

## Welstandsnota gemeente Maashorst 2023

De raad van de gemeente Maashorst;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders 28 november 2023:

gelet op artikel 12a van de Woningwet;

b e s l u i t

Vast te stellen de Welstandsnota gemeente Maashorst 2023.

In te trekken de Welstandsnota Landerd en de Welstandsnota Uden.

### 1. Inleiding

Op 1 januari 2022 zijn de voormalige gemeentes Landerd en Uden gefuseerd tot de gemeente Maashorst. De fusie van deze twee gemeentes brengt veel kansen met zich mee. De kracht van de kern Uden als stedelijk ontwikkelingsgebied en regionale trekpleister wordt nu nog meer versterkt door de landelijke aantrekkingskracht van de omliggende dorpskernen, en andersom. Als nieuwe gemeente Maashorst werken wij hard aan onze identiteit. Onderdeel hiervan is een prettig woon- en leefklimaat. Welstandsbeleid is één van de belangrijke middelen om zorg te dragen voor de omgevingskwaliteit van onze gemeente. Het is ook iets wat grote impact op onze inwoners kan hebben. Een te strikt welstandsbeleid leidt tot onnodige complicaties bij bouwactiviteiten en hiermee tot frustratie en onbegrip. Een onzorgvuldig welstandsbeleid kan leiden tot afbreuk van de ruimtelijke kwaliteit en hiermee afbreuk aan een prettig woon- en leefklimaat.

#### Welstandsbeleid in Maashorst

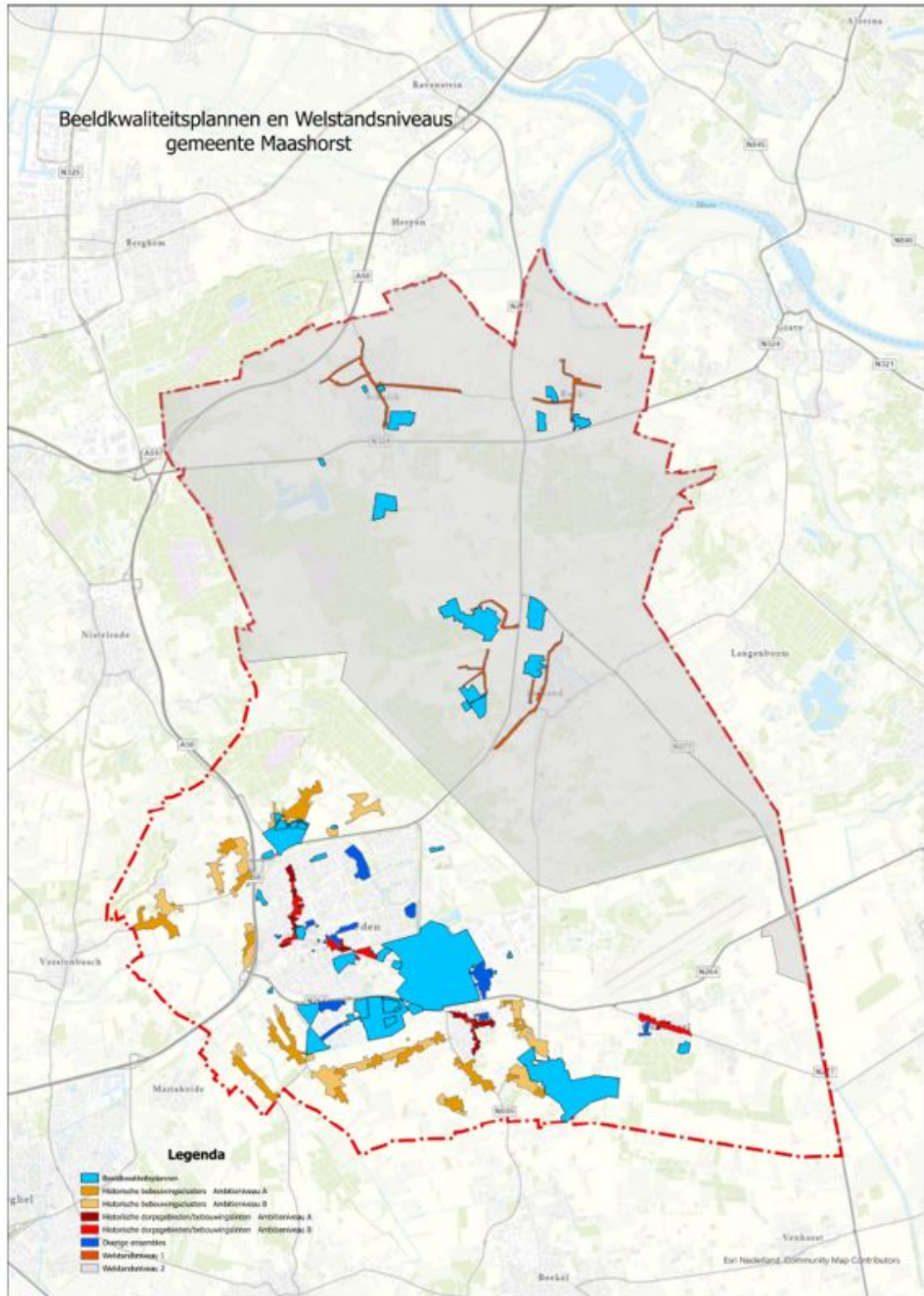
We hechten aan de vrijheden van onze inwoners en hebben veel vertrouwen in onze inwoners om afwegingen te maken voor het gezamenlijk belang. Ook in het welstandsbeleid handelen wij vanuit dit vertrouwen. Om vorm te geven aan de zorgvuldige afweging in onze welstandszorg gaan wij in de gemeente Maashorst uit van een welstandsvrij beleid waar mogelijk. Dit houdt in dat we op voorhand onderzoeken of het passend en nodig is om enige vorm van welstandstoetsing toe te passen. Is dit niet het geval, dan is er geen welstandstoets nodig.

In voormalige gemeente Uden was in 2013 zo'n onderzoek uitgevoerd, dit is de basis geweest voor het welstandsbeleid in Uden. In voormalige gemeente Landerd is zo'n onderzoek nooit uitgevoerd. Artikel 28 van de Wet Algemene regels herindeling (Arhi) stelt dat de huidige welstandsregels binnen twee jaar na fusie vervallen tenzij opnieuw vastgesteld. Dit betekent dat het welstandsbeleid van onze gemeente opnieuw moet worden vastgesteld voor 1 januari 2024. Om voor 1 januari 2024 het nodige onderzoek voor de gemeente Maashorst uit te voeren is er onvoldoende tijd. Dit houdt in dat wij niet over de gehele gemeente uitspraak kunnen doen of welstandstoetsing nodig is. Om deze reden zien we in ons geharmoniseerde welstandsbeleid twee werkingsgebieden. Werkingsgebied A behandelt de welstandstoetsing in voormalig Landerd en Werkingsgebied B behandelt de welstandstoetsing in voormalig Uden. Voor deze werkingsgebieden gelden de welstandscriteria zoals ze de afgelopen jaren zijn geweest.

#### Leeswijzer

Deze welstandsnota valt op te delen in drie delen. Een algemeen deel, en twee delen voor de werkingsgebieden gebaseerd op het welstandsbeleid van de voormalige gemeentes Landerd en Uden. Het eerste deel omvat de algemene regels en werkwijze van het welstandsbeleid in Maashorst en beslaat de hoofdstukken 2 t/m 5. Hoofdstuk 2 van deze welstandsnota beschrijft het juridisch en organisatorisch kader van de welstandsnota. In hoofdstuk 3 geven we een beschrijving van het beoordelingskader voor bouwplannen. Hier wordt de systematiek van de welstandscriteria beschreven en wordt tevens aangegeven hoe de criteria dienen te worden toegepast. Hoofdstuk 4 gaat in op de algemene welstandscriteria. Hoofdstuk 5 beschrijft welke welstandscriteria er gelden bij veel voorkomende kleine bouwplannen (objectcriteria). In hoofdstuk 6 gaan we in op de status van reclamerichtlijnen. In deel 2 en 3 gaan we in op de verschillende welstandsniveaus en gebiedsspecifieke welstandscriteria. Deel 2 beslaat hoofdstuk 7 en 8. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de verschillende welstandsniveaus in Werkingsgebied A en in hoofdstuk 8 vind je de gebiedsbeschrijving van de belangrijkste gebieden en wordt toegelicht hoe aan de welstandscriteria getoetst wordt in deze gebieden. Deel 3 beslaat hoofdstuk 9 t/m 11. In hoofdstuk 9 wordt ingegaan op de verschillende welstandsniveaus van Werkingsgebied B. Hoofdstuk 10 omschrijft beknopt de historische ontwikkeling van werkingsgebied B. Dit geeft context aan de gebiedsbeschrijving

van de belangrijkste gebieden in Werkingsgebied B. Tot slot vindt je in hoofdstuk 11 de gebiedsbeschrijving van de gebieden met welstandsbeleid en wordt toegelicht hoe aan de welstandscriteria wordt getoetst in deze gebieden.



Overzicht welstandsniveaus en Beeldkwaliteitsplannen in de gemeente Maashorst

### Deel 1: Algemeen deel

## 2 Juridisch/organisatorisch kader

In dit hoofdstuk wordt aangegeven welke wetten van belang zijn voor het welstandsbeleid. vervolgens wordt aangegeven welke organisatorische keuzes er gemaakt zijn die voortvloeien uit de wettelijke mogelijkheden.

### 2.1 Juridische kaders welstandsnota

In dit deel van deze nota is het beleid van de gemeente Maashorst met betrekking tot de ruimtelijke en architectonische kwaliteit voor het grondgebied Werkingsgebied B vastgelegd. De juridische basis van deze nota is beschreven en voorgeschreven in een aantal wetten en verordeningen van de gemeente Maashorst.

#### 2.1.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Woningwet

Twee wetten verplichten Maashorst om beleid met betrekking tot de ruimtelijke en architectonische kwaliteit te hebben. Dit zijn de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Woningwet. Op basis van deze wetten registreert de gemeente het uiterlijk van de bestaande gebouwde omgeving en van nieuwe ontwikkelingen:

1. De Wabo  
De Wabo stelt dat niet zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning mag worden gebouwd tenzij een omgevingsvergunning niet is vereist. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk kan alleen verleend worden wanneer wordt voldaan aan een aantal voorwaarden. Een van de voorwaarden is dat het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand.
2. De Woningwet  
De Woningwet stelt dat de gemeente een nota moet vaststellen, waarin de criteria zijn opgenomen die worden toegepast bij de beoordeling of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning wordt aangevraagd, voldoen aan redelijke eisen van welstand. Deze nota is de Welstandsnota. Daarnaast stelt de Woningwet dat het uiterlijk van een bestaand bouwwerk – vergund of vergunningsvrij gerealiseerd – niet in ernstige strijd met redelijke eisen van welstand mag zijn.

#### 2.1.2 Monumentenwet en de Monumentenverordening

Naast de Wabo en de Woningwet die de mogelijkheid bieden het uiterlijk van de bestaande gebouwde omgeving en van nieuwe ontwikkelingen te registreren, kan de gemeente zich beroepen op de Monumentenwet en de Monumentenverordening om cultuurhistorisch waardevolle onderdelen van de stad te beschermen. Zowel individuele gebouwen als groepen gebouwen of gebieden kunnen vanwege hun schoonheid of wetenschappelijke of cultuurhistorische waarde worden aangewezen als beschermd monument of als beschermd stadsgezicht. Het rijk en de gemeente kunnen bouwwerken in Werkingsgebied B aanwijzen als beschermd monument. Voor iedere wijziging of toevoeging aan een rijks- of gemeentelijk monument is een omgevingsvergunning voor een monument vereist, waarbij beoordeeld wordt of de wijziging of toevoeging bijdraagt aan het behoud of de versterking van de architectonische, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden ervan. In bepaalde gevallen wordt daarnaast beoordeeld of de wijziging of toevoeging voldoet aan redelijke eisen van welstand.

#### 2.2 Geldigheid criteria

In deze nota zijn de criteria opgenomen waaraan het uiterlijk en de plaatsing van een te bouwen bouwwerk en het uiterlijk van een bestaand bouwwerk moeten voldoen. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in samenhang met het Besluit omgevingsrecht (Bor) geeft aan wanneer voor een bouwwerk een omgevingsvergunning is vereist. De in deze nota opgenomen criteria voor te bouwen bouwwerken gelden alleen wanneer voor het bouwwerk een omgevingsvergunning is vereist, met uitzondering van de criteria uit de excessenregeling in paragraaf 2.17. De criteria voor bestaande bouwwerken gelden voor alle bestaande bouwwerken.

#### 2.3 Wijziging/aanvulling van de welstandsnota

Zowel de jaarlijkse evaluatie als een ingrijpende verandering in de oorspronkelijke feiten en omstandigheden waarop het welstandsbeleid was gebaseerd, kunnen aanleiding geven tot aanpassing van het gemeentelijke welstandsbeleid en dus van de welstandsnota. De aanpassingen kunnen partiële dan wel thematische wijzigingen en aanvullingen betreffen.

Een *partiële wijziging/aanvulling* kan nodig zijn naar aanleiding van zodanige fysieke veranderingen in een gebied, dat het bestaande, specifiek voor dat gebied vastgelegde welstandsbeleid niet meer voldoet, dit als gevolg van bijvoorbeeld een totale herinrichting van een gebied, een nieuw te ontwikkelen gebied of het verdwijnen van een markant, voor een omgeving beeldbepalend gebouwde object.

Een *thematische wijziging* geschiedt meestal als gevolg van de verandering van een algemene visie voor een bepaald gebied dan wel gebouwd object, zoals dakkapellen en erkers.

Aanvullingen op de welstandsnota kunnen ook tussentijds plaatsvinden bijvoorbeeld in de vorm van concrete welstandscriteria voor bepaalde (her)ontwikkelingsprojecten. Indien een dergelijk (her)ontwikkelingsproject voorafgegaan dient te worden door een herziening van het bestemmingsplan, wordt de inspraak gekoppeld aan de reguliere inspraak op het voorontwerpbestemmingsplan, conform de gemeentelijke inspraakverordening.

De wijziging/aanvulling van de welstandsnota zal als apart document aan de oorspronkelijke nota worden toegevoegd. Via een voortdurend aan te passen overzichtskaart (bij voorkeur digitaal) wordt actueel inzicht geboden voor welke gebieden van de gemeente de diverse wijzigingen/aanvullingen van de welstandsnota gelden.

## **2.5 Juridische status van de welstandsnota**

Met deze welstandsnota invulling gegeven aan de in artikel 12a van de Woningwet neergelegde verplichting tot vaststelling van een gemeentelijke welstandsnota door de gemeenteraad. De in de welstandsnota neergelegde criteria zijn geen algemeen verbindende voorschriften, maar beleidsregels als bedoeld in hoofdstuk 4 titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Als beleidsregels vormen zij het kader waarbinnen burgemeester en wethouders het welstandstoezicht 'uitoefenen'. Afwijking van deze beleidsregels is mogelijk, mits goed gemotiveerd. In paragraaf 2.11 wordt beschreven in welke gevallen van het welstandsadvies kan worden afgeweken.

De welstandsnota bevat dus het toetsingskader voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor wat betreft de preventieve beoordeling aan redelijke eisen van welstand. Daarnaast kunnen de in de welstandsnota opgenomen criteria grond vormen voor de toetsing aan redelijke eisen van welstand in geval van een excès bij een vergunningsvrij bouwwerk (zie paragraaf 2.17). Dit geldt niet voor de welstandsvrije gebieden. Repressieve toetsing is dan niet mogelijk.

## **2.6 Het welstandstoezicht**

Burgemeester en wethouders zijn belast met de bestuurlijke uitvoering van het welstandstoezicht. Voldoet een bouwplan aan redelijke eisen van welstand en zijn er voor het overige geen weigeringsgronden, dan moet op grond van het imperatief-limitatieve stelsel, zoals dat is neergelegd in artikel 2.10 eerste lid Wabo, de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor het bouwplan worden verleend. De advisering over de welstandsaspecten van een bouwplan is opgedragen aan de welstandscommissie. De adviezen van deze commissie en de in de welstandsnota opgenomen criteria spelen een belangrijke rol bij de besluitvorming over bouwaanvragen. De uiteindelijke besluitvorming met betrekking tot de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen berust bij het college van burgemeester en wethouders. Deze bevoegdheid kan worden gemandateerd, bijvoorbeeld aan een ambtenaar, op grond van hoofdstuk 10 van de Algemene wet bestuursrecht. In bepaalde gevallen kan het college gemotiveerd afwijken van het welstandsadvies. In paragraaf 2.11 wordt beschreven in welke gevallen van het welstandsadvies kan worden afgeweken.

### **2.6.1 Supervisor**

Voor bepaalde (nieuw te ontwikkelen) gebieden kan de gemeente een supervisor aanstellen met als taak de stimulering van de ruimtelijke ontwikkeling en het informeren en begeleiden van initiatiefnemers in de vroege fasen van planvorming. Om misverstanden te voorkomen is het van belang om de relatie tussen de planbegeleiding door de supervisor en de uiteindelijke welstandsbeoordeling door de welstandscommissie vooraf schriftelijk vast te leggen. De supervisor begeleidt opdrachtgevers en ontwerpers meer of minder intensief tijdens het planproces. De rol van een supervisor kan op verschillende manieren worden ingevuld. Deze invulling is weer van invloed op de afbakening van werkzaamheden en verantwoordelijkheden van de supervisor en de welstandscommissie.

Bij het aanstellen van een supervisor zal het taakveld ruimtelijke ordening en bouw- en woningtoezicht zorg dragen voor een heldere taakomschrijving en een goede afstemming tussen supervisie en welstandsbeoordeling. Het overleg tussen supervisor en initiatiefnemer is in beginsel niet openbaar, tenzij de supervisor als gemandateerd lid van de welstandscommissie (welstandssupervisor) is belast met het geven van een zelfstandig welstandsoordeel als advies voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen door burgemeester en wethouders.

## **2.7 Welstandstoezicht en de indeling vergunningsplicht bouwwerken**

Op het welstandstoezicht, zoals dat in de Woningwet zijn basis vindt, is de in de wet neergelegde indeling voor bouwwerken van invloed. In de volgende paragrafen (2.7.1 tot en met 2.7.5) wordt dit onderscheid nader uiteengezet.



### **2.7.1 Onderscheid in vergunningplicht voor bouwwerken**

Sinds de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) op 1 oktober 2010 bevat de Woningwet geen bepalingen meer over het verlenen van bouwvergunningen. Deze bepalingen stonden in afdeling 1 van hoofdstuk IV van de Woningwet. Deze afdeling is vervallen. De vergunning voor bouwen is nu geregeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Bovendien is de categorie lichtvergunningplichtige bouwwerken komen te vervallen en zijn de regels voor vergunningsvrije bouwwerken aangepast.

Dit onderscheid heeft ook voor de welstandstoetsing consequenties, die hierna uiteengezet zijn.

### **2.7.2 Vergunningvrije bouwwerken**

In bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) zijn in artikel 2 de bouwwerken opgesomd waarvoor geen omgevingsvergunning vereist is, in artikel 3 zijn de bouwwerken opgesomd waarvoor voor de activiteit bouwen geen omgevingsvergunning vereist is.

Het bouwen in, op, aan of bij een monument als bedoeld in de Monumentenwet 1988 of een monument als bedoeld in een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening of in een beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in de Monumentenwet 1988, is nooit vergunningsvrij. De Monumentenwet is eind 2010 aangepast aan de Wabo.

Omgevingsvergunningvrij betekent dat de betreffende bouwwerken niet aan enige preventieve gemeentelijke toets zijn onderworpen. Dit geldt voor de voorschriften van de gemeentelijke bouwverordening, de bebouwingsvoorschriften van het bestemmingsplan en de redelijke eisen van welstand. Wel kan repressief worden getoetst aan de constructie-eisen van het Bouwbesluit. Verder zijn ook het zogenaamde Burenrecht, zoals neergelegd in Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, en de ongeschreven (gedrags-)normen van toepassing.

Vergunningsvrije bouwwerken binnen welstandsplichtige gebieden kunnen in geval van een exces ook aan een repressieve welstandsbeoordeling onderworpen worden (zie paragraaf 2.17).

### **2.7.3 Voor- en achterkantbenadering**

Bouwen aan de voorkant van de woning en bij hoekwoningen ook aan de zijkant, heeft meer invloed op de kwaliteit van de leefomgeving dan bouwen aan de achterkant. Aan de voor- en zijkant mag er minder snel vergunningsvrij gebouwd worden dan aan de achterkant van de woning.

Het erf om de woning is in het kader van het vergunningsvrij bouwen ingedeeld in voorerfgebied en achtererfgebied. Afhankelijk van de specifieke situatie behoort grond naast de zijgevel van een woning tot het voorerfgebied of tot het achtererfgebied. Het achtererfgebied begint 1 meter achter de voorgevel van de woning. Erf dat naast de woning ligt en direct aan het openbaar toegankelijk gebied grenst is geen achtererfgebied. Openbaar toegankelijk gebied is onder andere: wegen, pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en dergelijke. Fiets- en voetpaden die niet worden gebruikt voor doorgaand verkeer, vallen niet onder het openbaar toegankelijk gebied.

Bij een monument is nooit sprake van een vergunningsvrij bouwwerk.

Kleine bouwplannen bij monumenten moeten altijd voorgelegd worden aan de welstandscommissie. Ook wordt altijd advies gevraagd aan de monumentencommissie. In hoofdstuk 8 wordt hier nader op ingegaan.

### **2.7.4 De gefaseerde (reguliere) vergunningverlening**

In de Wabo is in artikel 2.5 een regeling opgenomen met betrekking tot een gefaseerde vergunningverlening. Wordt een bouwaanvraag gefaseerd ingediend, dan dient daarop door burgemeester en wethouders ook gefaseerd te worden beslist. Een gefaseerde vergunningverlening kan tijd- en kostenbesparend werken, aangezien met de definitieve bouwtechnische uitwerking van een bouwplan kan worden gewacht tot het moment dat zekerheid is verkregen over de aanvaardbaarheid van het bouwplan voor wat betreft de welstandstoetsing en planologische toetsing.

### **2.8 De welstandscommissie**

De samenstelling en de werkwijze van de welstandscommissie is vastgelegd in de gemeentelijke bouwverordening en hierin opgenomen reglement op de adviescommissie.

### **2.9 Het vragen van advies aan de welstandscommissie**

Burgemeester en wethouders vragen de welstandscommissie om advies met betrekking tot een bij hen ingediend bouwplan. Haar welstandsadvies baseert de welstandscommissie op de welstandscriteria zoals die door de gemeenteraad in de gemeentelijke welstandsnota zijn vastgelegd. Daarnaast bestaat de mogelijkheid tot het voorleggen om advies van principeverzoeken en schetsplannen.

### 2.9.1 Principeverzoek en schetsplan

De mogelijkheid om via een schetsplan een zogenaamde principe-uitspraak van de welstandcommissie te verkrijgen blijft aanwezig. Het gaat in dat geval echter niet om een formele (gefaseerde) aanvraag, maar om een zogenaamd principeverzoek.

Een dergelijke werkwijze heeft het voordeel dat al in een vroegtijdig stadium duidelijkheid ontstaat over de welstandsaspecten. Vooral wanneer het gaat om een langdurig en complex ontwikkelingsproces van een bouw- en/of ontwikkelingsplan, waarbij een tussentijds (sturend) standpunt van de welstandscommissie gewenst is, is deze werkwijze zeker aanbevelingswaardig. Ook in minder complexe aangelegenheden kan er behoefte bestaan aan een principe-uitspraak, bijvoorbeeld bij de ontwikkeling van een bouwplan in een stedenbouwkundig en/of architectonisch gevoelige omgeving.

Teneinde verwarring te voorkomen dient in het principeverzoek uitdrukkelijk te worden aangegeven dat het niet om een bouwaanvraag gaat. Van tevoren dient ook bij een principeverzoek vast te staan in hoeverre het betreffende bouwplan of de ontwikkeling planologisch aanvaardbaar is.

### 2.10 Indieningsvereisten

Om een plan goed te kunnen beoordelen dient de aanvrager voldoende informatie over het plan te verstrekken. De kwaliteit van het aangeleverde materiaal (plattegronden, tekeningen, foto's etc.) moet een goed beeld geven van het bouwplan en de relatie met de omgeving. In de Mor staan de indieningsvereisten van de aanvraag om omgevingsvergunning.

De commissie kan zich een goed oordeel vormen als tenminste de volgende zaken worden aangeleverd:

- Een situatietekening met de omliggende bebouwing, beplanting, straatnaam, noordpijl alsmede de volledige kadastrale gegevens (minimaal schaal 1:1000);
- Foto's van de bestaande situatie en de omgeving;
- Tekeningen van plattegronden, gevelaanzichten en doorsneden (minimaal schaal 1:100). Bij verbouwingsplannen dienen ook de tekeningen van de bestaande toestand toegevoegd te worden.
- Tekeningen van de principedetails die verband houden met het uiterlijk van het bouwwerk (dakranden, goten, dakkapellen, kozijnen etc.) (minimaal schaal 1:20);
- Tekeningen van de terreinafscheiding langs de perceelsgrenzen;
- Kleurenschema's en een materiaallijst;
- Kopieën van de relevante criteria uit de welstandsnota.
- Wanneer het plan een monument betreft, dient de redengevende beschrijving van het monument bij de behandeling van het plan beschikbaar te zijn. Bij grote projecten kan de welstandcommissie een werkmaquette van het bouwwerk en zijn omgeving vragen om de schaal en massa te kunnen beoordelen.

### 2.11 Afwijking van het welstandsadvies door B&W

Bestuurlijk is het bevoegd gezag, in deze meestal het college van burgemeester en wethouders, verantwoordelijk voor de afgifte van omgevingsvergunningen. Het oordeel van de commissie betreft een advies. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om - mits deugdelijk gemotiveerd - van het welstandsadvies af te wijken.

De welstandcommissie dient van een eventuele afwijking van het advies op de hoogte te worden gesteld. Bovendien dient in de verplichte jaarlijkse verslaglegging aan de gemeenteraad door het college van burgemeester en wethouders aangegeven te worden in welke gevallen en op welke gronden men van de advisering is afgeweken.

In de volgende gevallen kan van het welstandsadvies worden afgeweken:

1. **Afwijking op welstandelijke gronden:**  
Het bevoegd gezag (college van burgemeester en wethouders) is van oordeel dat de commissie de welstandscriteria niet juist heeft toegepast, dan wel de verkeerde criteria aan het advies ten grondslag heeft gelegd. Het betreft hier een afwijking op inhoudelijk welstandelijke gronden. Indien een dergelijke situatie zich voordoet zal, alvorens een beslissing wordt genomen op de omgevingsvergunning en binnen de wettelijke beslistermijn, een second opinion worden gevraagd. Ook deze second opinion heeft echter het karakter van een advies. Gelet op de wettelijke beslistermijnen zal zich deze situatie alleen voordoen bij een omgevingsvergunningaanvraag.
2. **Afwijking op andere dan welstandelijke gronden:**  
Het bevoegd gezag krijgt volgens artikel 2.10 lid 1 aanhef en onder d Wabo de mogelijkheid om bij het in strijd zijn van een bouwplan met redelijke eisen van welstand, toch de omgevingsvergunning te verlenen indien het van oordeel is dat daarvoor andere redenen zijn, bijvoorbeeld van economische of maatschappelijke aard. Deze afwijking wordt in de beslissing op de aanvraag van de omgevingsvergunning gemotiveerd. De welstandcommissie wordt hiervan op de hoogte gesteld.

Het bevoegd gezag zal uiterst terughoudend zijn met het gebruik van deze mogelijkheid omdat de ruimtelijke niet snel ondergeschikt wordt geacht aan de economische of maatschappelijke belangen.

## **2.12 Afwijking van de welstandscriteria door welstandscmissie**

De welstandscmissie zal op enig moment in haar advies willen afwijken van de in de welstandsnota opgenomen criteria. Het zal hierbij in het algemeen een bouwplan betreffen dat weliswaar niet voldoet aan (enige van) de vastgestelde gebiedsgerichte of objectgerichte criteria of aan de criteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen, maar dat desalniettemin voldoet aan redelijke eisen van welstand. Hierbij vindt dan een beoordeling plaats aan de hand van de algemene welstandscriteria. Een dergelijke afwijking dient door de welstandscmissie gemotiveerd te worden. Nemen burgemeester en wethouders dit advies over, dan dienen ook zij hun besluit te motiveren.

Voor de aspirant-bouwer bestaat er de mogelijkheid om de welstandscmissie een mondelinge toelichting op het uitgebrachte (negatieve) welstandsadvies te vragen.

Op grond van hetgeen door de aanvrager en/of architect hierop wordt ingebracht, bestaat de mogelijkheid dat de commissie tot een ander oordeel komt en alsnog een positief welstandsadvies over het bouwplan uitbrengt aan het college van burgemeester en wethouders. Dit geschiedt uiteraard in de fase voorafgaande aan het collegebesluit met betrekking tot de bouwaanvraag.

## **2.13 Vorm en inhoud van het welstandsadvies**

De welstandscmissie beoordeelt het bouwplan en brengt daarover schriftelijk advies uit aan burgemeester en wethouders. Het advies wordt door of namens burgemeester en wethouders gevoegd bij de aanvraag om een omgevingsvergunning, dan wel bij het schetsplan.

De welstandsadviezen zijn niet gericht op zaken die geen betrekking hebben op het welstandstoezicht. Het geeft aan of 'het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk of een standplaats, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkelingen daarvan' (artikel 12 lid 1 Ww), niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. Dit wordt beoordeeld aan de hand van de criteria zoals opgenomen in de welstandsnota. Alle adviezen, behoudens het positieve advies, worden schriftelijk gemotiveerd. De positieve adviezen worden gemotiveerd op verzoek van het college of indien daar vanuit andere overwegingen aanleiding toe is.

Het welstandsadvies kan wel aanbevelingen bevatten voor beleid of procedurele zaken die naar de mening van de commissie in acht genomen zouden moeten worden.

## **2.14 Openbaarheid van vergadering en mondelinge toelichting**

Openbaarheid van vergadering is het uitgangspunt. Een aanvrager kan indien gewenst plannen mondeling toelichten bij de openbare vergadering

## **2.15 De mogelijkheid tot het indienen van bezwaar en beroep**

Tegen het welstandsadvies op zichzelf kan niet afzonderlijk bezwaar worden gemaakt. Het gaat immers om een (deel)advies dat onderdeel is van het proces om te komen tot omgevingsvergunningverlening. Tegen het uiteindelijke besluit tot verlening van de omgevingsvergunning kunnen belanghebbenden wel bezwaar maken, dit op grond van de Algemene wet bestuursrecht. Is men het dus niet eens met het welstandsoordeel over een bepaald bouwplan, dan dient men bezwaar te maken tegen de uiteindelijke beslissing op de aanvraag om omgevingsvergunning, waarbij de grond van het bezwaar is gelegen in het welstandsaspect. Het welstandsaspect kan zowel de inhoud van het welstandsadvies als de totstandkoming ervan (vorm van behandeling) betreffen.

## **2.16 Relatie met andere plannen en nota's**

In het onderstaande wordt ingegaan op de relatie van de welstandsnota met andere gemeentelijke plannen, nota's en beleidsterreinen.

### **2.16.1 Bestemmingsplannen**

De gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente is in het bijzonder vastgelegd in bestemmingsplannen.

Een bestemmingsplan regelt onder meer de functie en het ruimtebeslag van bouwwerken 'voor zover dat nodig is voor een goede ruimtelijke ordening'. De welstandstoets mag niet leiden tot beperkingen die een reële verwezenlijking van de aan de grond toegekende bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, belemmeren. Het bestemmingsplan vormt als het ware het ruimere kader waarbinnen de welstandsbeoordeling zich beweegt. Een en ander vindt zijn basis in artikel 9 van de Woningwet ('voorrangsregeling'), waarin is bepaald dat voor zover de voorschriften van de bouwverordening niet overeenstemmen met de voorschriften (= regels) van het desbetreffende bestemmingsplan de bepalingen van de bouwverordening buiten toepassing blijven.

De architectonische vormgeving van bouwwerken valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en wordt exclusief door de welstandsnota geregeld. Welstandscriteria kunnen waar nodig de ruimte

die het bestemmingsplan biedt, invullen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit. Het welstandsadvies kan zich dan richten op de gekozen invulling binnen het bestemmingsplan. In de toelichting bij een bestemmingsplan worden de beleidsuitgangspunten in een stedenbouwkundige paragraaf (met een verwijzing naar het welstandsbeleid) opgenomen. De welstandscommissie kan hierbij om advies worden gevraagd.

### **2.16.2 Beeldkwaliteitsplannen**

Aan een planontwikkeling kan een beeldkwaliteitsplan worden gekoppeld. In een beeldkwaliteitsplan worden de randvoorwaarden voor verdere planvorming neergelegd. Het beeldkwaliteitsplan is geen wettelijke planfiguur. Een beeldkwaliteitsplan kan niet zonder meer worden beschouwd als een wijziging/aanvulling van de welstandsnota. Dit vloeit op de eerste plaats voort uit het feit dat een welstandsnota enkel toetsingscriteria met betrekking tot de architectonische vormgeving kan bevatten. In een beeldkwaliteitsplan daarentegen komen, zoals hiervoor reeds is gesteld, over het algemeen naast architectonische aspecten tevens ruimtelijke randvoorwaarden aan de orde, zoals stedenbouwkundige aspecten en de inrichting van de openbare ruimte. Daarnaast dient in tegenstelling tot een beeldkwaliteitsplan de welstandsnota en een wijziging/aanvulling daarvan de inspraakprocedure te doorlopen en te worden vastgesteld door de gemeenteraad. Dat is een wettelijk vereiste.

Indien het de bedoeling is het beeldkwaliteitsplan als juridisch bindend toetsingskader te laten functioneren en het architectonisch gedeelte ervan onderdeel te laten uitmaken van het gemeentelijke welstandsbeleid, dan zal het beeldkwaliteitsplan dezelfde procedure moeten doorlopen als vereist voor de welstandsnota: inspraak en vaststelling door de gemeenteraad. Een beeldkwaliteitsplan bevat in de regel een beschrijving van de stedenbouwkundige situatie en het ruimtelijk concept voor de inpassing van een plan zijn omgeving. Deze beschrijving mondt uit in een concrete welstandscriteria die als onderdeel van een beeldkwaliteitsplan worden vastgesteld. In principe is het de bedoeling om deze criteria zoveel mogelijk in een identieke vorm te gieten als de criteria die uit de welstandsnota. In het kader van de rechtszekerheid dient tevens expliciet te worden aangegeven, dat het vastgestelde beeldkwaliteitsplan als wijziging/aanvulling onderdeel zal gaan uitmaken van de welstandsnota. Een vastgesteld beeldkwaliteitsplan zal worden opgenomen op een overzichtskaart met het welstandsbeleid.

Na vaststelling van het beeldkwaliteitsplan wordt het vervolgens in de welstandsnota opgenomen. Voor de beschrijving wordt verwezen naar het vastgestelde beeldkwaliteitsplan, deze zijn op te vragen bij de gemeente. In bijlage 3 is een lijst opgenomen met de beeldkwaliteitsplannen die op het moment van de vaststelling van de welstandsnota van kracht zijn.

### **2.16.3 Monumenten**

Voorop dient te worden gesteld, dat in de Woningwet -evenals dat in de Woningwet 1991 het geval was- is geregeld dat bouwen op, bij, aan of in een monument of in een door het rijk aangewezen beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in de Monumentenwet 1988 nooit vergunningsvrij is. Ook met invoering van de Wabo en de wijziging van de Monumentenwet geldt dit nog steeds.

Naast een welstandstoetsing is tevens een toetsing in het kader van de monumentenwet nodig. Beide toetsingen verschillen inhoudelijk:

De 'monumentale' toetsing vindt plaats aan de hand van de beschrijving die ten grondslag heeft gelegen aan de aanwijzing tot monument. De wijziging aan het bouwwerk wordt beoordeeld binnen het kader van de monumentale en historische waarde ervan, zoals vastgelegd in de beschrijving. Conservering van het bouwwerk in zijn oorspronkelijke, vastgelegde staat is uitgangspunt.

In de welstandstoetsing wordt het te wijzigen bouwwerk beoordeeld naar redelijke eisen van welstand van het bouwwerk op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving. Deze toetsing geschiedt aan de hand van de in de welstandsnota vastgelegde welstandscriteria. De welstandsbeoordeling heeft niet de conservering van het bouwwerk tot uitgangspunt.

Toetsing in het kader van de monumentenwetgeving vindt plaats door de monumentencommissie, die zelfstandig kan functioneren dan wel gecombineerd of geïntegreerd met de welstandscommissie. Beide toetsingen dienen echter onafhankelijk van elkaar te geschieden en ook te leiden tot twee afzonderlijke adviezen aan burgemeester en wethouders.

### **2.17 Handhaving en excessenregeling**

In de gemeente Maashorst heeft integrale preventieve en repressieve handhaving in brede zin zowel politieke als bestuurlijke prioriteit. De gemeente voert een actief beleid met betrekking tot het bewaken en verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

In preventieve zin speelt voorlichting en het verstrekken van informatie een belangrijke rol. In gevallen waar gebouwd is zonder, dan wel in afwijking van, een omgevingsvergunning krijgt de eigenaar de gelegenheid om (alsnog of opnieuw) een vergunning aan te vragen voor het gerealiseerde bouwwerk. Als deze vergunning moet worden geweigerd, bijvoorbeeld vanwege een negatief welstandsadvies, dan zal de eigenaar de situatie moeten veranderen. Burgemeester en wethouders kunnen dan degene



die tot het opheffen van de situatie bevoegd is, aanschrijven om binnen een door hen te bepalen termijn de strijdigheid op te heffen.

Ook bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen behoeft te worden aangevraagd (vergunningsvrije bouwwerken) moeten aan minimale welstandseisen voldoen (tenzij gelegen in een welstandsvrij gebied). Volgens artikel 12 en 12a van de Woningwet kunnen burgemeester en wethouders de eigenaar van een bouwwerk dat 'in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand' aanschrijven om die strijdigheid op te heffen. De criteria hiervoor moeten worden opgenomen in de welstandsnota. De excessenregeling is niet bedoeld om de plaatsing van het bouwwerk tegen te gaan. De excessenregeling is uitsluitend van toepassing in gebieden waarvoor een welstandsbeleid geldt. De excessenregeling is dus niet van toepassing in welstandsvrije gebieden. Voor de gemeente Maashorst geldt het criterium dat er bij een ernstige strijdigheid met redelijke eisen van welstand sprake moet zijn van een exces. Dat wil zeggen een buitensporigheid in het uiterlijk van het bouwwerk, die ook voor niet-deskundigen evident is. Het gaat hierbij dus om zaken waaraan een groot deel van de mensen zich ergert. Vaak heeft dit betrekking op:

- het negeren van de omgeving van het bouwwerk;
- het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk;
- armoedig materiaalgebruik;
- toepassing van te felle of te contrasterende kleuren in relatie tot het gehele bouwwerk en/of omgeving;
- te opdringerige reclames, of;
- een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie daarvoor de kenmerken van de bebouwingstypen).

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

### 3 Beoordelingskader

#### 3.1 Algemeen

Een objectieve welstandstoets is uitgangspunt geweest tijdens het opstellen van voorliggende welstandsnota. Met voorliggende nota is een beoordelingskader geformuleerd. Per gebied zijn criteria opgesteld die zo min mogelijk ruimte laten voor vrije interpretatie. Echter, niet alle aspecten van het bouwen zijn op basis van volledig geobjectiveerde criteria te toetsen. Architectuur laat zich niet vangen in louter meetbare eigenschappen. Vandaar dat de toetsing van bouwplannen ook in de toekomst door een onafhankelijke commissie moet plaatsvinden. De toetsing is zo inzichtelijk mogelijk gemaakt door:

- een overzicht te geven van gebieden met een welstandstoets (ensembles) en welstandsvrije gebieden;
- de kenmerken van de ensembles te omschrijven;
- per ensemble zo concreet mogelijk de toetsingswijze toe te lichten of (zoveel mogelijk) objectieve criteria te formuleren;
- algemene welstandscriteria op te nemen;
- objectcriteria op te nemen voor veel voorkomende, kleine bouwplannen;
- een excessenregeling op te nemen, die criteria bevat die te maken hebben met de aanschrijvingsmogelijkheid van burgemeester en wethouders indien een bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand (artikel 12 en 12a Woningwet) (zie ook hoofdstuk 2).

#### 3.2 Verschillende soorten welstandscriteria

Er zijn vier soorten welstandscriteria te onderscheiden in gemeente Maashorst:

- algemene welstandscriteria;
- welstandscriteria die voortvloeien uit de karakteristiek van ensembles;
- welstandscriteria voor de monumenten en cultuurhistorisch waardevolle/beeldbepalende panden, niet behorende tot een ensemble;
- welstandscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen (objectcriteria).

Voorgenoemde aspecten worden hieronder in het kort beschreven.

##### 3.2.1 Algemene welstandscriteria

De algemene welstandscriteria richten zich op de zeggingskracht en het vakmanschap van het architectonisch ontwerp en zijn terug te voeren op universele kwaliteitsprincipes. De algemene welstandscriteria worden explicieter gemaakt in gebiedsgerichte criteria en/of objectcriteria.

De algemene welstandscriteria geven aan welke interpretatieruimte burgemeester en wethouders en de welstands- en monumentencommissie hebben bij het hanteren van de beoordelingskaders of in

een bijzondere situatie waarbij deze beoordelingskaders niet van toepassing zijn. De algemene welstandscriteria worden in hoofdstuk 4 van dit algemeen deel beschreven en zijn geldend voor alle gebieden in de gemeente Maashorst, waarvoor een welstandstoets geldt.

### **3.2.2 Welstandscriteria die voortvloeien uit de karakteristiek van ensembles**

Gemeente Maashorst bestaat uit verschillende deelgebieden, elk met hun eigen gebieden (ensembles) met eigen stedenbouwkundige, cultuurhistorische en/of architectonische kenmerken. In hoofdstuk 7 vindt je de ensembles van Werkingsgebied A en in hoofdstuk 10 die van Werkingsgebied B.

### **3.2.3 Welstandscriteria voor monumenten en cultuurhistorisch waardevolle/beeldbepalende panden, niet behorende tot een ensemble**

Voor monumenten en cultuurhistorisch waardevolle/beeldbepalende panden die buiten een ensemble liggen zijn specifieke criteria opgesteld. Deze komen in hoofdstuk 7 aan de orde.

### **3.2.4 Welstandscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen**

Voor veel voorkomende kleine bouwplannen zijn zogenaamde objectcriteria opgesteld. Deze objectcriteria zijn zoveel mogelijk objectief meetbaar en op één A4-tje te beschrijven, zodat de burger vooraf inzicht krijgt of zijn bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. De objectcriteria betreffen veel voorkomende kleine bouwplannen: erfafscheidingen, aan- en uitbouwen, dakkapellen, erkers, zonnepanelen, kozijn- of gevelwijzigingen.

De objectcriteria gaan onder andere in op:

- plaatsing;
- maatvoering;
- vormgeving;
- materiaal- en kleurgebruik.

De objectcriteria zijn opgenomen als bijlage bij voorliggende welstandsnota.

De objectcriteria gelden uitsluitend voor de gebieden in de gemeente Maashorst waarvoor een welstandstoets geldt. In welstandsvrije gebieden vindt geen welstandstoetsing plaats, dus ook niet aan de objectcriteria.

Kleine bouwplannen bij monumenten moeten altijd voorgelegd worden aan de welstandscommissie. De objectcriteria zijn hier niet altijd te hanteren. Bij een monument kunnen striktere eisen gesteld worden.

### **3.3 Samenhang van de welstandscriteria**

Bouwaanvragen die vallen binnen één gebied waar welstandsplicht van kracht is, en die de reguliere vergunningprocedure moeten volgen, worden op basis van de geformuleerde welstandscriteria beoordeeld. Voor de beoordeling van standaardbouwopgaven en kleine veel voorkomende bouwwerken (met uitzondering van monumenten) wordt gebruik gemaakt van de objectcriteria.

Bouwwerken binnen een ensemble of betreffende een monument of cultuurhistorisch waardevol/beeldbepalend pand buiten een ensemble, die niet met behulp van de welstandscriteria te beoordelen zijn, omdat zij daarvan zowel functioneel als morfologisch te veel afwijken, worden beoordeeld aan de hand van de algemene welstandscriteria. Het gaat dan immers om de vraag of dit te realiseren bouwwerk door zijn bijzondere verschijningsvorm een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

De gebieden die niet behoren tot één van de ensembles zijn welstandsvrij. Uitzonderingen hierop vormen de monumenten en cultuurhistorisch waardevolle/beeldbepalende panden buiten de ensembles. Voor de welstandsvrije gebieden kan dan ook geen gebruik worden gemaakt van de algemene welstandscriteria, de objectcriteria en de excessenregeling.

## **4 Algemene welstandscriteria**

### **4.1 Algemeen**

De algemene welstandscriteria die in deze paragraaf worden genoemd, richten zich op de zeggingskracht en het vakmanschap van het architectonisch ontwerp en zijn terug te voeren op vrij universele kwaliteitsprincipes. De algemene welstandscriteria liggen (haast onzichtbaar) ten grondslag aan elke planbeoordeling.

De algemene welstandscriteria bestaan uit een uiteenzetting van algemene architectonische begrippen en aspecten waarmee kwaliteit (of het gebrek aan kwaliteit) kan worden omschreven. De algemene architectonische begrippen komen voort uit de notitie die de toenmalige rijksbouwmeester, de heer Tj. Dijkstra, in 1985 heeft uitgebracht onder de titel 'Architectonische kwaliteit, een notitie over architectuurbeleid'. Ze vormen het begrippenkader en zijn als het ware het gereedschap van de welstandscommissie bij de argumentatie van het welstandsadvies.

#### 4.2 Toepassing algemene welstandscriteria

In bijzondere situaties, wanneer de beoordelingsaspecten ontoereikend zijn, kan het nodig zijn expliciet terug te grijpen op de algemene welstandscriteria. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer een bouwplan afwijkt van de bestaande of toekomstige omgeving, maar door bijzondere schoonheid wél aan redelijke eisen van welstand voldoet. In dat geval kan worden teruggesproken op de algemene welstandscriteria. De welstandscommissie kan burgemeester en wethouders in zo'n geval gemotiveerd en schriftelijk adviseren af te wijken van beoordelingsaspecten. In praktijk betekent dit dat het betreffende plan alleen op grond van de algemene welstandscriteria wordt beoordeeld en dat de bijzondere schoonheid van het plan met deze criteria overtuigend kan worden aangetoond. Het niveau van 'redelijke eisen van welstand' ligt dan uiteraard hoog; het is immers redelijk dat er hogere eisen worden gesteld aan de zeggingskracht en het architectonisch vakmanschap naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt.

#### 4.3 Beoordelingsaspecten en criteria

##### 4.3.1 Relatie tussen vorm, gebruik en constructie

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

Een bouwwerk wordt primair gemaakt om te worden gebruikt. Hoewel het welstandstoezicht slechts is gericht op de uiterlijke verschijningsvorm, kan de vorm van het bouwwerk niet los worden gedacht van de eisen vanuit het gebruik en de mogelijkheden die materialen en technieken bieden om een doelmatige constructie te maken. Gebruik en constructie staan aan de wieg van iedere vorm. Daarmee is nog niet gezegd dat de vorm altijd ondergeschikt is aan het gebruik of de constructie.

Ook wanneer andere aspecten dan gebruik en constructie de vorm tijdens het ontwerpproces gaan domineren, mag worden verwacht dat de uiteindelijke verschijningsvorm een begrijpelijke relatie houdt met zijn oorsprong. Daarmee is tegelijk gezegd dat de verschijningsvorm méér is dan een rechtstreekse optelsom van gebruik en constructie. Er zijn daarnaast andere factoren die hun invloed kunnen hebben, zoals de omgeving en de associatieve betekenis van de vorm in de sociaal-culturele context. Maar als de vorm in tegenspraak is met het gebruik en de constructie, dan verliest zij daarmee aan begrijpelijkheid en integriteit.

##### 4.3.2 Relatie tussen bouwwerk en omgeving

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

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

##### 4.3.3 Betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context

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

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

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

In iedere bouwstijl wordt gebruik gemaakt van verwijzingen en associaties naar wat eerder of elders reeds aanwezig was of naar wat in de toekomst wordt verwacht. De kracht of de kwaliteit van een bouwwerk ligt echter vooral in de wijze waarop die verwijzingen en associaties worden verwerkt en

geïnterpreteerd binnen het kader van de actuele culturele ontwikkelingen, zodat concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit.

Zorgvuldig gebruik van verwijzingen en associaties betekent onder meer dat er een bouwwerk ontstaat dat integer is naar zijn tijd doordat het op grond van zijn uiterlijk in de tijd kan worden geplaatst waarin het werd gebouwd of verbouwd. Bij restauraties is sprake van herstel van elementen uit het verleden, maar bij nieuw- of verbouw in bestaande (monumentale) omgeving betekent dit dat duidelijk moet zijn wat authentiek is en wat nieuw is toegevoegd. Een ontwerp kan worden geïnspireerd door een bepaalde tijdperiode, maar dat is iets anders dan het imiteren van stijlen, vormen en detailleringen uit het verleden.

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

#### **4.3.4. Evenwicht tussen helderheid en complexiteit**

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

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

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

#### **4.3.5 Schaal en maatverhoudingen**

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

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

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

Duidelijk is dat de kracht van een compositie groter is naarmate de maatverhoudingen een sterkere samenhang en hiërarchie vertonen. Mits bewust toegepast kunnen ook spanning en contrast daarin hun werking hebben.

De afmetingen en verhoudingen van gevelelementen vormen tezamen de compositie van het gevelvlak. Hellende daken vormen een belangrijk element in de totale compositie. Als toegevoegde elementen (zoals een dakkapel, een aanbouw of een zonnecollector) te dominant zijn ten opzichte van de hoofd-massa en/of de vlakverdeling, verstoren zij het beeld niet alleen van het object zelf maar ook van de omgeving waarin dat is geplaatst.

#### **4.3.6 Materiaal, textuur, kleur en licht**

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

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



vormgeving of wanneer het gebruik van materialen en kleuren een juiste interpretatie van de aard en de ontstaansperiode van het bouwwerk in de weg staat.

## **5. Welstandscriteria voor monumenten, cultuurhistorische waardevolle- en beeldbepalende panden**

Monumenten, cultuurhistorisch waardevolle- en beeldbepalende panden zijn in alle gevallen onderhevig aan welstandstoetsing. In deel 2 en 3 worden ingegaan op welstandscriteria voor specifieke gebieden en ensembles. In deze gebieden bevinden zich veelal monumenten, cultuurhistorische waardevolle- en beeldbepalende panden. De welstandscriteria en gebiedsbeschrijving geeft hier aanknopingspunten voor de welstandstoetsing van monumenten. Er zijn echter ook monumenten, cultuurhistorisch waardevolle- en beeldbepalende panden gelegen buiten deze gebieden en ensembles. Voor deze monumenten en cultuurhistorisch waardevolle/beeldbepalende panden zijn specifieke welstandscriteria opgesteld, die hierna zijn weergegeven. Het betreft hier de panden zoals aangewezen op de bestemmingsplannen met dubbelbestemming cultuurhistorie/karakteristiek en de panden zoals aangewezen op de welstandskaat zoals opgenomen in bijlage 4.

### **Welstandscriteria monumenten en cultuurhistorisch waardevolle- en beeldbepalende panden buiten een ensemble**

1. Plaats/situering/karakteristiek
  - a. Bij een aanpassing of wijziging van de bebouwing dient zorgvuldig omgegaan te worden met de historische en cultuurhistorische waarde van de bebouwing.
  - b. Nieuwe, herkenbaar eigentijdse invullingen of toevoegingen dienen te passen bij het bestaande karakter en geïnspireerd te zijn op de bestaande historische bebouwing of dienen een contrast te vormen
2. Massa/vorm
  - a. De bestaande hoofdvorm en bouwmassa zijn leidend bij veranderingen.
  - b. De bebouwingseenheden dienen individueel herkenbaar te blijven.
  - c. Samenvoeging van bouwmassa's is ongewenst. De oorspronkelijke parcellering moet herkenbaar blijven.
  - d. De oorspronkelijke kapsituatie en de oorspronkelijke bouwvorm moeten leesbaar blijven bij verandering aan de bouwmassa.
3. Gevelopbouw
  - a. Reclame-uitingen zijn niet wenselijk.
  - b. Ingrepen op begane-grondniveau mogen de harmonie van de individuele gevel als geheel niet verstoren.
  - c. De oorspronkelijke gevelopbouw en traditionele indeling van de gevels dienen gerespecteerd te worden.
4. Kleur, materiaal en detaillering
  - a. De oorspronkelijke ornamenten en detailleringen in de gevel dienen herkenbaar en zinvol te blijven. Bij verbouwing en renovatie dient zorgvuldig omgegaan te worden (herstel, interpretatie of reactie) met de ornamentiek zoals: overstekken, daklijsten, siermetselwerk, lijsten en speklagen en de specifieke detaillering van gevelopeningen, balkonhekken, deurluifels en dergelijke.
  - b. Het bestaande materiaal- en kleurgebruik is uitgangspunt. Afwijkingen hiervan zijn mogelijk, mits passend binnen de karakteristiek van het individuele pand en de omgeving.
  - c. Veranderingen in materiaal- en kleurgebruik van de individuele bebouwing dient in relatie te staan met de gevelwand als geheel.
  - d. De hoofdkleurtoon en het overwegend materiaalgebruik dienen afgestemd te zijn op de karakteristiek van het landschap, waarbij het gebruik van gedekte kleuren en natuurlijke materialen voorop staan: de daken moeten gedekt zijn met riet of gebakken donkere pannen en de gevels dienen te bestaan uit rode/bruinrode baksteen of wit pleisterwerk.

## **6 Welstandscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen (objectcriteria)**

De objectcriteria zijn opgenomen als bijlage bij voorliggende welstandsnota. De objectcriteria gelden uitsluitend voor de gebieden waarvoor een welstandstoets geldt. In welstandsvrije gebieden vindt geen welstandstoetsing plaats, dus ook niet aan de objectcriteria. De objectcriteria zijn niet van toepassing wanneer er sprake is van een monument.

### 5.1 Toepassingen objectcriteria

De objectcriteria gelden uitsluitend voor de gebieden waarvoor een welstandstoets geldt. In welstandsvrije gebieden vindt geen welstandstoetsing plaats, dus ook niet aan de objectcriteria.

#### Welstandstoetsing

De objectcriteria geven inzicht in wanneer een veel voorkomend (klein) bouwplan in ieder geval voldoet aan redelijke eisen van welstand (dit geldt niet voor bouwplannen aan of bij een monument).

#### Repressieve welstandstoetsing

Indien het uiterlijk van een bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand kunnen burgemeester en wethouders degene die tot het opheffen van die strijdigheid bevoegd is, aanschrijven om die strijdigheid op te heffen (behoudens in welstandsvrije gebieden). Een bouwwerk is in ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand indien sprake is van excessen, dat wil zeggen buitensporigheden in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident zijn. Vaak heeft dit betrekking op het negeren van de omgeving van het bouwwerk, het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden, armoedig materiaalgebruik, toepassing van felle of contrasterende kleuren, te opdringerige reclames of een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is. De excessenregeling is beschreven in paragraaf 2.17.

De excessenregeling geldt alleen voor vergunningsvrije bouwwerken. Vergunningsvrije bouwwerken die voldoen aan de objectcriteria zijn in elk geval niet in strijd met redelijke eisen van welstand. Bij afwijkingen daarvan zullen burgemeester en wethouders desgevraagd beoordelen of het bouwwerk in ernstige mate met die criteria in strijd is. In welstandsvrije gebieden is geen repressieve welstandstoets mogelijk.

#### Vrijwillige welstandstoetsing

Om te voorkomen dat men achteraf geconfronteerd wordt met redelijke eisen van welstand kan een initiatiefnemer van een te bouwen vergunningsvrij bouwwerk dit vrijwillig laten toetsen aan redelijke eisen van welstand. De objectcriteria kunnen dus ook dienen als adviserend kader.

## 6 Richtlijnen reclametekens

Hoewel niet behorend tot de categorie bouwplannen waarvoor objectcriteria moeten worden opgesteld, is toch gekozen om voor reclame een aantal richtlijnen en uitgangspunten te formuleren. Reclame heeft een dusdanige invloed op de kwaliteit van de leefomgeving dat de gemeente Maashorst hiervoor een aantal richtlijnen heeft opgesteld die de welstandsc commissie zal hanteren bij de beoordeling van aanvragen hieromtrent. Indien in de welstandscriteria van een bepaald ensemble of van een monument of cultuurhistorisch waardevol/beeldbepalend pand iets gezegd wordt over reclame geldt dit naast de hiervoor genoemde reclamerichtlijnen. Bij strijdigheid gelden de gebiedsgerichte welstandscriteria. De richtlijnen met betrekking tot reclametekens zijn opgenomen in bijlage 2.

### Deel 2: Werkingsgebied A

Werkingsgebied A beslaat het grondgebied van voormalig gemeente Landerd. Vanwege het ontbreken van een grondige analyse van kwaliteiten en waarden van de ruimtelijke elementen, zowel cultuurhistorisch als stedenbouwkundig zijn we gebonden aan een welstandsregime. Voor Werkingsgebied A zijn de gebiedsomschrijvingen en toetsingswijze daarom overgenomen uit de voorgaande welstandsnota van voormalig gemeente Landerd. In hoofdstuk 6 worden de geldende welstandsniveaus toegelicht. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de gebiedsspecifieke welstandstoetsing van de gebieden waar een hoger welstandsniveau geldt.

## 7 Welstandsniveaus in Werkingsgebied A

### 7.1 Welstandsniveaus en welstandstoetsing

Elke plek in de Werkingsgebied A valt onder één van drie welstandsniveaus. Dat wordt met een kaart en met omschrijvingen in deze nota aangegeven. In Werkingsgebied A werken we niet met gebiedsspecifieke criteria maar wordt getoetst aan de hand van de algemene welstandscriteria zoals opgenomen in hoofdstuk 4. De gebiedsbeschrijving in dit hoofdstuk geeft hierbij inzicht in de karakteristiek die hierbij van belang is. Monumenten en cultuurhistorische panden gelegen buiten een ensemble hebben eigen welstandscriteria zoals die geldt voor de hele gemeente Maashorst. Deze zijn eerder uiteengezet in hoofdstuk 5. Werkingsgebied A kent de volgende drie niveaus:

#### Niveau 1: het "hoge" niveau

Hieronder vallen de gebieden die van hoge cultuurhistorische, architectonische, landschappelijke of stedenbouwkundige waarde zijn. Denk hierbij enerzijds aan de dorpskernen met monumenten en hun directe omgeving en anderzijds aan gebieden met monumentale bomen of houtwallen. Deze gebieden

zijn van extra betekenis voor het totaalbeeld van de dorpskernen en het landschap en krijgen op deze manier extra bescherming.

Toetsing van bouwplannen in deze gebieden vindt daarom heel precies plaats. Dat betekent dat ten aanzien van de hoofdaspecten en de secundaire aspecten streng wordt beoordeeld of ze aan de algemene welstandscriteria voldoen. Ook detailsaspecten zoals kleuren en materiaalgebruik van kleinere onderdelen worden getoetst.

#### **Niveau 2: het "normale" niveau**

Hieronder vallen alle gebieden die niet onder de niveau 1 (hoog) of niveau 3 (laag/welstandsvrij) vallen. Bij het toetsen van bouwplannen in gebieden met dit welstandsniveau worden de hoofdaspecten van het plan streng beoordeeld, maar worden secundaire aspecten "normaal" beoordeeld. De detailsaspecten zullen meestal niet in de beoordeling meegenomen worden, behalve als sprake is van uitzonderlijk afwijkende waarden, zoals het gebruik van heel rare kleuren.

In gebieden met welstandsniveau 2 kom je ook gebouwen tegen met specifieke cultuurhistorische of architectonische waarden. Hoewel deze gebouwen zich in een gebied met welstandsniveau 2 bevinden worden aanpassingen aan deze gebouwen streng beoordeeld, zodat hun speciale waarden niet verloren gaan.

#### **Niveau 3 het "lage, of redelijk welstandsvrije" niveau**

Hieronder kunnen niet alleen gebieden vallen waarvan de uitstraling van de gebouwen en de buitenruimte minder belangrijk wordt geacht, maar ook gebieden die bewust (bijna) geheel "welstandsvrij" worden gemaakt. In deze gebieden wordt terughoudend getoetst. Bij het schrijven van deze nota zijn er in Werkingsgebied A geen welstandsvrije gebieden aangewezen.

#### **Algemeen**

Om een té groot contrast met de bestaande omgeving te vermijden kan slechts in beperkte mate van de omgeving worden afgeweken. Dit in relatie tot het welstandsniveau dat ter plaatse van toepassing is. Het kan echter voorkomen dat een ontwerp een dusdanig hoge kwaliteit heeft, dat een bouwplan ondanks een grotere afwijking van de omgeving toch wordt goedgekeurd. In een dergelijk geval moet de positieve beoordeling door de welstandscommissie worden voorzien van een toelichting.

#### **7.2 Welstandsniveau 2**

Voor het overgrote gedeelte van Werkingsgebied A geldt welstandsniveau 2; het "normale" welstandsniveau. Dit niveau is toegelicht in paragraaf 7.1.

Op veel plekken binnen deze gebieden zijn – met name in de buitengebieden – cultuurhistorisch en/of architectonisch waardevolle gebouwen aanwezig. Omdat het meestal om alleenstaande of kleine groepjes gebouwen gaat, zijn hiervoor geen aparte gebieden met welstandsniveau 1 aangewezen. De waardevolle kenmerken van deze gebouwen worden zo veel mogelijk beschermd door bij de welstandsbeoordeling de algemene welstandscriteria als beschreven in hoofdstuk 5 in deze gevallen streng toe te passen.

Op de bedrijventerreinen in Werkingsgebied A geldt welstandsniveau 2. Er zijn diverse bedrijventerreinen met een lagere beeldkwaliteit. Echter, er komen op de bedrijventerreinen ook bedrijfspanden voor waar met zorg aan is ontworpen. Daarom worden op deze terreinen gewoon de algemene welstandscriteria toegepast. Als de directe omgeving van het te bouwen of verbouwen pand daar aanleiding toe geeft, kan de beoordeling echter soepel worden uitgevoerd.

#### **7.3 Straten of gebieden met Welstandsniveau 1**

Werkingsgebied A bevat rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en veel gebouwen en straten met cultuurhistorische waarde. Op diverse plekken is sprake van beeldbepalende en daarom beschermde bomen en houtwallen. Om de gebieden nabij deze waardevolle delen te beschermen, zijn die straten en/of gebieden als "welstandsniveau 1" aangemerkt.

De rijks- en gemeentelijke monumenten en de beschermde bomen/houtwallen zijn in aparte beleidsstukken omschreven en worden ter informatie ook opgesomd bij de omschrijvingen van de verschillende "welstandsniveau 1" gebieden. De verschillende beeldkwaliteitsplannen zijn niet apart in deze welstandsnota beschreven, omdat er altijd nog nieuwe kunnen worden vastgesteld.

#### **Algemene kenmerken/criteria voor deze gebieden**

Deze gebieden vormen de historische structuur van de verschillende dorpskernen en van het buitengebied. Zij bevatten de meeste monumenten en beeldbepalende gebouwen en ook de meest karakteristieke oude bomenrijen.

In bijna al deze gebieden is ook sprake van bebouwing zonder specifieke cultuurhistorische waarde, of van bebouwing die zelfs als beeldverstoring kan worden aangemerkt. Met de gebiedsclassificatie

"welstandsniveau 1" wordt bereikt dat nieuwbouw- of verbouwplannen streng worden beoordeeld, waardoor gewaarborgd is dat deze plannen een positieve bijdrage leveren aan de kwaliteit van de gehele straat. Soms kan ook een verbetering worden bereikt door een aanwezig verstorend gebouw aan te passen, of door dit gebouw te vervangen door een meer passend gebouw. Bij de strenge toetsing wordt ook meegewogen dat de verbouwmogelijkheden van niet-beeldbepalende panden niet onnodig worden beperkt.

Vanwege de vele soorten bebouwing, en het gebrek aan een uitvoerige analyse, is het niet mogelijk om voor deze gebieden exacte aanvullende welstandscriteria op te stellen. Enkele aandachtspunten zijn:

- De vormgeving van de nieuwe bebouwing dient op extra zorgvuldige wijze te worden ingepast in het bestaande straatbeeld.
- Eigentijdse bebouwing is wel mogelijk, maar door ook overeenkomsten met de bestaande omliggende bebouwing aan te brengen dienen te grote verschillen met de omgeving te worden voorkomen. Dit geldt vooral voor de hoofdaspecten van een plan, maar geldt daarnaast ook voor de secundaire aspecten.
- Reclame-uitingen worden in deze gebieden extra streng beoordeeld.
- Grote gebouwen met grote doorgaande gevels en/of platte daken zullen normaliter niet in de bestaande omgeving kunnen worden ingepast. Door massa- en gevelopdeling moeten grotere gebouwen in de omgeving passen.
- Als gebouwen een speciale (openbare) functie vervullen kan een wat meer afwijkend uiterlijk (vormtaal) passend zijn, zodat deze speciale functie daarmee juist herkenbaarder wordt.

In het volgende hoofdstuk volgt een overzicht en omschrijving van alle welstandsniveau 1-gebieden in Werkingsgebied A. Per gebied worden indien van toepassing ook specifieke beoordelingsaspecten opgenomen, die bij de extra strenge welstandsbeoordelingen worden meegewogen.

## **8. Niveau 1 gebieden**

### **8.1 Kern Zeeland plus delen van het buitengebied**

Kerkstraat, Udenseweg en deel Voederheil

De Kerkstraat vormt de historische as van het dorp Zeeland. Langs de straat staan zowel een aantal rijksmonumenten (*voormalige pastorie nummer 51-53, de H. Jacobus de Meerdere-kerk op nummer 51, het voormalige schoolgebouw "Bondsgebouw" op nummer 55, de voormalige boerderij op nummer 108 en de Coppensmolen op nummer 122*), als een aantal gemeentelijke monumenten (*woonhuis op nummer 11, gemeentehuis (gedeeltelijk) op nummer 39, woonhuis op nummer 42, woonhuis op nummer 44, Café d'n Brouwer op nummer 62-64, pakhuis/woonhuis op nummer 72 en woonhuis op nummer 72a, voormalige boerderij op nummer 78, en woonhuis op nummer 94*), als diverse beeldbepalende gebouwen.





Daarnaast is op diverse tussengelegen locaties sprake van meer recente bebouwing zonder hoge cultuurhistorische of architectonische waarde. In enkele gevallen is zelfs sprake van storende, afwijkende bebouwing. Dat in het verleden helaas zelfs in deze gebieden storende bebouwing is gerealiseerd is betreurenswaardig, maar een gegeven. Via welstandsbeleid kan niet worden gevorderd dat bestaande gebouwen worden aangepast. Met het welstandsbeleid kan wel worden bereikt dat een eventuele aanpassing aan of vervanging van zo'n storend gebouw wel aan welstandsniveau 1 moet voldoen en dat elke aanpassing of vervanging dus flink zal bijdragen aan de kwaliteit van dit waardevolle gebied. Dit waardevolle gebied wordt gevormd door de gehele doorgaande lijn Udenseweg – Kerkstraat en het

eerste deel van Voederheil (tot en met nummer 6), inclusief de aan de Kerkstraat aanliggende pleintjes bij de Garf, het gemeentehuis en de kerk.

**Molenstraat inclusief een klein stukje Schoolstraat:**

De rijen traditionele arbeiderswoningen en de rijen bomen vormen samen met molen De Dageraad uit 1874 (rijksmonument) een sterk beeldbepalend cultuurhistorisch geheel. Kenmerkend voor de bestaande arbeiderswoningen is de aanwezigheid van twee gelijke dakkapellen aan de voorzijde van elke tweekapper. Toepassing van andere dakkapellen aan de voorzijde is dan ook niet toegestaan.

Bij eventuele nieuwbouw moeten de karakteristieken van de bestaande arbeiderswoningen het uitgangspunt zijn. Afwijkingen worden steng beoordeeld, met als uitgangspunt dat zij de sterke harmonie van de huidige bebouwing niet mogen verstoren. Dit geldt zowel voor de hoofdaspecten als voor de secundaire aspecten. Ook detailaspecten zoals kleuren en materialisatie van gebouwonderdelen worden in de beoordeling meegenomen.

Welstandsniveau 1 is toegekend om de beeldbepalende kwaliteit van de openbare ruimte te bewaken, door aan de omliggende bebouwing (dus: de straatzijden) te refereren. Deze overweging geldt niet voor de achterzijde van deze woningen. De achterzijde valt daarom onder het normale welstandsniveau 2.

**Buurtschap Nabbegat:**

Kenmerkend voor buurtschap Nabbegat is dat de bebouwing vrijwel uitsluitend bestaat uit traditionele bebouwing, voornamelijk langgevelboerderijen. Ook dragen enkele markante bomenrijen bij aan de totale cultuurhistorisch waardevolle uitstraling.

Nieuwbouw en aanpassingen aan bestaande bebouwing moeten dan ook uiterst terughoudend worden vormgegeven, waarbij afwijkingen van de buurtschap-karakteristiek (zowel qua hoogte, massavorm en kapvorm als voor de verdere uitwerking zoals gevelindeling, materiaal gebruik en kleurgebruik) volledig vermeden moeten worden.



**Buurtschap Zevenhuis:**

Ook in buurtschap Zevenhuis is een groot gedeelte van de bebouwing traditioneel, maar in Zevenhuis wordt deze afgewisseld met meer recente bebouwing, zowel uit de tweede helft van de vorige eeuw als nog recenter. Deze laatste bebouwing is overwegend in overeenstemming met de karakteristiek van het buurtschap gebouwd, maar de afwijkingen van de karakteristiek zijn wel iets groter dan in buurtschap Nabbegat.

Nieuwbouw en aanpassingen aan de bestaande bebouwing moeten terughoudend vormgegeven worden, waarbij afwijkingen van de buurtschap-karakteristiek op hoofdaspecten zoals hoogte, massavorm en kapvorm niet mogelijk zijn. Platte daken zijn bijvoorbeeld niet toegestaan. Bij de verdere uitwerking van het plan zoals de gevelindeling, de materialisatie en het kleurgebruik zijn afwijkingen wel in beperkte

mate mogelijk. Bijvoorbeeld om moderne interpretaties van de traditionele bebouwing mogelijk te maken.



### 8.2 Kern Reek:

De oude stratenstructuur, bestaande uit de Monseigneur Borretstraat (grotendeels), de Noordhoek, de Heijtmorgen (het deel binnen de bebouwde kom), de Monseigneur Suijsstraat, de Schaijksestraat en een klein deel van de Helstraat:

Het centrum van Reek wordt gekarakteriseerd door een groot aantal vlak bij elkaar staande rijksmonumenten (Dwarshuis Mr. Borretstraat 12-14, Mr. Borretstraat 9, Orgelhuis op Mr. Borretstraat 7, Mr. Borretstraat 5, kerk met aangebouwde pastorie en tegenovergelegen kerkhof aan de Mr. Borretstraat 1-3, Boerenbondgebouw tegenover het kerkhof op de Noordhoek 13, Klooster (verscholen terugliggend langs de Heijtmorgen op nummer 7-9 en herenhuis op Heijtmorgen 19) een enkel gemeentelijk monument (woonhuis op Mr. Borretstraat 13) en een aantal beeldbepalende gebouwen (waaronder Mr. Borretstraat 23-29, Heijtmorgen 2-12, Heijtmorgen 3-5 en 15-17, Rozenlaan 9 en 11).



Kenmerkend verschil tussen het als welstandsniveau 1 aangewezen gebied en de overige straten van Reek is dat er buiten dit gebied nagenoeg geen sprake is van historische bebouwing. De meeste bomenrijen langs de doorgaande straten worden in de Bomenverordening als "boomstructuur" genoemd, waarbij de bomenrijen aan weerszijden van het binnen de bebouwde kom gelegen gedeelte van de Heijtmorgen nog een extra beeldbepalende waarde hebben. Nieuwbouw en aanpassingen aan de bestaande bebouwing dienen in dit gebied terughoudend te worden vormgegeven, waarbij afwijkingen van de dorpskarakteristiek op hoofdaspecten zoals hoogten, massavorm en kapvorm niet mogelijk zijn – platte daken zijn bijvoorbeeld niet toegestaan – maar voor de verdere uitwerking zoals de gevelindeling, de materialisatie en het kleurgebruik in beperkte mate mogelijk zijn. Bijvoorbeeld om moderne interpretaties van de traditionele bebouwing mogelijk te maken.

### **8.3 Kern Schaijk plus deel van het buitengebied:**

Centrum, bestaande uit de Schutsboomstraat, Runstraat, Bossestraat, Pastoor van Winkelstraat en een deel van de Zandstraat:

Deze straten vormen de oorspronkelijke historische structuur van Schaijk en bevatten één rijksmonument (Pastoor van Winkelstraat 1, voormalige pastorie), een aantal gemeentelijke monumenten (Pastoor van Winkelstraat 3 (kerk met kerkhof en toegangspoort, het kerkorgel in de kerk is een rijksmonument), voormalig herenhuis/brouwerij op Runstraat 5, voormalig raadhuis aan de Pastoor van Winkelstraat 5, woonhuis op Pastoor van Winkelstraat 37 en een voormalige boerderij op Runstraat 59/59a) en diverse beeldbepalende gebouwen. Anderzijds is er op diverse tussengelegen locaties ook sprake van meer recente bebouwing waar geen sprake is van een hoge cultuurhistorische of architectonische waarde en in enkele gevallen zelfs van storende afwijkende bebouwing.





Kenmerkend verschil tussen het als welstandsniveau 1 aangewezen gebied en de overige straten van Schaijk is dat er buiten dit gebied nagenoeg geen sprake is van historische bebouwing.

***Deel van het buitengebied, bestaande uit Pastoor van Winkelstraat (gedeeltelijk):***

Deze straat vormt de oorspronkelijke historische verbindingsweg tussen Schaijk en Reek. Aan de straat staan zowel diverse historische langgevelboerderijen als recentere woonhuizen.

Nieuwbouw en aanpassingen dienen dan ook terughoudend te worden vormgegeven, waarbij afwijkingen van de straatkarakteristiek op hoofdaspecten zoals hoogte, massavorm en kapvorm niet mogelijk zijn – platte daken zijn bijvoorbeeld niet toegestaan – maar wel in beperkte mate mogelijk zijn bij de verdere uitwerking zoals bij gevelindeling, materialisatie en het kleurgebruik. Bijvoorbeeld om moderne uitvoering van de traditionele bebouwing mogelijk te maken.

**Deel 3: Werkingsgebied B**

**9. Welstandsniveaus in Werkingsgebied B**

In tegenstelling tot werkingsgebied A zijn de welstandsniveaus in Werkingsgebied B minder makkelijk te categoriseren. In feite gelden er twee globale niveaus: Welstandsvrij en Welstandsplichtige ensembles.

**9.1 Welstandsvrij:**

Hier is uit analyse gebleken dat de stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden niet van een bijzondere aard zijn. Deze gebieden zijn daarom welstandsvrij verklaard. Hier hoeft geen preventieve welstandstoets aangevraagd te worden en we hanteren hier daarom ook geen excessenregeling.

**9.2 Welstandsplichtige ensembles:**

De welstandsplichtige ensembles hebben alleen hun eigen specifieke welstandscriteria. Dit wordt in Hoofdstuk 11 verder uiteengezet.

**10. Historische ontwikkeling**

**10.1 Natuurlijke ondergrond**

Uden is gelegen op de hooggelegen Peelhorst, een door breuken begrensde opheffing van een deel van de aardkorst. Aan weerszijden van deze verheffing liggen slenken (Centrale Slenk en Roerdalslenk). Dit zijn tektonische valleien die ontstaan zijn door de daling van een deel van de aardkorst.

Ten westen van de kern Uden bevindt zich de van noordwest naar zuidoost lopende Peelrandbreuk, die in het landschap herkenbaar is aan het hoogteverschil van enkele meters. Tevens komt in het gebied langs de breuk 'wijst' voor. Door klei en ijzerverbindingen in de ondergrond kan grondwater vanaf de hogere Peelhorst niet wegstromen naar de lagere gronden van de slenk. De hogere gronden zijn hierdoor natter dan de lagere gronden.

De gronden van de Peelhorst worden gekenmerkt door het voorkomen van ondoordringbare klei- en grindlagen die tijdens het Midden-Pleistoceen (500.000-150.000 jaar geleden) zijn afgezet. In het Weichselien (Laatste IJstijd) zijn onder invloed van de wind hogere zandruggen gevormd (eolische af-

zettingen). De lager gelegen vlaktes van de slenken zijn in de loop der tijd gedeeltelijk opgevuld door sediment dat door rivieren werd afgezet. In gebieden waar de ondoordringbare klei- en grindlagen zich direct onder de oppervlakte bevonden, hebben zich in het Holoceen dunne veenlagen en heidegronden kunnen ontwikkelen.

Op de actuele hoogtekaart is duidelijk zichtbaar dat de gronden ten westen van Uden een lagere ligging hebben. Opvallend zijn de verhogingen die sporadisch langs de bebouwingslinten voorkomen; het betreft oude erven die kunstmatig zijn verhoogd.

## 10.2 Landschapstypen

In de Werkingsgebied B komen verschillende landschapstypen voor. Het is belangrijk dat bij het welstandsbeleid rekening gehouden wordt met en ingespeeld wordt op de aanwezige landschapstypen. Verspreid over deze landschapstypen komen namelijk verschillende bouwsituaties voor:

### Kampenlandschap:

In een langgerekte strook van zuidoost naar noordwest loopt de Peelhorst. Vanaf de Vroege Middeleeuwen zijn op deze hogere dekzandrug akkercomplexen aangelegd. De bebouwingstructuur in deze landschappelijke zone wordt gekenmerkt door kleine clusters van boerderijen grenzend aan open akkergebied (hoeve-akkeronderzetting). Voorbeelden van buurtschappen die tot deze categorie behoren zijn Hultje en Hengstheuvel.

### Broeklandschap:

De nattere broekgronden in de omgeving van de Leijgraaf zijn vanaf de Late Middeleeuwen ontgonnen. Kenmerkend voor de bebouwingsstructuur zijn de langgerekte wegen die parallel lopen aan de belangrijkste watergangen. Bij deze zogenaamde straatnederzettingen liggen de boerderijen op enige afstand van elkaar langs de weg. Tot deze categorie behoren onder meer de bebouwingslinten Duifhuis en Kooldert/Hoge Randweg. Ook de gehuchten Asseldonk-Moleneind en Eikenheuvel, die met de westzijde tegen de Peelrandbreuk aanliggen, kunnen tot deze categorie worden gerekend.

### Heideontginningslandschap:

De voormalige heidegebieden ten oosten van de Peelhorst zijn vanaf circa 1925 ontgonnen. Kenmerkend voor dit landschapstype is het rationele wegen- en verkavelingspatroon. In dit gebied komen geen historische bebouwingslinten voor.

## 10.3 Nederzettingen

De dorpen Uden, Volkel en Odiliapeel zijn weliswaar allen ontstaan als agrarische nederzettingen; door de specifieke landschappelijke situatie en historische ontwikkeling bezitten de historische dorpsgebieden een eigen karakteristiek. Hierna wordt ingegaan op de historiseruimtelijke structuur van de drie dorpen

### 10.3.1 Historisch-ruimtelijke structuur Uden

De kern Uden is vermoedelijk ontstaan uit een tiendakkerdorp; een kleine kern rondom een kerk die centraal lag voor een reeks gehuchten in een aaneengesloten akkergebied. Zo lagen er kleine concentraties bebouwing nabij de huidige Pius X-kerk, de Bitswijk, het driehoekige marktveld, het Brigittensenklooster en het Moleneind. Deze gehuchten zijn geleidelijk aaneengegroeid.

Uden heeft van oudsher een centrumfunctie gehad. Er was sprake van een religieus centrum (Sint-Petruskerk) en een economisch centrum (marktveld). In de loop der tijd werden verscheidene kloosters in het dorp gesticht. De marktfunctie was vooral verbonden met de handel in agrarische producten, landbouwartikelen en vee.

Rond 1900 had het bebouwingslint van Uden nog een sterk agrarisch karakter. Een ruimtelijke ingreep die belangrijke gevolgen had voor de ontwikkeling van Uden, was de aanleg van de spoorlijn tussen Bostel en het Rijnland. Rondom het station, dat werd gelokaliseerd ten zuidoosten van de Markt, vestigde zich enige industrie. In dezelfde periode werden langs de Prior van Milstraat enkele villa's gebouwd.

Na de Tweede Wereldoorlog zou de kern Uden sterk worden uitgebreid. De aanwijzing in 1951 tot kerngemeente en de industrialisatie vormden de achtergrond. Woonbebouwing werd vooral aan de westzijde en noordoostzijde van de kern gerealiseerd. De industrie werd geconcentreerd ten zuiden van de spoorlijn en aan de Industrielaan. Ten aanzien van het historische dorpsgebied geldt dat het karakter na 1950 sterk is gewijzigd. De schaal en het karakter van de bebouwing in de omgeving van de Markt en Marktstraat zijn sterk gewijzigd. In de huidige dorpsstructuur is de functionele geleiding, met een economisch en religieus gedeelte, nog goed herkenbaar.

### 10.3.2 Historisch-ruimtelijke structuur Volkel

Het kerkdorp Volkel ontstond op de kruising van drie wegen: de Antoniusstraat, de Kloosterstraat en Rudigerstraat. In het centrum van het dorp lag een pleintje waaraan sinds 1455 een kapel stond. Pas in 1855 zou Volkel een eigen kerk krijgen. Deze kerk werd in 1938 vervangen door de huidige kerk. Na 1945 is de kern Volkel sterk gegroeid. De eerste planmatige woonuitbreidingen vonden in de jaren 50 plaats aan de noordzijde van de kern. De wederopbouwwooningen langs de Heuvelstraat, Aert Willemstraat en Nieuwstraat werden gebouwd in traditionalistische stijl. In dezelfde periode werden de bebouwingslinten langs de drie hoofdwegen geleidelijk verdicht en verlengd. Na 1960 werd de kern met name aan de zuidwestelijke zijde uitgebreid.

### 10.3.3 Historisch-ruimtelijke structuur Odiliapeel

Vanaf het midden van de negentiende eeuw werd aangevangen met de stelselmatige ontginning van de Peel. De eerste plannen voor de ontginningsnederzetting Odiliapeel dateren van 1908. Rond die tijd was overigens al sprake van een rechthoekige strook in cultuur gebrachte grond langs een kaarsrechte weg (de Oude Dijk) door het heidegebied. De enige bebouwing bestond uit verspreid liggende schapenkooien.

Uiteindelijk zouden de werkzaamheden pas vanaf 1925 met rijkssteun en op instigatie van de toenmalige gemeente Uden worden uitgevoerd door het Gemeentelijk Ontginningsbedrijf. In enkele jaren vestigden zich een twintigtal boeren in het wat toen nog Terraveen heette.

Het dorp Odiliapeel is grotendeels tot stand gekomen volgens een rationeel ontwerp. Hoewel de Nederlandsche Heidemaatschappij (NHM) aan het einde van de jaren 20 een plan opstelde dat uitging van een gebogen wegenstructuur en een pleinruimte aan de zuidzijde van de kern, werd door geldgebrek gekozen voor een rechter stratenplan met een kerk, pastorie en scholen langs de Oude Dijk.

In de huidige stedenbouwkundige structuur van het dorp is de regelmatige verkaveling en rationale wegenaanleg nog duidelijk herkenbaar. Vanaf de jaren 50 zijn dwarsstraten aangelegd die aansluiten op deze structuur. Naast deze systematische woonuitbreiding zijn de hoofdassen verdicht door woningbouw. Het plein in het centrum van de kern is in de jaren 1958-1959 ontstaan door de nieuwbouw van een kerk en pastorie in de stijl van de Bossche School.

## 11. Ensembles en welstandscriteria

Binnen de Werkingsgebied B worden verschillende gebieden onderscheiden met een duidelijk eigen karakteristiek, de zogenaamde ensembles. Hierna wordt per ensemble een beschrijving gegeven van de stedenbouwkundige, cultuurhistorische en architectonische kenmerken van de bebouwing. Vervolgens zijn per ensemble criteria geformuleerd aan de hand waarvan de concrete welstandsbeoordeling plaats zal vinden.

### 11.1 Historische dorpsgebieden/bebouwingslinten

#### 11.1.1 Karakteristiek historische dorpsgebieden/bebouwingslinten

##### Bebouwing en omgeving

De kernen in de Werkingsgebied B zijn ontstaan als agrarische nederzettingen. De oude dorpsgebieden kenmerkten zich vanouds door relatief open en kleinschalige bebouwing met daarbinnen een zekere variatie. Met name in de twintigste eeuw zijn de oude dorpsgebieden sterk verdicht. Tegenwoordig zijn binnen deze gebieden sporadisch nog onbebouwde percelen in gebruik als weiland of moestuin. Op enkele plaatsen en met name langs kruisingen van belangrijke wegen komt verdichting voor. Naast wonen zijn er functies als detailhandel en ambachten. In de historische dorpslinten treffen we nog oude kloosters, kerken en boerderijen aan.

Oorspronkelijke dorpsgebieden vormen waardevolle elementen in het huidige beeld van de gemeente. Ze vormen de historische context van veel objecten van cultuurhistorische waarde, zijn belangrijke schakels binnen het wegennetwerk en ondersteunen de oriëntatie binnen de gemeente.

Langs de oudere hoofdwegen en uitvalswegen zijn vanuit de historische bebouwingkernen in de loop der tijd bebouwingslinten ontstaan. Door een langdurig proces van verdichting zijn ze langzaam aaneengegroeid. Ook ontstond langs secundaire landwegen op strategische plekken bebouwing.

Vaak is in de historische dorpsgebieden de oorspronkelijke samenhang in het wegennet nog herkenbaar. Aan het beeld van deze routes is de ontstaansgeschiedenis van de gemeente binnen de oorspronkelijke landschappelijke omgeving af te lezen. Typerend is de gevarieerdheid van deze linten: er komt bebouwing uit veel verschillende perioden voor, van eeuwenoud tot zeer recent.

##### Bebouwing op zich

De bebouwing in de historische dorpsgebieden is zeer divers van vorm en karakter. De gebouwen zijn individueel ontworpen en dateren uit verschillende tijdsperiodes. De bebouwing bestaat overwegend uit één of twee lagen met kap. In de bebouwingslinten bevinden zich enkele grootschalige gebouwen met een monumentaal karakter (kerken, kloosters).

### **Materiaal, detaillering en kleur**

De gevels zijn in de meeste gevallen opgetrokken uit baksteen, soms gestuukt, het dak is overwegend bedekt met pannen. De detaillering van de bebouwing is afhankelijk van de ontstaansperiode.

Men treft diverse ornamenten, detailleringen in het metselwerk (onder andere strek- en rollagen) en diverse gevelbeëindigingen aan. Kenmerkend is het contrast tussen de kleur van het metselwerk en die van de kozijnen.

### **Waardering**

De historische dorpsgebieden/bebouwingslinten zijn uit cultuurhistorisch, architectonisch en stedenbouwkundig oogpunt van belang. Het totaalbeeld van de bebouwing in relatie tot de omgeving, maar ook de bebouwing op zich is historisch gezien van onschatbare waarde voor het aflezen van de ontstaansgeschiedenis van de dorpslinten. Naast het ensemblebeeld zijn ook veel individuele panden cultuurhistorisch van grote waarde en dient er derhalve ook op detailniveau zorgvuldig met nieuwe ontwikkelingen te worden omgesprongen. Weliswaar is de bebouwing vaak zeer divers van aard, maar doordat het beeld organisch is gegroeid, vallen dissonanten onmiddellijk als storend element op in het totaalgezicht.

Op sommige plekken in de historische dorpsgebieden hebben in het verleden ruimtelijke ontwikkelingen plaatsgevonden die niet aansluiten bij de historisch gegroeide karakteristiek van het dorp. Met name voor de kern Uden geldt dat het bebouwingsbeeld langs delen van de historische hoofdroute verstoord is geraakt. De keuze is dan ook gemaakt om binnen de historische dorpsgebieden/bebouwingslinten een differentiatie toe te passen. Voor delen van historische dorpsgebieden/bebouwingslinten die thans een lage ruimtelijke kwaliteit uitstralen en waarvoor het ambitieniveau gemiddeld is, gelden minder welstandscriteria. Voor delen van de historische dorpsgebieden/bebouwingslinten van de gemeente Uden die over het algemeen een hoge ruimtelijke kwaliteit uitstralen, waar relatief veel monumenten voorkomen en waar een hoog ambitieniveau wordt nagestreefd, zijn meer specifieke welstandscriteria geformuleerd. Binnen de gemeente kan een viertal historische dorpsgebieden/bebouwingslinten onderscheiden worden:

#### **Uden - Kerkstraat/Kapelstraat**

Karakteristiek: Lintbebouwing van de kern Uden (karakteristiek bebouwingsbeeld 1850-1925) aan voormalige doorgaande straat met verharding van gebakken klinkers. Bebouwing met gemengd functioneel karakter, afwisselend kleinschalige eenlaags woonhuizen, gescheiden door tuinen en stegen, met verspringende rooilijn, merendeels zadeldaken parallel aan de straat.

De bebouwing is doorgaand, maar grotendeels vrijstaand. Het grootste deel van de bebouwing staat direct aan de straat. In bebouwingsbeeld domineren het kruisherren-klooster (1904), kruisherren-college (1920-1921) en sint-petrus (1890).

#### **Uden - Prior van Millstraat/ Volkseweg**

Karakteristiek: Lintbebouwing van de kern Uden (karakteristiek bebouwingsbeeld 1880-1940) aan voormalige doorgaande weg naar Volkel, aan de westzijde grenzend aan Marktveld. De vrijstaande bebouwing bestaat overwegend uit één of twee lagen met kap. De hoofdvorm, bouwmasa en kapvorm verschilt per pand, alsook het gebruik van ornamenten en de detaillering. Nabij de Stationsstraat bevinden zich enkele grote villa's uit het eerste kwart van de 20ste eeuw. Naast woningen komen gebouwen voor met een utilitair karakter (voormalig garagebedrijf/fabriek).

#### **Uden Bitswijk**

Hoewel de Bitswijk in de afgelopen decennia grondig is vernieuwd en verbouwd, zijn er toch nog enkele cultuurhistorisch waardevolle objecten, structuren en gebiedjes te vinden. Van hoge cultuurhistorische waarde is de historische hoofdwegenstructuur van de straat Bitswijk en de daaraan gelegen, voor een deel behouden historische, verkavelingsstructuur. In het straatbeeld is het licht gebogen verloop van de straat Bitswijk en de regelmatig terugwijkende rooilijn bepalend voor de karakteristiek. Het oude historische verloop van de straat is nog herkenbaar. Incidenteel is bebouwing in de vorm van boerderijen aanwezig. Vaak echter is deze bebouwing in de loop van de decennia verbouwd, aangepast of vervangen door nieuwe bebouwing. Met name op plaatsen waar de nieuwere bebouwing grootschalig is van aard, verdwijnt het historische karakter enigszins.

Het pand Bitswijk 10 is ook in de welstandsnota aangeduid als cultuurhistorisch waardevol en beeldbepalend pand. Dit pand is ook op architectonisch (detail) niveau in zijn oude staat herkenbaar en bijzonder en heeft een hoge cultuurhistorische waarde.

#### **Volkel - Kloosterstraat/Antoniusstraat/Rudigerstraat**

De kern van het dorp wordt gevormd door een plein op de plek waar verschillende wegen samen komen. Van oudsher stond op dit kruispunt een gebouw met religieuze functie (kapel, later kerk). In de huidige situatie draagt de kerk in belangrijke mate bij aan het bebouwingsbeeld van Volkel.

Het karakteristiek bebouwingsbeeld langs de drie doorgaande wegen wordt in belangrijke mate bepaald door bebouwing uit de tijdperiode 1850-1940. Het dorpslint heeft een kleinschalig, relatief open karakter. De bebouwing aan het Schakelplein is vanwege het afwijkende karakter buiten de begrenzing van het historisch dorpsgebied gehouden.

### **Odiliapeel**

Karakteristiek: Odiliapeel is ontstaan als ontginningsnederzetting bij de ontginningen van de Peelsche Heide. De planmatig opgebouwde nederzetting dateert uit circa 1920. Het bebouwingsbeeld kenmerkt zich door een vrijwel doorgaande eenlaags bebouwing aan de hoofdstraat de Oudedijk, met woonhuizen, enkele winkels en bedrijfjes, en gemeenschapsbebouwing zoals R.K. kerk van de Heilige Kruisvinding (1958-1959) met pastorie en school, gemeenschapshuis met woning (1950) en dienstgebouw van de Noordbrabantse Christelijke Boerenbond (circa 1930).

De naoorlogse uitbreidingen, in de vorm van strokenbouw met woningwetwoningen in wederopbouwtrant zijn te vinden aan de haakse zijstraten en parallelstraten. Odiliapeel heeft de karakteristieke plattegrond van een geleide heideontginning. Daarnaast is de resterende pioniersbebouwing en zijn de laanbeplantingen bijzonder.

### **3.1.2 Welstandscriteria historische dorpsgebieden/bebouwingslinten**

Het welstandsbeleid voor de historische dorpsgebieden/bebouwingslinten is gericht op het handhaven, herstellen en versterken van gewaardeerde of gewenste ruimtelijke karakteristieken en op de samenhang binnen het gebied. In beheersituaties gebeurt dit vooral via regels en toetsing, terwijl in ontwikkelingsituaties het accent ligt op het faciliteren en stimuleren van kwaliteit.

De ruimtelijke kwaliteit binnen de historische dorpsgebieden is niet overal gelijk. In delen van deze gebieden komt een combinatie van cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden voor. In andere gedeelten is de bebouwingskarakteristiek minder waardevol, bijvoorbeeld doordat recente transformaties de stedenbouwkundige structuur hebben verstoord. Met betrekking tot de welstandscriteria voor de historische dorpsgebieden/bebouwingslinten geldt dan ook, dat een differentiatie is gemaakt naar twee ambitieniveaus: ambitieniveau A en ambitieniveau B.

Het ambitieniveau zegt iets over de wijze van toepassing van de welstandscriteria. Voor gebieden met ambitieniveau A worden meer en strengere beoordelingscriteria toegepast.

De welstandsbeoordeling richt zich bij ambitieniveau B primair op het handhaven of gericht veranderen en verbeteren van de basiskwaliteit van het gebied. Daarbij wordt zorgvuldig gekeken naar de invloed op de omgeving en de architectonische uitwerking van het bouwplan. Detaillering en materialisatie worden op hoofdlijnen bekeken.

Binnen de historische dorpsgebieden/bebouwingslinten bevinden zich verscheidene monumenten en cultuurhistorisch waardevolle/beeldebepalende panden. Voor monumenten en cultuurhistorisch waardevolle/beeldebepalende panden is altijd ambitieniveau A van toepassing.

### **Ambitieniveau A**

#### *Plaats/situering/karakteristiek*

- De karakteristiek van de bebouwing dient aan te sluiten op de karakteristiek van de omliggende historische bebouwing mits deze voorhanden is. De karakteristiek van de bebouwing uit zich onder andere in de bouwmassa, de kapvorm, de mate van detaillering, het kleur- en materiaalgebruik en de variatie daartussen.
- De situering of wijziging van de bouwmassa en/of de oriëntatie mag het historische straatbeeld niet verstoren.
- Bij een aanpassing of wijziging van de bebouwing dient zorgvuldig omgegaan te worden met de historische en cultuurhistorische waarde van de bebouwing.
- Nieuwe, herkenbaar eigentijdse invullingen of toevoegingen dienen te passen bij het bestaande karakter en geïnspireerd te zijn op de bestaande historische bebouwing.
- Het wisselende bebouwingbeeld van herkenbare individuele panden is uitgangspunt.
- De bestaande samenhang, afwisseling en vormgeving van de kappen in de omgeving dient gehandhaafd te blijven.

#### *Massa/vorm*

- De bestaande hoofdvorm en bouwmassa zijn leidend bij veranderingen.
- De bebouwingseenheden dienen individueel herkenbaar te blijven.
- Samenvoeging van bouwmassa's is ongewenst. De oorspronkelijke parcellering moet herkenbaar blijven.
- De oorspronkelijke kapsituatie en de oorspronkelijke bouwvorm moeten leesbaar blijven bij verandering aan de bouwmassa.
- Traditionele kapvormen, zoals een zadeldak (eventueel met wolfseind), schilddak en mansardekap zijn uitgangspunt.

#### *Gevelopbouw*



- Gevelreclame aan panden met een commerciële functie dient binnen de structuur en de detaillering van de gevel te passen.
- Bij panden die een stedenbouwkundig geheel vormen dienen toevoegingen per woning ondergeschikt te zijn aan de hoofdstructuur en de ritmiek van het geheel.
- Ingrepen op begane-grondniveau mogen de harmonie van de individuele gevel als geheel niet verstoren.
- De oorspronkelijke gevelopbouw en traditionele indeling van de gevels dienen gerespecteerd te worden.

*Kleur, materiaal en detaillering*

- De oorspronkelijke ornamenten en detailleringen in de gevel dienen herkenbaar en zinvol te blijven. Bij verbouwing en renovatie dient zorgvuldig omgaan te worden (herstel, interpretatie of reactie) met de ornamentiek zoals: overstekken, daklijsten, siermetselwerk, lijsten en speklagen en de specifieke detaillering van gevelopeningen, balkonhekken, deurluifels en dergelijke.
- Het bestaande materiaal- en kleurgebruik is uitgangspunt. Afwijkingen hiervan zijn mogelijk, mits passend binnen de karakteristiek van het individuele pand en de omgeving.
- Veranderingen in materiaal- en kleurgebruik van de individuele bebouwing dient in relatie te staan met de gevelwand als geheel.
- De hoofdkleurtoon en het overwegend materiaalgebruik dienen afgestemd te zijn op de karakteristiek van het landschap, waarbij het gebruik van gedekte kleuren en natuurlijke materialen voorop staan: de daken moeten gedekt zijn met riet of gebakken donkere pannen en de gevels dienen te bestaan uit rode/bruinrode baksteen of wit pleisterwerk.

**Ambitieniveau B**

*Plaats/situering/karakteristiek*

- De karakteristiek van de bebouwing dient aan te sluiten op de karakteristiek van de omliggende historische bebouwing mits deze voorhanden is. De karakteristiek van de bebouwing uit zich onder andere in de bouwmassa, de kapvorm, de mate van detaillering, het kleur- en materiaalgebruik en de variatie daartussen.
- De situering of wijziging van de bouwmassa en/of de oriëntatie mag het historische straatbeeld niet verstoren.
- Het wisselende bebouwingbeeld van herkenbare individuele panden is uitgangspunt.

*Massa/vorm*

- De bebouwingseenheden dienen individueel herkenbaar te blijven.
- Traditionele kapvormen, zoals een zadeldak (eventueel met wolfseind), schilddak en mansardekap zijn uitgangspunt.

*Gevelopbouw*

- De oorspronkelijke gevelopbouw en traditionele indeling van de gevels dienen gerespecteerd te worden.

*Kleur, materiaal en detaillering*

- Het bestaande materiaal- en kleurgebruik is uitgangspunt. Afwijkingen hiervan zijn mogelijk, mits passend binnen de karakteristiek van het individuele pand en de omgeving.

**11.2 Historische bebouwingsclusters**

**3.2.1 Historische bebouwingsclusters**

**Bebouwing en omgeving**

Kenmerkend voor de agrarische bebouwingslinten is de groepering van bebouwing langs veelal doorgaande wegen. Oorspronkelijk betrof het voornamelijk agrarische bebouwing. De laatste jaren echter hebben steeds meer agrarische bedrijven hun oorspronkelijke functie verloren en zijn verbouwd tot burgerwoning of gesloopt en vervangen door burgerwoningen. Daarnaast zijn er ook andere (niet-agrarische) bedrijven ontstaan.

De bebouwingsclusters bestaan uit losjes gegroepeerde (voormalige agrarische) bebouwing. Tussen de individuele gebouwen en (voormalige agrarische) bedrijfscomplexen is een sterke visuele relatie met het omliggende landschap blijven bestaan. Het doorzicht tussen de gebouwen is karakteristiek en moet worden gehandhaafd. Verder zijn de gebouwen georiënteerd op de vestingsas, waarbij de afstanden groter zijn dan in stedelijk gebied, maar niet zo groot dat de relatie met de vestingsas verloren zou gaan.

De agrarische complexen in de Werkingsgebied B zijn van oudsher vrij bescheiden van omvang. Woonhuis en bedrijfsgedeelte waren in één gebouw ondergebracht. Van oorsprong kwam de kortgevelboerderij voor, vanaf de 18de eeuw werd de langgevelboerderij in deze streek dominant. Vrijstaande bijgebouwen waren ondergeschikt van omvang. Moderne ontwikkelingen in de bedrijfsvoering en de

agrarische wooncultuur hebben geleid tot loskoppeling van het woon- en bedrijfsgebouwen en tot een sterke schaalvergroting van de bedrijfsgebouwen. De vormgeving van de agrarische bedrijfsgebouwen is strikt functioneel. Landbouw en veeteelt hebben steeds meer een industriële uitstraling gekregen. Boerderijen die hun agrarische functie verloren hebben worden verbouwd tot burgerwoning of gesloopt en vervangen door burgerwoningen.

Specifiek voor (voormalige) agrarische bedrijven is de clustering van meerdere gebouwen (woonhuis, stallen, loodsen) op een bouwperceel. De positionering van deze gebouwen ten opzichte van elkaar heeft vaak een bedrijfsmatige achtergrond, maar is ook uit een oogpunt van de beleving van het complex een belangrijk uitgangspunt. Woonhuizen en -boerderijen en bedrijven in de agrarische bebouwingslinten in het buitengebied dienen deze karakteristiek te respecteren.

De bebouwing is perceelsgewijs tot stand gekomen, waardoor een wisselend straatbeeld is ontstaan. De rooilijn is dikwijls individueel bepaald en hierdoor verspringend. De bebouwingsstructuur is veelal open, met doorzichten naar het achterliggende gebied. De openbare ruimte, de straat en de begeleidende bomen enerzijds en anderzijds de voortuinen of de aanstrating en stoep zijn bepalend in het straatbeeld en zorgen voor de samenhang. Hierdoor vormen de perceelsgewijze, individuele invullingen één straatwand, terwijl ze onderling veel van elkaar verschillen. De kavels hebben vaak diepe achtertuinen en kleine of geen voortuinen. Soms heeft een functieverandering plaatsgevonden. Als dit heeft plaatsgevonden met behoud van de oorspronkelijke bebouwingsmassa wordt dit niet als storend ervaren.

### **Bebouwing op zich**

De bebouwing in de (historische) bebouwingslinten is zeer divers van karakter. De gebouwen zijn individueel ontworpen en dateren uit verschillende tijdspannen. De bebouwing bestaat overwegend uit één tot twee lagen met langskap. Mede afhankelijk van de bouwperiode is een wolfs-, zadel- of mansardedak toegepast. Kenmerkend is de brede en lange massa, waarbij horizontaliteit bepalend is voor de opbouw van de gevel. De raamopeningen zijn echter verticaal gericht.

### **Materiaal, detaillering en kleur**

De gevels zijn in de meeste gevallen opgetrokken uit baksteen, soms gestuukt, het dak is overwegend bedekt met riet of pannen. De detaillering van de bebouwing is afhankelijk van de ontstaansperiode. Men treft diverse ornamenten, detailleringen in het metselwerk (strek- en rollagen) en diverse gevelbeëindigingen aan. Kenmerkend is het contrast tussen de kleur van het metselwerk en die van de kozijnen.

### **Waardering**

Evenals bij de historische dorpsgebieden zijn de cultuurhistorische, architectonische en stedenbouwkundige aspecten bij de bebouwingsclusters als zeer waardevol aan te merken. Aanvullend kan worden gesteld dat met name bij de bebouwingsclusters de relatie met het open buitengebied karakteristiek is. Deze relatie komt tot stand door de vele doorzichten tussen de individuele panden. Deze doorzichten dienen gehandhaafd te blijven. Een ander belangrijk aspect is dat de voorkomende individuele panden veel vertellen over de ontstaansgeschiedenis van het bebouwingscluster. Karakteristiek voor de clusters is het door elkaar voorkomen van (historische) boerderijen en individuele woonhuizen uit de twintigste eeuw.

Zoals reeds aangegeven, houdt de karakteristiek van de clusters mede verband met de ligging in de te onderscheiden landschapstypen. Met name de oriëntatie en positionering van de bebouwing verschilt per landschappelijke zone. De bebouwingsclusters in het kampenlandschap bestaan uit kleine verzamelingen van gebouwen op de plek waar oude akkerwegen samenkomen. De bebouwing is dicht langs de weg geplaatst. Door de relatief hoge bebouwingsdichtheid zijn doorzichten op het omliggende landschap beperkt aanwezig.

In vergelijking met het kampenlandschap komen in het lager gelegen broekgebied minder historische boerderijen voor. Door de natte omstandigheden waren de broekgronden lange tijd minder geschikt voor de landbouw. Tegenwoordig bevindt zich in dit gebied een groot aantal intensieve veehouderijbedrijven. De schaal en omvang van de bebouwing is relatief groot.

Moderne stallen zijn veelal achter de oorspronkelijke boerderij geplaatst. In tegenstelling tot de historische bebouwing zijn deze diepe stallen haaks op de weg geplaatst. Kenmerkend voor de bebouwingsclusters in dit landschapstype is de langgerekte vorm. De bebouwingslinten hebben een open structuur; tussen de verschillende boerenerven bestaan ruime doorzichten.

### *Hengstheugel*

Dit bebouwingscluster wordt gevormd door de Voortweg en de Udensedreef-Erphoevenweg. Ten zuiden van de kruising van deze doorgaande routes ligt een karakteristieke open ruimte. De meeste bebouwing is geconcentreerd aan de noordzijde van Hengstheugel. In dit bebouwingscluster is een aantal cultuurhistorisch waardevolle/beeld-bepalende panden aanwezig die tezamen met de historische akkercomplexen Hengstheugel een geheel eigen identiteit geven.

### *Kooldert /Hoge Randweg*

Dit bebouwingscluster wordt gevormd door de Hoge en Lage Randweg, een langgerekt afwisselend lint dat eindigt in Volkel. Aan dit lint is een grote verscheidenheid aan woningbouw en agrarische bedrijfsbebouwing gesitueerd. Aan weerszijden is regelmatig zicht op het achterliggende landschap (en woongebied Uden Zuid). Binnen het bebouwingscluster zijn kleine concentraties aan bebouwing te onderscheiden.

#### *Brabantstraat*

De Brabantstraat is een gehucht dat in de tweede helft van de 20ste eeuw is vastgegroeid aan de kern Volkel. In dit bebouwingscluster komen functies voor die gerelateerd zijn aan het dorp. Het karakter wordt bepaald door de grote hoeveelheid cultuurhistorisch waardevolle/beeldbepalende panden. In het lint komen behalve (langgevel)boerderijen ook enkele woonhuizen uit het Interbellum voor. Een bijzonder gebouw vormt de voormalige stoomzuivelfabriek St. Antonius.

#### *Maatsehei*

Dit compacte bebouwingscluster bestaat hoofdzakelijk uit historische boerenerven. Door de bouw van burgerwoningen naast deze erven is het lint verdicht geraakt. Met name de Maatseheistraat kan gekarakteriseerd worden als een historisch, agrarisch bebouwingslint. Door de interne gerichte bebouwing heerst in dit cluster een intieme sfeer. De bomen die deze weg begeleiden en de groene erfafscheidingen ondersteunen deze karakteristiek. Ondanks de nabijheid van Volkel heeft dit cluster een uitgesproken landelijke uitstraling.

#### *Heikant*

Dit bebouwingscluster wordt gedomineerd door de aanwezigheid van (dag)recreatieoord Hemelrijk aan de gelijknamige recreatieplas. De noordzijde maakt onderdeel uit van de doorgaande route van Boekel naar Zeeland. In de oksel van deze weg en de Heikantsestraat is het cluster rond een driehoekige open ruimte gevormd.

De bebouwing in dit cluster is hoofdzakelijk direct aan de weg gesitueerd. Het cluster heeft een sterk gesloten karakter. De bebouwing bestaat uit een afwisseling van grote agrarische bedrijfsgebouwen en burgerwoningen. Het historisch karakter van dit cluster wordt versterkt door de aanwezigheid van de molen.

#### *Lagenheuvel*

Door de aanwezigheid van veel zorgvuldig gerestaureerde voormalige boerderijen bezit dit cluster hoge (steden)bouwkundige waarden. Het kleinschalig landschap dat beleefbaar is vanaf de doorgaande weg versterkt het authentieke karakter van het bebouwingscluster. Ondanks dat Langenheuvel ligt ingeklemd tussen de doorgaande weg (Uden-Mill) en het bedrijventerrein ten oosten van Volkel, heeft het gebied een landelijke identiteit.

#### *Oosteres*

De structuur van dit lint is verbonden met de ligging aan de oude akkercomplexen. Dit cluster kenmerkt zich door de aanwezigheid van twee driehoekige groenstructuren waarop de omliggende bebouwing is georiënteerd. Het lint ligt ten westen van de Zeelandsedijk en eindigt in het bedrijventerrein ten oosten van Volkel. Door de zichtrelaties met het omliggende gebied heeft dit bebouwingscluster een landelijke karakteristiek.

#### *Duifhuis*

Het lint bestaat grotendeels uit voormalige en in bedrijf zijnde agrarische bedrijven. In dit lint komen diverse historisch waardevolle boerderijen voor, die uit verschillende bouwperiodes dateren. Deze afwisseling in bouwstijlen draagt in belangrijke bij aan de karakteristiek van Duifhuis. Zowel naar het noorden als naar het zuiden is een aantal fraaie uitzichten op het open agrarisch landschap aanwezig.

#### *Hultje*

Dit bebouwingscluster bevindt zich tussen de kern Uden en het bosgebied Udenoord. De bebouwing, die hoofdzakelijk bestaat uit woningen van een bouwlaag met kap, is voornamelijk langs de Delstraat gesitueerd. Een concentratie van burgerwoningen is gelegen aan de Erikaweg. Binnen het cluster komen enkele grootschalige (agrarische) bedrijven voor.

### *Eikenheuvel*

Deze bebouwingsconcentratie ligt op de overgang van de Peelhorst naar de Centrale Slenk. De Eikenheuvelweg volgt de richting van de belangrijke geologische overgang van laag naar hoog. De bebouwing is gesitueerd aan de 'buitenzijde' van de Dorshout en de Eikenheuvel. Hierdoor is een agrarisch binnengebied ontstaan dat tot op de dag van vandaag onbebouwd is gebleven.

De bebouwing in dit bebouwingscluster bestaat voornamelijk uit historische boerderijen die dicht aan de weg gebouwd zijn. Vooral aan de Dorsthout is (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing achter het woongedeelte van de boerderij aanwezig. Doordat de bebouwing aan de Eikenheuvel meer openheid kent, is op een aantal plaatsen zicht op het beekdallandschap in het westen aanwezig.

### *Asseldonk/Moleneind*

Dit bebouwingscluster is door de dichte bebouwing en bomenstructuur relatief in zichzelf gekeerd. Dit wordt versterkt door de sterk slingerende structuur van de Asseldonkweg en Moleneindstraat. In het cluster komen afwisselend burgerwoningen en voormalige agrarische gebouwen voor. De woningen bestaan uit één of twee lagen met zadeldak. In dit cluster komen naast langgevelboerderijen ook enkele boerderijen van het hallehuistype voor, waaronder een zogenaamd dwarsdeeltype.

### *Loo*

Deze bebouwingsconcentratie wordt gevormd door de Karperdijk-Looweg, de Strikseweg en de Steeuwichtweg. De drie wegen vormen een krans rond een open agrarisch binnengebied. Binnen het cluster komen twee gebieden voor waar de bebouwing sterk geconcentreerd is. In het cluster staat een aantal historische langgevelboerderijen. De oude bebouwing ligt op een relatief geringe afstand van de weg. Nieuwe woningen daarentegen zijn verder van de weg geplaatst.

### *Bedaf*

Bedaf ligt in een besloten agrarisch landschap aan de rand van het dalgebied van de Leijgraaf. Aan dit lint staat een grote verscheidenheid aan bebouwing. In het gebied zijn agrarische bedrijven, burgerwoningen, niet-agrarische bedrijven, en een camping gevestigd in een afwisseling van dichte bebouwing en open ruimtes. Enkele karakteristieke gebouwen zijn cultuurhistorisch waardevol. Vanaf de Bedafseweg zijn fraaie zichten naar het noorden op de Bedafsche Bergen, naar het oosten op de peelrand en naar het zuiden op het open beekdal van de Leijgraaf. De wegen worden begeleid door bomensingels en hier en daar bosjes en houtwallen die waardevol zijn. De afwisseling van open en meer besloten delen van het bebouwingslint zorgt voor verrassende doorzichten naar de omgeving. De bomenstructuren die de wegen in het cluster begeleiden kunnen als structuur versterkende elementen worden aangemerkt. In het cluster staat een aantal karakteristieke gebouwen, enkele daarvan zijn aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. De aanwezigheid van dergelijke panden versterken, samen met de eerdergenoemde elementen, de identiteit van de bebouwingsconcentratie.

### *Hoefstraat*

Het plangebied is gelegen in de/het bebouwingsconcentratie/-cluster Hoefstraat, direct ten noorden van de Rondweg en de bebouwde kom van Uden. De directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door een afwisseling van akkerbouwpercelen, weilandjes en agrarische bebouwing met veel erfbeplanting en hagen op de grens tussen openbaar en privé. De bebouwingsconcentratie bestaat uit zes woningen en twee bedrijven.

## **11.2.2 Welstandscriteria historische bebouwingsclusters**

Het welstandsbeleid voor de historische bebouwingsclusters in het buitengebied is gericht op het handhaven, herstellen en versterken van gewaardeerde of gewenste ruimtelijke karakteristieken en op de samenhang binnen het gebied. In beheersituaties gebeurt dit vooral via regels en toetsing, terwijl in ontwikkelingssituaties het accent ligt op het faciliteren en stimuleren van kwaliteit.

De ruimtelijke kwaliteit binnen de historische bebouwingsclusters is niet overal gelijk. In delen van deze gebieden komt een combinatie van cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden voor. In andere gedeelten is de bebouwingskarakteristiek minder waardevol, bijvoorbeeld doordat recente transformaties de stedenbouwkundige structuur hebben verstoord. Met betrekking tot de welstandscriteria voor de historische bebouwingsclusters geldt dan ook, dat een differentiatie is gemaakt naar twee ambitieniveaus: ambitieniveau A en ambitieniveau B.

Het ambitieniveau A zegt iets over de wijze van toepassing van de welstandscriteria. Voor gebieden met ambitieniveau A worden meer en strengere beoordelingscriteria toegepast. De welstandsbeoordeling richt zich bij ambitieniveau B primair op het handhaven of gericht veranderen en verbeteren van de basiskwaliteit van het gebied. Daarbij wordt zorgvuldig gekeken naar de invloed op de omgeving en

de architectonische uitwerking van het bouwplan. Detaillering en materialisatie worden op hoofdlijnen bekeken.

Binnen de historische bebouwingsclusters bevinden zich verscheidene monumenten en cultuurhistorisch waardevolle/beeldbepalende panden. Voor monumenten en cultuurhistorisch waardevolle/beeldbepalende panden is altijd ambitieniveau A van toepassing.

### **Ambitieniveau A**

#### *Plaats/situering/karakteristiek*

- De karakteristiek van de bebouwing dient aan te sluiten op de karakteristiek van de omliggende historische bebouwing. De karakteristiek van de bebouwing uit zich onder andere in de bouwmassa, de kapvorm, de mate van detaillering, het kleur- en materiaalgebruik en de variatie daartussen.
- De situering of wijziging van de bouwmassa en/of de oriëntatie mag het historische straatbeeld niet verstoren.
- Bij een aanpassing of wijziging van de bebouwing dient zorgvuldig omgegaan te worden met de historische en cultuurhistorische waarde van de bebouwing.
- Het wisselende bebouwingbeeld van herkenbare individuele panden is uitgangspunt.
- De huidige mate van open- en geslotenheid is leidend voor veranderingen. De openheid tussen twee bebouwingselementen of -complexen dient zoveel mogelijk bewaard te blijven; bestaande waardevolle doorzichten moeten zoveel mogelijk gehandhaafd blijven.
- Waar tussenruimten tussen de panden gelijk of kleiner is dan 2x de gemiddelde gevelbreedte van de naastliggende panden, dient nieuwbouw aan te sluiten bij de kenmerken van de bebouwing in de directe omgeving. (Bij grotere tussenruimten is een grotere vrijheid in stijlkenmerken, ritmiek, gevelopeningen en toevoegingen toegestaan).
- De bebouwing op de boerenerven dient tezamen een eenheid te vormen. De bebouwing dient in samenhang geclusterd te zijn op het (boeren)erf, omdat dit van oudsher al zeer bepalend is voor het landschappelijk beeld. Woonhuizen en -boerderijen en bedrijven dienen deze karakteristiek te respecteren.
- Nieuwe (agrarische) bedrijfsgebouwen moeten achter het bestaande hoofdgebouw worden gesitueerd.
- De huidige parcellering, de positie en de oriëntatie van de bebouwing zijn richtinggevend voor ontwikkelingen.
- De bestaande samenhang, afwisseling en vormgeving van de kappen in de omgeving dient gehandhaafd te blijven.

#### *Massa/vorm*

- De bestaande hoofdvorm en bouwmassa is leidend bij veranderingen.
- De bebouwingseenheden dienen individueel herkenbaar te blijven.
- Bij splitsing van het pand moet de architectonische eenheid van het oorspronkelijk pand behouden blijven.
- Bij boerderijen moet na splitsing of verbouwing het onderscheid tussen het woon- en het stalgedeelte behouden blijven.
- De hoofdvormen moeten aansluiten bij de traditionele boerderijvormen en bestaan uit enkelvoudige bebouwingsmassa's met duidelijke kappen.
- De oorspronkelijke kapsituatie en de oorspronkelijke bouwvorm moeten leesbaar blijven bij verandering aan de bouwmassa.
- Traditionele kapvormen, zoals een zadeldak (eventueel met wolfseind), schilddak en mansardekap zijn uitgangspunt.

#### *Gevelopbouw*

- Gevelreclame aan panden met een commerciële functie dient binnen de structuur en de detaillering van de gevel te passen.
- De oorspronkelijke gevelopbouw en traditionele indeling van de gevels dienen gerespecteerd te worden.

#### *Kleur, materiaal en detaillering*

- De oorspronkelijke ornamenten en detailleringen in de gevel dienen herkenbaar en zinvol te blijven. Bij verbouwing en renovatie dient zorgvuldig omgaan te worden (herstel, interpretatie of reactie) met de ornamentiek zoals: overstekken, daklijsten, siermetselwerk, lijsten, sierankers, luiken en speklagen en de specifieke detaillering van gevelopeningen.
- Het bestaande materiaal- en kleurgebruik is uitgangspunt. Afwijkingen hiervan zijn mogelijk, mits passend binnen de karakteristiek van het individuele pand en de omgeving.
- De hoofdkleurtoon en het overwegend materiaalgebruik dienen afgestemd te zijn op de karakteristiek van het landschap, waarbij het gebruik van gedekte kleuren en natuurlijke materialen



voorop staan: de daken moeten gedekt zijn met riet of gebakken donkere pannen en de gevels dienen te bestaan uit rode/bruinrode baksteen of wit pleisterwerk.

- Als historische panden een rieten kap hebben, is vervanging door ander materiaal slechts toegestaan mits daarvoor de cultuurhistorische en architectonische waarde niet onevenredig wordt aangetast.
- Bij het plaatsen van loodsen en schuren bij boerderijen dient het toepassen van damwandprofielen zoveel mogelijk te worden voorkomen.

### **Ambitieniveau B**

#### *Plaats/situering/karakteristiek*

- De karakteristiek van de bebouwing dient aan te sluiten op de karakteristiek van de omliggende historische bebouwing. De karakteristiek van de bebouwing uit zich onder andere in de bouwmassa, de kapvorm, de mate van detaillering, het kleur- en materiaalgebruik en de variatie daartussen.
- De situering of wijziging van de bouwmassa en/of de oriëntatie mag het historische straatbeeld niet verstoren.
- Het wisselende bebouwingbeeld van herkenbare individuele panden is uitgangspunt.
- De huidige mate van open- en geslotenheid is leidend voor veranderingen. De openheid tussen twee bebouwingselementen of -complexen dient zoveel mogelijk bewaard te blijven; bestaande waardevolle doorzichten moeten zoveel mogelijk gehandhaafd blijven.
- De bebouwing op de boerenerven dient tezamen een eenheid te vormen. De bebouwing dient in samenhang geclusterd te zijn op het (boeren)erf, omdat dit van oudsher al zeer bepalend is voor het landschappelijk beeld. Woonhuizen en -boerderijen en bedrijven dienen deze karakteristiek te respecteren.
- Nieuwe (agrarische) bedrijfsgebouwen moeten achter het bestaande hoofdgebouw worden gesitueerd.
- De huidige parcellering, de positie en de oriëntatie van de bebouwing zijn richtinggevend voor ontwikkelingen.

#### *Massa/vorm*

- De bebouwingseenheden dienen individueel herkenbaar te blijven.
- Bij splitsing van het pand moet de architectonische eenheid van het oorspronkelijk pand behouden blijven.
- Traditionele kapvormen, zoals een zadeldak (eventueel met wolfseind), schilddak en mansardekap zijn uitgangspunt.

#### *Gevelopbouw*

- De oorspronkelijke gevelopbouw en traditionele indeling van de gevels dienen gerespecteerd te worden.

#### *Kleur, materiaal en detaillering*

- Het bestaande materiaal- en kleurgebruik is uitgangspunt. Afwijkingen hiervan zijn mogelijk, mits passend binnen de karakteristiek van het individuele pand en de omgeving.
- Bij het plaatsen van loodsen en schuren bij boerderijen dient het toepassen van damwandprofielen zoveel mogelijk te worden voorkomen.

### **11.3 Overige ensembles**

Een aantal gebieden binnen Werkingsgebied B kent een bijzondere historische (steden)bouwkundige karakteristiek. Het betreft voornamelijk kleinschalige woonwijken die in de periode 1940-1965 tot stand zijn gekomen. Ook zijn het 'unieke' gebieden; gebieden met een karakteristiek die maar op één of enkele plekken in de gemeente voorkomen. Kenmerkend voor deze ensembles is de stedenbouwkundige eenheid en de herkenbare vormgeving en detaillering van de afzonderlijke bebouwing. In deze paragraaf wordt per ensemble de karakteristiek benoemd. Tevens wordt aangegeven welke welstandscriteria van toepassing zijn.

#### **Hoeven - Uden**

De kern van dit bebouwing lint dateert waarschijnlijk uit 1500-1600. Het lint bestaat voornamelijk uit boerderijen langs de Klantstraat en de Artilleriestraat. De nederzetting is na 1975 ingesloten door de Udense uitbreidingswijken Bitswijk, Hoevensse Veld en Hoeven. Het bebouwingbeeld wordt bepaald door vrijstaande, eenlaagse bebouwing met veelal afgewolfde zadeldaken, met de nok haaks op de straat gesitueerd. Door de stegen, zandpaden, erven en tuinen, alsmede door de verspringende rooilijn is er een levendig bebouwingbeeld. Kenmerkend zijn de plaatselijke relictten van erfbeplantingen, met name lei- en knotlinden. De historische percelering is goed bewaard gebleven. Met name aan de zuidoostelijke en zuidwestelijke zijde zijn relictten van perceelsrandbegroeiing aanwezig: hagen, heggen, laanbeplanting. De structuur wordt doorsneden door de oude verbinding tussen Zeeland en Uden, ter plaatse genaamd de Hoevensseweg.

### **Welstandscriteria Hoeven – Uden**

- De karakteristiek van de bebouwing dient aan te sluiten op de karakteristiek van de omliggende historische bebouwing. De karakteristiek van de bebouwing uit zich onder andere in de bouwmassa, de kapvorm, de mate van detaillering, het kleur- en materiaalgebruik en de variatie daartussen.
- De situering of wijziging van de bouwmassa en/of de oriëntatie mag het historische straatbeeld niet verstoren.
- Bij een aanpassing of wijziging van de bebouwing dient zorgvuldig omgegaan te worden met de historische en cultuurhistorische waarde van de bebouwing.
- Nieuwe, herkenbaar eigentijdse invullingen of toevoegingen dienen te passen bij het bestaande karakter en geïnspireerd te zijn op de bestaande historische bebouwing.
- Het wisselende bebouwingbeeld van herkenbare individuele panden is uitgangspunt.
- De bestaande samenhang, afwisseling en vormgeving van de kappen in de omgeving dient gehandhaafd te blijven.
- De bestaande hoofdvorm en bouwmassa is leidend bij veranderingen.
- De bebouwingseenheden dienen individueel herkenbaar te blijven.
- Samenvoeging van bouwmassa's is ongewenst. De oorspronkelijke parcellering moet herkenbaar blijven.
- De oorspronkelijke kapsituatie en de oorspronkelijke bouwvorm moeten leesbaar blijven bij verandering aan de bouwmassa.
- Traditionele kapvormen, zoals een zadeldak (eventueel met wolfseind), schilddak en mansardekap zijn uitgangspunt.
- Bij panden die een stedenbouwkundig geheel vormen dienen toevoegingen per woning ondergeschikt te zijn aan de hoofdstructuur en de ritmiek van het geheel.
- Ingrepen op begane-grondniveau mogen de harmonie van de individuele gevel als geheel niet verstoren.
- De oorspronkelijke gevelopbouw en traditionele indeling van de gevels dienen gerespecteerd te worden.
- De oorspronkelijke ornamenten en detailleringen in de gevel dienen herkenbaar en zinvol te blijven. Bij verbouwing en renovatie dient zorgvuldig omgaan te worden (herstel, interpretatie of reactie) met de ornamentiek zoals: overstekken, daklijsten, siermetselwerk, lijsten en speklagen en de specifieke detaillering van gevelopeningen, balkonhekken, deurluifels en dergelijke.
- Het bestaande materiaal- en kleurgebruik is uitgangspunt. Afwijkingen hiervan zijn mogelijk, mits passend binnen de karakteristiek van het individuele pand en de omgeving.
- Veranderingen in materiaal- en kleurgebruik van de individuele bebouwing dient in relatie te staan met de gevelwand als geheel.
- De hoofdkleurtoon en het overwegend materiaalgebruik dienen afgestemd te zijn op de karakteristiek van het landschap, waarbij het gebruik van gedekte kleuren en natuurlijke materialen voorop staan: de daken moeten gedekt zijn met riet of gebakken donkere pannen en de gevels dienen te bestaan uit rode/bruinrode baksteen of wit pleisterwerk.

### **Gebont – Patrijsweg Uden – Uden**

Dit cluster is een relict van een vroeger agrarisch gehucht. Tegenwoordig overheerst de woonfunctie. Het historisch waardevolle gebied bevat een aantal karakteristieke gebouwen. De bebouwing wisselt zich af met open tussenliggende groene ruimten. Het bebouwingscluster manifesteert zich als groene enclave tussen de nieuwe woonbuurten in Uden Zuid.

### **Welstandscriteria Gebont - Patrijsweg – Uden**

- De karakteristiek van de bebouwing dient aan te sluiten op de karakteristiek van de omliggende historische bebouwing. De karakteristiek van de bebouwing uit zich onder andere in de bouwmassa, de kapvorm, de mate van detaillering, het kleur- en materiaalgebruik en de variatie daartussen.
- De situering of wijziging van de bouwmassa en/of de oriëntatie mag het historische straatbeeld niet verstoren.
- Bij een aanpassing of wijziging van de bebouwing dient zorgvuldig omgegaan te worden met de historische en cultuurhistorische waarde van de bebouwing.
- Nieuwe, herkenbaar eigentijdse invullingen of toevoegingen dienen te passen bij het bestaande karakter en geïnspireerd te zijn op de bestaande historische bebouwing.
- Het wisselende bebouwingbeeld van herkenbare individuele panden is uitgangspunt.
- De bestaande samenhang, afwisseling en vormgeving van de kappen in de omgeving dient gehandhaafd te blijven.
- De bestaande hoofdvorm en bouwmassa is leidend bij veranderingen.
- De bebouwingseenheden dienen individueel herkenbaar te blijven.
- Samenvoeging van bouwmassa's is ongewenst. De oorspronkelijke parcellering moet herkenbaar blijven.
- De oorspronkelijke kapsituatie en de oorspronkelijke bouwvorm moeten leesbaar blijven bij verandering aan de bouwmassa.

- Traditionele kapvormen, zoals een zadeldak (eventueel met wolfseind), schilddak en mansardekap zijn uitgangspunt.
- Bij panden die een stedenbouwkundig geheel vormen dienen toevoegingen per woning ondergeschikt te zijn aan de hoofdstructuur en de ritmiek van het geheel.
- Ingrepen op begane-grondniveau mogen de harmonie van de individuele gevel als geheel niet verstoren.
- De oorspronkelijke gevelopbouw en traditionele indeling van de gevels dienen gerespecteerd te worden.
- De oorspronkelijke ornamenten en detailleringen in de gevel dienen herkenbaar en zinvol te blijven. Bij verbouwing en renovatie dient zorgvuldig omgaan te worden (herstel, interpretatie of reactie) met de ornamentiek zoals: overstekken, daklijsten, siermetselwerk, lijsten en speklagen en de specifieke detaillering van gevelopeningen, balkonhekken, deurluifels en dergelijke.
- Het bestaande materiaal- en kleurgebruik is uitgangspunt. Afwijkingen hiervan zijn mogelijk, mits passend binnen de karakteristiek van het individuele pand en de omgeving.
- Veranderingen in materiaal- en kleurgebruik van de individuele bebouwing dient in relatie te staan met de gevelwand als geheel.
- De hoofdkleurtoon en het overwegend materiaalgebruik dienen afgestemd te zijn op de karakteristiek van het landschap, waarbij het gebruik van gedekte kleuren en natuurlijke materialen voorop staan: de daken moeten gedekt zijn met riet of gebakken donkere pannen en de gevels dienen te bestaan uit rode/bruinrode baksteen of wit pleisterwerk.

#### **Professor Pulserstraat/Helenastraat - Uden**

Dit ensemble wordt gevormd door noodwoningen van net na de Tweede Wereldoorlog. Tijdens de wederopbouwperiode was er een enorm woningtekort. Hier kwam bij dat de bevolking snel groeide. Derhalve werd een optimistisch woningbouwprogramma opgesteld. Van de geplande woningen in deze periode werd slechts een klein deel gerealiseerd, onder andere door een tekort op de arbeidsmarkt en een gebrek aan grondstoffen. Zolang de productie achter bleef moest worden volstaan met een ander middel; de noodwoning. Noodwoningen werden gebouwd, ondanks de bezwaren die kleefden aan deze woningen. Over het algemeen hadden de woningen een zeer beperkte plattegrond en waren niet comfortabel. Daarnaast beschikten ze over weinig bergruimte en moesten ze worden gebouwd van ondeugdelijke materialen. Voordeel was dat deze relatief snel konden worden gebouwd, omdat de gemeentelijke verordeningen konden worden omzeild, mits de woning niet langer dan 10 jaar zou bestaan. In de praktijk bleek dit echter niet haalbaar; veel woningen werden veel langer dan 10 jaar gebruikt.

De noodwoningen aan de Professor Pulserstraat en de Helenastraat zijn al die jaren behouden gebleven en vormen nu opvallende elementen in de stedenbouwkundige structuur. Deze noodwoningen waren van Oostenrijkse makelaardij en werden geruild tegen voedsel. Het gebruikte bouwsysteem is houtskeletbouw, tot dan toe in Nederland vrijwel niet werd gebruikt. De woningen verkeren in tegenstelling tot andere noodwoningen in relatief goede staat. De woningen werden ook wel aangeduid als 'Thermowoning'; een naam die vooral te danken is aan het 'Thermoprincipe'. Dit is de naam voor de toegepaste isolatiemethode door middel van thermofolie die in de buitenwanden werd verwerkt. De folie heeft naar hedendaagse maatstaven een zeer beperkte isolatiewaarde, maar was voor die tijd ongebruikelijk. Naast de isolatiekwaliteiten hadden de woningen een korte lever- en bouwtijd, en beschikten - anders dan veel andere noodwoningen in Nederland - over een praktische indeling en veel ruimte.

Karakteristiek voor de woningen is de in hout opgetrokken bouwmassa, die staat op een bakstenen plint en een betonnen fundering. Hun uiterlijk is sober en zakelijk, zonder specifieke stijkenmerken. De gevelbeplanking is verticaal geplaatst. Bij de woningen aan de Helenastraat is de gevelbeplanking op de begane grond horizontaal geplaatst.

Er zijn slechts enkele honderden noodwoningen in Brabant aanwezig.

#### **Welstandscriteria Professor Pulserstraat /Helenastraat – Uden**

- De ensemblewaarde is bepalend voor aanpassingen, toevoegingen of (ver)nieuwbouw. Veranderingen moeten passen binnen de (stijl)kenmerken, het imago en de expressiviteit van het ensemble.
- Veranderingen kunnen niet individueel plaatsvinden, maar altijd in onderlinge samenhang.
- Bij een aanpassing of wijziging van de bebouwing dient zorgvuldig omgegaan te worden met de historische en cultuurhistorische waarde van de bebouwing.
- De bestaande oriëntatie van de bebouwing op de openbare ruimte dient te worden gehandhaafd.
- Op- en aanbouwen moeten ondergeschikt zijn aan de hoofdbouwmassa, het gevelbeeld en/of het dakvlak.
- De oorspronkelijke gevelopbouw en traditionele indeling van de gevels dienen gerespecteerd te worden.
- De bestaande roedeverdeling is uitgangspunt bij veranderingen;

- Het bestaande kleur- en materiaalgebruik is bepalend voor de complexwaarde; de toepassing van houten plaatmateriaal als gevelbekleding en oranje dakpannen als dakbedekking is uitgangspunt bij veranderingen.

#### **Duizendschoonstraat - Uden**

De woningen aan de Duizendschoonstraat zijn aan weerszijden van een groene ruimte gebouwd. De bebouwing dateert uit de jaren 60 van de vorige eeuw. Karakteristiek voor de bebouwing is de duidelijke gevelopbouw en de mate van detaillering. Met name de toepassing van balkonhekken (aan de noordzijde van de weg), de grote raampartijen en de regelmatige rangschikking van schoorstenen bepalen het beeld. Typierend is de verticale gevelopbouw en de horizontale massaopbouw.

De duidelijke ritmiek van de bouwblokken is bepalend voor het straatbeeld. De rust in het bebouwingsbeeld ontstaat door een eenvoudige hoofdbouwmassa en de eenheid in kapvormen. Ook het eenduidige kleur- en materiaalgebruik is hiervoor bepalend. De bebouwing is eenvoudig van opzet, massa en detaillering en vertoont daardoor veel samenhang.

#### **Welstandscriteria Duizendschoonstraat Uden**

- Het stedenbouwkundig patroon dient in de toekomst leesbaar te blijven, zowel naar de straatruimte en groenstructuur en de aansluiting daarop, als naar de rangschikking van de bebouwing.
- De bestaande oriëntatie van de bebouwing op de openbare ruimte dient te worden gehandhaafd.
- Veranderingen mogen het beeld van de bouwblokken, met name de horizontale massaopbouw en de duidelijke ritmiek van halfvrijstaande woningen, niet verstoren, wel versterken.
- Uitgangspunt is de huidige verticale, eenvoudige gevelopbouw van de individuele woningen; het principe van gaten in het metselwerk.
- Er dient een afleesbare relatie te zijn tussen de gevelindeling en de achterliggende functies.
- Op- en aanbouwen moeten ondergeschikt zijn aan de hoofdbouwmassa, het gevelbeeld en/of het dakvlak.
- De maat van de gevelopeningen is leidend voor de maatvoering van aanbouwen aan de voorzijde.
- Het ambachtelijk gedetailleerd metselwerk, al dan niet met (prefab) ornamenten, dient te worden gehandhaafd
- De bestaande nokrichting is leidend bij veranderingen.
- Het bestaande kleur- en materiaalgebruik is bepalend voor de ensemblewaarde en dient als uitgangspunt.
- De bestaande mate aan detaillering is leidend bij veranderingen.

#### **Raampoort/Raamsingel/Raamhof - Uden**

Dit ensemble is gerealiseerd in de jaren 90 van de vorige eeuw. Het betreft een inbreiding waarbij veel aandacht is besteed aan de architectonische en stedenbouwkundige uitstraling. Met name de stedenbouwkundig opzet van het gebied is uniek. Het ensemble is ruim opgezet met veelal vrijstaande en halfvrijstaande woningen die zijn gesitueerd rond een groene ruimte.

De relatie met de stedenbouwkundige en architectonische context van de wijk als geheel ontbreekt. Het ensemble is als het ware een apart eiland in de structuur. De openbare ruimte en de woningen zijn als samenhangend geheel ontworpen. De eenheid in kleur- en materiaalgebruik versterkt het thematische karakter van het gebied. De woningen zijn opgericht uit licht metselwerk en zijn afgedekt met een pannendak. Accenten in kleur- en materiaalgebruik komen voor, maar zijn afgestemd op het geheel.

#### **Welstandscriteria Raampoort/Raamsingel/ Raamhof – Uden**

- De architectuur en de directe openbare ruimte zijn in samenhang ontworpen. Deze samenhang dient te worden behouden.
- De ensemblewaarde is bepalend voor aanpassingen, toevoegingen of (ver)nieuwbouw. Veranderingen moeten passen binnen de (stijl)kenmerken, het imago en de expressiviteit van het ensemble.
- De gevelopbouw en -indeling en de repetitie van de samenstellende elementen zijn uitgangspunt bij veranderingen, aanpassingen en toevoegingen.
- Het bestaande kleur- en materiaalgebruik is bepalend voor de ensemblewaarde en dient als uitgangspunt. Licht metselwerk in twee kleuren en donkere kappen bepalen het beeld.
- De toevoeging van accenten in kleur- en materiaalgebruik zijn mogelijk, mits de ensemblewerking blijft gehandhaafd.
- Het oorspronkelijke stedenbouwkundig patroon dient in de toekomst leesbaar te blijven. De bestaande oriëntatie van de bebouwing op de openbare ruimte dient te worden gehandhaafd.
- Veranderingen kunnen niet individueel plaatsvinden, maar altijd in onderlinge samenhang.

#### **Lentemorgen/kleurrijk lint – Uden (zuid)**

Het kleurrijk lint is een doorgaande route door Uden-Zuid tussen Eikenheuvel en Volkel, die primair bedoeld is voor het langzaam verkeer; auto's zijn hier ondergeschikt. De route heeft over de hele lengte een herkenbaar, karakteristiek profiel en een opvallende inrichting die gekenmerkt wordt door bijzondere vormen heldere kleuren. Beplanting en verharding hebben een duidelijk eigen gezicht.

Het kleurrijk lint wordt begeleid door (half-)vrijstaande woningen die opvallen door onconventionele architectuur en kleurgebruik. Het beeld van de woningen langs de route wordt gekenmerkt door een grote variatie, samen met één speels en kleurrijk geheel vormend.

De woningen langs het kleurrijk lint hebben de volgende kenmerken :

- de woningen staan in een golvende rooilijn ten opzichte van de route;
- de kavels zijn relatief smal en diep;
- de kavels worden zo veel mogelijk twee aan twee gekoppeld, samen ontsloten vanaf één inrit;
- de woningen op dergelijke kavels dienen een zekere verwantschap in sfeer en architectuur te hebben; hoogtes, (dak-)vormen en kleuren kunnen verschillen;
- incidenteel ligt aan een route een bestaande woning;
- de architectuur van de woningen is modern, opvallend, verassend, en heeft bij voorkeur een grote plasticiteit;
- er is ruimte voor experimenten in bouw-, woon- en dakvorm;
- er wordt een gevarieerde bebouwingshoogte mogelijk gemaakt;
- de woningen zijn kleurig, wit of lichtgrijs en hebben als die zichtbaar is, een pastelkleurige dakbedekking;
- architectonische accenten op beeldbepalende locaties van een hogere orde dienen van een hoge ruimtelijke kwaliteit te zijn;
- op beeldbepalende locaties van een lagere orde zijn zijgevels niet toegestaan en moet ontsiering door garages, schuttingen etc. voorkomen worden.

### ***Nieuwbouw centrumring***

Het betreft het nieuwe zwembadcomplex Pastoor Spieringsstraat en het gebouw “de Wel” met de kenmerkende toren.” aan de Pastoor Spieringsstraat.

De centrumring is de belangrijkste ontsluitingsroute rond het Udense Winkelcentrum. De bebouwing is divers van karakter. Met name aan de randen van het centrum staat afwijkende of bebouwing zoals de toren van gebouw “de Wel” en het zwembadcomplex in de Pastoor Spieringsstraat. Dit zijn bijzondere gebouwen en vormen van (hoog-)stedelijke hoogbouw

Een betrekkelijk groot deel van de bebouwing kan worden getypeerd als appartementengebouwen van 3 of 4 bouwlagen met in het centrumgebied winkels of kantoren in de plint. De laatste jaren zijn er nieuwe gebouwen gerealiseerd zoals appartementen in combinatie met stadswoningen. De meer recente gebouwen laten bezitten meer geleiding in gevels en zijn vaak voorzien van zorgvuldig aangebrachte architectonische details.

### **Welstandscriteria nieuwbouw centrumring - Uden**

- De architectuur en de directe openbare ruimte zijn in samenhang ontworpen. Deze samenhang dient te worden behouden.
- De ensemblewaarde is bepalend voor aanpassingen, toevoegingen of (ver)nieuwbouw. Veranderingen moeten passen binnen de (stijl)kenmerken, het imago en de expressiviteit van het ensemble.
- De gevelopbouw en -indeling en de repetitie van de samenstellende elementen zijn uitgangspunt bij veranderingen, aanpassingen en toevoegingen.
- Het bestaande kleur- en materiaalgebruik is bepalend voor de ensemblewaarde en dient als uitgangspunt.
- Het oorspronkelijke stedenbouwkundig patroon dient in de toekomst leesbaar te blijven.
- De bestaande oriëntatie van de bebouwing op de openbare ruimte dient te worden gehandhaafd.
- Veranderingen kunnen niet individueel plaatsvinden, maar altijd in onderlinge samenhang.
- Het aanbrengen van schermen en hekwerk op of aan balkons (al dan niet inpandig) die ten koste gaan van de transparantie of een verstorend effect hebben of het bestaande materiaal- en kleurgebruik is niet toegestaan;

### ***Lankes Volkel***

Dit cluster is een relict van een vroeger agrarisch gehucht. Tegenwoordig overheerst de woonfunctie. Het historisch waardevolle gebied bevat een aantal waardevolle boerderijen. De bebouwing is gericht op de tussenliggende groene ruimten. Het bebouwingscluster manifesteert zich als groene enclave te midden van een bedrijventerrein.

### **Welstandscriteria Lankes – Volkel**

- De karakteristiek van de bebouwing dient aan te sluiten op de karakteristiek van de omliggende historische bebouwing. De karakteristiek van de bebouwing uit zich onder andere in de bouwmassa, de kapvorm, de mate van detaillering, het kleur- en materiaalgebruik en de variatie daartussen.
- De situering of wijziging van de bouwmassa en/of de oriëntatie mag het historische straatbeeld niet verstoren.
- Bij een aanpassing of wijziging van de bebouwing dient zorgvuldig omgegaan te worden met de historische en cultuurhistorische waarde van de bebouwing.



- Nieuwe, herkenbaar eigentijdse invullingen of toevoegingen dienen te passen bij het bestaande karakter en geïnspireerd te zijn op de bestaande historische bebouwing.
- Het wisselende bebouwingbeeld van herkenbare individuele panden is uitgangspunt.
- De bestaande samenhang, afwisseling en vormgeving van de kappen in de omgeving dient gehandhaafd te blijven.
- De bestaande hoofdvorm en bouwmassa is leidend bij veranderingen.
- De bebouwingseenheden dienen individueel herkenbaar te blijven.
- Samenvoeging van bouwmassa's is ongewenst. De oorspronkelijke parcellering moet herkenbaar blijven.
- De oorspronkelijke kapsituatie en de oorspronkelijke bouwvorm moeten leesbaar blijven bij verandering aan de bouwmassa.
- Traditionele kapvormen, zoals een zadeldak (eventueel met wolfseind), schilddak en mansardekap zijn uitgangspunt.
- Bij panden die een stedenbouwkundig geheel vormen dienen toevoegingen per woning ondergeschikt te zijn aan de hoofdstructuur en de ritmiek van het geheel.
- Ingrepen op begane-grondniveau mogen de harmonie van de individuele gevel als geheel niet verstoren.
- De oorspronkelijke gevelopbouw en traditionele indeling van de gevels dienen gerespecteerd te worden.
- De oorspronkelijke ornamenten en detailleringen in de gevel dienen herkenbaar en zinvol te blijven. Bij verbouwing en renovatie dient zorgvuldig omgaan te worden (herstel, interpretatie of reactie) met de ornamentiek zoals: overstekken, daklijsten, siermetselwerk, lijsten en speklagen en de specifieke detaillering van gevelopeningen, balkonhekken, deurluifels en dergelijke.
- Het bestaande materiaal- en kleurgebruik is uitgangspunt. Afwijkingen hiervan zijn mogelijk, mits passend binnen de karakteristiek van het individuele pand en de omgeving.
- Veranderingen in materiaal- en kleurgebruik van de individuele bebouwing dient in relatie te staan met de gevelwand als geheel.
- De hoofdkleurtoon en het overwegend materiaalgebruik dienen afgestemd te zijn op de karakteristiek van het landschap, waarbij het gebruik van gedekte kleuren en natuurlijke materialen voorop staan: de daken moeten gedekt zijn met riet of gebakken donkere pannen en de gevels dienen te bestaan uit rode/bruinrode baksteen of wit pleisterwerk.

#### **Heuvelstraat - Volkel**

De Heuvelstraat maakt onderdeel uit van de eerste planmatige woonuitbreiding van de kern Volkel. Het ensemble bestaat uit woningen die zijn gebouwd in de jaren 50 van de vorige eeuw. Het betreffen uitsluitend halfvrijstaande woningen die in een regelmatig patroon zijn gerangschikt. De kenmerkende wederopbouwarchitectuur is de basis voor de ensemblewaarde. De toepassing van schoon metselwerk en oranje pannen is kenmerkend, evenals de plaats van de dakkapellen. Detaillering is onder meer toegepast in de vorm van bakstenen bogen en hanenkammen boven de deur- en raamopeningen en de sobere bovenlichten boven de voordeuren. De raampartijen zijn relatief geringe van omvang. Alle woningen zijn voorzien van een zadeldak met een nokrichting parallel aan de straat.

#### **Welstandscriteria Heuvelstraat - Volkel**

- De ensemblewaarde is bepalend voor aanpassingen, toevoegingen of (ver)nieuwbouw. Veranderingen moeten passen binnen de (stijl)kenmerken, het imago en de expressiviteit van het ensemble.
- De gevelopbouw en -indeling en de repetitie van de samenstellende elementen zijn uitgangspunt bij veranderingen, aanpassingen en toevoegingen. Met name de rangschikking van dakkapellen en de situering van dakramen is kenmerkend in dit ensemble.
- Veranderingen mogen het beeld van de bouwblokken, met name de duidelijke ritmiek, niet verstoren, wel versterken.
- Uitgangspunt is de huidige verticale, eenvoudige gevelopbouw van de individuele woningen; het principe van gaten in het metselwerk.
- Het bestaande kleur- en materiaalgebruik is bepalend voor de ensemblewaarde en dient als uitgangspunt.
- Het ambachtelijk gedetailleerd metselwerk dient te worden gehandhaafd
- De bestaande oriëntatie van de bebouwing op de openbare ruimte dient te worden gehandhaafd.
- Veranderingen kunnen niet individueel plaatsvinden, maar altijd in onderlinge samenhang.

#### **Aert Willemstraat - Volkel**

De bebouwing in dit ensemble dateert uit de jaren 50 van de vorige eeuw. Deze tijd werd gekenmerkt door schaalvergroting en verdergaande industrialisatie. De architectuur van de woningen is traditioneel en laat zich het best omschrijven met het principe 'gaten in metselwerk'. Ambachtelijk metselwerk en relatief kleine gevelopeningen in het metselwerk zijn kenmerkend. De duidelijke ritmiek van de bouwblokken is bepalend voor het straatbeeld. De rust in het bebouwingsbeeld ontstaat door een eenvoudige hoofdbouwmassa en de eenheid in kapvormen. Ook het eenduidige kleur- en materiaalgebruik is bepalend. De bebouwing is eenvoudig van opzet, massa en detaillering en vertoont daardoor veel samenhang.

De karakteristiek van dit ensemble heeft betrekking op de gebogen gevelopeningen en de toepassing van licht metselwerk boven de deuropeningen. De nokrichting ligt parallel aan de weg. Deze architectonische details onderscheiden het ensemble van andere woonbuurten uit de zelfde tijd.

Een tweetal woonblokken uit het begin van de jaren 60 behoort eveneens tot het ensemble. Het betreft de woonblokken die op een relatief grotere afstand van de Aert Willemsstraat liggen.

Hoewel door renovaties het karakteristieke beeld enigszins is verstoord, en de detaillering en gevelopbouw van de woningen enigszins afwijkt van de woningen uit de jaren 50 van de vorige eeuw, dragen deze woningen bij aan de karakteristiek (wederopbouwstijl) van het ensemble.

#### **Welstandscriteria Aert Willemstraat - Volkel**

- Het stedenbouwkundig patroon dient in de toekomst leesbaar te blijven,
- De bestaande oriëntatie van de bebouwing op de openbare ruimte dient te worden gehandhaafd.
- Veranderingen mogen het beeld van de bouwblokken, met name de horizontale massaopbouw en de duidelijke ritmiek, niet verstoren, wel versterken.
- Uitgangspunt is de huidige verticale, eenvoudige gevelopbouw van de individuele woningen; het principe van gaten in het metselwerk.
- Op- en aanbouwen moeten ondergeschikt zijn aan de hoofdbouwmassa, het gevelbeeld en/of het dakvlak.
- Het ambachtelijk gedetailleerd metselwerk dient te worden gehandhaafd
- Het bestaande kleur- en materiaalgebruik is bepalend voor de ensemblewaarde en dient als uitgangspunt.
- Veranderingen kunnen niet individueel plaatsvinden, maar altijd in onderlinge samenhang.

#### **Pastoor van Houtstraat - Odiliapeel**

De woningen in dit ensemble kenmerken zich door de eenvoudige massaopbouw, bestaande uit één bouwlaag met een kap. De woningen dateren uit de jaren 50 van de vorige eeuw en de architectuur is traditioneel. De architectuur kenmerkt zich door ambachtelijk metselwerk en kleine gevelopeningen.

De woningen zijn zeer gesloten.

De eenheid binnen het ensemble ontstaat door de eenvoudige gevelopbouw, de eenheid in kapvorm en kaprichting en de positie van de schoorstenen. Alle woningen zijn afgedekt met een zadeldak met een nokrichting die min of meer parallel aan de weg loopt. Ook het materiaal- en kleurgebruik is uniform, bestaande uit schoon metselwerk en oranje pannen.

De situering ten opzichte van de straat is kenmerkend en doet denken aan een zaagtandstructuur. De woningen staan enigszins gedraaid ten opzicht van de straat.

#### **Welstandscriteria Pastoor van Houtstraat - Odiliapeel**

- Het stedenbouwkundig patroon dient in de toekomst leesbaar te blijven,
- De bestaande oriëntatie van de bebouwing op de openbare ruimte dient te worden gehandhaafd.
- Veranderingen mogen het beeld van de bouwblokken, met name de duidelijke ritmiek, niet verstoren, wel versterken.
- Uitgangspunt is de huidige, eenvoudige gevelopbouw van de individuele woningen; het principe van gaten in het metselwerk.
- De bestaande mate aan geslotenheid van de gevel is uitgangspunt. Nieuwe gevelopeningen kunnen dit beeld teniet doen en zijn derhalve ongewenst.
- Op- en aanbouwen moeten ondergeschikt zijn aan de hoofdbouwmassa, het gevelbeeld en/of het dakvlak.
- Het ambachtelijk gedetailleerd metselwerk dient te worden gehandhaafd.
- Het bestaande kleur- en materiaalgebruik is bepalend voor de ensemblewaarde en dient als uitgangspunt.
- Veranderingen kunnen niet individueel plaatsvinden, maar altijd in onderlinge samenhang.

#### **Rechtestraat - Odiliapeel**

Dit ensemble dateert uit de jaren 50 van de vorige eeuw en bestaat uit enkele vrijstaande woningen die regelmatig zijn gerangschikt. De duidelijke ritmiek in de straatwand is kenmerkend en wordt nog eens extra benadrukt door de eenduidige architectuur van de individuele panden. Met name de positie van de schoorstenen en de plaats van de dakkapellen dragen bij aan de eenheid. De eenduidige en eenvoudige massaopbouw dragen bij aan de rust in het straatbeeld.

#### **Welstandscriteria Rechtestraat - Odiliapeel**

- De ensemblewaarde is bepalend voor aanpassingen, toevoegingen of (ver)nieuwbouw. Veranderingen moeten passen binnen de (stijl)kenmerken, het imago en de expressiviteit van het ensemble.
- De gevelopbouw en -indeling en de repetitie van de samenstellende elementen zijn uitgangspunt bij veranderingen, aanpassingen en toevoegingen. Met name de rangschikking van dakkapellen en schoorstenen is kenmerkend in dit ensemble.

- Veranderingen mogen het beeld van de bouwblokken, met name de duidelijke ritmiek niet verstoren, wel versterken.
- Het bestaande kleur- en materiaalgebruik is bepalend voor de complexwaarde en dient als uitgangspunt.
- Uitgangspunt is de huidige eenvoudige gevelopbouw, waarbij de gevelopeningen zijn gerangschikt in één horizontale lijn.
- Het ambachtelijk gedetailleerd metselwerk dient te worden gehandhaafd.
- De bestaande oriëntatie van de bebouwing op de openbare ruimte dient te worden gehandhaafd.
- Veranderingen kunnen niet individueel plaatsvinden, maar altijd in onderlinge samenhang.

## 12 Begrippenlijst

Onderstaande begrippenlijst behoort bij het algemeen deel, juridisch en organisatorisch kader en basisdeel welstandsnota.

### **aanbouw**

grondgebonden toevoeging van één bouwlaag aan een of meerdere gevel(s) van een gebouw;

### **Achtererfgebied**

erf aan de achterkant en aan de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant van het hoofdgebouw;

### **achterkant**

de achtergevel, het achtererf en het dakvlak aan de achterzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw, voor zover die zijde niet direct grenst aan de weg of openbaar groen;

### **Antennedrager**

antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne;

### **Antenne-installatie**

installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;

### **archetype**

oorspronkelijke, originele vorm van een bepaalde bouwstijl;

### **asymmetrische kap**

zadeldak waarbij het dakvlak aan één zijde doorloopt tot aan de gevel van de daaronder gelegen bouwlaag;

### **bebouwingstype**

een zone met bebouwing die door zijn verschijningsvorm en/of situering binnen een bepaald kader valt (zoals aangegeven op de kaart), waarvoor veelal specifieke welstandscriteria zijn opgesteld;

### **Bijbehorend bouwwerk:**

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw of ander bouwwerk met een dak;

### **bijgebouw**

een niet voor bewoning bestemd gebouw dat door plaatsing, inrichting en indeling uitsluitend bestemd is voor berg- of werkruimte, garage, magazijn of werkplaats: carports worden hier mede onder begrepen;

### **blinde wand of gevel**

gevel of wand zonder raam, deur of andere opening;

### **bouwblok**

een aan alle zijden door straten en wegen begrensde groep gebouwen;

### **bouwlaag**

de eerste bouwlaag of een verdieping van een gebouw; een onderhuis, zolderverdieping of vliering worden hier niet onder begrepen;

### **bouwwerk**

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct hetzij indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren;

### **carport**

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

### **complex**

element binnen een bebouwingstype wat bij aanpassingen, gezien de samenhang, in zijn totaliteit moet worden beschouwd;

### **compositie**

ordering van verschillende onderdelen van een bouwwerk of situering van een gebouw ten opzichte van de omringende bebouwing;

### **continuïteit**

ononderbroken samenhang, doorlopend verband;

### **dakenlandschap**

het aanzicht van een geheel aan daken en dakvormen;

**dakhelling**

de hoek tussen het dak en de aanliggende vloer;

**dakkapel**

uitbouw op een hellend dakvlak;

**daknok**

hoogste punt van een schuin dak;

**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 vlak;

**dakvoet**

laagste punt van een schuin dak;

**detail**

ontmoeting van verschillende bouwdelen zoals gevel en dak of gevel en raam;

**diversiteit**

verscheidenheid;

**ensemble**

architectonisch en stedenbouwkundig compositorisch geheel van meerdere panden binnen een bebouwingstype;

**erf**

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

**erker**

ondergeschikte toevoeging van ten hoogste één bouwlaag aan de gevel van een gebouw;

**expressief**

sterk sprekend;

**geleding**

verticale, horizontale of figuratieve indeling van de gevel door middel van gevelopeningen, metselwerk, inspringingen of andere gevelkenmerken en geveldetaileringen;

**gevel**

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

**grondgebonden woning**

woning waarbij de begane grond en ingang zich op het maaiveld bevinden;

**harmonie**

overeenstemming, bevredigende samenvoeging dat een aangenaam geheel vormt;

**hoofdgebouw**

gebouw of gedeelte daarvan dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

**hoogbouw**

bebouwing van meer dan vier bouwlagen;

**horizontaliteit**

het domineren van horizontale lijnen in de gevel van de bebouwing;

**identiteit**

eigen karakter, individueel kenmerk van een bouwwerk of bouwstijl;

**incidenteel**

slechts één of enkele malen voorkomend;

**individualiteit**

het geheel aan eigenschappen en hoedanigheden die een bouwwerk onderscheiden of kenmerken;

**individueel gebouw**

zelfstandig, op zichzelf staand gebouw;

**imago**

stereotype mening bij het grote publiek omtrent iets, algemeen gevormd beeld (van de bebouwing);

**karakter**

kenmerkende vorm en uiterlijk (van de bebouwing), typering;

**kavel**

grondstuk, kadastrale eenheid;

**kern**

centrum van een dorp of stad;

**kop**

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

**landmark**

een bouwwerk dat kenmerkend is in het aangezicht van een stad of dorp en structurerend werkt binnen het bebouwde gebied;

**langskap**

kap waarbij de noklijn parallel aan de weg ligt;

**lessenaarsdak**

dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak;

**lint**

langgerekte weg met daarlangs bebouwing;

**mansardedak**

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

**markant**

in het oog vallend;

**massa**

volume van een gebouw of bouwdeel;

**nok**

horizontale snijlijn van twee dakvlakken dan wel de hoogste lijn van het dak;

**ondergeschikt**

voert niet de boventoon;

**ontsluiting**

de toegang tot een gebied;

**openbaar toegankelijk gebied**

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;

**oriëntatie**

de richting van een gebouw (waarmee de meeste relatie bestaat);

**ornament**

versiersel;

**overkapping**

bekapping, overdekking, overspanning;

**overstek**

bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel;

**plaatmateriaal**

bouwmateriaal dat in plaatvorm geleverd wordt, zoals hout (triplex, multiplex), kunststof (trespa) of staal;

**plint**

een duidelijk te onderscheiden horizontale lijn aan de onderzijde van een gebouw;

**projectmatig**

gezamenlijke en gelijktijdige ontwikkeling en bouw van een aantal bouwwerken;

**oorspronkelijk**

in beginsel, het begin uitmakende van een bepaalde bouwstijl of idee;

**renovatie**

vernieuwing van een gebouw;

**rooilijn**

lijn die de grens aangeeft waarlangs maximaal gebouwd mag worden;

**samenhang**

de omstandigheid dat of de wijze waarop verschillende zaken met elkaar in verband staan;

**schilddak**

dak met vier hellende vlakken, bestaande uit twee grote en twee kleine vlakken;

**schuur**

bijgebouw ten behoeve van opslag;

**situering**

plaats van een bouwwerk in zijn omgeving;

**sober**

niet overvloedig, eenvoudig, zonder opsmuk;

**solitair**

op zichzelf staand, uitzondering op de omgeving;

**stempel (stedenbouwkundig)**

een bebouwingscluster welke meerdere keren binnen een bepaald gebied voorkomt;

**straatbeeld**

beeld dat een straat oplevert;

**structuur**



rangschikking van elementen (stedenbouwkundige structuur: rangschikking van bouwwerken, wegen, waterlopen, e.d.);

**traditioneel**

gebouwd volgens oude gewoonten;

**uitbouw**

aan het gebouw vastzittend bouwwerk dat rechtstreeks vanuit het gebouw toegankelijk is, en ten dienste daarvan functioneert;

**vergroven**

grof of grover maken (minder gedetailleerd);

**verticaliteit**

het domineren van verticale lijnen in de gevel van de bebouwing;

**voorgevellijn**

denkbeeldige lijn die strak langs de voorgevel van een bouwwerk loopt;

**voorerfgebied**

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

**voorgevelrooilijn**

voorgevelrooilijn als bedoeld in het bestemmingsplan, de beheersverordening dan wel de gemeentelijke bouwverordening;

**voorkant**

de voorgevel, het woonerf en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde direct grenst aan de weg of openbaar groen;

**woonwagen**

voor bewoning bestemd gebouw dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst en op een daartoe bestemd perceel is geplaatst;

**zadeldak**

dak met twee tegenoverliggende dakvlakken die bij de nok samenkomen;

**zijgevellijn**

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een bouwwerk;

**zijkant**

de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw.

*Vastgesteld in de openbare vergadering van 14 december 2023.*

*De raad voornoemd,*

*de griffier,*

*mr. N.E. Gradisen*

*de voorzitter,*

*M.J.D. Donders-de Leest (wnd.)*

## Bijlage 1 Objectcriteria

### Inleiding

Dit onderdeel is grotendeels gebaseerd op de gestandaardiseerde welstandscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen, die op landelijk niveau zijn ontwikkeld. Door middel van een voorzichtige standaardisering van de advieslijn ten aanzien van veel voorkomende kleine bouwplannen wordt helderheid en consistentie nagestreefd voor de aanvrager, de gemeente en de welstandscommissie. Getracht is een consensus te bereiken die na opmerkingen van diverse partijen uiteindelijk heeft geleid tot een 'grootste gemene deler'. Op deze manier ontstaat een verzameling gestandaardiseerde criteria, waarop in principe elke gemeente delen van haar welstandsbeleid kan baseren.

Standaardisering brengt met zich mee, dat deze objectcriteria in hoofdzaak geschreven zijn voor gebiedstypen die een universeel karakter kennen en in de meeste gemeenten voorkomen. Met name geldt dit voor binnen de kernen gelegen gebieden. Daarnaast kent iedere gemeente haar eigen 'couleur locale' met streekeigen gebieden in een geheel eigen verschijningsvorm, zoals oude dorpskernen en de buurtschappen.

### Van sneltoetscriteria naar objectcriteria

In de vorige welstandsnota werden de criteria uit dit hoofdstuk 'sneltoetscriteria' genoemd. Deze criteria golden voor lichtvergunningplichtige bouwwerken. Deze bouwwerken konden met behulp van de sneltoetscriteria ambtelijk getoetst worden. Indien aan de sneltoetscriteria werd voldaan, dan was een advies van de rayonarchitect niet nodig.

Met de inwerkingtreding van de Wabo 4) is de lichte bouwvergunning komen te vervallen. Een bouwwerk is óf omgevingsvergunningvrij, óf omgevingsvergunningplichtig. Ook de ambtelijke toetsing aan de sneltoetscriteria is hierdoor niet meer mogelijk.

De sneltoetscriteria zijn echter niet compleet overbodig geworden. Deze criteria vormen een bruikbaar toetsingskader voor onderdelen van nieuwe hoofdgebouwen. Indien bijvoorbeeld een nieuw hoofdgebouw met aan de voorzijde een dakkapel aan redelijke eisen van welstand wordt getoetst, dan wordt in eerste instantie het bouwwerk in zijn geheel beoordeeld. Maar om te beoordelen of de dakkapel aan redelijke eisen van welstand voldoet, kan getoetst worden aan de criteria in dit hoofdstuk. De criteria vormen in dit geval een leidraad, een uitgangspunt, waar van af kan worden geweken. Omdat de term 'sneltoetscriteria' geassocieerd wordt met ambtelijke toetsing, is ervoor gekozen voortaan te spreken over 'objectcriteria'. Indien een bouwwerk welstandsvrij is dan gelden de criteria uit dit hoofdstuk vanzelfsprekend niet. Voor de bouwwerken die niet welstandsvrij zijn vormt dit hoofdstuk nog een toetsingskader.

### Toepassingen en gebruik

De objectcriteria kunnen gebruikt worden voor:

- preventieve toetsing van vergunningsplichtige bouwplannen
- repressieve toetsing van vergunningsvrije of welstandsvrije bouwplannen
- vrijwillige toetsing van vergunningsvrije of welstandsvrije bouwplannen

### Preventieve welstandstoetsing

Alle vergunningsplichtige bouwplannen dienen getoetst te worden aan het bestemmingsplan, de bouwverordening, het bouwbesluit en aan redelijke eisen van welstand. Wanneer een bouwplan niet aan de objectcriteria voldoet of wanneer er sprake is van een bijzondere situatie, waarbij twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van deze criteria dan kan de welstandscommissie met inachtneming van de gestelde objectcriteria en met onder andere de gebiedsgerichte of de algemene welstandscriteria beoordelen of het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Op deze manier kunnen vergunningsplichtige bouwwerken die in eerste instantie niet voldoen aan de objectcriteria alsnog door de welstandscommissie bezien worden in relatie tot de context van het gebied waar het bouwplan geplaatst wordt. Van een bijzondere situatie is in ieder geval altijd sprake in door het Rijk aangewezen beschermde stads- of dorpsgezichten en bij, op of aan door het Rijk, de provincie of de gemeente aangewezen beschermde monumenten.

### Repressieve welstandstoetsing

Indien het uiterlijk van een bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand kunnen burgemeester en wethouders degene die tot het opheffen van die strijdigheid bevoegd is, aanschrijven om die strijdigheid op te heffen. Een bouwwerk is in ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand indien sprake is van excessen, dat wil zeggen buitensporigheden in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident zijn. Vaak heeft dit betrekking op het afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving, het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden, armoedige materiaalgebruik, toepassing van felle of contrasterende kleuren, te opdringerige reclames of een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie hiervoor de gebiedsgerichte welstandscriteria). De excessenregeling geldt niet voor vergunningsvrije en welstandsvrije bouwwerken. Vergunningsvrije en welstandsvrije bouwwerken die voldoen aan de objectcriteria zijn in elk geval niet in strijd met rede-

lijke eisen van welstand. Bij afwijkingen daarvan zullen burgemeester en wethouders desgevraagd beoordelen of het bouwwerken in ernstige mate met die criteria in strijd is.

### **Uitgangspunten**

Bij het opstellen van de objectcriteria zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

#### Relatie met het bestemmingsplan

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is geregeld dat een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen slechts mag en moet worden geweigerd als deze niet voldoet aan de bouwverordening, het bouwbesluit bestemmingsplan of redelijke eisen van welstand. De welstandstoetsing dient alleen betrekking te hebben op het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkelingen daarvan. Jurisprudentie heeft uitgewezen dat als het bestemmingsplan een bouwwerk toestaat, dit welstandshalve niet meer afgewezen kan worden op basis van plaatsing en maatvoering. Hierbij moet wel onderscheid worden gemaakt in impliciete normen (d.w.z. niet uitputtend, bijvoorbeeld ten aanzien van de plaatsing van gebouwen), en expliciete normen (bijvoorbeeld een maximaal toegestane nokhoogte). Expliciete normering in het bestemmingsplan dient bij de welstandstoetsing zonder meer in acht te worden genomen; er mogen dan geen beperkende welstandseisen worden gesteld. Bij impliciete bouwmogelijkheden kan het welstandstoezicht ten opzichte van het bestemmingsplan wel aanvullend werken, mits de bouwmogelijkheden niet geheel teniet gaan en duidelijk is dat de wetgever niet bewust van normering in het bestemmingsplan heeft afgezien. Dit laatste moet dan expliciet blijken uit het bestemmingsplan. Wel is het mogelijk dat welstandscriteria een aanvullende werking hebben op het geregelde in het bestemmingsplan of Bouwbesluit. Voor de opgenomen objectcriteria is ervan uitgegaan dat het bestemmingsplan altijd maatgevend is. Dat wil echter niet zeggen dat er geen objectcriteria over plaatsing en maatvoering zijn opgenomen, maar dat deze dan betrekking hebben op de visuele kwalitatieve hoedanigheid van het bouwwerk. Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regelend op voor wat betreft functie, plaatsing en maatvoeringen van kleine bouwwerken.

#### Voor- en achterkant benadering

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

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

Onder 'openbaar toegankelijk gebied' vallen wegen, pleinen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer (brandgangen en dergelijke). Het begrip 'weg' wordt nader verklaard in de Wegenverkeerswet. Bij het begrip 'openbaar groen' moet worden uitgegaan van hetgeen daaronder in het normale spraakgebruik wordt verstaan, zoals parken plantsoenen en speelveldjes, die het gehele jaar (of een groot deel van het jaar) voor het publiek toegankelijk zijn. 'Gekeerd naar het openbaar toegankelijk gebied' impliceert dat tussen het gebouw of het erf en het openbaar toegankelijk gebied een directe feitelijke relatie is. Die relatie is er niet wanneer tussen het gebouw of het erf en het openbaar toegankelijk gebied andere begrenzendende elementen aanwezig zijn, zoals het erf van de burens, bos of (bij)gebouwen.

Met de opgenomen definities wordt overigens nog niet de vraag beantwoord welke gevels nu als voor-, achter- en/of zijgevel moet worden aangemerkt. Voor het antwoord op die vraag is bepalend welke gevel in het concrete geval als voorgevel moet worden beschouwd. Wanneer is vastgesteld welke gevel de voorgevel is, kan vervolgens eenvoudig worden bepaald welke gevel de achtergevel is en dus ook welke gevels zijgevels zijn. Er zijn gevallen denkbaar waarin discussie kan ontstaan. In dergelijke gevallen moet voor het bepalen welke gevel de voorgevel is, primair worden afgegaan op de ligging van de voorgevelrooilijn, zoals die in het bestemmingsplan of in de bouwverordening is aangegeven. Ook dan nog kan twijfel bestaan, bijvoorbeeld in sommige gevallen in het agrarisch buitengebied. In dat geval zal de feitelijke situatie doorslaggevend zijn voor de vraag waar zich de voorgevel bevindt.

Mede aan de hand van de jurisprudentie kunnen daarvoor als aanknopingspunten worden gehanteerd de systematiek van huisnummering (waar zich het huisnummer bevindt), de zijde van het gebouw waar zich de voordeur of hoofdingang bevindt, de plaats waar de brievenbus is aangebracht en de plaats waar zich de hoofdontsluiting van het perceel bevindt. Voor de goede orde wordt erop gewezen dat voor de toepassing van dit besluit een gebouw slechts één voorgevel heeft. Onder verwijzing naar de

jurisprudentie inzake het vergunningsvrij bouwen bij hoekwoningen kan dus niet gesteld worden dat een hoekwoning, waarbij sprake is van twee voorgevelrooilijnen, ook twee voorgevels heeft.

#### 'Objectieve' objectcriteria

De intentie van de Woningwet 2) is dat gemeenten een beter toetsbaar, objectiever en transparanter welstandsbeleid formuleren en uitvoeren. Dit betekent dat enerzijds een grote duidelijkheid moet zijn over het welstandstoezicht, en anderzijds dat de criteria een bepaalde eenduidigheid moeten hebben; m.a.w. 'objectief' toetsbaar moeten zijn. Dit hoeft niet te betekenen dat de objectcriteria altijd 100% meetbaar, dus absoluut van aard, zijn. Absolute criteria leveren slechts één mogelijk resultaat op terwijl objectieve objectcriteria ook relatief van aard kunnen zijn, dus naar verhouding meer mogelijke oplossingen bieden in relatie tot omgeving, tijdsbeeld en/of gewenste ontwikkelingen. Omdat veel van deze factoren locatieafhankelijk zijn, is het opstellen van absoluut meetbare criteria niet eenvoudig. Absoluut meetbare criteria met betrekking tot materiaal, kleur en detailleringen kunnen bijvoorbeeld alleen per gebied of bouwstijl geformuleerd worden. Waar door de omgevingsafhankelijke factoren absoluut meetbare criteria niet mogelijk zijn, worden relatieve criteria gebruikt, waarbij veelal wordt verwezen naar vergelijkbare kenmerken van het hoofdbouwwerk, belendende bebouwing of bouwblok.

#### Helderheid en herkenbaarheid van gebouwen

Een gebouw heeft vaak een herkenbare hoofdvorm, of is opgebouwd uit meerdere in samenhang ontworpen delen. Elk deel is meestal zelf ook weer zorgvuldig opgebouwd uit massa's en vlakken, en die zijn vervolgens ook zelf weer in samenhang met de rest ontworpen. Bij de toetsing van plannen wordt gekeken of deze samenhang en zorgvuldigheid in het plan aanwezig zijn, dan wel gerespecteerd worden. In de objectcriteria is dit thema als uitgangspunt gehanteerd.

Bij de objectcriteria is meestal uitgegaan van een standaardplan voor het betreffende bouwwerk. Alle uitzonderingen daarop verdienen extra aandacht en worden dus beoordeeld door een welstandscommissie op redelijke eisen van welstand.

#### Precedentwerking

In vele gevallen wordt door de aanvrager verwezen naar eerder uitgevoerde en dus vaak goedgekeurde bouwwerken. Een dergelijk bouwwerk kan als precedent werken voor overige bouwplannen. Dit levert voornamelijk bij uitgevoerde bouwwerken die achteraf niet voldoen aan redelijk eisen van welstand problemen op. Hierdoor wordt de ongewenste willekeur van de welstandscommissie alleen maar versterkt. Door een gebiedsgericht beleid te voeren kan de gemeente voor een groot deel beargumenteerd afwijken van de verwijzingen naar eerder uitgevoerde bouwwerken. Bouwaanvragers kunnen dan alleen nog verwijzen naar eerder uitgevoerde bouwwerken in de omgeving. Dit sluit niet alle precedentwerking uit. Ook in de directe omgeving zijn vaak voorbeelden aan te dragen die niet voldoen aan redelijk eisen van welstand. Het op deze manier uitsluiten van precedentwerking van 'slechte' voorbeelden is dan ook een illusie. Aanvragers zullen altijd met voorbeelden aankomen. Om hierin te sturen kunnen in het gebiedsgericht of objectgericht welstandsbeleid objectcriteria beleidsrichtingen worden opgenomen.

#### Nieuw beleid is maatgevend (uitsterfregeling)

Het nieuwe beleid is maatgevend. Eerder toegestane bouwwerken kunnen niet verwijderd worden maar zullen langzamerhand verdwijnen (uitsterven) doordat het nieuwe beleid bepalend is. Het door bouw-aanvragers verwijzen naar deze eerder toegestane exemplaren gaat niet meer op, de gemeente heeft namelijk een duidelijk standpunt ingenomen. Het nieuwe beleid ten aanzien van bouwplannen dient dan wel duidelijk te worden vertaald in welstandscriteria waaraan consequent getoetst dient te worden. Indien er alsnog afgeweken wordt van de opgenomen welstandscriteria dient dat goed beargumenteerd te worden. Deze afwijkingen zullen bovendien beschouwd worden als nieuwe uitzonderingen/mogelijkheden. Het gevaar blijft dus dat er nieuwe precedentvoorbeelden ontstaan.

#### **Aan- en uitbouwen**

##### **Omschrijving en uitgangspunten**

Een aan- of uitbouw is een grondgebonden toevoeging van één bouwlaag aan een gevel van een gebouw. Het bestemmingsplan treedt bij de vergunningsplichtige aan- en uitbouwen in eerste instantie regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen. Aan- en uitbouwen worden in grote aantallen gerealiseerd. Als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, zijn ze voor het straatbeeld zeer bepalend. De voorkeur gaat daarom uit naar een aan- of uitbouw aan de achterkant (achtererf of zij-erf als deze niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen). Om het straatbeeld te respecteren en intact te houden dient er bij de mogelijke toepassing van aan- en uitbouwen aan de voorkant een bufferzone aanwezig te zijn tussen gevel en straat. De gemeente streeft in gebieden naar een herhaling van gelijkvormige exemplaren die passen bij het karakter van de straat en de gebouwen. Belangrijk is dat de contour en het silhouet van het oorspronkelijke gebouw of bouwblok zichtbaar blijven en dat de aan- of uitbouw qua uitstraling en volume ondergeschikt is aan het oorspronkelijke gebouw. Ten behoeve van de aanbouw dient de overgang naar/scheiding tussen de naastliggende hoofdbebouwing met aanbouw gelijkvormig en duidelijk aangegeven te worden (bijvoorbeeld door een gemetselde muurdam).

Bij hoekaanbouwen dienen de gevels van de achter- en zijaanbouw gelijk te lopen, waardoor een aansluitende hoekoplossing ontstaat.

***Welstandscriteria voor aan- en uitbouwen in het voorerf of het naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zij-erf***

Een aan- of uitbouw in het voorerf of het naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zij-erf is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande objectcriteria wordt voldaan. Een aan- of uitbouw aan de voorgevel is altijd van grote invloed op het straatbeeld. De onderstaande criteria zijn de beoordelingsuitgangspunten.

**Algemeen:**

- de aan- of uitbouw is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw
- geen secundaire aan- of uitbouw (bijvoorbeeld aan een bestaande aan- of uitbouw)

**Plaatsing en aantal:**

- geen aan- of uitbouw aan de voorgevel
- afstand van de aan- of uitbouw aan de zijgevel tot voorgevellijn minimaal 2,50 m.
- de aan- of uitbouw aan de voorgevel mag de zijgevellijn niet overschrijden, geen hoekaanbouw
- de achtergevel van de aan- of uitbouw aan de zijgevel dient bij voorkeur niet gelijk te lopen met de achtergevellijn van hoofdgebouw, maar juist te verspringen
- er is geen andere aan- of uitbouw aan de betreffende gevel aanwezig

**Maatvoering:**

- hoogte niet hoger dan eerste bouwlaag / vloer 1ste verdieping van hoofdgebouw
- diepte maximaal 3.00 m. gemeten vanaf oorspronkelijke zijgevel
- oppervlakte tot in totaal maximaal 50% van het oorspronkelijk zij-erf is bebouwd

**Vormgeving:**

- vormgegeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond
- plat afgedekt
- gevelgeleding gelijk aan de gevelgeleding van hoofdgebouw
- indeling en profielen van kozijnen gelijk aan die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw
- geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten

**Materiaal en kleur:**

- materiaal- en kleurgebruik gevels, kozijnen en profielen gelijk aan gevels, kozijnen en profielen hoofdgebouw
- bij tussenwoningen een eenvormige en ondergeschikte overgang door bijvoorbeeld gemetselde muur op erfrens (muurdam) of m.b.v. scheidende penant

***Welstandscriteria voor aan- en uitbouwen in het achtererf of niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zij-erf***

Een aan- of uitbouw in het achtererf of niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zij-erf is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande objectcriteria wordt voldaan.

**Algemeen:**

- de aan- of uitbouw is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw
- geen secundaire aan- of uitbouw (bijvoorbeeld aan bestaande aan- of uitbouw)

**Plaatsing en aantal:**

- afstand van de aan- of uitbouw aan de zijgevel tot voorgevellijn minimaal 2,50 m.
- aan- of uitbouw aan de achtergevel mag de zijgevellijn niet overschrijden, tenzij er sprake is van een
- hoekaanbouw (geen hoekaanbouw als zij-erf grens aan weg of openbaar groen)
- bij een hoekaanbouw dienen de achter- en zijaanbouw op elkaar aan te sluiten
- er is geen andere aan- of uitbouw aan de betreffende gevel aanwezig

**Maatvoering:**

- hoogte in ieder geval niet hoger dan eerste bouwlaag / vloer 1ste verdieping van hoofdgebouw
- breedte maximaal 100% van de breedte oorspronkelijke achter- of zijgevel van hoofdgebouw, tenzij
- sprake is van een hoekaanbouw.
- diepte maximaal 4,00 m. gemeten vanaf oorspronkelijke gevel
- oppervlakte tot in totaal maximaal 50% van het oorspronkelijk voor- of zij-erf is bebouwd

**Vormgeving:**



- vormgegeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond
- plat afgedekt of desgewenst een van het hoofdgebouw afgeleide kapvorm, - helling en nokrichting
- geen doorgetrokken dakvlak van hoofdgebouw over aan- of uitbouw
- gevelgeleding gelijk aan de gevelgeleding van hoofdgebouw
- indeling en profielen van kozijnen gelijk aan die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw
- geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten

**Materiaal en kleur:**

- materiaal- en kleurgebruik gevels, kozijnen en profielen gelijk aan gevels, kozijnen en profielen hoofdgebouw
- bij tussenwoningen een eenvormige en ondergeschikte overgang door bijvoorbeeld gemetselde muur op erfrens (muurdam) of m.b.v. scheidende penant van voldoende breedte

**Bijgebouwen en overkappingen**

**Omschrijving en uitgangspunten**

Een bijgebouw of overkapping is een grondgebonden gebouw van één bouwlaag. Een bijgebouw staat los op het erf van het hoofdgebouw en is meestal bedoeld als schuur, tuinhuis, of garage. De overkapping staat los op het erf of tegen het hoofdgebouw aan en is meestal bedoeld als carport of luifel boven een deur of raampartij. Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen. Als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, zijn ze voor het straatbeeld zeer bepalend. De voorkeur gaat daarom uit naar een bijgebouw of overkapping aan in het achtererfgebied (achtererf of zij-erf als deze niet gekeerd is naar openbaar toegankelijk gebied). De gemeente streeft in principe naar een bescheiden uiterlijk van de bijgebouwen en overkappingen: materialen en kleuren van gevels en dakvlakken afgestemd op die van het hoofdgebouw, eenvoudige kapvorm en geen onnodig grote dakoverstekken of versieringen. Bijgebouwen moeten qua uitstraling en volume ondergeschikt zijn aan het oorspronkelijke hoofdgebouw en afgestemd worden op het karakter van het hoofdgebouw of de erfinrichting.

***Welstandscriteria voor bijgebouwen en overkappingen in het voorerf of het naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijerf***

Een bijgebouw of overkapping in het voorerf of het naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zij-erf is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande objectcriteria wordt voldaan.

**Algemeen:**

- geen secundaire overkapping (bijvoorbeeld aan een reeds bestaande aan- uitbouw of bijgebouw)

**Plaatsing en aantal:**

- geen bijgebouw of overkapping op het voorerf
- afstand tot voorgevellijn minimaal 2,50 m en voor overkappingen minimaal 1,00 m.
- niet meer dan twee bijgebouwen en/of overkappingen op het gehele erf

**Maatvoering:**

- hoogte maximaal 3 m. gemeten vanaf het aansluitend terrein
- oppervlakte tot in totaal maximaal 50% van het oorspronkelijk achter- of zij-erf is bebouwd

**Vormgeving:**

- vormgegeven in één bouwlaag met een rechthoekig plattegrond
- overkapping met maximaal twee zijden tegen gevels hoofdgebouw en minimaal aan twee zijden open.
- plat afgedekt
- gevelgeleding gelijk aan de gevelgeleding van hoofdgebouw
- indeling en profielen van kozijnen gelijk aan die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw
- geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten

**Materiaal en kleur:**

- materiaal en kleur gevels, kozijnen en profielen gelijk aan het hoofdgebouw of afgestemd op tuinkarakter (metselwerk of hout). Geen golfplaat, betonplaten of damwandprofielen.
- bij integratie met erfafscheiding materiaal en kleurgebruik gelijk aan erfafscheiding

***Welstandscriteria voor bijgebouwen en overkappingen in het achtererf of niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zij-erf***

Een bijgebouw of overkapping in het achtererf of niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zij-erf is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande objectcriteria wordt voldaan.

**Algemeen:**

- geen secundaire overkapping (bijvoorbeeld aan een reeds bestaande aan- uitbouw of bijgebouw)

**Plaatsing en aantal:**

- afstand van tot voorgevelijn minimaal 2,50 m.
- afstand tot gevels minimaal 2.00 m. voor bijgebouwen
- niet meer dan twee bijgebouwen en overkappingen op het gehele erf

**Maatvoering:**

- hoogte maximaal 3 m. gemeten vanaf het aansluitend terrein
- bij toepassing van kap goothoogte maximaal 3 m. en nokhoogte maximaal 4,50 m. gemeten vanaf het aansluitend terrein
- oppervlakte maximaal 30 m<sup>2</sup> tot in totaal maximaal 50% van het oorspronkelijk achter- of zij-erf is bebouwd

**Vormgeving:**

- vormgegeven in één bouwlaag met een rechthoekig plattegrond
- overkapping met maximaal twee zijden tegen gevels hoofdgebouw en minimaal aan twee zijden open.
- plat afgedekt of desgewenst een van het hoofdgebouw afgeleide kapvorm, - helling en nokrichting
- gevelgeleding gelijk aan de gevelgeleding van hoofdgebouw
- indeling en profielen van kozijnen gelijk aan die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw
- geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten

**Materiaal en kleur:**

- materiaal en kleur gevels, kozijnen en profielen gelijk aan het hoofdgebouw of afgestemd op tuinkarakter (metselwerk of hout). Geen golfplaat, betonplaten of damwandprofielen

**Kozijn en gevelwijzigingen**

**Omschrijving en uitgangspunten**

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

Het uitgangspunt van de objectcriteria is dat de oorspronkelijke of originele vormgeving in elk geval niet strijdig is met redelijke eisen van welstand. Belangrijke te handhaven kenmerken daarbij zijn de maatvoering van de negge en profilering van het kozijn en het raamhout. De materialisering en (mate aan) detaillering is voornamelijk afhankelijk van het gebiedsgerichte beoordelingskader. Wijzigingen in de gevel die contrasteren met het hoofdgebouw of de directe omgeving zullen altijd aan de welstandscommissie voorgelegd.

**Welstandscriteria voor kozijn- of gevelwijzigingen**

Een kozijn- of gevelwijziging is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande objectcriteria wordt voldaan.

**Plaatsing en aantal:**

- niet aan voorgevel of zijgevel als zijerf/-gevel gekeerd is naar de weg of openbaar groen

**Maatvoering:**

- oorspronkelijke maatvoering kozijn en ramen behouden
- diepte van negge gelijk aan bestaande situatie
- de oorspronkelijke profielafmetingen van het kozijn en/of het raamhout behouden

**Vormgeving:**

- gevelwijziging blijft in overeenstemming met de architectuur/tijdsbeeld van de oorspronkelijke gevel
- een individuele wijziging leidt niet tot een wijziging van de oorspronkelijke geleding en –indeling van de gehele gevel, m.a.w. verticale of horizontale indeling van gevel handhaven
- samenhang en ritmiek van de straatwand worden niet verstoord
- de gevel van begane grond en verdieping(en) blijft samenhangend
- de hoofdindeling komt overeen met de oorspronkelijke indeling
- indeling raamhout behouden
- in naar de openbare ruimte gerichte gevels geen toepassing van tussen dubbel glas geplaatste imitatierodes

- toegevoegde of vervangende beweegbare delen zijn mogelijk
- gevelopeningen niet geblindeerd met panelen of schilderwerk
- bestaande lateien, onderdorpels, raamlijsten, speklagen en/of rollagen in originele staat of in ieder geval in overeenstemming met op de vormtaal van andere in de gevel voorkomende lateien, onderdorpels en/of raamlijsten

**Materiaal en kleur:**

- materiaal- en kleurgebruik overeenkomstig de reeds aanwezige materialen en kleuren van het hoofdgebouw
- stalen kozijn en raamhout vervangen door aluminium, alleen aluminium kan de dimensionering en profilering van staal benaderen
- in principe geen toepassing van kunststof bij vervanging van houten kozijnen, tenzij bestaande profilering en oppervlaktestructuur behouden blijven
- geen opvallend en/of contrasterend kleurgebruik

**Dakkapellen**

**Omschrijving en uitgangspunten**

Een dakkapel is een bescheiden uitbouw in de kap, bedoeld om de lichttoetreding te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten. Dakkapellen zijn, als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, voor het straatbeeld zeer bepalend. De voorkeur gaat daarom naar een dakkapel aan de achterkant (op het achter- of zijdakvlak als het zij-erf of de zijgevel niet gekeerd is naar openbaar toegankelijk gebied). In een dergelijk geval kan een dakkapel binnen bepaalde grenzen vergunningvrij zijn. Dakkapellen moeten een ondergeschikte toevoeging zijn aan een dakvlak. Het plaatsen van een dakkapel mag dus niet ten koste gaan van de karakteristiek van de kapvorm. Daarom mag een dakkapel nooit domineren in het silhouet van het dak en moet de noklijn van het dak, afhankelijk van straatprofiel, vanaf de weg zichtbaar blijven. Bovendien moet de ruimte tussen dakkapel en goot voldoende zijn. Bij meerdere dakkapellen op één doorgaand dakvlak streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn. Herhaling binnen een blok (van dezelfde architectuur/bouwstijl) kan rust en samenhang brengen. In plaats van een dakkapel kunnen ook dakramen worden aangebracht. Deze zijn minder dominant in het straatbeeld. Ook voor dakramen geldt het streven naar herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn.

***Welstandscriteria voor dakkapellen in het voordakvlak of naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak***

Een dakkapel aan de voorkant of naar het openbaar gebied gekeerde zijkant is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande welstandscriteria wordt voldaan.

**Algemeen:**

- de dakkapel is gelijkvormig aan eerder geplaatste dakkapellen op het betreffende dakvlak van het bouwblok, mits de gemeente ervoor gekozen heeft om een eerder geplaatste dakkapel als trendsetter aan te wijzen
- de dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw
- geen dakkapel op bijgebouw, aan- of uitbouw

**Plaatsing en aantal:**

- bij meerdere dakkapellen in hetzelfde bouwblok regelmatige rangschikking op horizontale lijn, dus niet boven elkaar gerangschikt
- bij individuele hoofdgebouw gecentreerd in het dakvlak of gelijk aan geleding voorgevel
- minimaal 1.00 m. dakvlak boven en ter weerszijden van de dakkapel, afstand tot zijkant gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel)
- afstand tot goot minimaal 0.50 m. en maximaal 1.00 m.
- niet meer dan één dakkapel per woning op het betreffende dakvlak

**Maatvoering:**

- hoogte maximaal 50% van de in het verticale vlak geprojecteerde hoogte van het dakvlak met een maximum van 1.50 m. gemeten vanaf voet dakkapel tot bovenzijde boeiboord of daktrim
- breedte in totaal maximaal 1/3e van de breedte van het dakvlak, gemeten tussen midden woning-scheidende bouwmuren of einde dakvlak met overstekken, gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel)

**Vormgeving:**

- plat afgedekt
- gevelgeleding gelijk aan de gevelgeleding van hoofdgebouw
- -

- indeling en profielen van kozijnen gelijk aan die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw
- geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten. Boeiboord maximaal 25 cm hoog

**Materiaal en kleur:**

- materiaal- en kleurgebruik gevels, kozijnen en profielen gelijk aan gevels, kozijnen en profielen hoofdgebouw
- geen toepassing van dichte panelen in het voorvlak; bij binnenwanden eventueel een 'dubbele stijl' toepassen
- zijwanden dakkapel in donkere kleur of afgewerkt in kleur van het dakvlak.

**Welstandscriteria voor dakkapellen in het achterdakvlak of niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak**

Een dakkapel in het achterdakvlak of niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande welstandscriteria wordt voldaan.

**Algemeen:**

- de dakkapel is gelijkvormig aan eerder geplaatste dakkapellen op het betreffende dakvlak van het bouwblok
- de dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw

**Plaatsing en aantal:**

- bij meerdere dakkapellen in hetzelfde bouwblok regelmatige rangschikking op horizontale lijn, dus niet boven elkaar gerangschikt
- bij individuele woning/pand gecentreerd in het dakvlak of gelijk aan geleiding achtergevel
- minimaal 0.50 m. dakvlak boven en ter weerszijden van de dakkapel, afstand tot zijkant gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel)
- afstand tot goot minimaal 0.50 m.
- bij meerdere dakkapellen/dakramen een tussenruimte van minimaal 1.00 m.
- maximaal twee dakkapellen per woning op het betreffende dakvlak; deze dienen gelijkvormig aan elkaar te zijn

**Maatvoering:**

- hoogte maximaal 50% van de in het verticale vlak geprojecteerde hoogte van het dakvlak met een maximum van 1.50 m. gemeten vanaf voet dakkapel tot bovenzijde boeiboord of daktrim

**Vormgeving:**

- in principe plat afgedekt
- gevelgeleding gelijk aan de gevelgeleding van hoofdgebouw
- indeling en profielen van kozijnen gelijk aan die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw
- geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten. Boeirand maximaal 25 cm hoog

**Materiaal en kleur:**

- materiaal- en kleurgebruik gevels, kozijnen en profielen gelijk aan gevels, kozijnen en profielen hoofdgebouw
- materiaal- en kleurgebruik van kap bij aangekapte dakkapel gelijk aan kap hoofdgebouw
- voorvlak grotendeels gevuld met glas, beperkte toepassing van dichte panelen
- zijwanden dakkapel in donkere kleur of afgewerkt in kleur van het dakvlak.

**Aanvullende criteria voor dakkapellen per kapvorm**

Bij een aantal afwijkende kapvormen zijn naast bovenstaande objectcriteria voor de voor- en achterkant een aantal aanvullende welstandscriteria van toepassing. In geval van combinaties van verschillende dakvormen zal door de welstandsc commissie per situatie een afweging gemaakt worden van de toelaatbare uitbreidingen.

- *Zadeldak met hellingshoek <30°*  
Soms geeft een zadeldak door de flauwe helling weinig tot geen gelegenheid om een dakkapel toe te passen. Door de flauwe helling wordt de bovenzijde van de dakkapel namelijk (nagenoeg) gelijk met de nok. Hierdoor worden het dakvlak en het silhouet te sterk aangetast, daarom is het plaatsen van een dakkapel op een zadeldak met een helling kleiner dan 30° welstandshalve ongewenst. Een reguliere dakkapel is hier dus niet goed mogelijk. Objectcriteria voor dakkapellen zijn hier niet van toepassing; plaatsing zal door de welstandsc commissie worden getoetst op redelijke eisen van welstand. Als de vrije hoogte onder de nok tenminste 2.00 meter bedraagt kan soms een oplossing worden gevonden door de nok te verplaatsen en te verhogen. Dan spreken we van

- een dakopbouw. Plaatsing zal door de welstandscommissie worden getoetst op redelijke eisen van welstand.
- *Zadeldak met wolfseind*  
De beperkte maat van het wolfseind is ongeschikt voor toevoegingen. De zijdakvlakken zijn hiervoor meer geschikt, en dienen behandeld te worden als het zadeldak. Hierbij dienen de wolfseinden gerespecteerd te worden.
  - *Zadeldak met vliering*  
De basismaat van de vliering is te gering om een dakkapel of -opbouw te realiseren. Plaatsing hoog in het dakvlak geeft een onevenwichtig beeld. Bij deze dakvorm dus geen dakkapellen op dakvlak.
  - *Schild-, tent- of piramidedak*  
Het karakter van deze kapvormen, met naar de nok toelopende hoekkepers, vereist een zeer beperkte afmeting van de dakkapel. Bij situering van de dakkapel dient respect te zijn voor de hoekkepers en dient minimaal een meter dakvlak vrij te blijven, gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel.
  - *Mansardedak*  
Een daktoevoeging aan de achterkant is toegestaan in het onderste deel van het dakvlak. Hierbij kan onderscheid gemaakt worden tussen een schuin afgedekte dakkapel en een dakkapel met plat dak. In beide gevallen dient de bovenaansluiting met het dakvlak op de knik van het dakvlak plaats te vinden.
  - *Lessenaardak*  
Voor dakkapellen op lessenaardaken gelden dezelfde uitgangspunten als voor zadeldaken. Afhankelijk van de hoek van het dak en de nok- en goothoogte gelden verschillende regels. Wanneer de hoek kleiner is dan 30° is een dakkapel welstandshalve niet wenselijk.
  - *Asymmetrisch dak*  
Een dakkapel hoog in het dakvlak geeft bij een asymmetrisch dakvlak een onevenwichtig beeld en is welstandshalve niet gewenst. Het advies hier is omzetten naar het andere dakvlak. In het algemeen worden dakkapellen onder in het dakvlak toegepast. Door de grootte van het dakvlak ontstaat hiermede een goed en evenwichtig beeld.

### **Erfafscheidingen**

#### Omschrijving en uitgangspunten

Een erfafscheiding is een bouwwerk, bedoeld om het erf af te bakenen van een buurerf of van de openbare weg. Een erfafscheiding tussen burens moet in de eerste plaats door beide kanten worden gewaardeerd. Indien aan deze voorwaarde wordt voldaan zal de gemeente zich terughoudend opstellen. Erfafscheidingen aan de openbare weg zijn van grote invloed op de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente streeft ernaar een rommelige indruk door een te grote verscheidenheid aan erfafscheidingen te voorkomen. Vooral in nieuwbouwwijken is dit een belangrijk punt, omdat het groen hier de eerste jaren nog niet volgroeid is. Erfafscheidingen moeten passen bij het karakter van de omgeving. Het buitengebied vraagt bijvoorbeeld om andere erfafscheidingen dan de woongebieden. Erfafscheidingen moeten op een zorgvuldige en professionele manier worden geplaatst en moeten worden gemaakt van duurzame materialen. Een lange, gesloten, slecht onderhouden schutting wekt bij velen het gevoel op van verloedering en sociale onveiligheid. Begroeide hekwerken en beplantingen hebben een open en vriendelijke uitstraling.

#### **Welstandscriteria voor erfafscheidingen**

Het plaatsen van een erf- of perceelafscheiding is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande objectcriteria wordt voldaan.

#### **Maatvoering:**

- hoogte maximaal 2.00 m. als erfafscheiding wordt geplaatst tenminste 1 meter achter de voorgevel(rooi)lijn. Bij plaatsing verder naar voren: hoogte maximaal 1.00 m. Indien de erfafscheiding op het zijerf direct grenst aan de weg of het openbaar groen dan mag de hoogte max. 2 meter bedragen achter de achtergevellijn.

#### **Vormgeving:**

- vormgeving afgestemd op erfafscheiding van belendend perceel, tenzij deze niet voldoet aan de hier genoemde objectcriteria voor erf- en perceelafscheidingen
- haagplanten zoals liguster, buxus of haagbeuken, volledig te begroeiën gazon hekwerken, of ander natuurlijk materiaal
- geleding houten erfafscheiding afgestemd op erfafscheiding van belendend perceel of reeds bestaande erfafscheiding in de omgeving
- rechte vormgeving, geen toogvormen
- Indien de erfafscheiding grenst aan de openbare weg of aan het openbaar groen dient deze voor 90% open te zijn.

#### **Materiaal en kleur:**



- kleur en materiaal aansluitend op erfafscheiding van naburig perceel, tenzij deze niet voldoet aan de hier genoemde objectcriteria voor erf- en perceelafscheidingen
- geplaatst achter de voorgevellijn op de zij- of achtererfgrens als deze niet gekeerd is naar openbaar toegankelijk gebied
- metselwerk conform het hoofdgebouw, waarboven mogelijk metalen stijlen in donkere kleur of schotten van houten planken tussen gemetselde penanten
- geen felle contrasterende kleuren

### **Dakramen**

#### Omschrijving en uitgangspunten

Een dakraam is een raam aangebracht in het dakvlak, waarbij de hoofdvorm van het dakvlak behouden blijft en dakbedekking rondom aanwezig is. Dakramen zijn niet erg dominant in het straatbeeld, maar kunnen door verschil in grootte en plaatsing binnen één dakvlak toch storend zijn. Dakramen moeten een ondergeschikte toevoeging zijn aan een dakvlak. Het plaatsen van een dakraam mag dus niet ten koste gaan van de eenheid van het dakvlak. Bij meerdere dakramen op één doorgaand dakvlak streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn. Daarbij moet de ruimte tussen het dakraam en goot of nok voldoende zijn. Ook de onderlinge afstand tussen verschillende dakramen moet voldoende zijn om het dakvlak als eenheid te respecteren.

#### **Welstandscriteria voor dakramen**

In veel gevallen zullen dakramen vergunningvrij zijn. In die gevallen waarbij dat niet het geval is geldt het navolgende. Een dakraam is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande objectcriteria wordt voldaan.

#### **Plaatsing en aantal:**

- bij meerdere dakramen in hetzelfde bouwblok regelmatige rangschikking op horizontale lijn
- bij individuele woning/pand gecentreerd in het dakvlak of gelijk aan geleding voorgevel
- minimaal 0.50 m. dakvlak boven, onder en ter weerszijden van het dakraam, afstand tot zijkant gemeten aan de bovenzijde van het dakraam (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/voet van het dakraam)
- bij meerdere dakramen een tussenruimte van minimaal 0.50 m.
- maximaal twee dakramen op voordakvlak en vier dakramen op achter- en zijdakvlak tot in totaal maximaal 50% van het oppervlak van het betreffende dakvlak is bebouwd.

#### **Maatvoering:**

- oppervlakte maximaal 2.00 m<sup>2</sup> per dakraam
- bij meerdere dakramen identieke maatvoering aanhouden

#### **Vormgeving:**

- eenvoudige vormgeving, geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden kozijn en profielen

#### **Materiaal en kleur:**

- eenvoudig en bescheiden kleurgebruik, geen opvallend en/of contrasterend kleurgebruik

### **Zonnepanelen en –collectoren**

#### Omschrijving en uitgangspunten

Een zonnepaneel dient voor energieopwekking en een zonnecollector voor warmteopwekking. Deze voorzieningen worden in toenemende mate ontwikkeld en toegepast. Inmiddels is er zodanig ervaring mee opgedaan dat een zorgvuldige vormgeving en plaatsing mogelijk zijn. Zonnecollectoren of panelen die niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar gebied hebben weinig ontsierende invloed. De situering van zonnepanelen of -collectoren wordt echter bepaald door de optimale stand ten opzichte van de zon. Voorkeur van de gemeente voor situering aan de achterzijde kan daarom niet van doorslaggevende aard zijn bij de beoordeling van dergelijke bouwaanvragen. Alleen in beschermde stads- en dorpsgezichten, op monumenten of beeldbepalende panden lijkt een alternatieve situering aan minder belangrijke zijden of op tuinbergingen een voor de hand liggend alternatief. Zonnecollectoren of -panelen kunnen in het ontwerp van een gebouw worden geïntegreerd. Als losse toevoeging kunnen ze echter heel storend werken. Bij meerdere collectoren/panelen op één doorgaand dakvlak streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn.

#### **Welstandscriteria voor zonnepanelen of -collectoren**

Een zonnepaneel of -collector is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande objectcriteria wordt voldaan.

#### **Algemeen:**

- op het dakvlak zijn geen dakramen of -kapellen gesitueerd

**Plaatsing en aantal:**

- bij meerdere panelen/collectoren regelmatige rangschikking op horizontale of verticale lijn in een bepaalde ordening
- op schuine daken: geheel binnen het dakvlak en de hellingshoek gelijk aan de hellingshoek van het dakvlak.
- op platte daken: geheel is gelegen binnen een hoek van 15 graden vanaf de dakrand, met een minimumafstand tot de dakrand van 0,5 m.

**Vormgeving:**

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

**Materiaal en kleur:**

- de kleur overeenkomstig met het achterliggende dakvlak of anders zwart, antraciet of donker grijs

**Spriet-, staaf- en schotelantennes**

Omschrijving en uitgangspunten

Het gaat hier om antennes die van wezenlijk belang zijn voor het kunnen zenden en/of ontvangen van radio-, televisie- en andere communicatiesignalen. Onder spriet- of staafantennemast worden niet begrepen calamiteitensirenes en antenne-installaties ten behoeve van mobiele telefonie. Antennes kenmerken zich door een zeer eigen technische vormgeving die vooral aan de voorzijde storend kan zijn voor het straatbeeld. De gemeente streeft dan ook naar plaatsing van antennes achter het hoofdgebouw, in ieder geval onzichtbaar vanaf de weg of openbaar groen.

Antennes kunnen vrijstaand worden geplaatst of op/aan een bouwwerk worden aangebracht. Een antenne dient een ondergeschikt element te blijven ten opzichte van de omringende bebouwing. Als losse toevoeging kunnen ze storend werken op het uiterlijk van een gebouw. Met name de hoogte, de bouwkundige uitwerking en detaillering van antennes mogen geen zwaar stempel op de omgeving drukken. Een zorgvuldige plaatsbepaling kan een goed middel zijn om deze voorzieningen in te passen in de omgeving. Het heeft de voorkeur een antenne achter het hoofdgebouw en in ieder geval achter de voorgevellijn te plaatsen. Daarnaast is de maatvoering en een zorgvuldige kleurkeuze van belang. De antenne dient altijd ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw of het erf waarop deze geplaatst wordt en in ieder geval niet de boventoon te voeren.

**Welstandscriteria voor spriet-, staaf- en schotelantennes**

Een spriet-, staaf- of schotelantenne is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande objectcriteria wordt voldaan.

**Plaatsing en aantal:**

- antennes bij voorkeur aan een achtergevel bevestigd, in ieder geval achter de voorgevellijn geplaatst
- niet aangebracht aan monumenten of als beeldbepalend aangewezen panden
- bij gestapelde woningbouw op het platte dak
- bij gestapelde woningbouw op of aan het balkon geplaatst binnen het verticale en horizontale vlak van het balkon en niet aan de gevel of kozijn
- maximaal één spriet-, staaf- of schotelantenne aan, op of bij een woning/pand

**Maatvoering:**

- hoogte spriet- of staafantenne bij plaatsing aan gevel binnen bijzondere beeldbepalende gebieden zoals een dorpskern of centrumgebied (welstandsniveau 1) maximaal 3.00 m. vanaf het snijpunt met het aangrenzende dakvlak
- hoogte spriet- of staafantenne bij plaatsing aan gevel binnen overige gebieden zoals een bedrijventerrein, sportcomplex of woonwijk maximaal 5.00 m. vanaf het snijpunt met het aangrenzende dakvlak
- doorsnede schotel maximaal 2.00 m.

**Vormgeving:**

- antenne en bijbehorende voorzieningen (mast, bedrading, tuidraden etc) als één geheel vormgegeven
- indien zichtbaar vanaf de weg of het openbaar groen zo onzichtbaar mogelijk (een minimum aan dwarssprietten kan hiertoe bijdragen)
- beperken van aantal tuidraden. Bij bevestiging aan gevel geen tuidraden (stabiliteit wordt behaald uit de bevestiging aan de gevel)

**Materiaal en kleur:**

- materiaal en kleur onopvallend en aanvaardbaar in relatie tot de omgeving, geen felle, contrasterende kleuren maar antraciet of donker grijs

#### **Rolhekken, luiken en rolluiken**

Omschrijving en uitgangspunten

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

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

#### ***Welstandscriteria voor rolhekken of (rol)luiken***

Een rolhek, luik of rolluik is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande object-criteria wordt voldaan.

#### **Plaatsing:**

- minimaal 1,00 m teruggelegen van de uitwendige scheidingsconstructie (pui)
- aan de binnenzijde van de uitwendige scheidingsconstructie (pui), mits:
- voor minimaal 70% bestaand uit glasheldere doorkijkopeningen
- ingetogen kleurgebruik of kleuren harmoniërend met interieur/gevel
- aan de buitengevel, mits:
- plaatsing aan de binnenzijde niet mogelijk is
- voor minimaal 90% bestaand uit glasheldere doorkijkopeningen
- rolkasten, geleidingen en rolhekken in de gevel worden ingepast
- ingetogen kleurgebruik of kleuren harmoniërend met gevel

## Bijlage 2 Richtlijnen reclametekens

### Reclametekens

Hoewel niet behorend tot de categorie bouwplannen waarvoor sneltoetscriteria moeten worden opgesteld, is toch gekozen om voor reclame een aantal richtlijnen en uitgangspunten te formuleren. Reclame kan een grote impact op de ruimtelijke kwaliteit hebben. Hierom heeft de gemeente Maashorst een aantal richtlijnen heeft opgesteld die de welstandscommissie zal hanteren bij de beoordeling van aanvragen hieromtrent.

#### 1 inleiding

Reclame is niet meer weg te denken uit onze samenleving. De invloed van reclame op ons dagelijks leven is de afgelopen decennia steeds groter geworden. Er is vrijwel geen medium dat gevrijwaard is van reclameboodschappen. Vrijwel elke (al dan niet virtuele) omgeving zal vroeg of laat met reclame-uitingen worden geconfronteerd. Reclame kan veel verschillende vormen aannemen. de traditionele vorm, een wervende boodschap, heeft inmiddels een subtielere pendant gekregen in de vorm van sponsoring. Veel non-profitorganisaties blijven in leven dankzij de 'steun' van de commercie. Maar ook commerciële bedrijven zien in het verhuren van reclameruimte een aantrekkelijke tweede bron van inkomsten. Zo kan een stadsbus een rijdend billboard worden en worden literatuurprijzen vernoemd naar uitgeverijen van tijdschriften. Er is een belangrijk onderscheid te maken tussen plaatsgebonden en niet-plaatsgebonden reclame. Waar niet-plaatsgebonden reclame slechts tot doel heeft de consumptie van een bepaald product te bevorderen, of aan te zetten tot een bepaalde handeling, is het doel van plaatsgebonden reclame in eerste instantie de aanwezigheid van de producent, de persoon, het bedrijf of instantie achter de reclame, in een bepaalde omgeving herkenbaar te maken. Dit is een van de oudste vormen van reclame: het uithangbord, de gevelbelettering.

In de openbare ruimte treffen we voornamelijk plaatsgebonden reclame aan. niet-plaatsgebonden reclame wordt, in Nederland, slechts zeer restrictief toegelaten: Een beperkt aantal billboards op de belangrijkste verbindingssassen van een stad, het logo van de voornaamste geldschietter op de gevel van een woontoren. Verder zijn er de al eerder genoemde mobiele reclame-uitingen en kan de argeloze voorbijganger overal worden geconfronteerd met tijdelijke reclamemanifestaties, flyers en (illegaal) plakwerk. Plaatsgebonden reclame heeft in de openbare ruimte een duidelijke functie: zowel producent als consument zullen erbij gebaat zijn wanneer de consument snel zijn weg naar de producent weet te vinden. Er is in die gevallen zowel een privé-belang als een gemeenschappelijk belang te onderkennen. Voor niet-plaatsgebonden reclame in de openbare ruimte is het gemeenschappelijk belang afwezig of op zijn minst zeer twijfelachtig. Bij alle reclame-uitingen is er bovendien een tegengesteld belang aan te wijzen: dat van de ruimtelijke kwaliteit van onze dagelijkse leefomgeving. Een overdaad aan reclame tast die kwaliteit aan.

Welstandszorg bewaakt de ruimtelijke kwaliteit van onze dagelijkse leefomgeving. reclame-uitingen in de openbare ruimte zijn dan ook onderwerp van welstandstoetsing. Om in de gebouwde omgeving het fenomeen reclame beheersbaar te houden is het voor gemeenten van belang hierover een afgewogen beleid voor te formuleren. Deze algemene notitie kan de eerste aanzet voor dat beleid zijn. bovendien verschafft hij duidelijkheid omtrent de wijze waarop de welstandscommissie in voorkomende gevallen toetst. Elke aanvraag wordt echter, zoals de wet dat eist, individueel beoordeeld zowel op zichzelf als in relatie tot de omgeving. Reclame is een uitermate precedentgevoelig fenomeen en heeft de neiging, onder de druk van de concurrentie, steeds groter en opzichtiger te worden. Juist daarom is het formuleren van een beleid zeer belangrijk. Afwijkingen van het beleid zullen al snel tot een vervaging van de normen leiden en het begrip van de burger voor de wijze van beoordelen zal hierdoor afnemen. Het is dus van groot belang dat een gemeentelijke visie op de grenzen en mogelijkheden van reclametoepassing in een hanteerbaar beleid wordt omgezet, en dat dit beleid op standvastige wijze wordt gehandhaafd.

#### 1.1 beoordelingsaspecten

Bij het vaststellen van normen voor reclametekens, is het zinvol onderscheid te maken tussen de verschillende gebieden in een gemeente. Een woonwijk vraagt een andere benadering dan een winkelgebied of een beschermd dorpsgezicht. Maar ook het buitengebied zal ernstig aangetast worden bij plaatsing van reclametekens die op een bedrijventerrein gebruikelijk zijn.

#### 1.2 gebiedsindeling

Met betrekking tot het toepassen van reclametekens gaat deze notitie uit van de volgende indeling:

- bebouwde kom;
- woongebieden;
- winkelgebieden;
- beschermd stads- of dorpsgezicht;
- bedrijventerrein;
- sportterreinen;
- buitengebied;
- overgangsgebieden en verbindingssassen.

Per gebied zal een eigen beleid geformuleerd worden met zijn eigen uitgangspunten en normen.

## 2 algemene voorwaarden

In het algemeen geldt dat reclametekens alleen aanvaardbaar zijn indien zij een directe relatie hebben met de gekozen situering, de afmetingen en kleuren afgestemd zijn op het karakter van de directe omgeving en zij niet groter zijn dan voor een goede leesbaarheid voor die situering noodzakelijk is. De reclametekens dienen qua afmetingen en plaatsing op de gevelopzet afgestemd te worden. De hierna te noemen maximum maten dienen in dit licht gezien te worden; Er zullen zich situaties voordoen waarbij ook deze maximummaten de welstand nog te zeer zullen verstoren. Het toepassen van losse letters en aanlichten van reclameteksten verdient de voorkeur boven het toepassen van lichtbakken. Bij lichtbakken is het raadzaam een donker fond te kiezen met heldere letters, ook i.v.m. de verkeersveiligheid (verblindingeffecten). Merkreclames zijn alleen denkbaar indien het bedrijf slechts één product voert; te denken valt b.v. aan een autodealer. Dit om een wildgroei aan tekens te voorkomen. Tenslotte: ook een reclame vraagt om een zorgvuldige vormgeving en een goede integratie in de gebouwde context.

## 3 Bebouwde kom

### 3.1 woongebieden

In een gebied dat hoofdzakelijk is ingericht voor woondoeleinden passen geen reclametekens. er ontbreekt immers een relatie tussen het woonmilieu en reclame-uitingen.

1. woningen met praktijkruimte  
Een uitzondering hierop vormen woningen met een praktijkruimte voor het uitoefenen van een vrij beroep, zoals een arts, architect of verzekeringsadviseur. In dergelijke gevallen is een bescheiden aanduiding aanvaardbaar.
  - maximale oppervlakte 0.20 m<sup>2</sup>
  - alleen naam en aard van het bedrijf met eventueel openingstijden, en/of een vignet (geen merkreclames!).
  - aanlichten van de reclametekst verdient de voorkeur boven lichtreclame.
  - bevestiging tegen gevel t.p.v. de bedrijfstoegang.
  - bij aanwezigheid van voortuinen is plaatsing van een bord in de tuin denkbaar, mits zorgvuldig (als tuinmeubel) vormgegeven, geïntegreerd in het tuinontwerp. het toepassen van lichtbakken is dan niet geschikt, beperkte aanlichting wel. totaalhoogte maximaal 1.20 m.
  - kleuren dienen terughoudend gekozen te worden.
  
2. Bedrijfsbebouwing met positieve bestemming  
Voor bedrijfsbebouwing met een positieve bestemming in een woonomgeving gelden de volgende uitgangspunten:
  - Alleen aanduidingen die betrekking hebben op naam en aard van het bedrijf zijn toelaatbaar. Het voeren van een merkreclame is alleen mogelijk indien het bedrijf slechts één merkproduct verkoopt (denk b.v. aan een autodealer). In andere gevallen zal al snel door een te veel aan reclames een onrustig totaalbeeld ontstaan. per 10 meter gevelbreedte aan straatzijde is 1 m<sup>2</sup> reclame mogelijk. Per gebouw dient in principe niet meer dan 1 reclameteken gelijktijdig zichtbaar te zijn. Uitzondering hierop kan gemaakt worden voor gebouwen die gevels aan meer dan één straat hebben. Het aantal tekens blijft dan 1 per naar de straat gekeerde gevel. Bij een grotere gevelbreedte dan 15 m zijn twee reclametekens denkbaar. De reclame dient te worden aangebracht op begane grond niveau, in ieder geval onder de verdiepingsramen. Uiteraard gelden ook hier weer de algemene uitgangspunten m.b.t. vormgeving, kleurstelling en plaatsing t.o.v. het gevelvlak.
  - Het integreren van vrijstaande bescheiden reclametekens in de voortuin is denkbaar mits plaats, vormgeving en kleur worden afgestemd op de omgeving. Het toepassen van lichtbakken is dan niet geschikt, beperkte aanlichting wel. de maximale hoogte van een dergelijk element is sterk afhankelijk van de situatie, doch mag de 2,25 m niet overschrijden .

### 3.2 winkelgebieden

In gebieden met een uitgesproken winkel- en/of promenadekarakter zijn de mogelijkheden tot reclamevoering ruimer dan in woongebieden. gezien de grote vormverscheidenheid van winkelgebieden en reclames, is het niet mogelijk richtlijnen te formuleren die 100% uitsluitel geven over de aanvaardbaarheid van reclames.

Algemeen kan gesteld worden dat de reclames op winkelniveau, d.w.z. het begane grond niveau, geplaatst dienen te worden, zodat er een directe en logische relatie tussen het reclameteken en de functie ontstaat en de overlast voor eventuele bovenwoningen beperkt wordt.

In beginsel dient de oppervlakte van reclametekens al of niet verlicht, de 2 m<sup>2</sup> per 10 meter gevelbreedte aan de straatzijde, niet te overschrijden. Plaatsing tegen de luifel, is beter dan plaatsing op de luifel. de hoogte van de reclame dient op die van de luifel afgestemd te worden met een maximum hoogte van



0,5 m. Bij een plaatsing evenwijdig aan de luifel is een lengte van maximaal 60% van de winkelbreedte denkbaar. Loodrecht op de luifel mogen geen reclametekens aangebracht worden. Loodrecht onder de luifel bestaat vaak de mogelijkheid op bescheiden, maar effectieve wijze reclame te voeren. Indien geen luifel aanwezig is, kan een lichtbak met bovenstaande afmetingen op de gevel aangebracht worden, mits qua afmetingen en plaatsing afgestemd op de gevelopzet. Loodrecht op de gevel is er per 6 m winkelbreedte een reclame mogelijk met een maximale oppervlakte van 0,75 m<sup>2</sup>, met een maximale hoogte en breedtemaat van 1,25 m. Per gebouw van minder dan 10 meter breedte aan de straatzijde, dient in principe niet meer dan één reclameteken gelijktijdig zichtbaar te zijn. een uitzondering is te maken voor gebouwen die gevels aan meer dan één straat hebben. het aantal tekens blijft dan één per naar de straat gekeerde gevel.

### 3.3 beschermd stads- of dorpsgezicht

Het vaststellen van een beschermd stads- of dorpsgezicht heeft het behoud van de cultuurhistorische waarden van een dergelijk gebied ten doel. Om een harmonie met deze waarden te bereiken dienen reclame-uitingen in zijn algemeenheid gekenmerkt te worden door een gebruik van traditionele middelen, materialen, vormen en kleuren. voorbeelden van traditionele middelen zijn het uithangbord en het beletteren van kroonlijsten of luifels boven entree of etalagepartijen. Uiteraard is het van groot belang dat de reclameaanduiding op harmonieuze manier opgenomen wordt in de architectuur van het pand of zelfs daartoe bijdraagt. Felle kleuren, grote ongelede vlakken met reclameboodschappen evenals lichtbakken zijn storend doordat zij onvoldoende passen in de traditionele karakteristiek. Het aanlichten van losse letters op gevel of luifel biedt een goed alternatief voor lichtbakken.

### 4 bedrijventerreinen

Bij bedrijventerreinen kan een onderscheid gemaakt worden tussen verschillende soorten boodschappen:

1. naam-, beroeps- en/of productaanduiding met een directe relatie tot het betreffende bedrijf;
2. verwijzingsreclame c.q. routeborden op het bedrijventerrein;
3. gezamenlijke presentatie van de bedrijven m.b.t. bijvoorbeeld masten bij de entree van het terrein;

#### Ad 1

Gezien de grotere schaal van de gebouwen en het utilitaire karakter, is een grotere hoeveelheid reclame denkbaar. Uitgangspunt blijft dat de reclame op een logische plaats tegen het gebouw aangebracht dient te worden, b.v. bij de entree, en afgestemd dient te zijn op de massaopzet en gevelopzet. Indien plaatsing tegen een gevel niet mogelijk is, b.v. bij glasvliesgevels, de reclametekst boven of in de buurt van de entree aanbrengen. Ook is een plaatsing op de dakrand dan mogelijk, indien uitgegaan wordt van losse letters. Los geplaatste ornamenten zijn denkbaar, mits zorgvuldig vormgegeven, geplaatst bij de toegang tot het bedrijf en qua hoogte afgestemd op het kantoorgedeelte van het bedrijf met een maximum hoogte van 3,50 m. Per bedrijf is maximaal één merkreclame toelaatbaar.

#### Ad 2

Routeborden in één uniform kader zijn mogelijk. Per terrein zal een dergelijk kader moeten worden ontwikkeld en vormgegeven. Alleen naamsaanduidingen van het bedrijf en de branche, c.q. beroepsaanduiding zijn toegestaan.

#### Ad 3

Een gezamenlijke presentatie bij de entree van het bedrijventerrein is denkbaar, eventueel in combinatie met een plattegrond en routebeschrijving. Een zorgvuldige vormgeving is dan essentieel. De hoogte dient beperkt te blijven tot 5 m maximaal.

### 5 Sportterreinen

Sportterreinen zijn meestal in een 'groene' omgeving gesitueerd. Het aanbrengen van reclames, niet gericht op het complex zelf, is slecht passend en niet aanvaardbaar. Naamsreclame voor de sportvereniging zelf is i.v.m. de bereikbaarheid wel mogelijk, mits deze aanduidingen qua maat, vormgeving en kleurstelling zijn afgestemd op het karakter van de omgeving.

Het verdient aanbeveling één uniform systeem te ontwikkelen. Reclameuitingen, gericht op het complex zelf, zijn denkbaar (borden rond het (voetbal)veld, naamsaanduiding op kantine) indien de naar de natuur gekeerde zijde donker van kleur is en de hoogte gerekend vanaf maaiveld maximaal 1,20 m bedraagt. Het toepassen van lichtreclame dient verder beperkt te blijven tot één lichtreclame per vereniging, aangebracht op het clubgebouw met een maximale afmeting van 1,00 m<sup>2</sup>.

### 6 Buitengebied

Reclameborden, aankondigingen en verwijzingsborden horen niet thuis in het buitengebied. Ze passen slecht bij het karakter van de omgeving en vormen een visuele vervuiling. Zeker nu het recreatieve karakter van het buitengebied meer aandacht krijgt, is het van belang het karaktersverschil tussen de bebouwingkernen en het buitengebied te bewaren c.q. te versterken.

#### 6.1 algemene voorwaarden

Gebieden die een bijzondere landschappelijke kwalificatie in het bestemmingsplan of streekplan toegekend hebben gekregen zijn in principe niet geschikt om enige vorm van reclame toe te laten. Ter bescherming van het landschapsschoon en ter behoud van het specifieke karakter van deze gebieden is een zeer terughoudend beleid noodzakelijk. Lichtreclames passen niet in het buitengebied en zullen met name 's avonds als zeer dominant en opzichtig ervaren worden. Daarom is het plaatsen van lichtreclames in het buitengebied in principe niet toelaatbaar. Verwijsborden zijn in beginsel niet toegestaan, evenals niet perceelsgebonden reclameborden en algemene merktekens. de vormgeving, kleurstelling en plaatsing dienen in harmonie met de omgeving te zijn. Dus geen felle kleurwisselingen en schreeuwende kleurcombinaties. een donker fond met lichtkleurige letters is met name in het buitengebied van belang.

1. Onbebouwd perceel
  - de oppervlakte mag maximaal 0,5 m2 bedragen;
  - de hoogte van het bord mag niet hoger reiken dan 1,25 m boven maaiveld;
  - maximaal 1 bord per terrein;
  - geen lichtreclames c.q. aanlichting;
2. vrijstaand op een bebouwd perceel
  - oppervlakte per reclameobject maximaal 1 m2;
  - de maximale breedte van het reclameobject is 2 m;
  - de bovenkant van het opschrift mag niet hoger reiken dan 2,5 m boven het maaiveld. Bij aanwezigheid van b.v. een aarden wal geldt het peil van de weg en/of het bedrijfspand als maaiveld;
  - de afmetingen mogen in totaal niet meer dan 2 m2 bedragen. Deze oppervlakte wordt in mindering gebracht op de maximaal toelaatbare reclame op het gebouw (4 m2, zie 3.6.5);
  - per terrein maximaal 2 reclameobjecten toegestaan;
  - een dubbelzijdige reclame wordt gezien als twee reclameobjecten;
  - geen lichtreclames c.q. aanlichting;
  - de plaatsing van de reclame dient een directe relatie met de toegang en/of ingang van het bedrijf te hebben;
3. op of aan een gebouw
  - de totale oppervlakte van het opschrift mag niet meer dan 5% van de geveloppervlakte bedragen met een maximum van 4 m2. hierbij telt reclame op het perceel mee (zie 5.4);
  - per gebouw is maximaal één opschrift dat aan straatzijde zichtbaar is toelaatbaar. Een uitzondering kan gemaakt worden voor gebouwen die gevels aan meer dan één straat hebben. Het aantal opschriften is dan één per naar straat gerichte gevel;
  - per gebouw is maximaal 1 lichtreclame toelaatbaar met een maximale oppervlakte van 1 m2. Uitzondering kan gemaakt worden voor gebouwen die gevels hebben aan meer dan één straat; -de opschriften dienen te zijn opgenomen in de architectonische opbouw van de gevel en daaraan zo mogelijk bij te dragen. plaats, afmeting en kleur worden mede daardoor bepaald. Het is zeker niet ondenkbaar dat in bepaalde gevallen de maximale afmetingen nog te ruim zijn;

### **7 Overgangsgebieden en verbindingssassen**

Met overgangsgebieden worden de zones bedoeld waar de andere gebieden (woon- en winkelgebieden, beschermde gezichten, bedrijventerreinen, sportterreinen en buitengebied) aan elkaar grenzen. Deze gebieden vallen vaak samen met verbindingssassen, waar het verkeer de enige duidelijk aanwijsbare functie is. De vorm van de buitenruimte wordt hier dan ook in mindere mate door bebouwing bepaald. Niet bij elke overgang is een dergelijk gebied aanwezig; sommige ruimtelijke functionele structuren sluiten naadloos op elkaar aan.

Overgangsgebieden zijn vanwege hun mono-functionele karakter en, meestal, grote verkeersstromen, geschikte plaatsen voor het maken van tijdelijke reclame voor bijvoorbeeld evenementen en voorstellingen. Ook zullen zich in deze zones vaak informatiedragers bevinden, zoals gemeente- en wijkplaatgronden. Wanneer de gemeente besluit medewerking te verlenen aan de plaatsing van dragers voor wisselende reclame-uitingen (billboards) dan zullen deze gebieden daarvoor in het algemeen de meest aangewezen plekken zijn. Overigens zal ook hier een zorgvuldige plaatskeuze en afstemming op de omgeving noodzakelijk blijven en blijft een welstandstoetsing dus ook nodig.

### **BIJZONDERHEDEN**

Reclame-uitingen dienen naar het bedrijventerrein zelf gericht te zijn. Bij ligging langs grote doorgaande verbindingssassen is op de gevel gericht naar deze as geen reclame mogelijk, tenzij de gevel qua uitstraling is afgestemd op die belangrijke zichtlocatie.

### Bijlage 3 Beeldkwaliteitsplannen

Hieronder zijn alle beeldkwaliteitsplannen die ten tijde van vaststelling van kracht zijn in de gemeente Maashorst opgenomen. Deze beeldkwaliteitsplannen zijn op te vragen bij de gemeente.

Titel
Breestraat-Kortestraat, Volkel
Breestraat ong. Volkel
Karperdijk 16
Reek-Zuid
Julianastraat 9-11, oktober 2010
BKP Markt 20-22 (in welstandsnota "Markt 128")
BKP Centrumplan Promenade Juni 2012
BKP Evenementenhal Februari 2011
BKP Hotel van der Valk juni 2011
BKP Uden-Noord I Juni 2009
BKP Slabroekseweg 2008
BKP Hoefstraat- Delstraat April 2011
BKP-paragraaf 3.5 BP Maatsestraat Juni 2008
BKP Ontmoetingsplein Bitswijk Oktober 2011
BKP Hoenderbos III Oktober 2006
BKP Velmolen II Januari 2001
BKP Velmolen oost Maart 2008
BKP Velmolen Buiten Februari 2011
BKP Schepersweg November 2013
BKP Loopkant-Liessent Augustus 2008
BKP Volkel West Oktober 2009
BKP Hemelrijk Februari 2008
BKP Spechtenlaan April 2011
BKP Loopkantstraat/President Kennedylaan Uden
BKP Park Maashorst kamer 1
Herontwikkeling Retraitehuis
Schepersweg
Erfstraat
Ambulancepost Eikenheuvelweg
Uden-Zuid Centrum
BKP Velmolen Oost Fase 3

Herontwikkeling Retraitehuis deelgebied 4
BKP DICO
BKP De Ruiter
BKP Park Maashorst Kamers 2 en 3
BKP Morgenweg 38-40
Rijksweg 14 Schaijk Beeldkwaliteitsplan betreffende nieuwbouw van een woning ter vervanging van bestaand restaurant 25 september 2012
BKP Den Omgang Schaijk, juli 2016
BKP Centrum Schaijk, juni 2015
BKP Akkerwinde Schaijk
BKP Landgoed De Koperhoeve Reek
wsl BKP Akkerwinde Schaijk
BKP Kerkpad Reek
BKP Woonwerkgebied Reek-Zuid, oktober 2011
wsl BKP Landgoed Nabbegat Zeeland
wsl BKP bedrijventerrein Voederheil II

