorpel:	De horizontale delen van een deur of raamkozijn.
Drager en invulling:	De drager is de constructie van een gebouw, waaraan de invulling is toegevoegd om te beschermen tegen weer en wind (heeft vooral betrekking op gebouwen uit de jaren vijftig en zestig, waarbij het verschil tussen drager en invulling werd gebruikt om de woning in een groot gebouw of rij huizen te onderscheiden).
Draairaam:	Ramen dat draait op scharnieren of duimen
Draaiend deel:	Draaiende delen in kozijn zoals ramen en deuren.
Dwarshuisboerderij:	Boerderij waarbij het woonhuisgedeelte dwars op het achterhuis van de boerderij is geplaatst. Beide delen zijn voorzien van een eigen dak. Wordt ook wel T-huisboerderij of krukhuisboerderij genoemd.

E

Eclecticisme:	Bouwstijl waarbij men de vormen van verschillende bouwstijlen combineert tot een nieuw geheel. In het laatste kwart van de 19e eeuw beoogde men met de combinatie van verschillende stijlelementen vooral een schilderachtig effect te bereiken.
Ensemble:	Architectonisch en stedenbouwkundig compositorisch geheel.
Entree:	Ingang van een gebouw.
Erf:	Al dan niet omheind stuk grond dat in ruimtelijk opzicht direct hoort bij, in functioneel opzicht ten dienste staat van, en in feitelijk opzicht direct aansluit aan een gebouw en dat blijkens de kadastrale gegevens behoort tot het perceel waarop dat gebouw is geplaatst. (Artikel 1 nieuwe Woningwet)
Voorerf:	Gedeelte van het erf tussen de voorgevellijn en de aan de voorkant van die lijn gelegen perceelsgrens.
Achtererf:	Gedeelte van het erf tussen de achtergevellijn en de aan de achterkant van die lijn gelegen perceelsgrens.
Zijerf:	Gedeelte van het erf tussen een zijgevellijn en de aan de zijkant van de lijn gelegen perceelsgrens.

Erfafscheiding:	Een bouwwerk bedoeld om het erf of perceel af te bakenen van een buurerf of de openbare ruimte.
Erker:	Ronde, vierkante, of veelhoekige uitkragende uitbouw aan een gevel, die vaak uitsteekt of uitkraagt langs 1 of meer bouwlagen; kan gezien worden als een uitgebouwd venster.
Erker:	Kleine toevoeging van meestal één bouwlaag aan de gevel van een gebouw, op de begane grond meestal uitgevoerd in metselwerk, hout en glas.
Ezelsrug:	Metselconstructie toegepast als afwaterende afdekking van gevelvlakken, tuinen en erfmuren. De stenen zijn staand, verwerkt, meestal onder een hoek van 45 graden, vanaf beide zijden van de muur. De stenen ontmoeten elkaar in een scherpe hoek boven op de muur. Soms is de bovenzijde gedekt met een platte steen.

F

Flat:	Groot gebouw met meerdere verdiepingen/woonlagen. De appartementen in de flat zijn meestal gelijkvloers en worden op hun beurt eveneens flat/flatjes genoemd.
Fries:	In de klassieke bouwkunst een onderdeel van het hoofdgestel tussen architraaf en kroonlijst. In ruimere zin horizontale band met schilder- of beeldhouwwerk, metselmozaiek e.d. om een muurvlak aan de bovenzijde te begrenzen of om het in te delen.
Fronton:	Driehoekige of segmenvormige bekroning van een gevel, venster of ingang, naar klassieke trant.

G

(Gevel)geleding:	Onderverdeling van de gevel in kleinere vlakken. Verticale, horizontale of figuratieve indeling van de gevel door middel van gevelopeningen, metselwerk, inspringingen of andere gevelkenmerken en -detailleringen.
Galerij:	Overdekte, soms door zuilen ondersteunde gang in, naast of rondom een gebouw.
Galerij:	Gang aan de buitenkant van een (flat)gebouw die toegang verschaft tot de afzonderlijke woningen.
Gebouw:	Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
Gepotdekseld:	Horizontaal, gedeeltelijk over elkaar vallende (oorspronkelijk houten) planken of gevelbeplating om inwatering tegen te gaan.
Gevel:	Verticaal scheidingsvlak van een gebouw tussen buiten en binnen.
Geveldetaillering:	Geheel van onderdelen van een gevel die samen het totaalbeeld van de gevel bepalen.
Gevelsteen:	Een stenen plaat of blok in de gevel, waarin een bouwopschrift, afbeelding of naam is opgenomen.
Goot(hoogte):	Horizontale waterafvoer; meestal tussen gevel en dakvlak.

Gootklossen:	Uit de muur stekende houten of gemetselde blokjes ter ondersteuning van goten.
Gootlijn:	Veelal horizontale lijn die een goot of meerdere goten aan de gevel vormen.
Gotiek:	In het begin van de 12e eeuw in Frankrijk ontwikkelde bouwkunst, de opvolger van de romaanse bouwkunst. Zeer belangrijk is de nieuwe constructiemethode waarbij de massa van de overspanning d.m.v. ribben en zuilen wordt gedragen. De muur verloor hierdoor haar dragende functie en kon van grote ramen worden voorzien. Het meest typerende motief is de spitsboog.

H

Halsgevel:	Een gevel waarvan het middendeel hoger is opgetrokken tot een rechthoekige hals.
Hardsteen:	Verzamelnaam voor verschillende soorten blauwgrijze, fossielenrijke natuursteen.
Hoekaanbouw:	Grondgebonden toevoeging meestal van één bouwlaag aan de hoek van een gebouw.
Hoekkeper:	Snijlijn van twee aansluitende dakvlakken bij een naar buiten gerichte hoek.
Hoofdgebouw:	Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

I

Industriebouw:	Bebouwing met een industriële bestemming.
Inbreiding:	Nieuwbouw op een reeds bestaande open ruimte binnen de bebouwde kom.

J

Jugendstil:	Jugendstil (ook wel Art Nouveau genaamd) is een internationale kunststijl, die tussen circa 1895 en 1910 bloeide. Deze stijl ontstond als reactie op de 19e eeuwse 'neostijlen'. Kenmerkend voor de bouwstijl was het laten zien van constructieve onderdelen, gecombineerd met decoratieve elementen. Gietijzer, smeedijzer en glas werden veelvuldig toegepast. Vloeiende lijnen, asymmetrie, de toepassing van grote bogen (bijvoorbeeld in de gevels) en de versiering met majolicategels zijn kenmerkende stijlelementen. We kunnen een onderscheid maken tussen de Florale Jugendstil (vooral voorkomend in Franstalige gebieden), waar asymmetrie en zogenaamde 'zweeps slagmotieven' van belang zijn, en de zakelijke, meer symmetrische Geometrische Jugendstil. De Geometrische Jugendstil komt voornamelijk voor in Duitstalige gebieden en is ook in Nederland meer toegepast dan de Florale stijlvariant.
-------------	--

K

Kap:	Samenstel van houten, ijzeren of betonnen onderdelen dat de dakbedekking draagt.
Kapiteel:	Bekroning van een zuil, pilaster of pijler, veelal voorzien van een beeldhouwwerk volgens de klassieke orde (Toscaans, Dorisch, Ionisch, Corinthisch, composiet), de romaanse stijl (teerlingkapitelen) of de gotische stijl (bladkapitelen).
Kaprichting:	Hoofdrichting van het dakvlak, meestal bepaald door de richting van de nok.
Kavel:	Grondstuk, kadastrale eenheid.
Kern:	Veelal kleinschalig stedelijk gebied, ook wel centrum van een dorp of stad.
Kilkeper:	Snijlijn van twee aansluitende dakvlakken bij een naar binnen gerichte hoek.
Klokgevel:	Een gevel waarvan de top de vorm van de doorsnede van een klok of bel heeft.
Klos:	Uit de muur stekend houten of gemetseld blokje ter ondersteuning van uitstekende onderdelen van een gebouw, zoals de dakgoot e.d. Klossen zijn eenvoudige consoles.
Kolom:	Zuil of pilaar, meestal in gebruik als stenen, houten of metalen steunpunten die buiten de proporties van de klassieke orden (bouwstijlen) vallen.
Komvorming:	De verdichting van bebouwing op een bepaalde locatie, waaruit een nederzetting ontstaat; meestal op een kruispunt van routes.
Koofbord:	Gebogen vlak dat de overgang vormt van een vlakke zoldering of vlak plafond naar de muur.
Kop:	In het algemeen een smalle kant of zijde van een rechthoekige vorm. Wordt meestal gebruikt als verwijzing naar de smalste kant van een baksteen.
Kopgevel:	De gevel aan de smalle zijde van een bebouwingsblok.
Kopwoning:	Hoekwoning aan het eind van een blok geschakelde rijwoningen.
Kozijn:	Omlijsting van steen, hout of ijzer, bestaande uit een onder- of bovendorpel en twee of meer stijlen; om een ingang of lichtopening te omlijsten en er een raam, deur of luik te bevestigen.
Kozijnpui:	Gevelpui die in zijn geheel of voor het merendeel bestaat uit een kozijn met ramen en dichte kozijnpanelen
Kraagsteen:	Uit de muur stekende steen die de geboorte van een boog draagt of, gelijk een console, een balk ondersteunt.
Kroonlijst:	Horizontale uitspringende en meestal geprofileerde band, die de bekroning vormt van een muur onder het dak of boven een ander belangrijk bouwonderdeel zoals vensters, portiek, dakkapel, enz. In oorsprong de bovenste uitspringende lijst van een hoofdgestel, een element uit de Griekse bouwkunst.
Kruiskozijn:	Een kozijn dat door een middenstijl en een tussendorpel in vierën gedeeld is. De twee onderste ramen zijn veelal draaibaar en voorzien van luiken.

L

Laddervenster:	Venstertype, veel toegepast in de Amsterdamse School architectuur, waarbij de roedenverdeling doet denken aan de sporten van een ladder.
Lak:	Afwerklaag van schilderwerk.
Lambrisering:	Wandbetimmering, meestal bestaande uit paneelwerk, aangebracht tegen het onderste gedeelte van een muur.
Landschappelijke waarde:	De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, dat wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van (niet levende en levende) natuur.
Langsgevel:	Een gevel zonder top of lijst; meestal in de lange zijde van een bebouwingsblok.
Latei:	Draagbalk boven gevelopening.
Leiband:	Platte dakpan of daktegel.
Lessenaarsdak:	Dak met één hellend, niet onderbroken dakvlak.
Lichtkoepel:	Raamconstructie in de vorm van een koepel; meestal in een plat dak.
Lijst:	Horizontale uitstekende en meestal geprofileerde band die de bekroning vormt van een gevelmuur onder het dak of boven een ander belangrijk bouwonderdeel, zoals venster, portiek, dakkapel, etc. In oorsprong de bovenste uitspringende lijst van een hoofdgestel. Ook wel kroonlijst of gootlijst genoemd.
Lijstgevel:	Een gevel die aan de bovenzijde wordt beëindigd door een lijst.
Likstenen:	Verticale enigszins uit de muur vooruitspringende banden, met een decoratieve geleedende functie.
Lineair:	Rechtlijnig, langgerekt.
Lint(bebouwing):	Langgerekte lijn van (veelal vrijstaande) bebouwing langs een weg of waterverbinding.
Loggia:	Inpandig balkon.
Luifel:	Een plat uitgebouwd afdak, veelal tegen een gevel boven een deur geplaatst.

M

Maaiveld:	Bovenzijde van het terrein dat een bouwwerk omgeeft, de grens tussen grond en lucht.
Makelaar:	Decoratieve bekroning van een geveltop, aangebracht als verbinding tussen de afzonderlijke delen van de daklijst.
Mansardedak:	Dakvorm waarbij het onderste deel van het zadeldak of schilddak steiler is dan het bovenste deel, waardoor een onder een stompe hoek geknikte vorm ontstaat.
Markies:	Opvouwbaar zonnescherp.
Massa:	Zichtbaar volume van bebouwing.
Metselverband:	Het zichtbare patroon van metselwerk.
Middenstijl:	Verticaal deel in het midden van een deur- of raamkozijn.

Molgoot	Licht verdiept gedeelte in bestrating ten behoeve van de afwatering. Wordt vaak in de openbare ruimte als inrichtingsmiddel bij de zonering van verschillende (verkeers)functies toegepast.
Monument:	Aangewezen onroerend goed als bedoeld in artikel 3 van de Monumentenwet 1988.
Motief:	Vorm, figuur die op regelmatige wijze herhaald wordt of veelvuldig wordt toegepast bij verschillende gebouwen.
Muuranker:	Smeedijzeren staaf om balken en stijlen aan muren te bevestigen en deze tegen uitwijken te vrijwaren. Een muuranker bestaat uit een zgn 'strop' en een 'schieter'. De horizontaal geplaatste strop is voorzien van een oog, waardoor de verticale schieter kan worden gestoken. De schieter drukt dan tegen het muurwerk. Een muuranker kan recht, S-, X- of Y-vormig, maar ook rijk bewerkt zijn. Ook jaartalankers komen voor.
Muuranker:	Een ijzeren penconstructie waarmee houten balken aan een muur bevestigd worden, om deze voor uitwijken te behoeden.
Muurdam:	Op de erfgrens aan de gevel gemetselde muur.
Muurplaquette:	Een plaat op de gevel, waarin een bouwopschrift, afbeelding of naam is opgenomen. De naam is afgeleid van de 17e eeuwse Franse architect Mansard. Vanaf de tweede helft van de 19e eeuw veelvuldig toegepast bij kleine woningen ter verkrijging van een grotere zolderverdieping.

N

Natuurlijke waarde:	De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.
Natuursteen:	Steen die in de aardbodem gevonden wordt als oergesteente of sedimentgesteente; meestal gebruikt in bestrating, geveldetaillering of gevelbeplating.
Negge:	Het vlak dat wordt bepaald door de aanwezige ruimte tussen de buitenkant van de gevel en het kozijn.
Neoclassicisme:	Een architectuurstroming uit het einde van de 18e eeuw en de eerste helft van de 19e eeuw. De hernieuwde interesse in de kunst van de klassieke oudheid was het gevolg van belangrijke archeologische opgravingen en studies in die periode. Kenmerkend is de toepassing van classicistische elementen als frontons, kroonlijsten, zuilen, pilasters, ed.

Neogotiek:	Met deze architectuurstijl wilde men de gotische bouwkunst doen herleven. Er zijn twee fasen te onderscheiden: - Sinds ca. 1740 als begeleidend verschijnsel van de romantische beweging, met name in Engeland. - Begin 19e eeuw voortkomende uit de liefde voor het (door het middeleeuwse gildewezen bevorderde) ambacht, echtheid van materiaal en de eerlijkheid in constructie. In Nederland zijn vooral de neogotische kerken bekend, die in de tweede helft van de 19e eeuw na het herstel van de bisschoppelijke hiërarchie zijn gebouwd. Bekende architecten die bouwden in de neogotische stijl zijn P.J.H. Cuypers en A. Tepe.
Neorenaissance	Neostijl die in ons land de profane architectuur en o.a. de protestantse kerkelijke bouwkunst in het laatste kwart van de 19e eeuw beheerste. Vooral geïnspireerd op de Vlaamse en Noordnederlandse renaissance van het eind van de 16e eeuw, met als doel de 'eigen stijl van ons land' te laten herleven. Karakteristieke elementen zijn wandgeleding van pilasters, hardstenen banden, lijsten en ornamenten, ontlastingsbogen met gekleurd siermetselwerk, trapgevels en sierankers.
Nok:	Horizontale snijlijn van twee dakvlakken, opperste rand van een dak.

O

Onderbouw:	Het onderdeel van een gebouw; heeft meestal betrekking op de begane grond van een huis met meerdere verdiepingen.
Ondergeschild:	Voert niet de boventoon.
Ontlastingsboog:	Boog gemetseld in een muur boven een raam- of deuropening om het erbovenliggende metselwerk te dragen.
Ontsluiting:	De toegang tot een gebouw, gebied of een terrein.
Oorspronkelijk:	Origineel, aanvankelijke vorm, authentiek.
Oorspronkelijke gevel:	Gevel van een gebouw zoals deze als nieuw is gebouwd.
Organische groei:	Gelijdelijke en individuele ontwikkeling van gebouwen binnen bestaande structuren..
Oriëntatie:	De hoofdrichting van een gebouw.
Ornament:	Een element zonder constructieve functie dat is aangebracht ter verfraaiing van een bouwwerk.
Ornamentiek:	Mate waarin een bouwwerk is verfraaid.
Orthogonaal:	Rechthoekig.
Overstek:	Bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel.
Overkraging:	Overstekende, gemetselde steenlagen om een muurverzwaring of uitspringend bouwdeel te ondersteunen.

P

Paneel:	Rechthoekig vlak, gevat in een omlijsting, toegepast in kozijn, deur of luik.
Penant:	Gemetselde steunpilaar van het fundament van een gebouw, metselwerk in een gevel langs openingen.
Pilaster:	Weinig uitspringende muurpijler, die dient om een boog of hoofdgestel te dragen. Vierkante halfzuil, evenals een klassieke zuil voorzien van een basement en een kapiteel. Vooral in de gevelarchitectuur van de renaissance en barok toegepast, vaak op de hoeken van een gebouw.
Plaatmateriaal:	Plaat van kunststof, staal of hout; meestal ten behoeve van gevelbekleding.
Planmatige uitbreiding:	Gelijktijdige en gezamenlijke ontwikkeling van gebouwen.
Plasticiteit:	De mate aan dieptewerking door het reliëf in de gevel, bijvoorbeeld door kozijnen, penanten, metselwerk en andere gevelelementen; veroorzaakt licht- en schaduwwerking in de gevel.
Pleisterlaag:	Een laag mortel die het oorspronkelijke bouw materiaal bedekt, waardoor een gladde afwerking ontstaat.
Plint:	Voetplaat en/of onderdeel van het basement van een zuil of gebouw. Een duidelijk te onderscheiden horizontale band aan de onderzijde van een gevel; oorspronkelijk als (stenen) stootlijst.
Portaal:	Onmiddellijk aan een ingang grenzende ruimte, waardoor men een gebouw binnentreedt.
Portiek:	Vaak ingebouwde, aan de straatzijde geheel open ruimte, waarin zich de ingang van een gebouw bevindt. Gemeenschappelijke trappenhuis en/of een terugspringende ruimte voor de straat- of toegangsdeur.
Positionering:	Plaats van een bouwwerk op de kavel.
Pui:	De ondergevel van een gebouw; meestal door materiaalgebruik of invulling afwijkend van bovengevel.
Punt-, piramide- of tentdak:	Dak gevormd door vier driehoekige dakschilden die in één punt bijeenkomen.
Puntgevel:	Gevel eindigend met een driehoekig bovendeel, overeenkomend met de vorm van het aansluitende zadeldak.

226

R

Raam:	Gedeelte van het venster waarin het glas is gevat.
Raamdorpel:	Horizontaal benedendeel van een houten of stenen vensterkozijn, waarop de stijlen rusten, dus eigenlijk de onderdorpel. Er is tevens sprake van een bovendorpel en van een wisseldorpel bij schuifkozijnen.
Raamlijst:	Een lijst die een raamopening omtrekt.
Radialen:	Wegen die vanuit het centrum naar buiten lopen; meestal gecombineerd met een ringstructuur.
Referentiekader:	Het geheel van waarden en normen binnen een bepaalde groep waarnaar verwezen kan worden.

Renovatie:	Herstellen en zo nodig (gedeeltelijk) vernieuwen van een gebouw of gebied met het doel deze weer bruikbaar te maken volgens de huidig geldende maatstaven.
Respecteren:	Met eerbied behandelen, eerbiedigen, waarderen.
Rijenwoningen:	Geschakelde eengezinswoningen in een rij.
Ritmiek:	Regelmatige herhaling.
Roedeverdeling:	Bij een venster de verschillende kleine ruitjes die binnen 1 kozijn op hun plaats worden gehouden met behulp van een verdeling van horizontale en verticale houten latten of roeden.
Rolboog:	Een gebogen constructie in baksteen, om de drukkracht boven een opening op te vangen.
Rolkast:	Kast waarin een rolluik wordt opgerold.
Rollaag:	Een in verband gemetselde laag van op hun kant of kop gemetselde stenen. Horizontale rij stenen boven een gevelopening of aan de bovenzijde van een gemetselde wand.
Rolluik:	Oprolbaar vensterluik van smalle latjes, zowel transparant als gesloten mogelijk.
Rooilijn:	Denkbeeldige lijn die aangeeft waarbinnen gebouwd mag worden. Veelal gebruikte term in bestemmingsplannen.

S

Schilddak:	Dak met twee driehoekige schilden aan de smalle zijden en twee trapeziumvormige aan de lange zijden. Deze daken hebben over het algemeen een korte noklijn. De oplopende snijlijnen van de dakschilden worden hoekkoers genoemd.
Schuifvenster:	Het geheel van kozijn, raam en ruiten, waarbij het boven- en benedendeel van het raam verticaal langs elkaar kunnen schuiven. Dit type venster is aan het eind van de 17e eeuw ontwikkeld. In de 18e eeuw hadden zowel het onder- en bovenraam een roedenverdeling. In de 19e eeuw werd het aantal ruiten verminderd tot zes of acht en werd het bovenste deel van het raam vastgezet, zodat alleen het onderste, grootste deel met vier ruiten verschoven kon worden. Aan het einde van de 19e eeuw verdween het zesruits schuifvenster en maakte men schuiframen met een tussenstijl (T-venster). In de 20ste eeuw verdween ook deze tussenstijl (H-venster) en werd het bovenraam veelal voorzien van glas-in-lood.
Selectiviteit:	Waarde als onderscheidingsmiddel, uitkiezend.
Serre:	(Frans: broeikas) Voornamelijk uit glas (gevat in ijzer of hout) bestaande uitbouw aan een woonhuis, die via deuren in directe verbinding met de tuin staat; voornamelijk vanaf de 19e eeuw.
Sieranker:	Sierlijk gesmeed of gietijzeren muuranker. Met motieven als bloemen, spiralen, drakenkoppen e.d. bewerkt muuranker.
Situering:	Plaats van het bouwwerk in zijn omgeving.

Sluitsteen:	De middelste steen van een gemetselde boog, die als laatste afsluiting geplaatst wordt. Evenals de aanzetstenen is de sluitsteen vaak in natuursteen uitgevoerd.
Souterrain:	Onderstuk, benedenverdieping die gedeeltelijk lager ligt dan de begane grond, maar niet zo diep als een kelder en daarom behalve als bergplaats ook voor bewoning bruikbaar is.
Speklaag:	Lichte natuurstenen band als afwisseling in baksteenmetselwerk, doorgaans van Brabantse arduin, later ook van zandsteen.
Stijl:	Architectuur of vormgeving uit een bepaalde periode of van een bepaalde stroming.
Stoep:	Geplaveide strook langs een straat, behorend bij het aangrenzende gebouw; meestal in hardsteen.
Stoephek:	Hek als afscheiding tussen private stoep en openbare weg; meestal van smeedijzer.
Stoeppaal:	Hardstenen of ijzeren paal als afscheiding tussen private stoep en openbare weg; tussen de stoeppalen zijn meestal kettingen of stangen bevestigd.
Straatprofiel:	De verticale doorsnede van een straat, gezien van gevel tot gevel.
Straatwand:	De fysieke ruimtelijke beëindiging van een straat; meestal door bebouwing, soms ook door andere objecten.
Strek:	Verticale bovenafsluiting van een venster of deur om de druk van het muurwerk erboven op te vangen. De stenen zijn vaak enigszins straalsgewijs geplaatst en hebben zo evenzeer een decoratieve functie als een ontlastingsboog. Wanneer een strek aan de bovenzijde getrapt is, wordt hij ook 'hanekam' genoemd. Daarnaast wordt de term 'strek' ook gebruikt als aanduiding voor de lange smalle zijde van een baksteen.

T

Tableau:	Een gevelvlak waarin een afbeelding is opgenomen.
Tegelwerk:	Wandbekleding van tegels, meestal van gebakkel klei.
Tent-, punt- of piramidedak:	Dak gevormd door vier driehoekige dakschilden die in één punt bijeenkomen.
Terracotta:	(It: gebakken aarde) Ongeglazuurd aardewerk
Terrakleur:	Roodbruine kleur van ongeglazuurd gebakken aardewerk
Textuur:	De waarneembare structuur van een materiaal (bij metselwerk dus de oneffenheden van de steen en het voegwerk).
Timpaan:	Het in een fronton besloten veld
Topgevel:	Gevel met een bekroning aan de korte zijde van het gebouw. De gevellijn volgt daarbij in grote lijnen het min of meer driehoekige dak. Hiertoe behoren de hals-, klok-, punt-, schouder-, trap- en tuitgevel.
Topgeveldecoratie:	Veelal in hout uitgevoerde versiering in de top van de gevel, variërend van een eenvoudig beschot tot een ajour.
Trapgevel	Een gevel waarvan de top trapsgewijs smaller wordt.
Travee:	Het geveldeel dat zich tussen twee verticale elementen bevindt.

Tuile-du-nord:	Machinaal vervaardigde vlakke dakpan met rechts aan de zijkant een bolle rand die over de aangrenzende pan komt te liggen
Tuitgevel	Een puntgevel waarvan de top eindigt in een smalle rechthoekige hals.
T-venster:	Een venster waarvan het onderste gedeelte van een middenstijl is voorzien en waarin de roeden een T-vorm maken.

U

Uitbouw:	Aan het gebouw vastzittend bouwwerk dat rechtstreeks vanuit het gebouw toegankelijk is.
Uitkragen:	Geleidelijk overstekend uitmetselen van steenlagen.
Uitmetselen:	Ten opzichte van het eronder gelegene vooruitspringend metselen.

V

Vensterluik:	Een draaibaar houten schot of paneel waarmee een venster aan de buitenzijde geheel of gedeeltelijk kan worden bedekt.
Veranda:	Open of met glas gesloten uitbouw aan een woonhuis.
Verdichten:	Het steeds verder invullen van open ruimtes met bebouwing.
Villa:	Oorspronkelijk een buitenverblijf van een aanzienlijke Romein; thans de aanduiding voor een vrijstaande, aanzienlijke woning. De stadsvilla is ontwikkeld in de tweede helft van de 19e eeuw toen het voor een grotere groep stedelingen financieel mogelijk werd huizen te laten bouwen te midden van veel groen. De inspiratiebron voor deze villa was de middeleeuwse bouwtraditie van vakwerkhuisen. De nadruk lag op een onregelmatig gevormde dakpartij en een asymmetrische gevelopbouw. Karakteristiek zijn het siermetselwerk, de houten topgeveldecoratie, de gedeeltelijke bepleistering van de gevels of het siermetselwerk in gekleurde baksteen of natuursteen op constructieve punten
Vista:	Uitzicht, zichtlijn, uitzichtpunt.
Vleugelstuk:	Een houten of stenen klauw dat gewoonlijk ter verfraaiing paarsgewijs aan weerskanten van een geveltop of dakkapel is geplaatst.
Voet:	Basement of plint van een muur of het onderste deel van een dak, dakkapel, geleding, etc.
Volant:	Strook stof als onderste beëindiging en versiering van zonnescherf of markies.
Voorgevellijn:	Denkbeeldige lijn die strak langs de voorgevel van een bouwwerk loopt tot aan de perceelsgrenzen.
Voorkant (AMvB):	De voorgevel, het voorerf en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw, gelegen tussen de voorgevelrooilijn en achtergevelrooilijn, voor zover die zijde gekeerd is naar de weg of openbaar groen.

W

Wandwerking:	De mate waarin een gebouw of aantal gebouwen als straatwand fungeren.
Windveer:	Plank aan weerskanten van een rieten- of pannendak ter afdekking van de voorrand, veelal voorzien van of uitgevoerd in decoratief houtsnijwerk.
Wolfdak:	Meestal een zadeldak waarvan één of beide dakschilden op de kop een afgeknot dakschild heeft (wolfeind).
Woning:	Een geheel van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding.

Z

Zadeldak:	Een dak dat aan twee zijden schuin is met een symmetrisch profiel.
Zijgevellijn:	Denkbeeldige lijn die strak langs de zijgevel van een bouwwerk loopt tot aan de perceelsgrenzen.
Zuil:	Kolom of drager met een schacht, die op een voetstuk of basement rust en bekroond wordt door een kapiteel.

BIJLAGE 3

Besluit bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken (AMvB)

De hierna aangegeven ruimtelijke eisen omtrent bouwvergunningsvrije of licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken zijn een 'vertaling' van de eisen zoals opgenomen in het besluit: 'Bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken'. Tenzij anders is aangegeven, worden de afstanden loodrecht en maten buitenwerks (buitenzijde gebouw) gemeten.

Vergunningsvrije en vergunningplichtige aan- en uitbouwen

Een op de grond staande aan- of uitbouw van één bouwlaag aan een bestaande woning of een bestaand woongebouw, die strekt tot vergroting van het woongenot, is bouwvergunningsvrij als aan alle onderstaande voorwaarden wordt voldaan.

plaatsing en aantal

- niet aan voorgevel of een naar de weg of het openbaar groen gekeerde oorspronkelijke zijgevel
- bij plaatsing aan oorspronkelijke achtergevel afstand tot de weg of het openbaar groen minimaal 1.00 m.
- bij plaatsing aan oorspronkelijke zijgevel afstand tot voorerf (voorgevellijn) minimaal 1.00 m.
- bij plaatsing aan oorspronkelijke zijgevel afstand tot het naburig erf minimaal 1.00 m.

maatvoering

- oppervlakte tot in totaal maximaal 50% van het oppervlak van het achter- of zijerf is bebouwd
- hoogte in ieder geval niet hoger dan:
 - 4.00 m. gemeten vanaf aansluitend terrein,
 - 0.25 m. boven vloer 1ste verdieping, en
- het oorspronkelijk hoofdgebouw
- breedte binnen de breedte van de gevel
- diepte maximaal 2.50 m. haaks gemeten vanaf oorspronkelijke gevel

overige

- de aan- of uitbouw wordt niet gebouwd aan een beschermd monument of in een beschermd stads- of dorpsgezicht
- de aan- of uitbouw wordt niet gebouwd aan een bouwwerk van tijdelijke aard (zoals bedoeld in artikel 45 Ww), aan een woonwagen (zoals bedoeld in artikel 1 Ww) of aan een niet voor permanente bewoning bestemde woning

Voor aan- of uitbouwen die niet bouwvergunningsvrij zijn is een lichte bouwvergunning vereist, mits;

- de hoogte, gemeten vanaf het aansluitende terrein niet meer is dan 5.00 m.

In alle andere gevallen moet een reguliere bouwvergunning worden aangevraagd.

Disclaimer:

Aan eventuele tekstuele of illustratieve fouten kunnen geen rechten worden ontleend.



Vergunningsvrije en vergunningplichtige bijgebouwen en overkappingen

Een op de grond staand bijgebouw of een overkapping van één bouwlaag bij een bestaande woning of bestaand woongebouw, dat of die strekt tot vergroting van het woongenot, is bouwvergunningsvrij als aan alle onderstaande voorwaarden wordt voldaan.

plaatsing en aantal

- niet op voorerf of op een naar de weg of het openbaar groen gekeerde zijerf
- bij plaatsing op achtererf afstand tot de weg of het openbaar groen minimaal 1.00 m.
- bij plaatsing op zijerf afstand tot voorerf (voorgevellijn) minimaal 1.00 m.
- bij een oppervlakte van meer dan 10 m² afstand tot het naburig erf minimaal 1.00 m.

maatvoering

- totale bruto-oppervlakte van op het erf staande bouwvergunningsvrije bijgebouwen en overkappingen maximaal 30 m²
- oppervlakte tot in totaal maximaal 50% van het oppervlak van het achter- of zijerf is bebouwd
- (nok)hoogte maximaal 3.00 m. gemeten vanaf het aansluitend terrein

overige

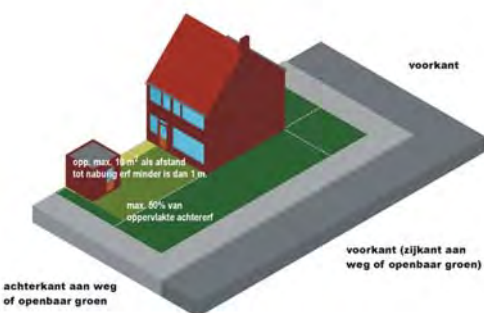
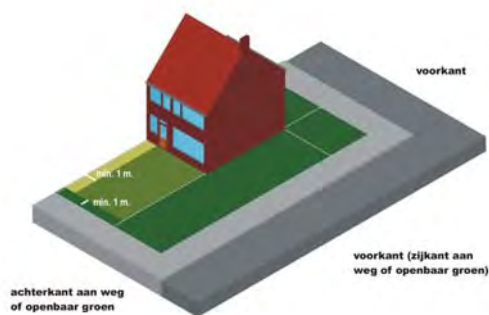
- bijgebouw of overkapping wordt niet gebouwd bij een beschermd monument of in een beschermd stads- of dorpsgezicht
- bijgebouw of overkapping wordt niet gebouwd bij een bouwwerk van tijdelijke aard (zoals bedoeld in artikel 45 Ww), bij een woonwagen (zoals bedoeld in artikel 1 Ww) of bij een niet voor permanente bewoning bestemde woning

Voor bijgebouwen en overkappingen die niet bouwvergunningsvrij zijn is een lichte bouwvergunning vereist, mits;

- de hoogte, gemeten vanaf het aansluitende terrein niet meer is dan 5.00 m., en
- de bruto-oppervlakte niet meer is dan 50 m².

In alle andere gevallen moet een reguliere bouwvergunning worden aangevraagd.

233



Vergunningsvrije en vergunningplichtige kozijn- of gevelwijzigingen

Het veranderen van een kozijn, kozijninvulling, luik of gevelpaneel van een bestaande woning, bestaand woongebouw of een bij een bestaande woning of een bestaand woongebouw behorend bijgebouw is bouwvergunningsvrij als aan alle onderstaande voorwaarden wordt voldaan.

plaatsing en aantal

- niet aan voorgevel of een naar de weg of het openbaar groen gekeerde zijgevel

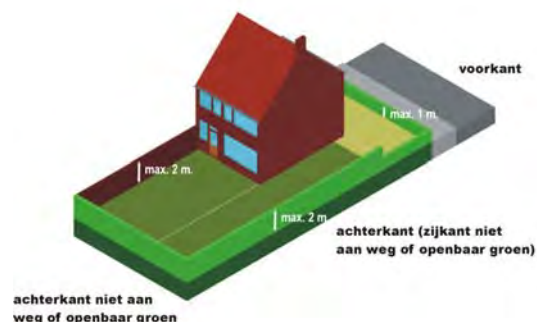
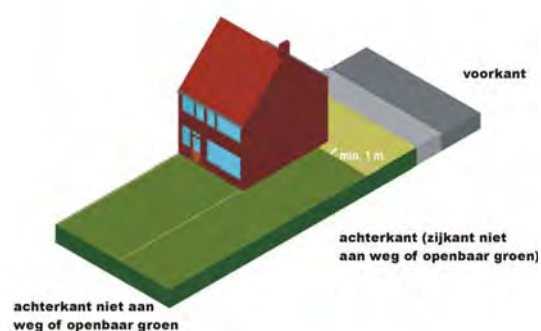
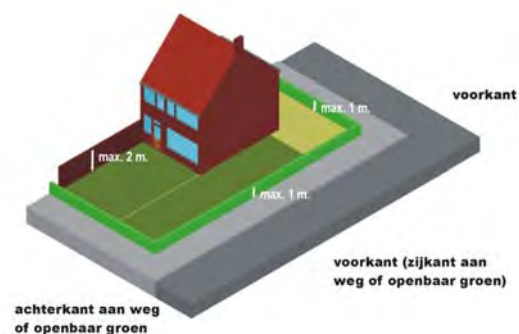
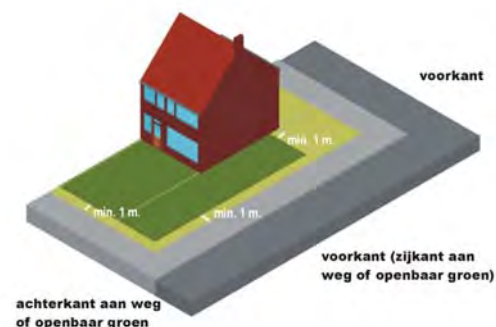
vormgeving

- de verandering leidt niet tot wijziging van een bestaande gevelopening

overige

- de wijziging heeft geen betrekking op een beschermd monument of een pand in een beschermd stads- of dorpsgezicht

In alle andere gevallen moet een lichte bouwvergunning worden aangevraagd.



Vergunningsvrije en vergunningplichtige erfafscheidingen

Het plaatsen van een erf- of perceelafscheiding is bouwvergunningsvrij als aan alle onderstaande voorwaarden wordt voldaan.

maatvoering

- hoogte maximaal 1.00 m.
- hoogte maximaal 2.00 m. mits:
 - gebouwd op erf of perceel waarop reeds een gebouw staat
 - minimaal 1.00 m. achter de voorgevelrooilijn wordt gebouwd
 - minimaal 1.00 meter van de weg of het openbaar groen

overige

- de erfafscheiding wordt niet gebouwd bij een beschermd monument of in een beschermd stads- of dorpsgezicht

In alle andere gevallen moet een lichte bouwvergunning worden aangevraagd.

Vergunningsvrije en vergunningplichtige dakkapellen

Een dakkapel op een bestaand gebouw is bouwvergunningsvrij als aan alle onderstaande voorwaarden wordt voldaan.

plaatsing en aantal

- niet op voordakvlak of een naar de weg of het openbaar groen gekeerd zijdakvlak
- afstand tot nok en zijkant dakvlak (midden bouwmuur of gevel) minimaal 0.50 m.
- afstand tot goot/dakvoet minimaal 0.50 m. en maximaal 1.00 m.
- bij plaatsing op zijdakvlak: afstand tot voorgevel(lijn) minimaal 1.00 m.

maatvoering

- hoogte maximaal 1.50 m. vanaf de voet van de dakkapel

vormgeving

- plat dak

materiaal en kleur

- zijwanden dakkapel ondoorzichtig

overige

- de dakkapel wordt niet gebouwd op een beschermd monument of in een beschermd stads- of dorpsgezicht
- de dakkapel wordt niet gebouwd op een bouwwerk van tijdelijke aard (zoals bedoeld in artikel 45 Ww), op een woonwagen (zoals bedoeld in artikel 1 Ww) of op een niet voor permanente bewoning bestemde woning

In alle andere gevallen moet een lichte bouwvergunning worden aangevraagd. Voor een dakopbouw (nok- en/of gootverhoging) moet altijd een reguliere bouwvergunning worden aangevraagd.

Vergunningsvrije en vergunningplichtige dakramen

Een dakraam in een bestaand gebouw is bouwvergunningsvrij als aan alle onderstaande voorwaarden wordt voldaan.

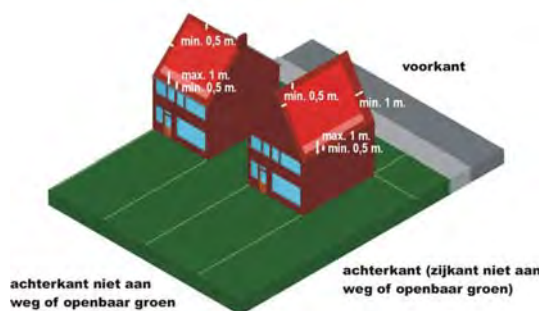
plaatsing en aantal

- afstand tot nok, goot/dakvoet en zijkant dakvlak (midden bouwmuur of eindgevel) minimaal 0.50 m.

overige

- het dakraam wordt niet gebouwd aan een beschermd monument of in een beschermd stads- of dorpsgezicht

In alle andere gevallen moet een lichte bouwvergunning worden aangevraagd.



Vergunningsvrije en vergunningplichtige zonnepanelen en – collectoren

Het plaatsen van een zonnepaneel of een collector aan of op een bouwwerk ten behoeve van elektriciteit- respectievelijk warmtevoorziening, is bouw-vergunningsvrij als aan alle onderstaande voorwaarden wordt voldaan.

plaatsing en aantal

- op schuine daken: in of direct op en geheel binnen het dakvlak en de hellingshoek gelijk aan de hellingshoek van het dakvlak.
- op plat dakvlak: afstand tot dakrand minimaal gelijk aan hoogte paneel met een hellinghoek van maximaal 35°

vormgeving

- paneel/collector vormt een geheel met de installatie voor het opslaan van water of voor de opwekking van elektriciteit, zo niet, dan is de installatie in het bouwwerk geplaatst

overige

- paneel/collector wordt niet gebouwd aan een beschermd monument of in een beschermd stads- of dorpsgezicht

In alle andere gevallen moet een lichte bouwvergunning worden aangevraagd.

Vergunningsvrije en vergunningplichtige antennes

Het plaatsen van een antenne aan of bij een bouwwerk is bouwvergunningvrij als aan alle onderstaande voorwaarden wordt voldaan.

plaatsing en aantal

- achter het voorerf (voorgevellijn) geplaatst

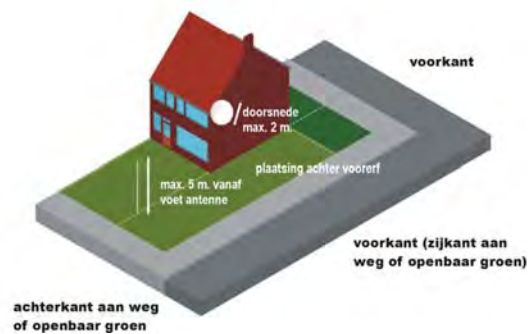
maatvoering

- hoogte van spriet- of staafantenne en eventuele drager maximaal 5.00 m. gemeten vanaf de voet van de antenne of antennedragers, of indien aan de gevel bevestigd gemeten vanaf het snijpunt met het aansluitende dak
- hoogte schotelantenne en eventuele drager maximaal 3.00 m. gemeten vanaf de voet van de antenne(drager)
- doorsnede schotelantenne maximaal 2.00 m.

overige

- de antenne wordt niet gebouwd aan een beschermd monument of in een beschermd stads- of dorpsgezicht

Voor spriet- en staafantennes die niet bouwvergunningvrij zijn is een lichte bouwvergunning vereist, mits de hoogte, gemeten vanaf het aansluitende terrein, niet meer is dan 40 meter. In alle andere gevallen moet een reguliere bouwvergunning worden aangevraagd.



Vergunningsvrije en vergunningplichtige rolhekken of (rol)luiken

Het plaatsen van een rolhek of rolluik bij woningen en woongebouwen is bouwvergunningsvrij als aan de onderstaande voorwaarde wordt voldaan:

overige

- rolhek of rolluik wordt niet gebouwd aan een beschermd monument of in een beschermd stads- of dorpsgezicht

Het plaatsen van een rolhek, luik of rolluik bij andere gebouwen dan woningen en woongebouwen is bouwvergunningsvrij als aan alle onderstaande voorwaarden wordt voldaan.

plaatsing en aantal

- plaatsing aan de binnenzijde van de uitwendige scheidingsconstructie (pui)

vormgeving

- voor tenminste 90% bestaand uit glasheldere doorkijkopeningen

overige

- rolhek, luik of rolluik wordt niet gebouwd aan een beschermd monument of in een beschermd stads- of dorpsgezicht

In alle andere gevallen moet een lichte bouwvergunning worden aangevraagd.



geplaatst achter de pui en voor 90% glasheldere doorkijkopeningen

BIJLAGE 4

Overzicht monumenten

ADRES MONUMENT	KORTE OMSCHRIJVING	BOUWJAAR
Aalstraat 58/60	woonhuis/bedrijf	1903
Alphenseweg 19	voormalige steenfabriek	1930
Heistraat 3-5	voormalige lederfabriek	1910
Hoofdstraat 58	pastorie	1927
Hoofdstraat 23-25	woonhuizen	1920
Hoofdstraat 35/37/39	Woonhuizen	1923
Hoofdstraat 77	voormalige lederfabriek	1920
Hoofdstraat 117	voormalige lederfabriek	1928
Julianastraat 118	woonhuis/leerhandel	1907
Kapelstraat ong.	mariabeeld/kruis	1890
Kapelstraat 1	kerk	1887
Kapelstraat 3	pastorie	1879
Molenschotsedijk 3	boerderij	1890
Nieuwstraat 20	artsenwoning	1909
Nieuwstraat 22	voormalig gemeentehuis	1921
Nieuwstraat 113/113a	voormalige maalderij	1888
Parallelweg 6	woonhuis	1931/1932
Complex Prinsenbosch	voormalige kazerne / asielzoekerscentrum	1941/1942
Stationsplein 6	villa	1929
Stationsplein 4-5 / Laagstraat 1	villa/kantoor/bedrijfspan	1933
Stationstraat 8	villa	1908
Stationstraat 1	koffiehuis	1900
Veenstraat 3/5 + 7	boerderij	1920
Versterstraat 11	boerderij	1876
Bis. De Vetplein 13	woonhuis	1910

BIJLAGE 5

Overzicht vigerende bestemmingsplannen

VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

RAADSBESLUIT

Molenschot

Bestemmingsplan Molenschot 1980

15/6/81

Bestemmingsplan Molenschot Herziening Veenstraat - Broekstraat

21/12/87

Gilze

Partiele herziening van het Bestemmingsplan Industrierrein Broekakkers

18/2/84

Bestemmingsplan Industrierrein Broekakkers

18/5/81

Bestemmingsplan Gilze 1973

21/1/74

Bestemmingsplan Bedrijventerrein Broekakkers-Zuid

21/9/92

Bestemmingsplan Gilze-Hengelstraat

20/9/76

Partiele herziening Plan de Hofstad

28/5/64

Bestemmingsplan De Spoel Uitwerkingsplan

15/6/93

Bestemmingsplan De Laars

16/1/95

Bestemmingsplan De Spoel

21/1/91

Bestemmingsplan Strijpakkers Zuid

10/1/93

Bestemmingsplan Strijpakkers Noord

19/6/89

Bestemmingsplan Woonwagenlokatie Gilze

19/6/89

Bestemmingsplan de Strijpakkers

25/8/80

Bestemmingsplan de Gilzese Steenakkers II

28/2/77

Bestemmingsplan De Gilzese Steenakkers I

28/5/73

Bestemmingsplan Kern Gilze

28/5/01

Water aan de Warande

21/1/97

Tandartsenpraktijk Hofstad

30/09/02

Hulten

Bestemmingsplan Hulten 1984

16/9/85

Bestemmingsplan Hulten 1984 Uitwerkingsplan Oude Baan

25/5/87

VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

RAADSBESLUIT

Rijen

Bestemmingsplan Formidolokatie	07/03/97
Bestemmingsplan uitwerking Centrum Rijen	18/07/97
Bestemmingsplan Kerngebied Rijen	19/04/93
Bestemmingsplan Looiersveld	19/11/79
Bestemmingsplan Centrum Rijen	20/06/94
Partiële herziening Centrum Rijen	
Bestemmingsplan Tivoli	21/12/98
Bestemmingsplan Stationsomgeving	31/01/00
Bestemmingsplan Spoorlaan Zuid	13/05/86
Bestemmingsplan Grote Spie	13/12/71
De bebouwde kom van Rijen	14/11/57
Bestemmingsplan Wolfsweide II	03/03/67
Bestemmingsplan Wolfsweide I	13/03/72
Bestemmingsplan Wolfsweide Vlek 6	16/02/87
Bestemmingsplan Wolfsweide Noord	16/02/87
Bestemmingsplan Wolfsweide I 1974	16/11/77
Herziening en aanvulling van het bestemmingsplan Wolfsweide II	16/11/77
Bestemmingsplan Wolfweide herziening vlek 8	21/12/87
Bestemmingsplan Wolfsweide Bergingsvijver	22/06/87
Bestemmingsplan Wolfsweide III	24/08/77
Uitbreidingsplan in onderdelen herziening kern Rijen	10/08/54
Bestemmingsplan Vijf Eiken 1972	10/09/73
Partiele herziening plan Vijf Eiken	13/10/64
Bestemmingsplan Vijf Eiken 1969	14/10/70
Bestemmingsplan Bedrijventerrein De Haansberg-Europalaan	19/07/93
Bestemmingsplan Industrierrein De Haansberg	23/01/78
Bedrijventerrein Haansberg Oost 1 ^e fase	28/06/99
Bestemmingsplan Vliegende Vennen Noord-zuid	18/11/96
Bestemmingsplan Vliegende Vennen Oost	28/07/99

BIJLAGE 6

Van toepassing zijnde beeldkwaliteitplannen

BEELDKWALITEITPLAN	DATUM
Beeldkwaliteitplan Stationsomgeving	13/01/99
Notitie "Vliegende Vennen Zuid"	
Naar een hoogwaardige architectonische kwaliteit	12/01/94
Beeldkwaliteitplan Vliegende Vennen Oost	...

Colofon

Publicatie van:

Gemeente Gilze en Rijen
Raadhuisplein 1
Postbus 73
5120 AB Rijen
T 0161 – 290 300
E info@gilzerijen.nl

Inhoud:

Oranjewoud, Stad & Ruimte
Beneluxweg 7
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
T 0162 – 487 000
E info@oranjewoud.nl

SCHOUT ruimtelijke vormgeving en beleid
Wijnstraat 96f
3011TR Rotterdam
T 010 – 413 07 10
E schout@sh-groep.nl

In nauwe samenwerking met de gemeentelijke werkgroep:

Mevr. P. Souwerbren
Mevr. J. van Hapert
Mevr. J. de Koning
Mevr. M. Schaling
Dhr. M. Buurstee
Dhr. R. van Loon
Dhr. J. Merkus
Dhr. S. van Raak

Met bijzondere dank aan de klankbordgroep:

Dhr. S. Maas	Welstandscommissie Gilze en Rijen
Mevr. M. Harberts	Welstandscommissie Gilze en Rijen
Dhr. F. van den Hout	Welstandscommissie Gilze en Rijen
Dhr. G. Vermeulen	Vermeulen Bouwbedrijf Gilze-Rijens Industrieel Contact (GRIC)
Dhr. R. van der Wiel	Botermans BV Aannemersbedrijf Winkeliersvereniging Gilze
Dhr. C. van den Boogaart	Z.L.T.O. Gilze-Rijen
Dhr. J. Theunissen	Heemkring Molenheide
Dhr. H. Bink	Woonstichting Leyakkers
Dhr. N. Berkelmans	Winkeliersvereniging Rijen
Dhr. H. van Laarhoven	Architectenburo Van Laarhoven Combi BV
Dhr. L.D. Chamuleau	Ontwerpbureau Esquisse
Dhr. K. van Beijsterveldt	Inwoner Gilze
Dhr. J. Theeuwes	Inwoner Rijen
Dhr. P. von Meijenfeldt	Inwoner Molenschot
Dhr. P. Veroude	Inwoner Hulten
Mevr. A.H. Akkermans	Inwoner Rijen



SCHOUT, ruimtelijke
vormgeving en beleid

SH-GROEP
WIJNSTRAAT 96-F
3011 TR ROTTERDAM

Gi(ze en Rijen