

## Welstandsnota Waalre 2013

De herziening van de welstandsnota Waalre werd in samenspraak met Dorp Stad en Land opgesteld voor de gemeente Waalre door Architectenwerk Twan Jütte.

### Stroomschema welstand



### INLEIDING Hoofdstuk 1

De gemeente Waalre heeft in 2004 een welstandsnota vastgesteld zoals aan- gegeven in de Woningwet. Hierin zijn beoordelingskaders opgenomen voor gebieden en objecten, die hun grondslag vinden in de samenhang van het bebouwingsbeeld, stedenbouwkundige kenmerken en landschappelijke structuren. In 2007 is de nota geactualiseerd. Met de herziening van 2012 wil de gemeente het welstandsbeleid vereenvoudigen en meer afstemmen op de beleving van de burger.

### **Uitgangspunten voor welstand**

Doel van de welstandstoets is het behartigen van het publieke belang door de lokale overheid, waarbij de individuele vrijheid van de burger of ondernemer wordt afgewogen tegen het aanzien van hun omgeving als algemene waarde. Met de verschijningsvorm van een bouwwerk wordt iedere voorbijganger geconfronteerd. Het beleid is opgesteld vanuit de gedachte, dat welstand een bijdrage levert aan de totstandkoming en het beheer van een aantrekkelijke bebouwde omgeving.

Doel van het welstandsbeleid is het welstandstoezicht helder onder woorden te brengen en op een effectieve en controleerbare wijze in te richten. Daarbij is het van belang aanvragers door middel van de welstandsnota van tevoren op de hoogte te stellen van de aspecten die een rol spelen bij de welstandsbeoordeling. Het welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden een rol te geven bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen.

### **Gebruik van de nota**

De welstandsnota is niet bedoeld als leesboek, maar opgesteld als een naslagwerk. De nota bevat verschillende beoordelingskaders. De verschillende hoofdstukken bevatten de criteria, die de gemeente hanteert bij de beoordeling van bouwplannen. Wie wil weten welke criteria op een aanvraag van toepassing zijn, doorloopt het hiernaast afgebeelde stroomschema. Indien gewenst kunnen bij de gemeente inlichtingen worden ingewonnen over de interpretatie van de welstandsnota in het licht van het beoogde plan.

### **Redelijke eisen van welstand**

De gemeente gaat uit van zoveel mogelijk vrijheid bij het bouwen. Alleen als het aanzien van de openbare ruimte in het geding is, wordt welstand gezien als redelijk. Het gaat daarbij om het bouwwerk op zichzelf en in zijn omgeving. In de nota is dit vertaald in een nadruk op de beleving van de bebouwing vanuit de openbare ruimte en het landschap. Bouwdelen in het zicht zijn belangrijker voor het algemeen belang dan bouwdelen die aan het oog onttrokken zijn.

De gemeente heeft in het welstandsbeleid dus met name het algemeen belang op het oog. In de beschrijvingen en criteria wordt daarom in ieder geval de invloed van een plan op het straatbeeld en het aanzien van de gemeente als geheel gewogen. Naarmate een plan meer invloed heeft op de identiteit van de gemeente zullen er meer aspecten worden betrokken bij de beoordeling en zal er zo nodig zorgvuldiger worden gewogen.

De nota bevat in beginsel drie soorten welstandscriteria: gebiedscriteria, criteria voor bepaalde typen bouwwerken en algemene criteria. Daarnaast zijn er aanvullende criteria voor excessen.

## **Hoofdstuk 1**

### **Gebieden en objecten**

De welstandsnota maakt onderscheid in gebieden en objecten. Met de nieuwe nota is het aantal gebieden en objecten sterk gereduceerd.

De gebieden vormen de kern van het welstandsbeleid. De gemeente is verdeeld in gebieden met een eigen identiteit zoals linten, woonwijken en bedrijventerreinen. Van deze gebieden is het ruimtelijk en architectonisch beeld beschreven, gevolgd door een waardering en een verwachting over eventuele veranderingen. Deze bepalen de uitgangspunten voor de welstandstoets. De welstandscriteria zijn te zien als een uitwerking van de algemene criteria, die de voor een bouwplan gewenste eigenschappen beschrijven.

Net als te onderscheiden gebieden zijn er bescheiden objecten, die zich lenen voor vereenvoudigde toetsing. Voorbeelden daarvan zijn bijgebouwen bij en dakkapellen op een woning. Voor dit soort plannen zijn zo eenduidig en meetbaar mogelijke criteria opgenomen, die de planindienaar vooraf een grote mate van duidelijkheid geven over de uitkomst van de toetsing.

### **Afwijkende plannen**

De criteria voor gebieden en objecten gaan uit van de aanwezige kwaliteit en geven richtlijnen voor veranderingen, die redelijkerwijs passen in hun omgeving. Het kan voorkomen, dat een bouwwerk of een plan afwijkt van zijn omgeving. In dat geval kan er gebruik worden gemaakt van de criteria voor excessen of van de algemene criteria.

### *Excessen*

Van een exces is sprake als het uiterlijk van een bouwwerk sterk afwijkt van en afbreuk doet aan de omgeving. Ook plannen die niet preventief worden getoetst moeten passen in het beeld van de gemeente. De burger heeft vrijheid binnen de structuur en architectuur van het bestaande gebied. Uitzondering hierop zijn de welstandsvrije gebieden. In deze gebieden kan niet achteraf alsnog geconstateerd worden dat er sprake is van een exces. Vrij is vrij.

De initiatiefnemer zal in alle andere gebieden redelijkerwijs moeten aansluiten op wat in de omgeving gebruikelijk is (uitgezonderd bouwwerken in gebieden, die expliciet als welstandsvrij zijn aangewezen). Daarbij geldt, dat er eerder sprake is van strijdigheid naarmate een bouwwerk meer zichtbaar is vanuit de openbare ruimte. Een aanbouw aan de achterzijde van een woning in een bouwblok is minder van invloed op het aanzien van de gemeente dan een aanbouw aan de zijgevel van een vrijstaande woning aan een doorgaande route. Ook is er eerder sprake van een exces bij cultureel erfgoed. Volgens de wet moeten de criteria voor het beoordelen op excessen in de welstandsnota zijn opgenomen. De hier opgenomen criteria zijn niet bedoeld om de plaatsing van een bouwwerk tegen te gaan. De gemeente 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*  
De plaatsing van een schuur of hoge schutting voor de voorgevel of het dicht-timmeren van gevel openingen kan het zicht op een bouwwerk hinderen.
- *Het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden*  
Aanpassingen aan een bouwwerk kunnen de architectonische bijzonderheden van een pand zodanig beschadigen dat het in strijd is met redelijke eisen van welstand. Een toegevoegd wezensvreemd element dat de architectuur van een pand ontkent, kan het oorspronkelijk karakter van een bouwwerk (deels) teniet doen, net als achterstallig onderhoud aan de buitenzijde van een bouwwerk. Van een andere orde zijn bouwwerken die door een calamiteit geheel of gedeeltelijk onherstelbaar zijn beschadigd. Het in stand laten van dit soort objecten kan een exces zijn.
- *Armoedig materiaalgebruik*  
Omdat materialen die niet geschikt zijn als bouw materiaal kunnen leiden tot een armoedige en ook gevaarlijke situaties, kan de gemeente op basis van welstand verlangen dat een ander materiaal wordt gebruikt.
- *Felle of contrasterende kleuren*  
Het toepassen van felle kleuren of kleuren die contrasteren met de directe omgeving, kan leiden tot een onrustig beeld en is daarom welstandshalve ongewenst.
- *Te opdringerige reclames*  
Een veelheid of hinderlijk in het oog springende reclame kan een exces zijn. Of er daadwerkelijk sprake is van een exces is onder andere afhankelijk van de ligging en de omvang van het gebouw.
- *Een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is*  
Een gevel kan door een veelvoud van kleine toegevoegde elementen te veel uit de toon vallen. Daarnaast kunnen een of meerdere nieuwe gebouwen de samenhang in een gebied verstoren doordat de kenmerken hiervan teveel afwijken van wat gebruikelijk is.

Aan de hand van de gebiedsgerichte welstandscriteria kan bekeken worden wat redelijkerwijs verwacht kan worden van een nieuw gebouw. Voor de soepele en minimale welstandsgebieden zijn deze criteria wat grover gesteld en in de bijzondere gebieden juist wat preciezer. Bij de beoordeling of een object al dan niet een exces is, wordt hiermee rekening gehouden.

#### *Algemene criteria*

De algemene welstandscriteria richten zich het vakmanschap. 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 het geval zijn als een bouwplan past binnen de criteria voor objecten of gebieden en toch duidelijk onder de maat blijft of als het afwijkt van de omgeving maar door bijzondere schoonheid wél aan redelijke eisen van welstand voldoet.

- *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.
- *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 de omgeving groter is.
- *Betekeningen van vormen in 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.
- *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.

- **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.
- **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.

### **Grote projecten**

Nieuwbouwplannen en herontwikkelingsprojecten vereisen een bijzondere inzet. De welstandsnota bevat echter geen welstandscriteria voor grotere (her) ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Dergelijke welstandscriteria kunnen niet worden opgesteld zolang er een concreet stedenbouwkundig plan, bijvoorbeeld in de vorm van een beeldkwaliteitplan, aan ten grondslag ligt.

Het opstellen van welstandscriteria voor (her)ontwikkelingsprojecten kan een onderdeel zijn van de stedenbouwkundige planvoorbereiding. De criteria worden in dat geval opgesteld door de gemeente of in overleg met de welstandscommissie. De gemeenteraad stelt de welstandscriteria vervolgens vast ter aanvulling op de welstandsnota, waarbij de inspraak gekoppeld kan worden aan de inspraakregeling bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding.

### **Leeswijzer**

Hoofdstuk 2 bevat criteria voor veel voorkomende objecten als dakkapellen. In hoofdstuk 3 wordt voor de gebieden in de gemeente aangegeven op welke wijze het vakmanschap zou moeten worden ingevuld. De beschrijvingen en criteria geven aan welke eigenschappen wenselijk zijn en dienen als agenda voor de beoordeling door de welstandscommissie.

Hoofdstuk 4 bevat algemene uitgangspunten voor de behandeling van bouwplannen in beschermde gezichten en in de invloedssfeer van monumenten.

De in de nota opgenomen foto's zijn te zien als illustratie bij de gebiedsbeschrijving (dus niet als afbeelding van de gewenste eigenschappen).

## **WELSTANDSCRITERIA OBJECTEN Hoofdstuk 2**

De gemeente streeft ernaar veel voorkomende kleine objecten snel te beoordelen om zo de burger tegemoet te komen. Het gaat daarbij om relatief eenvoudige en meetbare criteria, die de planindieners vooraf zo veel mogelijk duidelijkheid geven. Objectcriteria zijn opgesteld voor aanbouwen, bijgebouwen, gevelwijzigingen, dakkapellen, erfafscheidingen, rolluiken, dakopbouwen en reclame.

### **Vergunning**

De bovengenoemde bouwwerken zijn deels vergunningvrij binnen bepaalde randvoorwaarden. Dat betekent dat een deel van deze plannen (met name aan achterkanten) niet vooraf wordt getoetst aan redelijke eisen van welstand. Indien een bouwwerk niet vergunningvrij is, moet een vergunning worden aangevraagd en is een welstandstoets nodig. In dit geval treedt het bestemmingsplan of de beheersverordening in eerste instantie regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen. Als het bestemmingsplan of de beheersverordening geen bezwaar oplevert, wordt het bouwplan getoetst aan de criteria voor objecten. Voldoet het bouwplan niet aan deze criteria of is er sprake van een bijzondere situatie waarbij twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van de criteria, dan wordt bij de beoordeling van het bouwplan tevens gebruik gemaakt van de gebiedsgerichte en algemene welstandscriteria.

### **Herhalingsplan**

Een herhalingsplan is een plan, dat in vergelijkbare situaties als uitgangspunt gehanteerd kan worden. Ook als deze enigszins afwijkt van de criteria op de volgende bladzijden. Niet ieder bouwwerk is automatisch een herhalingsplan. Een eerder op dezelfde woning of hetzelfde bouwblok goedgekeurd plan is dit in de regel wel. Ook een oorspronkelijke optie voldoet aan redelijke eisen van welstand. Een herhalingsplan is van toepassing op een bouwblok, cluster of een groter gebied.

### **Voor- en achterkant**

Bij de criteria is er onderscheid in de voor- en de achterkant van bouwwerken.

Onder voorkant wordt ten eerste verstaan het voorerf, de voorgevel en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw en ten tweede het zijerf, de zijgevel en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) gekeerd is naar openbaar toegankelijk gebied.

Onder achterkant wordt ten eerste verstaan het achtererf, de achtergevel en het dakvlak aan de achterzijde van een gebouw en ten tweede het zijerf, de zijgevel en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) niet gekeerd is naar openbaar toegankelijk gebied.



### Aanbouwen object 1



*Goed geplaatste aanbouw in passende vormgeving, materialen en kleuren*

Een aanbouw is een grondgebonden toevoeging van één bouwlaag aan een gebouw zoals een erker, serre of garage. Ook kunnen deze bouwwerken als overkapping of carport worden uitgevoerd. Het bestemmingsplan of de beheersverordening treedt in eerste instantie regelend op voor wat betreft de rooilijnen en maximale afmetingen.

De gemeente streeft in samenhangende gebieden naar een herhaling van gelijkvormige exemplaren, die passen bij het karakter van de straat en de contour van het oorspronkelijke gebouw zichtbaar houden.

### Beoordeling

Een aanbouw voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan zoals bij monumenten en ander erfgoed, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

### Basiscriteria

Aanbouwen worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

- aanbouwen zijn ondergeschikte toevoegingen aan het hoofdgebouw
- aan een (voormalige) boerderij alleen aan een achterkant
- vormgeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond of een op de situatie afgestemde plattegrond (bijvoorbeeld een schuine erfgrans)
- materialen en kleuren gelijk aan hoofdgebouw of uitvoeren als serre
- bij tussenwoningen een overgang toepassen door bijvoorbeeld een gemetselde muur op de erfgrans

### Aanvullende criteria

Voor bijzondere gebieden gelden de volgende aanvullende criteria:

#### *Plaatsing en aantal*

- hoogstens één aanbouw per gevel

- aanbouw direct tegen de hoofdmassa plaatsen of een bestaande aanbouw vergroten in identieke vormgeving
- voor de voorgevel plaatsen of op minstens 1,00 m achter de voorgevel

#### *Vorm en maat*

- vormgeving afstemmen op oorspronkelijk pand met een bescheiden detail- ring zonder nadrukkelijke ornamenten
- voorgevels hebben ramen (met uitzondering van overkappingen)
- plat afdekken of voorzien van een eenvoudige kap of serredak
- breedte aan de voorgevel hoogstens 40% van de gevel

#### **Bijgebouwen Object 2**



*Goed geplaatst bijgebouw in passende vormgeving, materialen en kleuren*

Een bijgebouw is een grondgebonden bouwwerk van in beginsel één bouw- laag los van het hoofdgebouw, zoals een garage, schuur of overkapping. Het bestemmingsplan of de beheersverordening treedt in eerste instantie regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen.

#### **Beoordeling**

Een bijgebouw voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan zoals bij monumenten en ander erfgoed, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

#### **Basiscriteria**

Bijgebouwen worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

- vormgeven in één bouwlaag met een rechthoekige of een op de situatie afge- stemde plattegrond (bijvoorbeeld een schuine erfgrans)
- materialen en kleuren afstemmen op hoofdgebouw of tuinkarakter met materi- alen als hout, baksteen en kassen van glas

#### **Aanvullende criteria**

Voor bijzondere gebieden gelden de volgende aanvullende criteria:

#### *Plaatsing en aantal*

- minstens 1,00 m achter de voorgevellijn
- bijgebouwen op minstens 1,00 m plaatsen van gevels hoofdgebouw en even- tuele aanbouwen
- hoogstens twee bijgebouwen op het gehele erf

#### *Vorm en maat*

- vormgeving is bescheiden
- overkapping vrijstaand en minimaal aan twee zijden open
- plat afdekken of aan achterkanten voorzien van een eenvoudige kap of glazen kassendak
- goothoogte, ook bij toepassing van een kap, maximaal 3,50 m
- overkapping of carport is minimaal aan twee zijden open
- bij integratie in erfafscheiding materialen en kleuren gelijk aan erfafscheiding

### Kozijn- en gevelwijzigingen Object 3



*Bestaande indeling gerespecteerd bij wijziging*

Van een kozijn- of gevelwijziging is sprake bij het veranderen of verplaatsen van een kozijn, kozijninvulling, luik of gevelpaneel. De opbouw en indeling van de gevel is een belangrijk onderdeel van de architectonische vormgeving van het gebouw en het aanzicht van de straat.

#### **Beoordeling**

Een kozijn- of gevelwijziging voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan zoals bij monumenten en ander erfgoed, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

#### **Basicriteria**

Kozijn- en gevelwijzigingen in soepel welstandsgebied worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

- samenhang straatwand op hoofdlijnen behouden
- materialen en kleuren gelijk aan of gelijkend op die van het hoofdgebouw
- profilering kozijnen monumenten en beeldbepalende panden blijft gelijk

#### **Aanvullende criteria**

Voor de overige gebieden gelden de volgende aanvullende criteria:

##### *Vorm en maat*

- hoofdingeling gelijk aan huidig of oorspronkelijk kozijn
- vormgeving beeldbepalende panden en monumenten gelijk aan de architectuur en het tijdsbeeld van de oorspronkelijke gevel, indeling en detaillering
- bij een (voormalige) boerderij respecteert de gevelopzet de kenmerkende opdeling in woon- en bedrijfsgedeelte
- in beschermd gezicht alleen toepassen als het herstel betreft van historisch wenselijke eigenschappen (zoals staande gevelopeningen en verdiepte liggende kozijnen)

### Dakkapellen Object 4



*Een ondergeschikte toevoeging (dus niet op een wolfseind plaatsen)*



*Bij schilddaken de kleinste afstand hanteren voor de plaatsing*



*Op mansardekap in onderste dakvlak plaatsen en aansluiten op knik*

Een dakkapel is een bescheiden uitbouw in de kap. Dakkapellen kunnen bepa- lend zijn voor het straatbeeld.

Dakkapellen moeten een ondergeschikte toevoeging zijn aan een dakvlak. Bij meerdere dakkapellen op één doorgaand dakvlak streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regel- matige rangschikking op een horizontale lijn.

### **Beoordeling**

Een dakkapel voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan zoals bij monumenten en ander erfgoed, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

### **Basiscriteria**

Dakkapellen worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

- meerdere dakkapellen in hetzelfde bouwblok regelmatig rangschikken op hori- zontale lijn (bovenlijn aanhouden)
- bij een (voormalige) boerderij alleen op dakvlak oorspronkelijk woongedeelte
- minstens 0,50 m dakvlak boven en naast de dakkapel
- tussen 0,50 en 1,50 m dakvlak onder de dakkapel
- dakkapellen raken de gootlijn als dit bijdraagt aan de architectuur van de gevel als onderdeel van de straatwand
- hoogte aan voorkanten maximaal 1,75 m

### **Aanvullende criteria**

Voor bijzondere gebieden gelden de volgende aanvullende criteria:

#### *Plaatsing en aantal*

- in een mansardekap aansluiten op de knik en in de gootlijn plaatsen
- aangekapte dakkapel minstens 1,00 m onder de nok plaatsen
- dakkapel bij een kap over twee lagen in de onderste laag plaatsen
- hoogstens één dakkapel per woning op het voordakvlak

#### *Vorm en maat*

- bescheiden detailleren zonder nadrukkelijke ornamenten
- plat afdekken of aan achterkanten aankappen
- zijwangen donker, wit, zinkgrijs of in de kleur van de rest van de dakkapel



- kleuren kozijnen en dakvlak gelijk aan kozijnen en dakvlak hoofdgebouw
- voorvlak grotendeels invullen met glas (dichte panelen zijn ondergeschikt)
- de dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan het gebouw
- hoogte maximaal 1,75 m aan achterkanten
- breedte aan voorkanten hoogstens 40% van dakvlak met een maximum van 3,00 m
- bij een (voormalige) boerderij heeft de dakkapel staande verhoudingen

#### Erfafscheidingen Object 5



*Een erfafscheiding in de vorm van een heg is vergunningvrij*

Een erfafscheiding is bedoeld om het erf af te bakenen van een buurerf of van de openbare weg. Erfafscheidingen aan de openbare ruimte zijn van invloed op de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente streeft ernaar een rommelige indruk door een te grote verscheidenheid aan erfafscheidingen te voorkomen.

#### Beoordeling

Een erfafscheiding voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan zoals bij monumenten en ander erfgoed, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

#### Basiscriteria

Erfafscheidingen worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

- deugdelijk en duurzaam uitvoeren
- materialen als metselwerk, hout of draadstaal (of spijlen) gebruiken aansluitend op erfafscheiding naastgelegen percelen

#### Aanvullende criteria

Voor bijzondere gebieden gelden de volgende aanvullende criteria:

##### *Vorm en maat*

- afstemmen op afscheiding naastgelegen perceel mits deze voldoet aan de objectcriteria voor erfafscheidingen
- bij voorkeur uitvoeren in metselwerk in combinatie met houten delen of open gaas
- terughoudend in kleur
- lengte langs openbaar toegankelijk gebied is maximaal 12,5 m

#### Rolluiken Object 6

Rolluiken zijn voorzieningen om ruiten van gebouwen te beschermen. Deze voorzieningen kunnen de omgeving een rommelig of onherbergzaam aanzien geven. Het plaatsen van rolluiken aan de binnenzijde van een pui is in veel gevallen vergunningvrij.

#### Beoordeling

Een rolluik voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan zoals bij monumenten en ander erfgoed, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

#### Basiscriteria

Rolluiken worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

- kleuren zijn ingetogen of afgestemd op de gevel

### **Aanvullende criteria**

Voor bijzondere gebieden gelden de volgende aanvullende criteria:

#### *Plaatsing*

- aan de binnenzijde van de pui, mits voor minstens 70% bestaand uit glasheldere doorkijkopeningen
- aan de buitenzijde van de pui, mits:
  - voor minstens 85% bestaand uit glasheldere doorkijkopeningen
  - rolkasten, geleidingen en rolhekken in de gevel worden ingepast

### **Dakopbouwen Object 7**

Een dakopbouw wordt op een gebouw geplaatst, waarbij een nieuwe ruimte ontstaat of een bestaande ruimte wordt vergroot. Doel van een dakopbouw is de lichttoetreding te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten. Bij meerdere dakopbouwen op één doorgaand dakvlak streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn.

#### **Beoordeling**

Een dakopbouw voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan zoals bij monumenten en ander erfgoed, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

#### **Basiscriteria**

Dakopbouwen worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

#### *Plaatsing en aantal*

- het hoofdgebouw is geen boerderij en heeft minstens twee bouwlagen en een plat dak of een symmetrisch zadeldak van maximaal één verdieping hoog
- regelmatig rangschikken op horizontale lijn
- op hellende daken tussen schoorstenen plaatsen of als deze er niet zijn over de gehele breedte danwel op minstens 0,90 m afstand van de dakrand of woningscheiding
- op platte daken in beginsel terugliggend vanaf de voorgevel
- onderkant kozijn direct aansluiten op het dakvlak
- één dakopbouw per woning

#### *Vorm en maat*

- de opbouw is gelijk in oriëntatie, vorm en uitwerking aan eerder geplaatste dakopbouwen op het betreffende dakvlak van het bouwblok, mits deze een positieve welstandsbeoordeling hebben gehad
- op hellende daken:
  - uitgangspunt zijn enkelzijdige nokverhogingen aan achterkanten
  - de stahoogte in de bestaande ruimte is tussen de 2,00 m en de 2,50 m
  - de goot van de nokverhoging gelijk aan de daknok of lager
  - kozijn tussen 0,90 en 1,20 m hoog, onderkant direct aansluiten op dakvlak
  - hellingshoek gelijk aan het bestaande dak
  - nokverhoging in stijl en afwerking gelijk aan het hoofdgebouw
- op een plat dak:
  - hoogstens één bouwlaag toevoegen met een plat dak of kap
  - bij rijwoningen in vorm en maat aansluiten op de belendingen
  - dakopbouw in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdgebouw

### **Reclame Object 8**

Reclame is een publieke aanprijzing van een bedrijf, een product of een dienst. In gebieden met commerciële functies zijn reclames op zijn plaats en verhogen ze de visuele aantrekkingskracht van de omgeving, hoewel daar een kritische grens aan verbonden is.

#### **Beoordeling**

Reclame voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan zoals bij monumenten en ander erfgoed, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

#### **Basiscriteria**

Reclames worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

- alleen reclame voor diensten of producten die in het pand plaatsvinden respectievelijk worden verkocht
- reclame plaatsen met behoud van uitzicht op of vanaf de openbare ruimte (voorkom hinder voor voetgangers en ander verkeer)
- loodrecht op, of evenwijdig en vlak aan de gevel op bouwlagen met winkel- of bedrijfsbestemming (voorkom hinder voor woningen in de omgeving)
- aan of bij woningen met beroep of bedrijf aan huis in totaal hoogstens 0,50 m<sup>2</sup> bestaande uit naam- en beroepsaanduiding (eventueel aangelicht)

#### **Aanvullende criteria**

Voor gewone en bijzondere gebieden gelden de volgende aanvullende criteria:

##### *Plaatsing en aantal*

- vrijstaande reclame in principe alleen op bedrijventerreinen bij de entree van het erf of op een parkeerterrein en in beperkte mate in het buitengebied
- ondergeschikt aan gebouw, op bedrijventerrein losse letters ook bovendaks
- hoogstens één vlakke en één haakse reclame per gevel of gebruiker
- hoogstens één losse reclame per erf, aantal vlaggenmasten afhankelijk van grootte van het pand en het erf
- aanbrengen per pand en zoveel als mogelijk beperken

##### *Vorm en maat*

- afstemmen op hoofdgebouw en architectuur van de gevel (bij voorkeur naamsvermelding uit losse letters), kleuren zijn ingetogen
- vrijstaande reclame als zelfstandig element vormgeven
- onverlicht of aangelicht (geen bewegende delen, lichtkrant of veranderlijk licht)
- in winkelgebied lichtbakken mogelijk tot 0,75 m<sup>2</sup> per 6,00 m gevel
- op luifels bij voorkeur vlak aanbrengen en tot 60% van de winkelbreedte
- op bedrijventerreinen gezamenlijke verwijzingsborden aan invalswegen en bij verzamelgebouwen uniform vormgeven
- vlakke reclame tot een breedte van 60% van het pand of de luifel en maximaal 1,00 m<sup>2</sup>, haakse reclame hoogstens 0,50 m<sup>2</sup>
- reclame los van de gevel is maximaal 2,00 m hoog en met een oppervlakte van 0,50 m<sup>2</sup> (op bedrijventerreinen hoogstens 3,00 m<sup>2</sup>)
- vrijstaande reclamezuil is maximaal 5,00 m en lager dan het hoofdgebouw
- in buitengebied reclame zoveel mogelijk beperken en afstemmen op omgeving
- op sportterreinen één reclamebord per cluster, overige reclame op veld richten

### **WELSTANDSCRITEIA GEBIEDEN Hoofdstuk 3**

Een belangrijke pijler van de welstandsnota is het gebiedsgerichte welstandsbeleid. De gebiedsgerichte welstandscriteria worden gebruikt voor de kleine en middelgrote bouwplannen, die de bestaande structuur van het gebied niet wezenlijk doorbreken.

#### **Gebieden**

De gebiedsgerichte criteria zijn gebaseerd op het architectonisch vakmanschap en de ruimtelijke kwaliteit zoals die in de bestaande situatie worden aangetroffen. Deze criteria geven aan hoe een bouwwerk zich moet verhouden tot zijn omgeving om niet teveel uit de toon te vallen, en welke gewaardeerde karakteristieken uit de omgeving in het ontwerp moeten worden gebruikt. De gebiedsgerichte welstandscriteria moeten worden gezien als de gewenste eigenschappen van het bouwplan. Per gebied is een samenhangend beoordelingskader opgesteld met daarin een korte beschrijving van het gebied, waarbij aandacht wordt besteed aan de ontstaansgeschiedenis, de stedenbouwkundige of landschappelijke omgeving, een typering van de bouwwerken, het materiaal- en kleurgebruik en de

detaillering. Ook wordt er een samenvatting gegeven van te verwachten of gewenste ontwikkelingen en een waardering voor het gebied op grond van de belevingswaarde en eventuele bijzondere cultuur-historische, stedenbouwkun- dige of architectonische werken. Dit is de grondslag voor het welstands-niveau, waarbij tevens de hoofdpunten voor de beoordeling worden genoemd. Daarna volgen de wel-standscriteria, steeds onderverdeeld in criteria betreffende de relatie met de omgeving van het bouwwerk, de bouwmassa, de architectoni- sche uitwerking, materiaal en kleur. Met de welstandscriteria kan de commis- sie binnen de grenzen van het bestemmingsplan of de beheersverordening een gewogen oordeel vormen. In aanvulling op de tekst zijn foto's opgenomen, die een impressie van het gebied geven.

Op de gebiedskaart zijn enkele transformatiegebieden opgenomen. Deze gebieden worden op korte termijn (her)ontwikkeld. De criteria van het onder- liggende gebied gelden voor het beheer van bestaande bebouwing.

### **Niveaus**

Voor elk welstandsgebied is het gewenste welstandsniveau aangegeven. Het welstandsniveau sluit zoveel mogelijk aan bij het gehanteerde ruimtelijk kwali- teitsbeleid en de gewenste ontwikkelingen. Allereerst heeft de gemeente enkele welstandsvrije gebieden aangewezen waar het initiatief volledig bij de burger wordt gelegd.

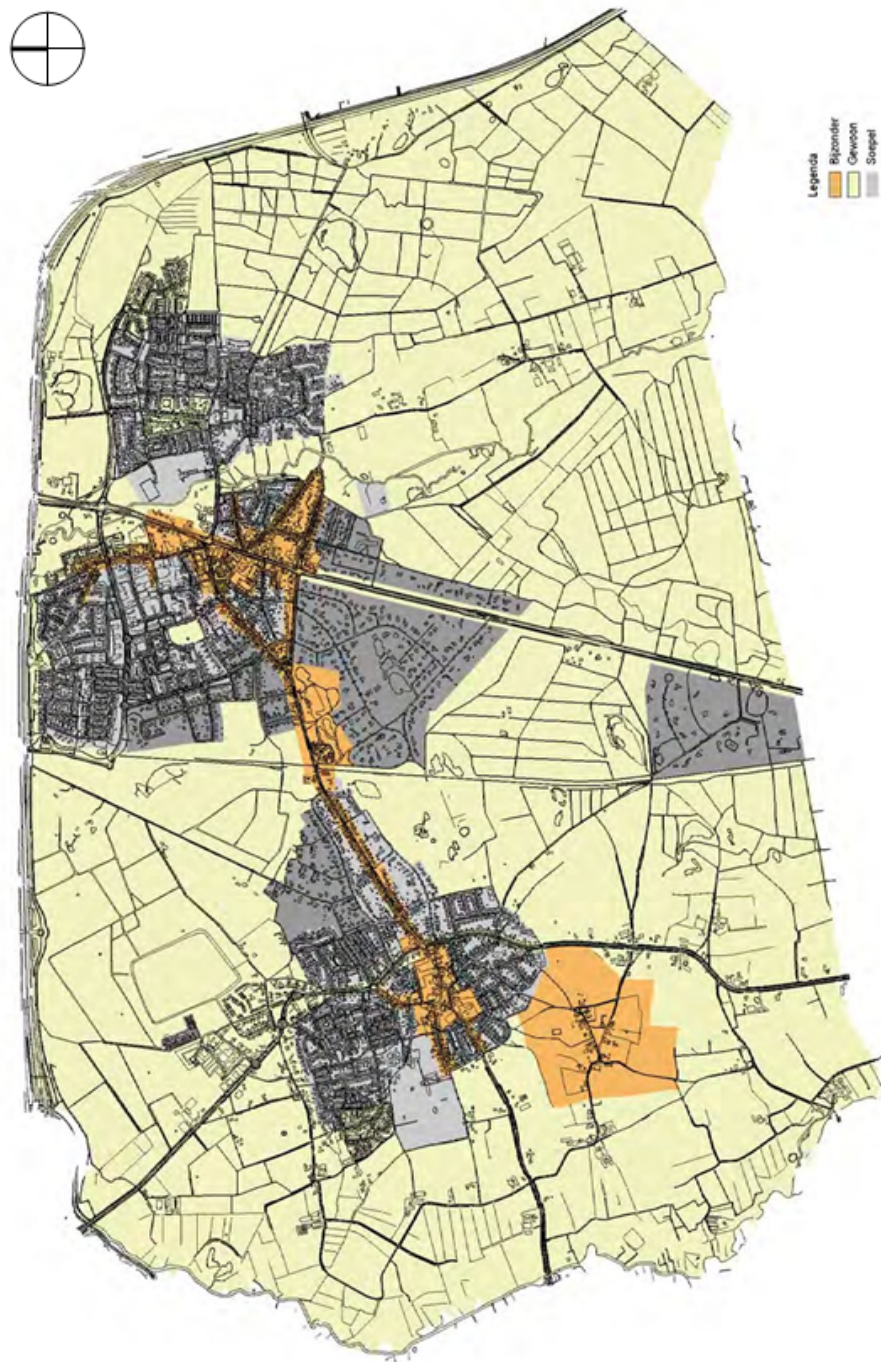
Het grootste deel van de bebouwing van Waalre staat in een soepel wel- standsgebied. In deze gebieden wordt ruimte geboden voor vernieuwing en experimenten. De lichte toetsing beperkt zich tot de voor- kanten van gebouwen en bouwwerken.

In de gewone welstandsgebieden ligt de lat iets hoger. Bouwplannen in deze gebieden doen in principe geen afbreuk aan de basiskwaliteit van de openbare ruimte. Dit betekent dat ook hier bouwplannen aan achterkanten vanwege hun beperkte invloed op de openbare ruimte veelal soepeler beoordeeld kunnen worden.

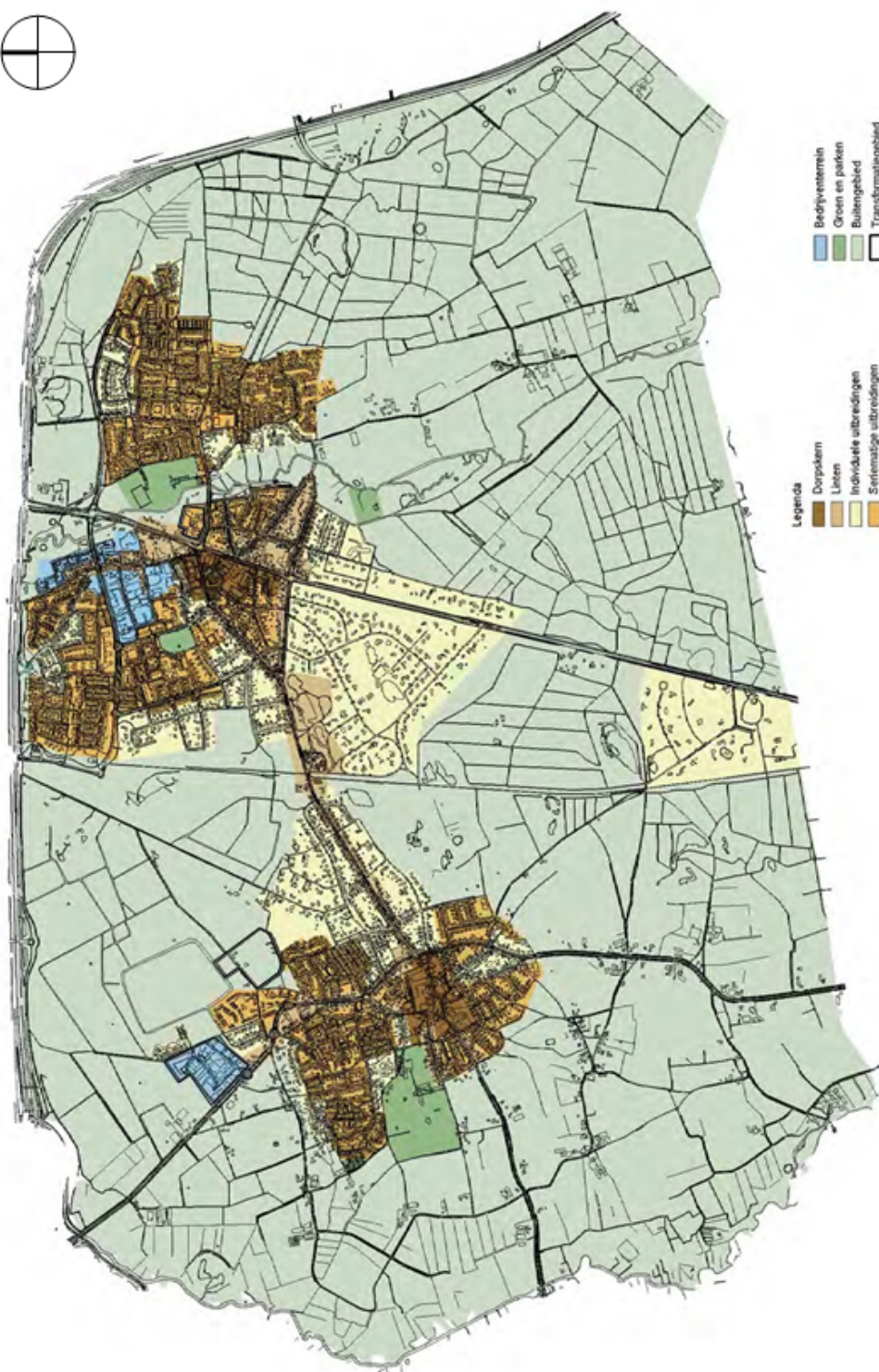
In bijzondere gebieden is extra inspanning ten behoeve van het behoud en de eventuele versterking van de ruimtelijke kwaliteit gewenst. Dit geldt ook voor de beschermde gezichten.

Bij nieuwbouw zal per project worden bekeken of welstand wenselijk is

### Niveaukaart



## Gebiedskaart



## Centrum Waalre-dorp Gebied 1



### Beschrijving

De eerste ontwikkeling van Waalre-dorp heeft zich rond het centrale dorps-plein afgespeeld. Het centrum heeft gevarieerde, kleinschalige bebouwing uit diverse periodes in een gegroeide en compacte structuur met als basis het individuele pand met een dorps karakter. Het gebied bestaat uit de bebouwing aan en in de omgeving van (een deel van) de Markt, Willibrorduslaan en Molenstraat.

De straten zijn stenig en hebben onderbroken straatwanden met individuele panden, korte rijen woningen en enkele grotere complexen. In het gebied is sprake van functiemenging. Het grote groenelement is het plein met gras en bomen. Daarnaast zijn er heggen en enkele voortuinen.

De rooilijn van de bebouwing volgt de weg en heeft kleine verspringingen. Bij rijen en complexen is de rooilijn in samenhang. Bebouwing is bij voorkeur georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte, zoals een weg of plein. De bebouwing is gevarieerd en heeft een individueel karakter, hoewel bij rijen herhaling voorkomt.

De opbouw is eenvoudig tot gedifferentieerd en bestaat veelal uit één tot twee lagen met een kap. De grotere complexen hebben een plint met winkels en bedrijven en daarboven één of twee woonlagen. De nokrichting ligt evenwijdig aan of staat haaks op de weg. Gevels hebben in het algemeen een traditionele opbouw. Winkels en bedrijven hebben veelal een afwijkende begane grond. Het centrum kent een grote diversiteit aan architectuurstijlen en een zorgvuldige detaillering, variërend van sober tot rijk. Oude gevels hebben veel accenten terwijl bij nieuwere panden en complexen de detaillering vaak sober is.

Het materiaal- en kleurgebruik is divers, terughoudend en bij complexen serie-matig. Gevels zijn van baksteen, soms geverfd of gepleisterd in een lichte tint en de kap is veelal gedekt met keramische pannen. Kozijnen zijn gewoonlijk uitgevoerd in geschilderd houtwerk. Bijgebouwen zijn van steen of hout.

Uitzondering zijn de incidenteel voorkomende grootschalige gebouwen, zoals de bedrijven aan de Molenstraat. Deze gebouwen wijken met een grote massa en eenvormige uitwerking af van de overige lintbebouwing. Van oudsher is de kerk een bijzonder element in het straatbeeld.

### Waarde

De waarde is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met variërende kleinschalige bebouwing aan overwegend groene straten. Diverse panden zijn door hun vorm en positie cultuurhistorisch waardevol.

### Uitgangspunten

Het centrum van Waalre-dorp is een bijzonder welstandsgebied. Het beleid is terughoudend en gericht op behoud van variatie zonder verrommeling. Bij de beoordeling zal onder meer aandacht geschonken worden aan het behoud van het gegroeide en kleinschalige karakter, zonder wijzigingen en nieuwbouw onmogelijk te maken.

Aanvullend zijn de uitgangspunten uit de Centrumvisie Waalre-dorp (2012) van toepassing.

### Centrum Waalre-dorp Gebied 1







### **Welstandscriteria**

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

#### *Ligging*

- het dorps karakter van het gebied behouden
- rooilijnen van de hoofdmassa's volgen de weg en verspringen enigszins ten opzichte van elkaar, bij rijen is de rooilijn in samenhang
- de hoofdgebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte(n)
- grootschalige bebouwing en bijgebouwen staan achter de voorgevelrooilijn en spelen een onnadrukkelijke rol in het straatbeeld

#### *Massa*

- de bouwmassa is evenwichtig, in harmonie met het gebiedskarakter en afgestemd op oorspronkelijke bebouwingskenmerken (hoofdvorm en nokrichting)
- gebouwen zijn individueel en afwisselend en hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw met een eenvoudige rechthoekige plattegrond
- de individuele woning binnen een rij is deel van het geheel
- gebouwen hebben bij voorkeur één tot twee bouwlagen met een eenduidige en nadrukkelijke kap
- de nok is evenwijdig aan of staat haaks op de verkavelingsrichting of de weg
- de entree ligt in principe aan de belangrijkste openbare ruimte
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume en hebben bij voorkeur een eenvoudige kap
- gebouwen met bijzondere functies mogen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm

#### *Architectonische uitwerking*

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig
- de architectuur volgt het beeld van kleinschalige bebouwing met nadruk op de kap: grotere massa's onderverdelen
- begane grondlaag afstemmen op geleding, ritmiek en stijl van de hele gevel
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen, zijgevels hebben in beginsel vensters
- kozijnen, dakgoten, daklijsten, windveren en dergelijke zorgvuldig detailleren
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

#### *Materiaal en kleur*

- materialen en kleuren zijn terughoudend en bij voorkeur traditioneel
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in baksteen of in een lichte tint pleisteren
- hellende daken bij voorkeur dekken met (keramische) pannen
- kleuren afstemmen op de omringende bebouwing

### **Centrum Aalst Gebied 2**

#### **Beschrijving**



Het centrum van Aalst heeft gevarieerde bebouwing in verschillende formaten, waarvan de onderste laag veelal in gebruik is bij winkels en andere voorzieningen. Op de bovenlagen wordt gewoond. Het gebied bestaat onder andere uit de bebouwing aan en in de omgeving van (een deel van) de Raadhuisstraat, Michiel de Ruyterhof, De Leesakker, Den Hof en Eindhovenseweg. De straten zijn stenig en de straatwanden worden gevormd door individuele panden van verschillende formaten. Naast relatief kleinschalige lintbebouwing staat er een aantal grotere complexen in het gebied. Gebouwen grenzen direct aan de openbare ruimte, soms is er een overgang door middel van een stoep. De rooilijn van de bebouwing volgt de weg en is bij rijen en complexen in samenhang. De begane grond is veelal in gebruik als winkel of horecagelegenheid.

De gevarieerde bebouwing is bij voorkeur georiënteerd op de weg of een plein en heeft een individueel karakter, hoewel bij enkele complexen herhaling voorkomt. De opbouw is eenvoudig tot gedifferentieerd en bestaat uit één tot vier lagen met een plat dak of kap. De oudere bebouwing heeft veelal een kap. Gevels zijn in het algemeen verzorgd en hebben een eenvoudige detaillering. De begane grond heeft meestal een afwijkende invulling.

De materialisering en detaillering zijn meestal eenvoudig en bij complexen seriematig met weinig architectonische accenten. Baksteen bepaalt het huidige beeld. De begane grond van winkels zijn uitgevoerd met puien. Kleuren zijn terughoudend en in onderlinge samenhang.

Bijzondere elementen zijn enkele historische gebouwen, zoals de kerk en pastorie, het schoolgebouw aan de De Leesakker en de villa op de hoek van de Raadhuisstraat. Deze bebouwing staat veelal op enige afstand van de openbare ruimte en heeft een zorgvuldige massaopbouw detaillering.

### **Waarde**

De waarde is vooral gelegen in de functionaliteit en het afwisselende beeld van de straatwanden met bebouwing van verschillende schalen. Enkele gebouwen zijn cultuurhistorisch waardevol.

### **Uitgangspunten**

Het centrum van Aalst is een bijzonder welstandsgebied. Het beleid is gericht op behoud van het afwisselend beeld zonder grote dissonanten tussen de gebouwen onderling.

De welstandscommissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan het behoud van samenhang in het afwisselende straatbeeld op het niveau van de verzorgde architectonische uitwerking en in het materiaal- en kleurgebruik.

### **Centrum Aalst Gebied 2**





### **Welstandscriteria**

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

#### *Ligging*

- gebouwen staan vormen de openbare ruimte
- gebouwen richten op de belangrijkste openbare ruimte(n)
- de rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen of maken deel uit van het patroon van het cluster
- expeditieruimten en opslag spelen een onnadrukkelijke rol in het straatbeeld

#### *Massa*

- de bouwmassa en gevelopbouw zijn gedifferentieerd en in harmonie met het gebiedskarakter
- gebouwen zijn individueel en afwisselend en hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw met een eenvoudige rechthoekige plattegrond
- de onderste laag kan verspringen om de openbare ruimte te vormen
- gebouwen hebben enkele lagen en zijn in beginsel voorzien van een plat dak
- de individuele winkel of woning binnen een blok is deel van het geheel
- entreepartijen en terrassen binnen de hoofdlijnen van het geheel vormgeven als accenten

#### *Architectonische uitwerking*

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn in het algemeen eenvoudig en seriematig
- begane grondlaag afstemmen op geleding, ritmiek en stijl van de hele gevel (er zijn zo min mogelijk dichte gevels aan de straat)
- accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk binnen de doorgaande lijn van het geheel
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- kleine wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume, grote wijzigingen beschouwen als een vernieuwing van het geheel

#### *Materiaal en kleur*

- gevels zijn bij voorkeur van baksteen in combinatie met beton en glas
- kleuren zijn terughoudend en in onderlinge samenhang
- materialen en kleuren van ondergeschikte bouwdelen afstemmen op het hoofdvolume of cluster

### Linten Gebied 3



### Beschrijving

De linten van Waalre bestaan voornamelijk uit historische routes van en naar de centra en hebben gevarieerde, kleinschalige bebouwing uit diverse periodes in een gegroeide en compacte structuur met als basis het individuele pand met een dorps karakter. Het gebied bestaat onder andere uit (een deel van) de bebouwing aan de Eindhovenseweg, Gestelsestraat, Raadhuisstraat, Koningin Julianalaan, Willibrorduslaan, Onze Lieve Vrouwendijk, Hoofdstraat, Molenstraat en Dreefstraat.

De straten zijn groen en hebben onderbroken straatwanden met individuele panden en korte rijen woningen. In het gebied is sprake van enige functiemenging. Voortuinen komen vaak voor.

De rooilijn van de bebouwing volgt de weg en heeft kleine verspruingen. Bij de incidenteel voorkomende korte rijen is de rooilijn in samenhang. Bebouwing is bij voorkeur georiënteerd op de weg. De bebouwing is gevarieerd en heeft een individueel karakter, hoewel bij rijen herhaling voorkomt.

De opbouw is eenvoudig tot gedifferentieerd en bestaat veelal uit één tot twee lagen met een kap. De nokrichting loopt evenwijdig aan of staat haaks op de weg. Gevels hebben in het algemeen een traditionele opbouw. Winkels en bedrijven hebben veelal een afwijkende begane grond. Er komen veel verschillende op- en aanbouwen voor.

De linten hebben een grote diversiteit aan architectuurstijlen en een zorgvuldige detaillering, variërend van sober tot rijk. Oude gevels hebben veel accenten terwijl bij nieuwere panden de detaillering vaak sober is.

Het materiaal- en kleurgebruik is divers en terughoudend. Gevels zijn van baksteen, soms geverfd of gepleisterd in een lichte tint en de kap is veelal gedekt met keramische pannen en bij uitzondering met riet. Kozijnen zijn gewoonlijk uitgevoerd in geschilderd houtwerk. Bijgebouwen zijn van steen of hout. Uitzondering zijn de incidenteel voorkomende grootschalige gebouwen, zoals het appartementencomplex aan de Eindhovenseweg. Deze gebouwen wijken met een grote massa en eenvormige uitwerking af van de overige lintbebouwing. Bijzonder element is de molen aan de Raadhuisstraat.

### Waarde

De waarde van de linten is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met variërende kleinschalige bebouwing aan overwegend groene straten. Diverse panden zijn door hun vorm en positie cultuurhistorisch waardevol. Een deel hiervan is aangewezen als monument.

De Onze Lieven Vrouwendijk en Bergsestraat zijn linten met een minder sterk historisch karakter, maar zijn als hoofdroute een belangrijk onderdeel van de beleving van Waalre-dorp.

### Uitgangspunten

De linten zijn bijzondere en gewone welstandsgebieden. De indeling volgens de niveaukaart komt globaal neer op: de Onze Lieve Vrouwendijk en een deel van de Bergstraat zijn gewoon welstandsgebied, de overige linten zijn bijzonder welstandsgebied.

Het beleid is terughoudend en gericht op behoud van variatie zonder verromming. Bij de beoordeling zal onder meer aandacht geschonken worden aan het behoud van het gegroeide en kleinschalige karakter, zonder wijzigingen en nieuwbouw onmogelijk te maken.

### Linten Gebied 3





### **Welstandscriteria**

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

#### *Ligging*

- het dorps karakter van het gebied behouden
- rooilijnen van de hoofdmassa's volgen de weg en verspringen enigszins ten opzichte van elkaar, bij rijen is de rooilijn in samenhang
- de hoofdgebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte(n)
- grootschalige bebouwing en bijgebouwen staan achter de voorgevelrooilijn en spelen een onnadrukkelijke rol in het straatbeeld

#### *Massa*

- de bouwmassa is evenwichtig, in harmonie met het gebiedskarakter en afgestemd op oorspronkelijke bebouwingskenmerken (hoofdvorm en nokrichting)
- gebouwen zijn individueel en afwisselend en hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw met een eenvoudige rechthoekige plattegrond
- de individuele woning binnen een rij of complex is deel van het geheel
- gebouwen hebben bij voorkeur één tot twee bouwlagen met een eenduidige en nadrukkelijke kap
- de nok is evenwijdig aan of staat haaks op de verkavelingsrichting of weg
- de entree ligt in principe aan de belangrijkste openbare ruimte
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume en hebben bij voorkeur een eenvoudige kap
- gebouwen met bijzondere functies mogen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm

#### *Architectonische uitwerking*

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig
- de architectuur volgt het beeld van kleinschalige bebouwing met nadruk op de kap: grotere massa's onderverdelen
- begane grondlaag afstemmen op geleding, ritmiek en stijl van de hele gevel
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen, zijgevels hebben in beginsel vensters
- kozijnen, dakgoten, daklijsten, windveren en dergelijke zorgvuldig detailleren
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

#### *Materiaal en kleur*

- materialen en kleuren zijn terughoudend en bij voorkeur traditioneel
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in baksteen of in een lichte tint pleisteren
- hellende daken dekken met (keramische) pannen of riet
- kleuren afstemmen op de omringende bebouwing

### **Individuele bebouwing Gebied 4**

#### **Beschrijving**

De individuele uitbreidingen liggen verspreid over de gemeente en bestaan hoofdzakelijk uit vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen in een groene omgeving. De gebieden bestaan onder andere uit de bebouwing aan en in de omgeving van de Piepenbrocklaan, Ekenrooisestraat, Resedalaan, Ansbalduslaan, Blokvenlaan, Stephan Zoetmulderdreef en Burgemeester Uijenstraat.

De individuele uitbreidingen zijn planmatig opgezet met een vrije structuur. De openbare ruimte is rond de woningen beperkt tot een weg met een trottoir, waaraan de ruime tuinen grenzen. De kavels worden vaak ontsloten door inritten.

De bebouwing staat in verspringende rooilijn en is georiënteerd op de weg. Ze varieert van eenvoudige (semi)vrijstaande huizen tot villa's en is georiënteerd op de weg waarbij de rooilijn enigszins verspringt. De panden zijn individueel, gedifferentieerd en representatief, maar ook beperkte herhalingen van eenzelfde woning komen voor.

De opbouw varieert van traditioneel tot modern. De huizen bestaan vaak uit een onderbouw van één tot twee lagen met plat dak of een kap. Er komen verschillende kapvormen voor als een zadel, schild- en lessenaarsdak. Vaak zijn de dakvlakken voorzien van dakkapellen of ramen. Balkons komen voor en zijn meestal aan de achterzijde geplaatst. De woningen hebben veel meegeworpen op- en aanbouwen waaronder erkers en garages.

De detaillering is meestal van gemiddeld niveau, maar er zijn uitschieters naar boven met zeer zorgvuldig ontworpen en rijke uitvoering, zoals bij de recentste woningen. Materialen zijn vaak traditioneel met eigentijdse accenten en enkele versieringen. Daken zijn voorzien van rode of donkere pannen. De gemetselde gevels hebben soms een (houten) pui of betimmering. Naast baksteen komen ook houten rabatdelen en plaatmateriaal als gevelmateriaal voor. Kleuren zijn veelal traditioneel en terughoudend.

#### **Waarde**

De individuele uitbreidingen kenmerken zich door een vrije, groene structuur met hoofdzakelijk afwisselende, individuele woningen.

#### **Uitgangspunten**

De individuele uitbreidingen zijn welstandsvrije gebieden, gewone of soepele welstandsgebieden. De indeling volgens de niveaukaart komt globaal neer op: enkele villagebieden (omgeving, Hooge Duinlaan, Vlasrootlaan, Azalealaan en Dirck van Hornelaan) zijn welstandsvrij, de onderdelen van recent ontwikkelde woongebieden zijn gewoon welstandsgebied en de overige individuele uitbreidingen zijn soepel welstandsgebied.

Het beleid in de soepele welstandsgebieden is terughoudend en gericht op het beheer met behoud van het afwisselende beeld zonder grote dissonanten tussen de individuele woningen. Bij de beoordeling zal onder meer aandacht geschonken worden aan het behoud van samenhang in het afwisselende straatbeeld op het niveau van de zorgvuldige architectonische uitwerking en in het traditionele materiaal- en kleurgebruik.

Vastgestelde beeldkwaliteitplannen, zoals Waalre-Noord, zijn alleen van toepassing op complete nieuwbouwplannen in het betreffende gebied en dus niet op het beheer van bestaande bouwwerken.



#### Individuele bebouwing Gebied 4



#### Welstandscriteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

##### *Ligging*

- per erf of kavel is er één hoofdmassa
- (hoofd)gebouwen richten op de belangrijkste openbare ruimte
- de rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen enigszins of liggen op één lijn
- bijgebouwen staan achter de rooilijn van de hoofdmassa

##### *Massa*

- gebouwen zijn in het algemeen individueel en afwisselend met een evenwichtige massaopbouw in diverse hoofdvormen
- gebouwen bestaan uit een onderbouw van één tot twee lagen met plat dak of eenduidige kap
- gebouwen hebben kappen met wisselende nokrichting
- zijgevels hebben in beginsel vensters

- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- bijgebouwen hebben een eenvoudige vorm

#### *Architectonische uitwerking*

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig, evenwichtig en gevarieerd
- herhaling is de leidraad bij twee onder één kapwoningen en korte rijen
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume en de rij of het cluster

#### *Materialen en kleuren*

- materialen en kleuren zijn overwegend traditioneel
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in baksteen of incidenteel in een lichte tint pleisteren of keimen
- eventueel deels invullen met puin of houten delen
- hellende daken dekken met rode of donkere (keramische) pannen
- kleuren zijn terughoudend

#### **Seriematige bebouwing Gebied 5**





### **Beschrijving**

De seriematige uitbreidingen hebben veelal korte rijen woningen van één tot drie lagen met eenvoudige kap of plat dak in een hoofdzakelijk sobere baksteenarchitectuur langs groene straten. De uitbreidingen bestaan onder andere uit de bebouwing aan en in de omgeving van de Gorlooplaan, Prins Mauritsweg, Johan Strauslaan, Spirealaan, Elandlaan, Meerbergschelaan De Kranssen en Kastanjelaan.

De uitbreidingen hebben een groen karakter door brede straatprofielen en ruime tuinen. De bebouwing heeft een samenhangende compositie door herhaling van zowel woningtype als rijen en blokken. De veelal rechte rooi- en noklijnen zorgen per rij voor een samenhangend beeld en lopen evenwijdig aan de straat. De voorgevels van woningen zijn veelal georiënteerd op de straat. De rijwoningen hebben een eenvoudige opbouw van één tot drie lagen met plat dak of eenvoudige kap, waarbij de hoekwoningen vrijwel gelijk zijn aan de tussenwoningen. De herhaling van gevelelementen geeft ritme aan het straatbeeld. Daken zijn regelmatig voorzien van dakkapellen.

Materiaalgebruik en detaillering zijn in het algemeen eenvoudig en seriematig. Zowel vroege als de recentste inbreidingen zijn veelal meer verzorgd in uitwerking en detaillering. De meeste gevels zijn van baksteen of pleisterwerk en soms voorzien van grote houten of kunststof puien. Samenhangend kleur-gebruik is standaard.

Uitzondering zijn enkele middelhoge appartementengebouwen, zoals de complexen aan de Malvalaan. Daarnaast staan in de gebieden enkele vrijstaande woningen met een individuele uitstraling en afwijkende massa. Bijzondere elementen zijn de verspreid over de wijk voorkomende gebouwen met andere functies zoals scholen en kerken. Deze gebouwen staan vrij op de kavel en wijken af in massa, vorm en uitwerking.

### **Waarde**

De waarde van dit gebied is vooral gelegen in het rustige beeld van de straten met het groen van de bomen en in voortuinen. De architectuur is in het algemeen eenvoudig. Bijzonder element is tuindorp Philipsdorp. De stedenbouwkundige opzet van dit gebied in samenhang met de zorgvuldig vormgegeven woningen levert een pittoresk beeld op, dat wordt versterkt door het aanwezige groen. De rijen hebben nadrukkelijke kappen en massa accenten zoals gevelverhogingen, nokverdraaiingen, verspringende rooilijnen en poorten.

### **Uitgangspunten**

De seriematige uitbreidingen zijn soepele of gewone welstandsgebieden. De indeling volgens de niveaukaart komt globaal neer op: tuindorp Philipsdorp en de recente woongebieden zoals Ekenrooi-Oost, Waalre-Noord en Waalre-dorp West zijn gewoon welstandsgebied, de overige woongebieden zijn soepel welstandsgebied.

Het beleid is gericht op het beheer van de rust in het groene straatbeeld en het aanzien vanuit omliggende gebieden. Bouwplannen aan achterkanten zonder invloed op het straatbeeld worden niet preventief getoetst. Bij de beoordeling zal onder meer aandacht geschonken worden aan het behoud van het straatbeeld met herhaling in rooilijnen en gevelindeling en samenhang in zowel de architectonische uitwerking als het gebruik van materiaal.

Vastgestelde beeldkwaliteitplannen, zoals Waalre-Noord, zijn alleen van toepassing op complete nieuwbouwplannen in het betreffende gebied en dus niet op het beheer van bestaande bouwwerken.

### Seriematige bebouwing Gebied 5



#### Welstandscriteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

#### Ligging

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon, waarin vooral de voorgevelroo-lijnen en hoeken van belang zijn

- gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte
- gebouwen met een bijzondere functie zoals scholen kunnen een meer vrije positie innemen en daarbij een meerzijdige oriëntatie krijgen

#### *Massa*

- de bouwmassa is evenwichtig en afgestemd op de samenhang in rij of cluster gezien vanuit de openbare ruimte
- woningen hebben bij voorkeur een onderbouw van één tot drie lagen met of zonder eenvoudige kap
- appartementengebouwen hebben bij voorkeur een eenvoudige vorm en zijn laag tot middelhoog
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakopbouwen indien goed zichtbaar vanuit de openbare ruimte vormgeven als ondergeschikt element
- gebouwen met bijzondere functies harmoniëren met het karakter van het gebied en kunnen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm

#### *Architectonische uitwerking*

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig maar degelijk
- de herhaling behouden
- hoogteaccenten hebben een stedenbouwkundige aanleiding
- op maaiveldniveau hebben gebouwen een bewoond karakter
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume en de rij of het cluster

#### *Materiaal en kleur*

- materialen en kleuren zijn degelijk en terughoudend en in samenhang met de rij of het cluster
- gevels bij voorkeur in baksteen of vergelijkbare materialen uitvoeren
- hellende daken van woningen in beginsel voorzien van pannen

#### **Bedrijventerrein Gebied 6**



### **Beschrijving**

Waalre heeft drie bedrijventerreinen met daarop vrijstaande bebouwing, losjes gegroepeerd in een verspringende rooilijn en georiënteerd op de weg. Bouwmassa's zijn veelal eenvoudig en gevarieerd. Gevels zijn overwegend representatief en hebben een eenvoudige detaillering. Bij gesloten gevels vormen entrees, representatieve ruimten en kantoorachtige delen accenten. De gevelgeleding is horizontaal of verticaal en per cluster in samenhang. Materialen zijn overwegend modern en duurzaam. Gevels bestaan gedeeltelijk uit baksteen. Kleuren zijn terughoudend en per cluster in samenhang.

#### *Voldijn*

Dit gemengde bedrijventerriijn in Aalst heeft een eenvoudige hoofdstructuur. De individuele bebouwing is op enige afstand van de weg geplaatst. Bomen begeleiden de wegen. In dit gebied is veel bebouwing vernieuwd. Recente gebouwen zijn veelal representatief terwijl in de rest van het gebied functionaaliteit voorop staat.

#### *Park Diepenvoorde*

De bebouwing in Park Diepenvoorde voor een ensemble door een verwante massaopbouw, gevelindeling en in materiaalgebruik. De samenhang zit met name in de terugkerende flauw hellende kappen, de terugliggende derde laag en het gebruik van baksteen en glas in de gevel. Hoogteaccenten komen voor en hebben stedenbouwkundige aanleiding.

#### *Het Broek*

Het meest recente bedrijventerrein is Het Broek in het noorden van Waalre. De openbare ruimte is in ruime hoeveelheid aanwezig en de inrichting hiervan is verzorgd met groenstroken en -zones. Parkeren vindt hoofdzakelijk plaats op grote parkeerterreinen. Op dit terrein staat voornamelijk individuele representatieve bebouwing in een ruime, groene opzet. De eenvoudige volumes hebben een grote variatie in maat en schaal. Materialen zijn overwegend modern en duurzaam.

### **Waarde**

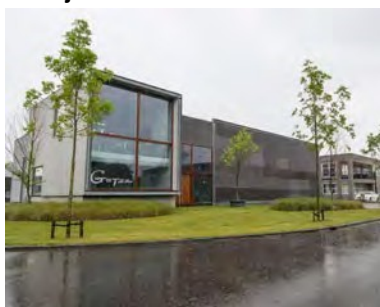
De waarde is vooral gelegen in de functionaliteit of de stedenbouwkundige opzet in combinatie met de representatieve verschijningsvorm van de bebouwing.

### **Uitgangspunten**

De bedrijventerreinen zijn gewoon of soepel welstandsgebied. De indeling volgens de niveaukaart komt globaal neer op: Park Diepenvoorde en Het Broek zijn gewoon welstandsgebied, Voldijn is soepel welstandsgebied. In Voldijn wordt de huidige bebouwing soepel beheerd, terwijl nieuwbouw veelal een kwaliteitsverbetering is.

Het beleid is gericht op behoud van het afwisselend beeld zonder grote dissonanten tussen de gebouwen onderling. In Park Diepenvoorde staat de samenhang in de massa's en het straatbeeld centraal met behoud van de verscheidenheid per gebouw. Bij de beoordeling zal onder meer aandacht geschonken worden aan het behoud van samenhang in het afwisselende straatbeeld op het niveau van de zorgvuldige architectonische uitwerking en in het materiaal- en kleurgebruik.

### **Bedrijventerrein Gebied 6**





### **Welstandscriteria**

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

#### *Ligging*

- per kavel is er één hoofdmassa
- gebouwen richten op de belangrijkste openbare ruimte(n)
- rooilijnen voegen zich naar het stedenbouwkundig patroon
- expeditieruimten en opslag spelen een onnadrukkelijke rol in het straatbeeld

#### *Massa*

- gebouwen zijn individueel en afwisselend of onderdeel van een cluster
- gebouwen hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw met in beginsel een rechthoekige plattegrond
- gebouwen hebben in beginsel één tot drie lagen en zijn voorzien van een plat dak of flauw hellende kap
- entreepartijen en kantoorgedeelten vormgeven als accenten of zelfstandige volumes

#### *Architectonische uitwerking*

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn in het algemeen evenwichtig, gevarieerd en verzorgd, bij nieuwbouw zorgvuldig
- accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk binnen de doorgaande lijn van het geheel
- kleine wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

#### *Materiaal en kleur*

- gevels bestaan uit materialen met een structuur, zoals baksteen, hout en glas
- kleuren zijn terughoudend en in onderlinge samenhang
- materialen en kleuren van ondergeschikte bouwdelen afstemmen op het hoofdvolume of cluster

### **Groen en parken Gebied 7**

#### **Beschrijving**

Dit zijn gebieden met een recreatieve of sportfunctie met overwegend eenvoudige bebouwing en een groen karakter. Naast recreatieterreinen, sportterreinen en -complexen vallen ook begraafplaatsen in deze categorie.

Groen en parken hebben weinig en overwegend eenvoudige bebouwing en zijn verspreid over de gemeente te vinden. Tussen de kern Aalst en Ekenrooi ligt een aaneengesloten groene zone met een recreatieve invulling.

De terreinen zijn verschillend van grootte, net als bijbehorende bebouwing. De gebieden zijn in het algemeen in zichzelf gekeerd.

In het algemeen bestaat de veelal geclusterde bebouwing van de parken uit een hoofdgebouw met meerdere bijgebouwen, die meestal vrij op het maai- veld staan en waarbij het hoofdgebouw gericht is op de belangrijkste openbare ruimte of het hoofdsportveld. De entree is gericht op de weg en veelal vormgegeven als accent.

De gebouwen hebben een eenvoudige opbouw en bestaan in hoofdzaak uit een onderbouw van één tot twee lagen met een flauw hellende kap of plat dak. Hoewel de gebouwen verschillen van uiterlijk is de hoofdvorm helder en de architectuur en detaillering eenvoudig en verzorgd. Grote vlakken bestaan uit materiaal met een structuur zoals baksteen, houten betimmering of gevouwen staalplaat. Het kleurgebruik is terughoudend. Gevels van sporthallen zijn op het entreegedeelte na veelal gesloten.

#### **Waarde**

De gebieden zijn helder en eenvoudig qua opzet en bebouwing en hebben een groen karakter waarbij de gebouwen een ondergeschikte rol spelen. De architectuur is ingetogen.

### **Uitgangspunten**

Groen en parken zijn soepel of gewoon welstandsgebied. De indeling volgens de niveaukaart komt globaal neer op: het park aan de Meester Slootweg is een soepel welstandsgebied, de overige parken zijn gewone welstandsgebieden. Het beleid is terughoudend en gericht op beheer. Bij de beoordeling zal onder meer aandacht geschonken worden aan het behoud van de terughoudende architectuur en landschappelijke inpassing.

### **Groen en parken Gebied 7**

### **Welstandscriteria**

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

#### *Ligging*

- per terrein is er één vrijstaande hoofdmassa, bijgebouwen zijn hieraan onder- geschikt
- bij wijzigingen bestaande rooilijnen in beginsel behouden
- grootschalige verharding van voorerven zo mogelijk voorkomen

#### *Massa*

- gebouwen hebben een evenwichtige massaopbouw met een eenvoudige en in beginsel eenduidige hoofdvorm en zijn per cluster in samenhang
- gebouwen hebben een onderbouw van één tot twee lagen met kap of plat dak
- er zijn zo min mogelijk dichte gevels aan de straat
- aanbouwen zijn ondergeschikt en onderdeel van de totale gebouwcompositie
- geledingen in massa zijn wenselijk

#### *Architectonische uitwerking*

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn eenduidig en evenwichtig
- accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk
- de detaillering is per cluster in samenhang
- entreepartijen zijn vormgegeven als accent of als zelfstandig volume
- bijgebouwen zijn eenvoudiger maar net zo zorgvuldig gedetailleerd als de hoofdmassa
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

#### *Materiaal en kleur*

- gevels zijn van baksteen danwel van houten of kunststof delen
- hellende daken zijn gedekt met pannen of plaatmateriaal met een structuur
- grote vlakken bestaan uit materialen met een structuur zoals baksteen, houten betimmering of gevouwen staalplaat
- kleuren zijn terughoudend en onderling in samenhang

### **Buitengebied Gebied 8**







### Beschrijving

Het buitengebied van Waalre bestaat voornamelijk uit akkerland en bos. Het is een gebied met een grote verscheidenheid, waarin het groen en de oude verkavelingspatronen de hoofdrol op kunnen eisen. De bebouwing staat voornamelijk langs de wegen en bestaat voor het overgrote deel uit boerderijen, woningen en bedrijfsgebouwen. Deze bebouwing staat in de regel vrij op een ruim groen kavel. Hoofdgebouwen zijn met de voorzijde gericht op de weg, die met een groene berm een doorgaande lijn vormt. Rooilijnen volgen de weg en verspringen ten opzichte van elkaar. De bedrijfsgebouwen als hallen en schuren staan meestal op het achtererf.

De gebouwen zijn individueel en afwisselend. Woningen hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw bestaande uit een onderbouw van één tot anderhalve laag met zadeldak of mansardekap. Het silhouet van deze kappen is zeer bepalend voor het bebouwingsbeeld. Aanbouwen komen veel voor, maar springen niet nadrukkelijk in het oog. Gevels van woningen zijn veelal representatief. Met name de oudere woningen zijn verticaal geled met staan- de ramen.

De detaillering is zorgvuldig en gevarieerd zonder overdadig te worden. De gevels van woningen zijn van baksteen of vergelijkbaar steenachtig materiaal. De daken van de woningen zijn in de regel gedekt met pannen. Deze gebouwen zijn vaak voorzien van verbijzonderingen waaronder siermetselwerk, gevellijsten en windveren. Bij de woningen staan regelmatig schuren en bijgebouwen in een vergelijkbare architectuur. Achter boerderijen staan geregeld agrarische hallen.

### Waarde

De waarde is vooral gelegen in de combinatie tussen de oorspronkelijke structurelelementen zoals wegen tussen de akkers, bossen en afwisselende lintbebouwing. In het gebied komen diverse cultuurhistorisch waardevolle gebouwen voor waaronder boerderijen. Een deel hiervan is monument.

Bijzonder element in het buitengebied is beschermd gezicht Loon. Dit buurtschap ten zuiden van Waalre-dorp bestaat uit een driehoekig grasveld met daaromheen een aantal langgevelboerderijen.

### Uitgangspunten

Het buitengebied is een gewoon en bijzonder welstandsgebied. De indeling volgens de niveukaart komt globaal neer op: beschermd gezicht Loon is een bijzonder welstandsgebied, de rest van het buitengebied is gewoon welstandsgebied.

Het beleid is gericht op het behoud van de oorspronkelijke structurelelementen, de cultuurhistorische bebouwing en het karakteristieke profiel van de lintwoningen. Bij de beoordeling zal onder meer aandacht geschonken worden aan afwisseling en individualiteit in combinatie met een enigszins terughoudende vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren.

### Buitengebied Gebied 8



#### Welstandscriteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

#### *Ligging*

- de hoofdbebouwing staat aan de straatzijde
- de rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar

- de bebouwing met de voorgevel op de weg richten
- doorzichten naar het landschap behouden
- bijgebouwen, bedrijfsgebouwen en opslag spelen een onnadrukkelijke rol in het straatbeeld

#### *Massa*

- gebouwen zijn individueel en afwisselend en hebben in beginsel een eenduidige opbouw met een eenvoudige rechthoekige plattegrond
- woningen hebben in beginsel een onderbouw van één laag met zadeldak of mansardekap
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa en eenvoudig van vorm, met in beginsel een kap met de nok dwars op de weg

#### *Architectonische uitwerking*

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn evenwichtig en afwisselend
- bedrijfsgebouwen eenvoudig en zorgvuldig detailleren
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- kozijnen, dakgoten en dergelijke uitvoeren met oog voor detail
- zijgevels van woningen hebben vensters
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

#### *Materiaal en kleur*

- materialen en kleuren zijn degelijk en duurzaam
- kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de omgeving
- gevels in beginsel uitvoeren in baksteen (eventueel gekeimd)
- hellende daken dekken met matte keramische pannen of natuurlijk riet
- grote vlakken bestaan uit kleine elementen of hebben een duidelijke textuur
- aan- en bijgebouwen in materiaal en kleur afstemmen op de hoofdmassa en aan de voorkant traditioneel uitvoeren
- erfafscheidingen zijn open van karakter en terughoudend van kleur

## **WELSTAND EN ERFGOED Hoofdstuk 4**



Waalre heeft een aanzienlijke hoeveelheid cultureel erfgoed. Dit erfgoed is divers, waarbij villa's en agrarische erfgoed het meest kenmerkend zijn. Het is de wens van de gemeente dit erfgoed te koesteren.

#### **Waarde**

Van belang voor cultureel erfgoed is allereerst de waarde van het object op zich. Elk pand of bouwwerk heeft een eigen architectuur en daarmee wat betreft de vormgeving een eigen logica. Daarnaast is er veelal sprake van ensemblewaarde, die voor (voormalige) boerderijen een andere logica heeft dan voor een kerk met pastorie of de bebouwing op een landgoed. Om recht te doen aan de bijzondere waarde stelt de gemeente aanvullende eisen aan plannen voor aan en binnen de invloedssfeer van cultureel erfgoed. De gemeente wenst de ontwikkeling in beginsel te beperken tot het versterken of herstellen van historisch wenselijke eigenschappen danwel het faciliteren van nieuw gebruik met als doel het behoud van de panden. Aanpassingen betreffen in de regel kleine wijzigingen, die het aanzien van de gebouwen niet schaden zoals bescheiden dakkapellen aan de achterzijde of bijgebouwen uit het zicht vanuit de openbare ruimte. Ingrijpende wijzigingen zijn uitzonderingen, die in de regel zorgvuldig en terughoudend in het bestaande beeld moeten worden ingepast. De gemeente zet in op behoud danwel versterking van het cultuurhistorisch karakter van de gebouwen, waarbij voor kleine wijzigingen een gelijke architectuur uitgangspunt is maar voor grotere wijzigingen een meer eigentijdse architectuur eveneens passend kan zijn.

Waalre heeft een grote variatie aan historisch waardevolle bouwtypen. De benadering van cultureel erfgoed is vooral maatwerk. Er zijn wel specifieke typen bouwwerken te onderscheiden, die kenmerkend zijn voor de gemeente. In Waalre zijn met name de boerderijen karakteristiek.

#### *Agrarisch erfgoed*

De boerderijen zijn voornamelijk van het langgeveltype, waarin wonen en werken samen in een langgerekte massa zijn ondergebracht. Het zijn objecten die door het hele buitengebied, maar net zo goed in de kernen voorkomen. De boerderijen met erfbeplanting en bijgebouwen zijn kenmerkend voor het gebied. De boerderijen bepalen mede het waardevolle beeld van het buitengebied en de linten. De boerderijen staan meestal dicht op de weg en zijn langgerekt met een nadrukkelijk dak en doorgaande gevelvlakken. De goten liggen relatief laag en door de geringe beukbreedte is de kap ook beperkt in hoogte. In de uitwerking van de massa is er onderscheid tussen het meer verfijnde woondeel en het eenvoudiger uitgevoerde bedrijfsdeel. De boerderijen hebben een zorgvuldige, maar niet overdadige detaillering. De gevels zijn veelal opgebouwd uit baksteen en een enkele keer in een lichte tint gepleisterd. De plint is hier en daar van een donkerder steen of gepleisterd. Daken zijn merendeels afgedekt met keramische pannen of riet. De overwegend houten kozijnen zijn meestal geschilderd in een donkere kleuren als groen en oker, raamdelen hebben een lichtere tint. De bijgebouwen zoals de stallen en schuren hebben een met het hoofdgebouw vergelijkbaar hoofdvolume, maar zijn in architectuur en detailering soberder.

#### **Uitgangspunten**

Bij de beoordeling van kleinere wijzigingen aan of in de invloedssfeer van erfgoed zal de commissie onder meer de inpassing daarvan in de ordening op het erf en het karakter van het pand bezien waarbij onder meer aandacht zal worden geschonken aan de architectonische uitwerking met inbegrip van materiaal- en kleurgebruik.

Bij de beoordeling van eventuele grotere wijzigingen zal de commissie met name aandacht schenken aan een grote mate van terughoudendheid met een nadruk op de plaatsing ten opzichte van enerzijds de openbare ruimte met inbegrip van het landschap en anderzijds het object of ensemble op zich, een terughoudende vormgeving met inbegrip van materiaal- en kleurgebruik. Zonder wijzigingen en nieuwbouw onmogelijk te maken, heeft herstel van historisch wenselijke eigenschappen prioriteit. Omdat cultureel erfgoed vraagt om een specifieke benadering zal bij de beoordeling eveneens kunnen worden teruggegrepen op het vakmanschap van de ontwerper zoals bedoeld en beschreven in de algemene criteria.

Bij aanpassingen aan cultureel erfgoed gelden de volgende algemene uitgangspunten:

- wijzigingen spelen in beginsel een ondergeschikte rol in het aanzien van het object en zijn in stijl, maat, schaal en detaillering zorgvuldig afgestemd op (cultuurhistorische delen van) het object
- bij aanpassingen blijft de hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar
- het zicht op het monumenten of beeldbepalend panden vrij laten

## BEGRIPPENLIJST Bijlage 1

**Aanbouw** grondgebonden ondergeschikte toevoeging van één bouwlaag

**Aangekapt** met kap bevestigd aan dakvlak

**Achterkant** het achtererf, de achtergevel en het dakvlak aan de achterzijde van een gebouw en het zijerf, de zijgevel en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) niet gekeerd is naar openbaar toegankelijk gebied (komt overeen met de term 'achtererfgebied' uit het Bor)

**Authentiek** overeenstemmend met het oorspronkelijke, origineel, eigen kenmerken dragend, oorspronkelijk

**Band** horizontale versiering in de gevel in afwijkend materiaal, meestal natuursteen of baksteen

**Bedrijfsbebouwing** gebouwen ten behoeve van bedrijven zoals hallen, werkplaatsen en loodsen; hebben meestal een utilitair karakter

**Beschermd** dorps- of stadsgezicht gebied dat vanwege de ruimtelijke of cultuurhistorische waarde is aangewezen tot beschermd gebied op basis van de Monumentenwet

**Beschot** afwerking van een wand met planken, schroten of rabatdelen

**Bestemmingsplan** door de gemeenteraad vastgesteld plan waarin gebruik van grond en bebouwingsvoorschriften zijn vastgelegd

**Bijgebouw** ondergeschikt gebouw dat bij een hoofdgebouw hoort en los van het hoofdgebouw op het erf of kavel staat; meestal bedoeld als schuur, tuinhuis of garage

**Blinde muur of gevel** muur of gevel zonder raam, deur of andere opening

**Borstwering** lage dichte muur tot borsthoogte

**Boeibord** opstaande kant van een dakgoot of dakrand, meestal uitgevoerd in hout of plaatmateriaal

**Boerderij** gebouw of gebouwen op een erf met een (oorspronkelijk) agrarische functie en het daarbij horende woonhuis

**Bouwblok** een aan alle zijden door straten en wegen begrensde groep gebouwen, die een stedenbouwkundige eenheid vormt

**Bouwlaag** verdieping van een gebouw, door vloeren of balklagen begrensd

**Buitengebied** buiten de bebouwde kom gelegen gebied, ook wel landelijk gebied genoemd

**Buurtschap** verzameling woningen of boerderijen buiten de bebouwde kom

**Carport** afdak om de auto onder te stallen, meestal bij een woning

**Dak** afdekking van een gebouw, vlak of hellend, waarop dakbedekking is aangebracht

**Dakhelling** de hoek van het dak ten opzichte van een horizontale vlak

**Dakkapel** uitbouw op een hellend dakvlak

**Dakopbouw** een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok van het dak, die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert

**Dakraam** raam in een hellend dak

**Detail** ontmoeting van verschillende bouwdeelen zoals gevel en dak of gevel en raam

**Detailering** uitwerking, weergave van de verschillende onderdelen of aansluitingen

**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)

**Ensemble** architectonisch en stedenbouwkundig compositorisch geheel van meerdere panden

**Erf** het perceel exclusief hoofdgebouwen, waarbij voor kleine bouwwerken onderscheid te maken is tussen erven aan een voorkant en aan een achterkant

**Erker** ondergeschikte toevoeging van ten hoogste één bouwlaag aan de gevel van een gebouw, meestal uitgevoerd in hout en glas

**Flat** groot kantoor- of woongebouw met meerdere verdiepingen

**Galerij** gang aan de buitenkant van een (flat)gebouw die toegang verschaft tot de afzonderlijke woningen

**Geleding** verticale of horizontale indeling van de gevel door middel van inspruingen

**Gepotdekseld** gedeeltelijk over elkaar gespijkerde planken om inwatering tegen te gaan

**Gevel** buitenmuur van een gebouw (afhankelijk van de plaats de voor-, zij- of achtergevel)

**Gootklos** in de muur bevestigd stuk balk ter ondersteuning van een goot

**Groengebied** gebied met veel beplanting zoals parken, plantsoenen, sportterreinen en natuurgebieden

**Hoofdgebouw** een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken

**Hoogbouw** gebouwen van meer dan vijf lagen

**Individueel gebouw** zelfstandig, op zichzelf staand gebouw

**Industriebouw** gebouwen met een industriële bestemming

**Industriegebied** gebied bestemd voor de vestiging van industrie

**Kavel** grondstuk, kadastrale eenheid

**Kern** centrum van een dorp of stad

**Klossen** uit de muur stekende houten of gemetselde blokjes ter ondersteuning van uitstekende onderdelen van een gebouw zoals dakgoten

**Kop** in het algemeen gebruikt om de smalle kant van een rechthoekige vorm aan te duiden, bijvoorbeeld bij een gebouw

**Laag** zie bouwlaag

**Laagbouw** gebouwen van één tot drie lagen

**Lak** afwerklaag van schilderwerk Landelijk gebied zie buitengebied Latei draagbalk boven gevelopening

**Lessenaardak** dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak

**Lichtkoepel** raamconstructie in een plat dak, in de vorm van een koepel

**Lijst** een al dan niet versierde en geprofileerde rand als bekroning van de bovenzijde van een gevel

**Lineair** rechthoekig, langgerekt

**Lint** langgerekte weg met daarlangs overwegend vrijstaande bebouwing in een gegroeide structuur met variërende dichtheden. Linten komen voor in de polders, langs dijken en in de dorpen (oude invalswegen).

**Luifel** een plat uitgebouwd afdak, vaak boven een deur

**Maaiveld** bovenzijde van het terrein dat een bouwwerk omgeeft, de grens tussen grond en lucht

**Mansardekap** dakvorm waarbij het onderste deel van het dak steiler is dan het bovenste deel waardoor een geknikte vorm ontstaat

**Massa** volume van een gebouw of bouwdeel Metselverband het zichtbare patroon van metselwerk

Middelhoogbouw gebouwen van drie tot vijf lagen

**Middenstijl** verticaal deel in het midden van een deur- of raamkozijn

**Monument** aangewezen onroerend goed als bedoeld in de Monumentenwet dat van algemeen belang is vanwege zijn schoonheid, belang voor de wetenschap en/of zijn cultuurhistorische waarde

**Negge** het vlak of de maat tussen de buitenkant van de gevel en het kozijn

**Nok** horizontale snijlijn van twee dakvlakken, de hoogste lijn van het dak

**Onderbouw** het onderdeel van een gebouw; heeft meestal betrekking op de begane grond van een huis met een zadeldak

**Ondergeschikt** voert niet de boventoon Ontsluiting de toegang tot een terrein of een gebouw Oriëntatie de richting van een gebouw

**Oorspronkelijk** origineel, aanvankelijke vorm, authentiek

**Orthogonaal** rechthoekig

**Overstek** bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel

**Paneel** rechthoekig vlak, geplaatst in een omlijsting

**Peil**

- a. voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang.
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

**Plaatmateriaal bouw materiaal** dat in plaatvorm geleverd wordt, zoals hout (triplex en multiplex), kunststof (onder andere trespa) of staal (vlak of met profiel)

**Planmatige** bebouwing groep gebouwen herkenbaar uitgevoerd volgens een vooraf opgesteld plan

**Plint** een duidelijk te onderscheiden horizontale lijn aan de onderzijde van een gebouw

**Portiek** gemeenschappelijk trappenhuis

**Piramidedak** dak bestaande uit vier gelijk hellende vlakken die elkaar bovenaan in een punt ontmoeten

**Renovatie** vernieuwing van een gebouw

**Rijthuis** huis als onderdeel van een reeks aangebouwde, gelijkende woningen

**Ritmiek** regelmatige herhaling

**Rollaag** horizontale rij stenen boven een gevelopening of aan de bovenzijde van een gemetselde wand

**Rooilijn** lijn die de grens aangeeft waarbinnen gebouwd mag worden

**Schilddak** dak met vier hellende vlakken waarvan twee grote en twee kleine vlakken

**Schuur** bijgebouw ten behoeve van opslag

**Situering** de plaats van een bouwwerk in zijn omgeving

**Stads- en dorpsvernieuwing** maatregelen voor de verbetering of vervanging van bebouwing en de openbare ruimte daaromheen

**Stijl** architectuur of vormgeving uit een bepaalde periode of een bepaalde stroming

**Textuur** de voelbare structuur van een materiaal (bij metselwerk dus de oneffenheden van de steen en het voegwerk)

**Voorgevellijn** denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een bouwwerk

**Voorkant** het voorerf, de voorgevel en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw en het zijerf, de zijgevel en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) gekeerd is naar openbaar toegankelijk gebied (komt overeen met de term 'voorerfgebied' uit het Bor)

**Windveer** plank aan weerskanten van een pannendak, bevestigd langs de buitenste rij pannen

**Wolfseind** meestal een zadeldak waarvan één of beide dakschilden op de kop een afgeknot dakschild heeft

**Zadeldak** dak met twee tegenoverliggende dakvlakken die bij de nok samenkomen

## STRAATNAMENREGISTER Bijlage 2

Als er naar aanleiding van de indeling twijfel bestaat in welk gebied een gebouw thuishoort, zal de welstandscommissie op basis van de beschrijvings- en afbeeldingen aangeven welke criteria van toepassing worden geacht.

|                               |     |                          |         |
|-------------------------------|-----|--------------------------|---------|
| <b>A</b>                      |     | Blokvenlaan              | 1/4     |
| Acacialaan                    | 5   | Bolderiklaan             | 5       |
| Achtereindsestraat            | 8   | Bolksheuvel              | 1/4/5/8 |
| Adalbertstraat                | 5   | Booyenhoek               | 4       |
| Adriaen Poirterslaan          | 4/5 | Bosranklaan              | 5       |
| Adriaen van Ostadelaan        | 5   | Bosweg                   | 4       |
| Akeleilaan                    | 5   | Brabantialaan            | 5       |
| Akkerstraat                   | 5/6 | Brahmslaan               | 5       |
| Alexanderstraat               | 5   | Brederode                | 2       |
| Alsemiaan                     | 4/5 | Brinkweg                 | 5/8     |
| Alstorphiushof                | 3/5 | Broekhof                 | 5       |
| Andoornlaan                   | 5   | Broekweg                 | 8       |
| Anemonelaan                   | 5   | Brugbeemd                | 5       |
| Anjerpad                      | 4   | Burgemeester Mollaan     | 5/6     |
| Anna Paulownalaan             | 5   | Burgemeester Uijenstraat | 1/4/5   |
| Ansbalduslaan                 | 4   | Burgemeester van         |         |
| Antoon Coolenlaan             | 4   | Dommelenlaan             | 3/5     |
| Arembergstraat                | 5/7 |                          |         |
| Asterlaan                     | 4   | <b>C</b>                 |         |
| August Sniederslaan           | 4   | Campanulalaan            | 5/6     |
| Azalealaan                    | 4   | Chopinlaan               | 5       |
|                               |     | Christoffelpad           | 8       |
| <b>B</b>                      |     | Chromerij                | 5       |
| Bachlaan                      | 5   | Chrysantlaan             | 5       |
| Balsemienlaan                 | 5   | Clematislaan             | 5       |
| Baron van Wijnbergenplantsoen | 4   | Clivialaan               | 5       |
| Beatrixweg                    | 3   | Crocuslaan               | 5       |
| Beemdstraat                   | 8   |                          |         |
| Beethovenlaan                 | 5   | <b>D</b>                 |         |
| Begonialaan                   | 4/5 | Dahliapad                | 5       |
| Bergstraat                    | 3   | Daslaan                  | 5       |
| Berkenlaan                    | 5/8 | Dassenberg               | 4/5     |
| Bernhardweg                   | 3   | De Bleeck                | 3       |
| Bertelindislaan               | 4   | De Bosrand               | 8       |
| Beukenlaan                    | 5   | De Bus                   | 1       |
| Beverlaan                     | 5   | De Foes                  | 5       |
| Bijnenhof                     | 5   | De Follingen             | 5       |
| Bizetlaan                     | 5   | De Frooyen               | 8       |
| Bleeckhof                     | 5   | De Ganzenwei             | 5       |
| Bleeckpad                     | 5   | De Heide                 | 5       |
| Blikslagerij                  | 5   | De Hoevenakkers          | 5       |
|                               |     |                          |         |
| De Hogt                       | 5   | Engelse Tuin             | 8       |
| De Huipen                     | 5   | Ereprijslaan             | 5       |
| De Hurken                     | 7/8 | Ericalaan                | 5       |
| De Kavelen                    | 5   | Ernst Casimirstraat      | 5       |
| De Kerkakkers                 | 4/5 |                          |         |
| De Kranssen                   | 5   | <b>F</b>                 |         |
| De Leesakker                  | 2   | F van Thoorlaan          | 5       |
| De Louw                       | 4/5 | Fanfarestraat            | 1/5     |
| De Meeren                     | 5   | Fazantlaan               | 5/8     |
| De Molenbeemd                 | 4/5 | Filips de Goedelaan      | 5       |
| De Mommers                    | 5   | Frank van Bijnenlaan     | 5       |
| De Neerheide                  | 3/5 | Frederik Hendrikstraat   | 5       |
| De Pracht                     | 5   | Fresialaan               | 5       |
| De Rooij                      | 5   | Fuchsialaan              | 5       |
| De Rottein                    | 5   |                          |         |

|                               |       |                          |       |
|-------------------------------|-------|--------------------------|-------|
| De Toe-akker                  | 5     | <b>G</b>                 |       |
| De Vetbergen                  | 5     | Gagelhof                 | 8     |
| De Vleeg                      | 5     | Garenbleek               | 4     |
| De Vliet                      | 5     | Gebr. de Koningplantsoen | 5     |
| De Vlotbeemden                | 5     | Geraniumlaan             | 5     |
| De Voort                      | 5     | Gestelsestraat           | 3/5/6 |
| De Vrieshof                   | 5     | Geumlaan                 | 5     |
| De Wilderen                   | 5     | Gildebosweg              | 8     |
| Deelshouten                   | 4/5   | Gildestraat              | 5     |
| Den Hof                       | 2     | Gladioluslaan            | 5     |
| Dennelaan                     | 4     | Gorlooplaan              | 5     |
| Deurhof                       | 5     | Goudbergstraat           | 3     |
| Dianestraat                   | 5/8   | Goudenregenlaan          | 4/5   |
| Dijkbeemd                     | 5     | Groelslaan               | 5     |
| Dijkstraat                    | 8     | Grootveld                | 5     |
| Dirck van Hornelaan           | 4     |                          |       |
| Dokter Wachterslaan           | 4     | <b>H</b>                 |       |
| Dommelseweg                   | 8     | Händellaan               | 5     |
| Dommelveld                    | 5     | Haydnlaan                | 5     |
| Dorpsstraat                   | 2     | Heijacker                | 8     |
| Dr. Hein Hoebenlaan           | 5     | Heijbunder               | 8     |
| Dreefstraat                   | 1/3/8 | Heijdonk                 | 8     |
| Drs. Hein Mandosplaats        | 5     | Heikantstraat            | 8     |
|                               |       | Heistraat                | 8     |
| <b>E</b>                      |       | Heiveld                  | 5     |
| Edelweisslaan                 | 5     | Hendrik van Cuyklaan     | 4     |
| Eekhoornlaan                  | 4/5   | Henricus de Waderloolaan | 4     |
| Egellaan                      | 5     | Hermelijnlaan            | 5     |
| Eikenlaan                     | 1/4/5 | Hertenlaan               | 5     |
| Eindhovenseweg                | 3/8   | Het Fort                 | 5     |
| Ekenrooisestraat              | 4/5   | Heuvelstraat             | 4/8   |
| Elandlaan                     | 5     | Hoge Duinlaan            | 4     |
| Elshouter                     | 5     | Hollandsestraat          | 8     |
| Elzenstraat                   | 8     | Hooghbeemd               | 5     |
| Emmastraat                    | 3     | Hoogstraat               | 1/3   |
| Engelandvaarderspad           | 5     | Hortensialaan            | 5     |
| Engelmondstraat               | 5     | Hostalaan                | 5     |
|                               |       |                          |       |
| Houtakker                     | 8     | Lelielaan                | 5     |
| Hubertus van der Clusenstraat | 4     | Liatrijslaan             | 5     |
| Hulsterse Kerkpad             | 8     | Lindenlaan               | 5     |
| Hulterbussel                  | 5     | Lissevenlaan             | 4     |
| Hutdijk                       | 5     | Loon                     | 8     |
| Hyacintlaan                   | 5     | Loonderkerkpad           | 8     |
|                               |       | Loondermolenweg          | 8     |
| <b>I</b>                      |       | Loonderweg               | 4/5/8 |
| Iman van den Boschlaan        | 5     | Lupinelaan               | 5     |
| Irene-brigadedreef            | 5     |                          |       |
| Irenelaan                     | 4/8   | <b>M</b>                 |       |
| Irislaan                      | 4     | Maarten Trompstraat      | 5     |
| Isabellalaan                  | 5     | Malvalaan                | 5     |
|                               |       | Maria van Bourgondiëlaan | 5     |
| <b>J</b>                      |       | Mariannestraat           | 5     |
| J.H.M. Kerssemakerslaan       | 5     | Marijkelaan              | 4     |
| Jacob Ruisdaellaan            | 5     | Markt                    | 1     |
| Jan van Genugtenstraat        | 1/5   | Marterlaan               | 5     |
| Jan van Rotselaerlaan         | 4     | Mastboslaan              | 4     |
| Jan van Scorellaan            | 5     | Maximiliaanlaan          | 5     |
| Jan van Speykstraat           | 2/5   | Mecklenburglaan          | 4     |
| Jasmijnlaan                   | 5     | Meerbergsche laan        | 4/5   |
| Johann Strausslaan            | 5     | Meester Broosplantsoen   | 1     |
| Juliana de Lannoilaan         | 4/5   | Meester Slootsweg        | 4/7   |



|                               |       |                         |         |
|-------------------------------|-------|-------------------------|---------|
| <b>K</b>                      |       | Merenstraat             | 8       |
| K.L.H. van der Puttlaan       | 5     | Mevr. Brantlaan         | 5       |
| Kapelaan van Lieroplaan       | 5     | Mgr. Bannenberglaan     | 4/5     |
| Karel de Stoutelaan           | 5     | Michiel de Ruyterstraat | 2/5     |
| Karel V laan                  | 5     | Mimosalaan              | 5       |
| Kastanjelaan                  | 5     | Molengragte             | 3/5     |
| Kempenhorst                   | 4     | Molenstraat             | 1/3/8   |
| Kerkakkerstraat               | 4/8   | Molenvenlaan            | 4       |
| Kerkhoflaan                   | 4     | Molenzicht              | 5       |
| Kerkstraat                    | 4     | Mosbroekseweg           | 8       |
| Klaprooslaan                  | 5     | Mozartlaan              | 5       |
| Kleine Broekweg               | 8     | Mr. J.L. Hamminglaan    | 5       |
| Kleinveld                     | 5     | <b>N</b>                |         |
| Knipperij                     | 5     | Nassastraat             | 3/5     |
| Koningin Julianalaan          | 3     | Netelwiel               | 5       |
| Koningin Wilhelminalaan       | 3/8   | <b>O</b>                | 5       |
| Kosterhof                     | 2     | Offenbachlaan           |         |
| <b>L</b>                      |       | Onze Lieve Vrouwedijk   | 3       |
| Laagveld                      | 5     | Oranjelaan              | 4/8     |
| Laan van Diepenvoorde         | 6     | Oude Kerkstraat         | 1/5     |
| Laarhof                       | 5     | Oude Torenstraat        | 1       |
| Laarstraat                    | 3/4/5 | <b>P</b>                |         |
| Lakkerij                      | 5     | Papaverlaan             | 4       |
| Lavendellaan                  | 5     | Paradijslaan            | 5       |
| Leenderweg                    | 8     | Parklaan                | 4       |
| Leeuwenbeklaan                | 5     |                         |         |
|                               |       | Varendonk               | 5       |
| Pastoor van der Heijdenstraat | 4     | Veldbraakseweg          | 4/5     |
| Petunialaan                   | 6     | Velddreef               | 5       |
| Phloxlaan                     | 4     | Vendelstraat            | 5       |
| Piepenbrocklaan               | 4     | Verdilaan               | 5       |
| Piet Heinstraat               | 5     | Victor J.M. Swanelaan   | 5       |
| Polijsterij                   | 5     | Vincent Cleerdinlaan    | 4       |
| Primulalaan                   | 5/7   | Vincent van Goghlaan    | 4/5     |
| Prins Clauslaan               | 5     | Vivaldilaan             | 4       |
| Prins Constantijnlaan         | 4     | Vlasrootlaan            | 8       |
| Prins Hendriklaan             | 4     | Vonderveld              | 4/5     |
| Prins Mauritsweg              | 4/5   | Voorbeeklaan            | 5/8     |
| Prinses Margrietlaan          | 4     | Vossenlaan              | 4/5     |
| Prunellalaan                  | 6     | <b>W</b>                | 5       |
| <b>R</b>                      | 2/3   | Wagnerlaan              |         |
| Raadhuisstraat                |       | Werenfriedstraat        | 1/3/4/5 |
| Ranonkelpad                   | 5     | Wilbertsheem            | 4/5     |
| Reelaan                       | 5     | Willem de Zwijgerstraat | 5       |
| Rembrandtlaan                 | 5     | Willem Frisostraat      | 5       |
| Renier Sniederlaan            | 4     | Willem Marislaan        | 5       |
| Resedalaan                    | 5     | Willem Smuldersplein    | 4/5     |
| Rooisestraat                  | 8     | Willemstraat            | 5       |
| Rossinilaan                   | 5     | Willibrorduslaan        | 1/3     |
| <b>S</b>                      |       | Winterbleeck            | 8       |
| Salvialaan                    | 6     | Wollenbergstraat        | 4/5     |
| Schoenmakerslaan              | 4/5   | Wouterkensveld          | 5       |
| Schoonoordstraat              | 3/6   | <b>Z</b>                |         |
| Schubertlaan                  | 5     | Zonnebloemlaan          | 5       |
| Sedumlaan                     | 4/5   |                         |         |
| Silenelaan                    | 5     |                         |         |
| Smeleweg                      | 5/8   |                         |         |
| Sophiastraat                  | 4/5   |                         |         |
| Spirealaan                    | 4/5   |                         |         |

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| Stamperij             | 5          |
| Steph Zoetmulderdreef | 5          |
| Sweelincklaan         | 5          |
| Swidbertstraat        | 5          |
| <b>T</b>              | <b>3</b>   |
| 't Landschut          |            |
| Thebislaan            | 5          |
| Timmereind            | 8          |
| Treeswijklaan         | 8          |
| Trolliuslaan          | 5          |
| <b>V</b>              | <b>4/8</b> |
| Valkenswaardseweg     |            |
| Van Baarlaan          | 4/5        |
| Van Dijklaan          | 6          |
| Van Egmondlaan        | 5          |
| Van Elerenlaan        | 6          |