

WELSTAND NUENEN CA

September 2010

INHOUD

Hoofdstuk 1 Inleiding

Uitgangspunten voor het beleid	7
Gebruik van de nota	7
Leeswijzer	8

Hoofdstuk 2 Welstand en beleid

Redelijke eisen van welstand	9
Landschap en bebouwing	10
Ruimtelijk beleid	12
Monumenten en cultuurhistorie	14
Welstand	16

Hoofdstuk 3 Welstandscriteria algemeen

Toepassing en criteria	17
------------------------	----

Hoofdstuk 4 Welstandscriteria gebieden

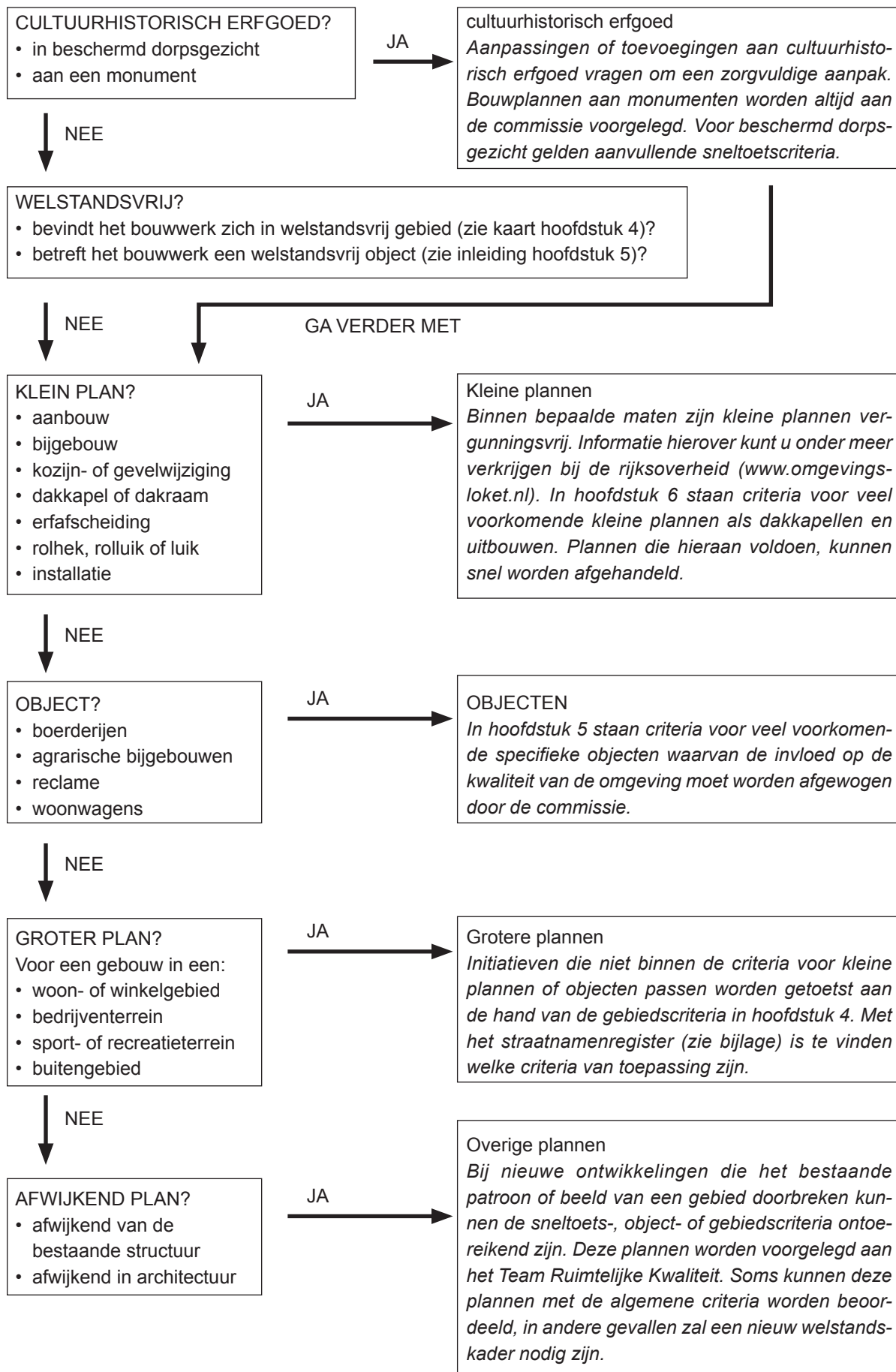
Gebiedsindeling en welstandsniveaus	19
• Nuenen	
- Park (gebied 1)	26
- centrum (gebied 2)	30
- dorpslinten (gebied 3)	32
- wonen west (gebied 4)	34
- wonen noord (gebied 5)	36
- wonen oost (gebied 6)	38
- wonen en werken Boschhoeve (gebied 7)	40
- wonen zuidwest (gebied 8)	42
- werken Pinckart (gebied 9)	44
• Gerwen	
- dorpslinten (gebied 10)	46
- wonen (gebied 11)	48
• Nederwetten	
- wonen (gebied 12)	50
- Esrand (gebied 13)	52
• Eeneind	
- wonen (gebied 14)	54
- wonen oost (gebied 15)	56
- werken (gebied 16)	58
- werken Zuid II (gebied 17)	60
• Sport en recreatie (gebied 18)	62
• Buitengebied	
- oost (gebied 19)	64
- west (gebied 20)	66

Hoofdstuk 5 Welstandscriteria objecten

Objecten	69
• Boerderijen (object 1)	70
• Agrarische bedrijfsgebouwen (object 2)	72
• Reclame (object 3)	74
• Woonwagens (object 4)	76

Hoofdstuk 6 Welstandscriteria kleine plannen	
Sneltoetscriteria kleine plannen	79
• Aanbouwen (kleine plannen 1)	80
• Bijgebouwen (kleine plannen 2)	82
• Dakkapellen en dakramen (kleine plannen 3)	84
• Kozijn- en gevelwijzigingen (kleine plannen 4)	86
• Erfafscheidingen (kleine plannen 5)	88
• Rolhekken, rolluiken en luiken (kleine plannen 6)	90
• Installaties (kleine plannen 7)	92
Hoofdstuk 7 Welstandscriteria monumenten	
• Bouwen aan of nabij monumenten	95
Hoofdstuk 8 Welstandscriteria grote projecten	
• Welstandscriteria grote (her)ontwikkelingen	97
Hoofdstuk 9 Welstandscriteria excessen	
• Welstandscriteria excessen	99
Bijlagen	
• Begrippenlijst (1)	101
• Algemene criteria (2)	107
• Straatnamen (3)	111
Colofon	119

Uw bouwplan betreft:



De gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten heeft in 2004 een welstandsnota vastgesteld zoals aangegeven in de Woningwet van 1 januari 2003. Hierin zijn beoordelingskaders opgenomen voor gebieden en objecten, die hun grondslag vinden in de samenhang van het bebouwingsbeeld en de historisch gegroeide structuren. Deze nota geeft goed aan welke aspecten worden gewogen, maar is met historische beschrijvingen en typologische beoordelingsmatrixen niet altijd even makkelijk in het gebruik. Met de herziening van 2010 wil de gemeente het welstandsbeleid vereenvoudigen. Het welstandsbeleid moet toegankelijker zijn en de burger meer inzicht geven in de eigenschappen, die van belang zijn bij het opstellen en indienen van een bouwplan. De omschreven regels zijn niet alleen bedoeld om het oordeel te motiveren, maar eveneens als handreiking bij het maken van bouwplannen. Naast het vastleggen van criteria in het kader van de wet, is de welstandsnota vooral bedoeld om het enthousiasme voor de ruimtelijke kwaliteit te vergroten.

Uitgangspunten voor het welstandsbeleid

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

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

Gebruik van de nota

De welstandsnota is niet bedoeld als leesboek, maar opgesteld als een naslagwerk. De nota bevat verschillende beoordelingskaders. Hoofdstuk 2 beschrijft de basis van het welstandstoezicht in het licht van de opbouw en ontwikkeling van de gemeente. De daaropvolgende hoofdstukken bevatten de criteria, die de gemeente hanteert bij de beoordeling van bouwplannen. Wie wil weten welke criteria op een aanvraag van toepassing zijn, doorloopt de volgende stappen om het juiste beoordelingskader te vinden (zie ook het hiernaast afgebeelde stroomschema):

- Zijn de sneltoetscriteria van toepassing op het beoogde bouwwerk?
Voor veel voorkomend kleine plannen als dakkapellen en uitbouwen zijn in hoofdstuk 6 zo vast mogelijk omliggende criteria opgenomen, die in beginsel door de hele gemeente gelijk zijn.
- Is het beoogde bouwwerk een in hoofdstuk 5 beschreven object?
Voor onder meer boerderijen en agrarische hallen zijn specifieke beoordelingskaders opgenomen die de commissie gebruikt in afwijking van of aanvulling op die van het gebied, waarin het bouwwerk staat.
Plannen met een zeer geringe invloed op het aanzien van de openbare ruimte zoals vijvers, lage zwembaden en bouwwerken op het achtererf tot een hoogte van 1,00 m boven maaiveld zijn overigens welstandsvrij.



- In welk gebied wordt het beoogde bouwwerk geplaatst?
Voor plannen die niet met de sneltoets of objectcriteria te beoordelen zijn gelden de gebiedscriteria van hoofdstuk 4. Deze zijn minder vastomlijnd en worden gehanteerd door de commissie. In het straatnamenregister (bijlage 3) is per straat aangegeven welke gebiedscriteria van toepassing zijn. Indien gewenst kan met een vertegenwoordiger van de commissie worden gesproken over de interpretatie van dit beoordelingskader in het licht van het beoogde plan. Aan de zuidzijde van de kern Nuenen is een gebied met een geringe invloed op het aanzien van de gemeente wat betreft aanpassingen aan bestaande gebouwen en bouwwerken welstandsvrij (zie voor de begrenzing hiervan de kaarten aan het begin van hoofdstuk 4).
- Is het beoogde bouwwerk een aanpassing of toevoeging aan of nabij een monument?
Op de website van de gemeente is een lijst met de Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten opgenomen. In hoofdstuk 7 is aangegeven wat de procedure is bij veranderingen aan en nabij monumenten.

Leeswijzer

Hoofdstuk 2 is een samenvatting van het ruimtelijk beleid als basis voor de welstand.

Hoofdstuk 3 beschrijft het gebruik van de algemene welstandscriteria, de regels van het vakmanschap dat geldt als uitgangspunt voor iedere welstandsbeoordeling.

In hoofdstuk 4 en 5 wordt voor de gebieden en objecten in de gemeente aangegeven op welke wijze het vakmanschap zou moeten worden ingevuld. De beschrijvingen en criteria geven aan welke eigenschappen wenselijk zijn en dienen als agenda voor de beoordeling door de welstandscommissie.

Hoofdstuk 6 bevat sneltoetscriteria voor veel voorkomende bouwwerken als dakkapellen en bijgebouwen. Alleen als een bouwplan van de criteria afwijkt of in een bijzondere situatie, wordt het plan aan de commissie voorgelegd.

Hoofdstuk 7 geeft richtlijnen voor het bouwen aan of nabij monumenten, waar het cultuurhistorisch belang moet worden meegewogen in de beoordeling.

Hoofdstuk 8 omvat een omschrijving van de procedure voor grote projecten.

Hoofdstuk 9 bestaat uit welstandscriteria voor bouwwerken die zonder vergunning zijn gerealiseerd, maar zo onder de maat zijn dat zij als exces moeten worden gezien. Met behulp van deze criteria kan de gemeente achteraf optreden tegen misstanden.

In de bijlagen zijn een begrippenlijst, de algemene criteria en een register van straatnamen met een verwijzing naar de betreffende gebiedsbeschrijving(en) opgenomen.

Dit hoofdstuk beschrijft de basis voor de welstandsnota. Deze is onderdeel van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid van de gemeente, waarvan ook bestemmingsplannen en cultuurhistorie deel uitmaken. Dit hoofdstuk begint met de basisbeginselen van welstand. Daarna volgen een beschrijving van de ruimtelijke opbouw en het bebouwingsbeeld van de gemeente. Hiermee is het startpunt van de welstandsnota bepaald. Een samenvatting op hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid in zoverre van belang als grondslag voor de beoordeling van plannen maakt duidelijk welke kant de gemeente zich op wil ontwikkelen. Daarnaast mag ook het verleden niet uit het oog worden verloren. Monumenten en cultuurhistorie maken eveneens deel uit van de randvoorwaarden voor welstand. Tot slot van dit hoofdstuk worden de gevolgen van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid voor de uitgangspunten van het welstandstoezicht.

Redelijke eisen van welstand

Volgens de woningwet moet een plan voldoen aan redelijke eisen van welstand, aan algemene welstandscriteria. Deze eisen betreffen het bouwwerk op zichzelf en in zijn omgeving en te verwachten toekomstige ontwikkelingen daarin. In deze nota is dit vertaald in een nadruk op de beleving van de bebouwing vanuit de openbare ruimte en het landschap. Bouwdelen in het zicht zijn belangrijker voor het algemeen belang dan bouwdelen die aan het oog onttrokken zijn. De gemeente heeft in het welstandsbeleid met name het algemeen belang op het oog.

De gemeente hanteert beoordelingskaders, waarin deze aspecten zijn verwerkt in beschrijvingen en criteria. Daarbij wordt onder meer de invloed van een plan op het straatbeeld en het aanzien van de gemeente als geheel gewogen. Voor een dakkapel aan de achterkant van een woningrij gelden heel andere criteria dan voor een ingrijpende verbouwing van een monumentale boerderij in het buitengebied of een nieuw te bouwen winkel in het dorpscentrum. Naarmate een plan meer invloed heeft op de identiteit van de gemeente zullen er meer aspecten worden betrokken bij de beoordeling en zal er zorgvuldiger worden gewogen. Daarnaast moet worden bekeken of het een omgeving betreft, die vooral moet worden beheerd of een omgeving die aan verandering onderhevig is.

De nota bevat in beginsel vier soorten welstandscriteria: algemene criteria, gebiedscriteria, objectcriteria en criteria voor bepaalde typen bouwwerken. Daarnaast zijn er aanvullende criteria voor wijzigingen binnen de invloedssfeer van monumenten en voor excessen.

Algemeen

De algemene welstandscriteria beschrijven het vakmanschap, dat van een ontwerper mag worden verwacht bij het maken van bouwplannen. Dit vakmanschap is voor gebieden, objecten en kleine plannen uitwerkt in richtlijnen, die aangeven hoe de algemene criteria in een buurt of bij een specifiek bouwtype kunnen worden geïnterpreteerd. In praktijk zullen deze criteria daarom vooral op de achtergrond een rol spelen.

Gebieden

De gebieden vormen de kern van het welstandsbeleid. De gemeente is verdeeld in gebieden met een eigen identiteit, zoals dorpslinten, woonwijken en bedrijventerreinen. Van deze gebieden is het ruimtelijk en architectonisch beeld beschreven gevolgd door een waardering en een verwachting welke verande-



ringen te verwachten zijn. Deze bepalen de uitgangspunten voor de welstandstoets. De welstandscriteria zijn te zien als een uitwerking van de algemene criteria, die de voor een bouwplan gewenste eigenschappen beschrijven.

Objecten

Net als te onderscheiden gebieden zijn er voor elke gemeente ook specifieke gebouwen of bouwtypen. Zo zijn er bouwtypen of bouwwerken te benoemen die zo gebiedseigen zijn, een specifieke functie hebben of beeldbepalend zijn dat daarvoor afzonderlijke criteria voor kunnen worden opgesteld. Het gaat daarbij onder meer om boerderijen, die voor het grootste deel in het buitengebied liggen maar vaak ook langs de dorpslinten of zelfs in het centrum te vinden zijn. De objectgerichte welstandscriteria moeten worden gezien als de gewenste eigenschappen van het bouwplan.

Kleine plannen

Niet te vergeten zijn de bescheiden plannen, die zich lenen voor vereenvoudigde toetsing. Voorbeelden daarvan zijn uitbouwen aan en dakkapellen op een woning. Voor dit soort plannen zijn zo eenduidig en meetbaar mogelijke criteria opgenomen, die de planindiener vooraf een grote mate van duidelijkheid geven over de uitkomst van de toetsing. Bouwplannen die aan deze criteria voldoen hoeven niet aan de welstandscommissie te worden voorgelegd, maar kunnen ambtelijk worden afgedaan.

Beheer en ontwikkeling

De welstandsnota gaat voornamelijk in op het toetsingskader voor de bestaande bebouwde omgeving. De nota is geschreven voor het beheer van bestaande gebieden en objecten. Betreft het bouwplan een nieuwe ontwikkeling, dan kan het kader worden gebaseerd op (stedenbouwkundige) randvoorwaarden. Voor ingrepen die de bestaande structuur van een gebied doorbreken werkt de gemeente met beeldkwaliteitplannen, die het gewenste bebouwingsbeeld beschrijven en waarin de toetsingscriteria voor welstand moeten worden opgenomen. Voor dit soort ontwikkelingen laat het bestuur zich eveneens adviseren door het Team Ruimtelijke Kwaliteit, dat indien nodig stuurt in de planvoorbereiding.

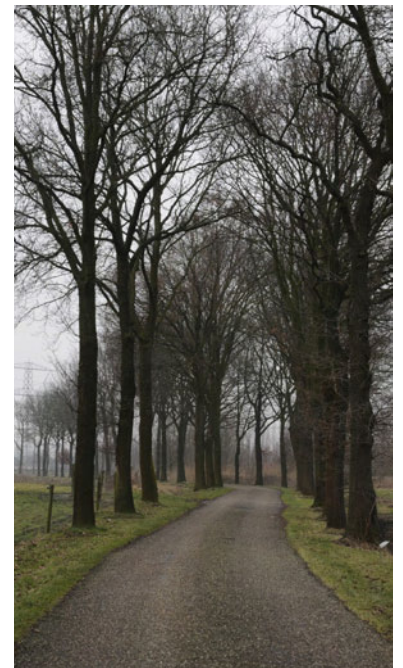
Landschap en bebouwing

De gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten kenmerkt zich door een afwisselend landschap met daarin groene kernen.

Landschap

Het landschap van Nuenen, Gerwen en Nederwetten is gevormd door reliëfrijke zandruggen zoals die van de Collse en Papenvoortse heide, waartussen de Dommel zich een weg heeft gebaand. Het Dommeldal is een zacht golvend landschap, dat ter weerszijden van de Hoodonkse Beek overgaat in een laaggelegen beekoverstromingsvlakte. In de gemeente zijn hiermee vier hoofdlandschapstypen te onderscheiden, die deels in elkaar overlopen en deels door ingrepen zoals doorsnijdingen met infrastructurele werken of uitbreidingen hun continuïteit zijn kwijtgeraakt.

Het kampen- of hoevenlandschap is te vinden op de hogere gronden in de buurt van het beekdal van de Dommel. Hier ligt de nadruk op akkerbouw. Het bestaat uit een relatief grootschalig landschap met kransvormig geordende bebouwing rond grote essen met akkers en een meer kleinschalig landschap



Hoofdstuk 2

met verspreide bebouwing bij kleine essen met akkers, weiden, geriefbosjes en veekeringen. Langs wegen staan laanbomen, die bestand zijn tegen droge zandgronden. Kenmerkend voor het kampen- en hoevenlandschap zijn de zogeheten 'plaatsen', driehoekige ruimten op een kruising van wegen. Ze vormen de oorsprong van buurtschappen zoals Laar, Rullen en Wettenseind.

De voormalige heideontginningsgebieden op de dekzandruggen zijn omgezet in grootschalige rationeel ingerichte open landbouwgebieden met naaldbossen. Verspreid in het gebied liggen vrijstaande boerderijen. De gelijkjarige naaldbossen hebben weinig ondergroei en staan in het verder open landschap als massieve blokken met een strakke begrenzing.

Het beekdallandschap van de Dommel is een smalle strook met afwisselend houtopstanden en natte weiden, wat heeft geresulteerd in een hoge variatie tussen kleine open ruimtes en dichte bosschages. Het beekdal wordt door een steilrand begrensd. De Hoodonkse Beek en Beek door 't Spekt zijn nauwelijks herkenbaar. Deze zijn genivelleerd tot brede sloten met een minimaal profiel. Beekbeplanting ontbreekt veelal.

Het broekontginningslandschap in de beekoverstromingsvlakte is door verspreid gelegen bossen en perceelsrandbeplanting vrij kleinschalig. Kenmerkend voor de beplanting is de snelle groei en de regelmatige kap en herplant van de rationeel aangeplante populierenbossen, die dit landschap een eigen dynamiek geeft.

Deze landschapstypen hebben zijdelings invloed op welstand. Deze is het meest merkbaar in de plaatsing van de oudere bebouwing langs de linten en in het buitengebied. De gebouwen staan hier met een voorgevel naar de doorgaande wegen of naar de binnenzijde van de brinken. Deze liggen deels centraal in de dorpen zoals het Park en de Berg in Nuenen en de Heuvel in Gerwen, deels in het buitengebied zoals de Dreef van Langlaar. Voor traditionele boerderijen is dit meestal de lange gevel.

Kernen

De gemeente heeft vier kernen, waarvan de Nuenen de grootste is. Het dorp is ontstaan uit verschillende kernen waaronder Berg en Refeling, die een tiendakkerdorp vormden met een gemeenschappelijk kerk. Met de industriële ontwikkeling in de negentiende eeuw groeide het agrarische dorp uit tot een intensief bebouwde kern met bedrijven, arbeiderswoningen en fabrikantenvilla's. In de afgelopen decennia groeide Nuenen rondom verder uit met woongebieden en bedrijventerreinen. Ten oosten van de oude kern verscheen een nieuw centrum met centrale winkelvoorzieningen.

Gerwen is een oude kern, die waarschijnlijk is ontstaan in de vroege middeleeuwen. Centraal in het kerkdorp ligt een driehoekige ruimte, waar omheen winkels en voorzieningen te vinden zijn. In de naoorlogse periode is het dorp uitgebreid met vrijstaande en geschakelde woningen, waarbij de kleine schaal behouden is gebleven maar waaronder het historisch karakter duidelijk te leiden heeft gehad. Dorps wonen in een groene omgeving is tegenwoordig een grote kwaliteit van Gerwen.

Nederwetten is een landelijke kern op de driesprong van wegen die kasteel Soeterbeek, priorij Hoodonk en Nuenen verbinden. De bebouwing aan deze wegen is in de loop der jaren verdicht tot een dorp. De kern is in feite altijd een bebouwingslint gebleven. In de naoorlogse periode is de kern ten noorden en zuiden van de Hoekstraat geleidelijk uitgebreid. Deze kleinschalige uitbreidingen bestaan uit verschillende woningtypen in verschillende bouwstijlen.



De vrijstaande bebouwing bestaat in hoofdzaak uit één bouwlaag met kap, geschakelde woningen hebben veelal twee bouwlagen met een kap. Eeneind ligt net onder Nuene. Ontstaan als agrarische nederzetting is deze kern in de negentiende eeuw met de aanleg van het spoor van Eindhoven naar Helmond van karakter veranderd. Rond het station namen handel en industrie de rol van de landbouw over. Het woongebied gaat hier bijna naadloos over in de industrieterreinen met dezelfde naam. Deze functionele gebieden hebben een andere maat en schaal.

De opbouw van de kernen heeft een directe invloed op de welstandsnota, die met name terug te vinden is in de gebiedsindeling. De oude linten zijn de basis waaruit de kernen zijn gegroeid en lopen bijna naadloos over in de oudere uitbreidingen. De nieuwere uitbreidingen zijn veelal als meer zelfstandige gebieden ontwikkeld, die van de oudere zijn gescheiden door een weg of groenstrook. Van belang voor de ontmoeting tussen de kernen en het landschap is de plaatsing van de gebouwen aan de rand van de kernen. In veel gevallen staan de woningen met de voorkant naar het buitengebied, wat leidt tot een aanzienlijk hogere kwaliteit dan in de gevallen dat de achtererven grenzen aan het landschap.

Naast deze vier kernen zijn er (voormalige) buurtschappen zoals Laar, Spekt, Stad van Gerwen, Olen, Opwetten en Hoodonk. Deze maken in sfeer en wat betreft de typologie van de bebouwing tegenwoordig deel uit van het buitengebied, waarin ze wat betreft de welstand ook zijn opgenomen.

Ruimtelijk beleid

De gemeente is in ontwikkeling. Zoals te zien aan de hand van de Ruimtebalans zijn voor diverse locaties bouwplannen opgesteld of in uitvoering. Centraal in het ruimtelijk beleid staan de structuurvisie, ruimtebalans en bestemmingsplannen. De gemeente heeft daarnaast diverse beeldkwaliteitplannen, die worden gebruikt om de ontwikkeling van nieuwe gebieden te sturen.

Concrete plannen waarvoor een bouwvergunning is verstrekt zijn zoveel mogelijk opgenomen in deze nota als context voor eventuele nieuwe plannen. Voor nog te ontwikkelen plannen kan het nodig zijn afwijkende welstandscriteria op te stellen, maar deze kunnen pas in een later stadium worden opgesteld.

Plannen die van belang zijn als context voor het welstandsbeleid, zijn hier kort samengevat.

Structuurvisie Deel 1: Ruimtelijk Casco

'De gemeente Nuene is een gemeente om trots op te zijn', stelt de wethouder ten aanzien van de structuurvisie. Hij geeft aan, dat er verschillende claims op de beschikbare ruimte om te voldoen aan de vraag naar woningen, het opvangen van verkeersgroei of de ontwikkeling van bedrijven. 'Om de kernwaarden te behouden en zelfs te versterken, is een planmatige aanpak en een duidelijke visie nodig'. Het ruimtelijk casco van de structuurvisie is daarin een belangrijk onderdeel, dat de uitgangspunten op gemeenteniveau vastlegt en vervult een rol als toetsings- en inspiratiekader voor ruimtelijke beslissingen. Dit ruimtelijk kader krijgt zijn vervolg in een uitvoeringsprogramma.

Nuene wenst te investeren in kwaliteit. De ambitie van de structuurvisie is het karakter en leefklimaat te versterken. Nuene profileert zich op het gebied van gemeenschapszin, cultuur en natuur. Het ruimtelijk karakter is dat van kleinschalige woongebied met een bijzondere ligging in het landschap van



de Dommelvallei en de robuuste groenstructuur tussen het Groene Woud en de Strabrechtse Heide. Het Nuenense landschap is divers en bestaat uit een combinatie van bossen, beken en boerenland. Dit landschappelijke groen is nauw verweven met de dorpsstructuren. De kernen Nuenen, Gerwen, Nederwetten en Eeneind hebben ieder een eigen karakter. De woonkwaliteit van deze dorpen wordt bepaald door laagbouw, een ruime opzet van buurten en wijken en een grote gemeenschapszin. Groei moet aansluiten bij de huidige waarden. Gestreefd wordt naar een zorgvuldige mix van nieuwe woningen binnen en grenzend aan het bebouwde gebied. Verbetering is nodig in het centrum van de kern Nuenen en de omliggende verouderde woonwijken, de bestaande bedrijventerreinen en versnipperde landschappen. Andere punten met gevolgen voor het welstandsbeleid zijn het behoud van cultuurhistorische waarden en de rol van de dorpsranden met doorzichten op de omgeving in de landschappelijke beleving.

Beeldkwaliteitplan Nieuw Dorp voor Nuenen

Aan de westzijde van Nuenen is een gebied gereserveerd voor de ontwikkeling van een woningen. Het beeldkwaliteitplan Nieuw Dorp voor Nuenen van maart 2008 is gekoppeld aan het bestemmingsplan Nuenen-West. Hierin worden het ruimtegebruik, verkeer, groen, water en bouwvolumes vastgelegd. In het beeldkwaliteitplan is het ambitieniveau voor openbare ruimte en bebouwing vertaald in ontwerprichtlijnen zonder deze tot in detail vast te leggen. Het omschrijft architectonische criteria die de identiteit van het gebied moeten gaan bepalen, die uitgaat van een kruisbestuiving tussen typische regionale stijlkenmerken en eigentijdse invloeden. Nuenen wil graag een mooi dorp zijn en blijven. Het beeldkwaliteitplan is geschreven om hiervoor de bouwstenen te leveren, zoals een informele setting van gebouwen. Een belangrijk uitgangspunt hiervoor de accentuering en herkenbaarheid van het individuele gebouwen. Ingrediënten hiervoor zijn de plaatsing van het gebouw op de kavelgrens met een verspringende rooilijn, verschillende nok- en goothoogtes en wisselende kaprichtingen. In het plangebied zijn vier accenten van bijzondere waarde geïntroduceerd. Het zijn appartementengebouwen die belangrijke posities in het plan markeren: de entree van het dorp (het landhuis), de binnenplaats (het klooster), het kruispunt (de dorpschool) en het park in het dorp (het hofje). De totale beeldkwaliteit zal voor zowel de gebouwen als de openbare ruimte op integrale wijze worden bewaakt.

Beeldkwaliteitplan bedrijventerrein Eeneind II Zuid

Het bedrijventerrein Eeneind II Zuid is een gebied in ontwikkeling. Doelstelling van het beeldkwaliteitplan is het bewaken van de samenhang tussen de planonderdelen onderling in relatie met de omgeving. Het plan is een aanvulling op het bestemmingsplan bedoeld als intermediair tussen stedenbouw en architectuur. Het bevat regels en aanbevelingen gericht op een hoogwaardige uniforme architectuur, die bestand is tegen bedrijfswisselingen. Modern, robuust en zakelijk zijn de trefwoorden voor de architectuur. Aanvullend hierop geeft het plan richtlijnen voor onder meer gevelindeling, materiaalgebruik, kleur, reclame en de inrichting van het voorterrein waaronder hekwerken. Voor de invulling van het middenterrein zijn bedrijfsverzamelgebouwen gedacht, waarvan de twee hoekpunten een bijzonder accent dienen te vormen.



Beeldkwaliteitsplan Eeneind-Oost

Voor de nieuwbouw van 51 woningen in Eeneind-Oost heeft de gemeente een verkavelingsschets en een beeldkwaliteitsplan laten opstellen. Het plangebied grenst aan de bestaande woningbouw en wordt verder omsloten door de Collse Hoefdijk, de Geldropsedijk en Parallelweg. Het woningtype varieert van een kleinere woning voor bijvoorbeeld een starter tot een vrijstaande woning op een wat grotere kavel. De structuur van het plan sluit aan op de omgeving. Het beeldkwaliteitsplan geeft randvoorwaarden voor de kwaliteit van de woonomgeving, waarbij de kleine schaal van het huidige Eeneind wordt doorgezet. Wisselende rooilijnen voor individuele woningen, kleine rijen langs korte straten, nokken parallel aan de weg, lage goten, terugliggende bijgebouwen, het voorkomen van blinde gevels op hoeken, rood-oranje baksteen in combinatie met donkere pannen, aandacht voor woningentrees en lage groene erfafscheidingen schetsen een beeld van zorgvuldige dorps bebouwing.

Beeldkwaliteitsplan Esrand

Voor de nieuwbouw aan de Esrand in Nederwetten is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het is gericht op het tot stand komen van een gebied, waarin dorps wordt gebouwd met een eigen architectuur en samenhangend materiaalgebruik. Gekozen is de woningen uit te voeren met een lessenaarsdak in een nadrukkelijke moderne baksteenarchitectuur. In de verdere architectonische uitwerking zal worden gezocht naar samenhang met afwisseling binnen een beperkte bandbreedte. In de architectuur wordt zo een sterke samenhang nagestreefd binnen een veelsoortige verkaveling.

De beeldkwaliteitsplannen zijn onder de noemer aanvullend beleid opgenomen bij de beoordelingskaders van de betreffende gebieden.

Monumenten en cultuurhistorie

Nuenen, Gerwen en Nederwetten is een gemeente met zichtbare cultuurhistorische waarden. Het afwisselende landschap en de kleinschalige bebouwing getuigen van een agrarisch verleden. De structuurvisie stelt, dat deze cultuurhistorische waarden het verdienen om behouden te blijven, maar vooral ook om als inspiratiebron te gebruiken bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Dit betekent onder andere het respecteren van bolle akkercomplexen en het bewust omgaan met de identiteit van beeldbepalende monumenten zoals molen de Roosdonck en de oude toren bij Kerkhoef.

Belvedere

De gemeente is grotendeels gelegen in Belvedere gebied Het Dommeldal, op de oostoever van de Dommel. De (cultuur)historische nederzettingen zijn hoofdzakelijk gelegen in de zone van rivierduinen en stroomruggen. In het gebied komen op verschillende plaatsen meer specifieke cultuurhistorische elementen voor die kenmerkend zijn voor een bepaalde plek in het gebied. Het betreft met name bijzondere gebouwen zoals waterradmolens, kasteel Soeterbeek, de molen de Roosdonck, de toren bij Kerkhoef en enkele kapelletjes en wegkruizen.

De Roosdonckmolen wordt in zijn landschappelijke context beschermd middels een molenbiotop. Het vrijhouden van de omliggende ruimte van bebouwing is van belang voor het functioneren van het monument.

De oude toren bij Kerkhoef heeft haar traditionele situering ten opzichte van het omringende landschap behouden, waardoor een waardevolle, beschermd



de zichtrelatie is ontstaan. In eventuele planvorming dient met deze zichtrelatie rekening te worden gehouden.

Rijksbeschermd gezicht

In 2008 is Park-Nuenen door het Rijk aangewezen als beschermd gezicht. Het gebied omvat de bebouwing rond het Park met inbegrip van de Clemenskerk en de daarachter gelegen begraafplaats. Kern van het beschermd gezicht is het driehoekige groene plein in het zuiden van de oude kern van Nuenen. Rond deze in Engelse landschapsstijl ingerichte openbare ruimte staat bebouwing van verschillende maat en schaal, die herinnert aan de ontwikkeling van het dorp vanaf midden negentiende eeuw met tussen de woonhuizen kleinschalige industriële bebouwing en kerkelijke complexen. Het huidige beeld is dat van een goed bewaard dorpsplein uit het begin van de twintigste eeuw met volgroeide bomen. Het is de bijzondere samenhang tussen de openbare ruimte en de gegroeide eenheid in de verscheidenheid van de bebouwing, die de hoofdreden zijn voor de aanwijzing tot beschermd gezicht. Aanvullend daarop zijn in dit verband de hoge kwaliteit van de bebouwing en de gave ruimtelijke structuur het noemen waard. Voor dit gebied geldt een hoog niveau van welstand.

Gemeentelijke beschermde gezichten

In het buitengebied is de gemeente van zins een aantal beschermde gezichten aan te wijzen. Het gaat om de Soeterbeekseweg, Hoodonk, Papenvoort/Houtrijk, Berg/Lindeboom en Stationsweg.

Soeterbeek ligt in het westen van de gemeente Nuenen en is ontstaan uit een middeleeuwse route oostelijk van de Dommel. Het gebied is vernoemd naar het voormalige klooster. De Soeterbeekseweg is de ruggengraat van deze agrarische nederzetting met een groen karakter vanwege de laanbomen, hagen, siertuinen, moestuinen en boomgaarden. De panden zijn dicht tegen en evenwijdig aan de weg gebouwd. De gebouwen zijn grotendeels éénlaags en voorzien van een zadeldak. Het materiaalgebruik is traditioneel. Het voormalig klooster is tegen het einde van de achttiende eeuw omgebouwd tot kasteel. Begin twintigste eeuw brandde het huis af, en in 1938 werd er op de fundamenten van het oudere huis een nieuw landhuis gebouwd.

Hoodonk is het gebied rond een eiland gelegen in het uiterste noordwesten van de gemeente op de plek waar de Dommel en Hoodonkse beek elkaar ontmoeten. De eerste bebouwing stamt uit de Middeleeuwen. Rond 1150 werd een priorij gesticht als slotklooster voor adellijke dames met een watermolen. In de loop der tijd werden nieuwe hoeven op en rond het kloosterterrein gesticht. In de late middeleeuwen heeft het dienst gedaan als woning voor de staatse kwartierschout. Het gebied is globaal te kenschetsen als een eilandje met een onregelmatige vorm met een voornamelijk grasland. Verder zijn op het eiland een boerderij met bijgebouwen, een park met kapel en een woonhuis gelegen. In oostelijk loop is een molendam met monumentale watermolen gelegen. De bebouwing in het gebied is divers van karakter, maar alle elementen zijn historisch. Alle bebouwing telt niet meer dan één bouwlaag en qua vormgeving zijn de meeste panden sober. Het merendeel van de panden is een gemeentelijk of rijksmonument.

Papenvoort/Houtrijk is het parkachtig gebied rond de oude Hervormde kerk. Het bevat een aantal villa's, maar ook een ijskelder en andere meer utilitaire



objecten. Het is een goed bewaard gebied, waaraan de toegenomen welvaart en het bouwen vanaf het eind van de negentiende eeuw af te lezen is.

Berg/Lindeboom is een brink met een vergelijkbare geschiedenis als het Park. Aan de Berg is de bebouwing verdicht en veranderd van agrarisch naar dorps. Hier is de bebouwing echter kleinschalig gebleven en zijn geen bijzondere functies verschenen. Het toont een ander deel van het gezicht van het oude dorp.

De Stationsweg in Eeneind is het gebied rond het voormalig station, dat getuigt van de groei en bloei van deze kern met de komst van het spoor.

Ook in deze gebieden geldt een hoog niveau van welstand met als doel het behoud en zo mogelijk de versterking van cultuurhistorisch waardevolle eigenschappen.

Monumenten

De gemeente draagt de zorg voor 35 Rijksmonumenten en 55 gemeentelijke monumenten. Daarnaast is er in 2008 voor een twintigtal panden een voorbescherming ingegaan als voorbereiding op een aanwijzing als gemeentelijk monument. Nu enen zet voor het behoud van het aanzien van deze monumenten mede in op een zorgvuldige welstandsbeoordeling. De welstandsnota is mede opgesteld met het doel te voorkomen, dat aanpassingen aan monumenten afbreuk doen aan de redengevende beschrijving van het monument. Bouwplannen aan of nabij monumenten worden daarom met aandacht getoetst door de welstandscommissie, die daarvoor gebruik maakt van de gebieds- of objectkaders aangevuld met de uitgangspunten voor de beoordelingscriteria voor monumenten zoals beschreven in hoofdstuk 7.

Welstandsvrij

Bij het tot stand komen van deze nota is gezocht naar de mogelijkheden het welstandsvrij bouwen uit te breiden. Gekozen is om bouwwerken met een bescheiden invloed op het aanzien vanuit de openbare ruimte zoals zwembaden, vijvers en lage bouwwerken op het achtererf ook als zij vergunningplichtig zijn niet langer preventief op welstand te toetsen. Ook is gekozen bestaande gebouwen en bouwwerken in het in zichzelf gekeerde deel van Nu enen Zuid (uitgezonderd het winkelcentrum) niet langer vooraf op welstand te toetsen, omdat dit geen invloed heeft op het aanzien van de gemeente als geheel en omdat hier door de wijze van verkavelen voor- en achterzijde veelal direct naast elkaar zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte en daarmee de redelijk van de welstandstoets beperkt is tot het niveau van excessen.

Uitgangspunten voor welstand

De gemeente heeft aandacht voor ruimtelijke kwaliteit en zorg voor identiteit. De afwisselende landschappen, kleinschalige kernen en cultuurhistorische waarden zijn dragers van de gewenste kwaliteit. Het welstandsbeleid moet deze kwaliteit ondersteunen en waar mogelijk versterken zonder vernieuwing onmogelijk te maken. De welstandsnota moet eveneens dienen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en waar mogelijk de leefbaarheid te vergroten. Voor lage bouwwerken op het achtererf zonder noemenswaardige invloed op het aanzien van de openbare ruimte is besloten, deze niet langer aan welstand te toetsen. Daarnaast is aan de zuidzijde van de kern Nu enen een in zichzelf gekeerd woongebied wat betreft aanpassingen aan bestaande gebouwen en bouwwerken welstandsvrij gemaakt.

De algemene welstandscriteria richten zich op de zeggingskracht en het vakmanschap van het architectonisch ontwerp en zijn terug te voeren op vrij universele kwaliteitsprincipes. Deze criteria liggen (haast onzichtbaar) ten grondslag aan elke planbeoordeling, omdat ze het uitgangspunt vormen voor de uitwerking van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria. In praktijk zullen die uitwerkingen meestal voldoende houvast bieden voor de planbeoordeling.

Toepassing

In bijzondere situaties wanneer de gebiedsgerichte en de objectgerichte welstandscriteria ontoereikend zijn, kan het nodig zijn expliciet terug te grijpen op de algemene welstandscriteria. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer een bouwplan (slaafs) is aangepast aan de gebiedsgerichte welstandscriteria, maar het bouwwerk zelf zo onder de maat blijft dat het zijn omgeving negatief zal beïnvloeden.

Ook wanneer een bouwplan afwijkt van de bestaande of toekomstige omgeving maar door bijzondere schoonheid wél aan redelijke eisen van welstand voldoet, kan worden teruggegrepen op de algemene welstandscriteria. De welstandscommissie kan burgemeester en wethouders in zo'n geval gemotiveerd en schriftelijk adviseren af te wijken van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria. In de praktijk betekent dit dat het betreffende plan alleen op grond van de algemene welstandscriteria wordt beoordeeld en dat de bijzondere schoonheid van het plan met deze criteria overtuigend kan worden aangetoond. 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.

Criteria

De algemene welstandscriteria staan in bijlage 2 en doen een uitspraak over de volgende onderwerpen:

- relatie tussen vorm, gebruik en constructie
- relatie tussen bouwwerk en omgeving
- betekenissen van vormen en sociaal-culturele context
- evenwicht tussen helderheid en complexiteit
- schaal en maatverhoudingen
- materiaal, textuur, kleur en licht

Een belangrijke peiler van de welstandsnota is het gebiedsgerichte welstandsbeleid. De gebiedsgerichte welstandscriteria worden gebruikt voor de kleine en middelgrote bouwplannen, die de bestaande structuur van het gebied niet wezenlijk doorbreken (indien dit wel het geval is, worden deze besproken met het Team Ruimtelijke Kwaliteit).

Gebieden

De gebiedsgerichte criteria zijn gebaseerd op het architectonisch vakmanschap en de ruimtelijke kwaliteit zoals die in de bestaande situatie worden aangetroffen. Deze criteria geven aan hoe een bouwwerk 'zich moet gedragen' om in zijn omgeving niet teveel uit de toon te vallen, en welke gewaardeerde karakteristieken uit de omgeving in het ontwerp moeten worden gebruikt. De gebiedsgerichte welstandscriteria moeten worden gezien als de gewenste eigenschappen van het bouwplan.

Per gebied is een samenhangend beoordelingskader opgesteld met daarin een korte beschrijving van het gebied, waarbij aandacht wordt besteed aan de ontstaansgeschiedenis, de stedenbouwkundige of landschappelijke omgeving, een typering van de bouwwerken, het materiaal- en kleurgebruik en de detaillering. Ook wordt er een samenvatting gegeven te verwachten of gewenste ontwikkelingen en een waardering voor het gebied op grond van de belevingswaarde en eventuele bijzondere cultuurhistorische, stedenbouwkundige of architectonische werken. Dit is de grondslag voor het welstandsniveau, waarbij tevens de hoofdpunten voor de beoordeling worden genoemd. Daarna volgen de welstandscriteria, steeds onderverdeeld in criteria betreffende de relatie met de omgeving van het bouwwerk, de bouwmassa, de architectonische uitwerking, materiaal en kleur. Met de welstandscriteria kan de commissie zich binnen de grenzen van het bestemmingsplan een gewogen oordeel vormen. In aanvulling op de tekst zijn foto's opgenomen, die een impressie van het gebied geven en zowel goede als slechte voorbeelden tonen.

Niveaus

Voor elk welstandsgebied is het gewenste welstandsniveau aangegeven. Het welstandsniveau sluit zoveel mogelijk aan bij het gehanteerde ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de gewenste ontwikkelingen.

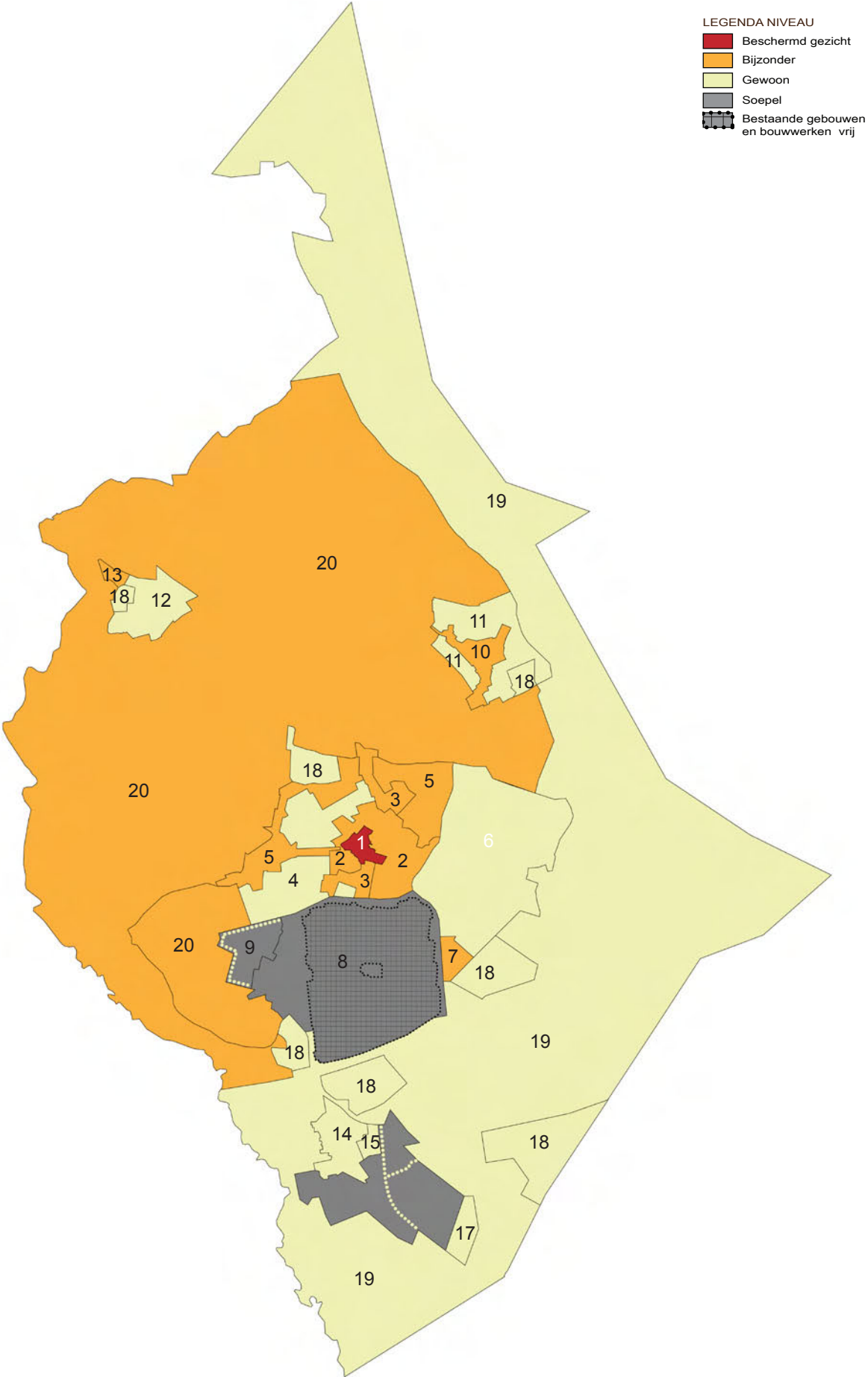
Het grootste deel van de gemeente is gewoon welstandsgebied. Hier heeft de gemeente gekozen voor het handhaven van een goede basiskwaliteit met daarbij voldoende vrijheid voor de burger of ondernemer om invulling te geven aan eigen initiatieven. Bouwplannen in deze gebieden mogen in principe geen afbreuk doen aan de basiskwaliteit van de omgeving.

De bedrijventerreinen zijn soepel welstandsgebied. Hier wil de gemeente zich terughoudend opstellen en zich met name richten op het voorkomen van negatieve gevolgen voor de omgeving. Om deze reden ligt hier de nadruk op de randen en de hoofdwegen door het gebied.

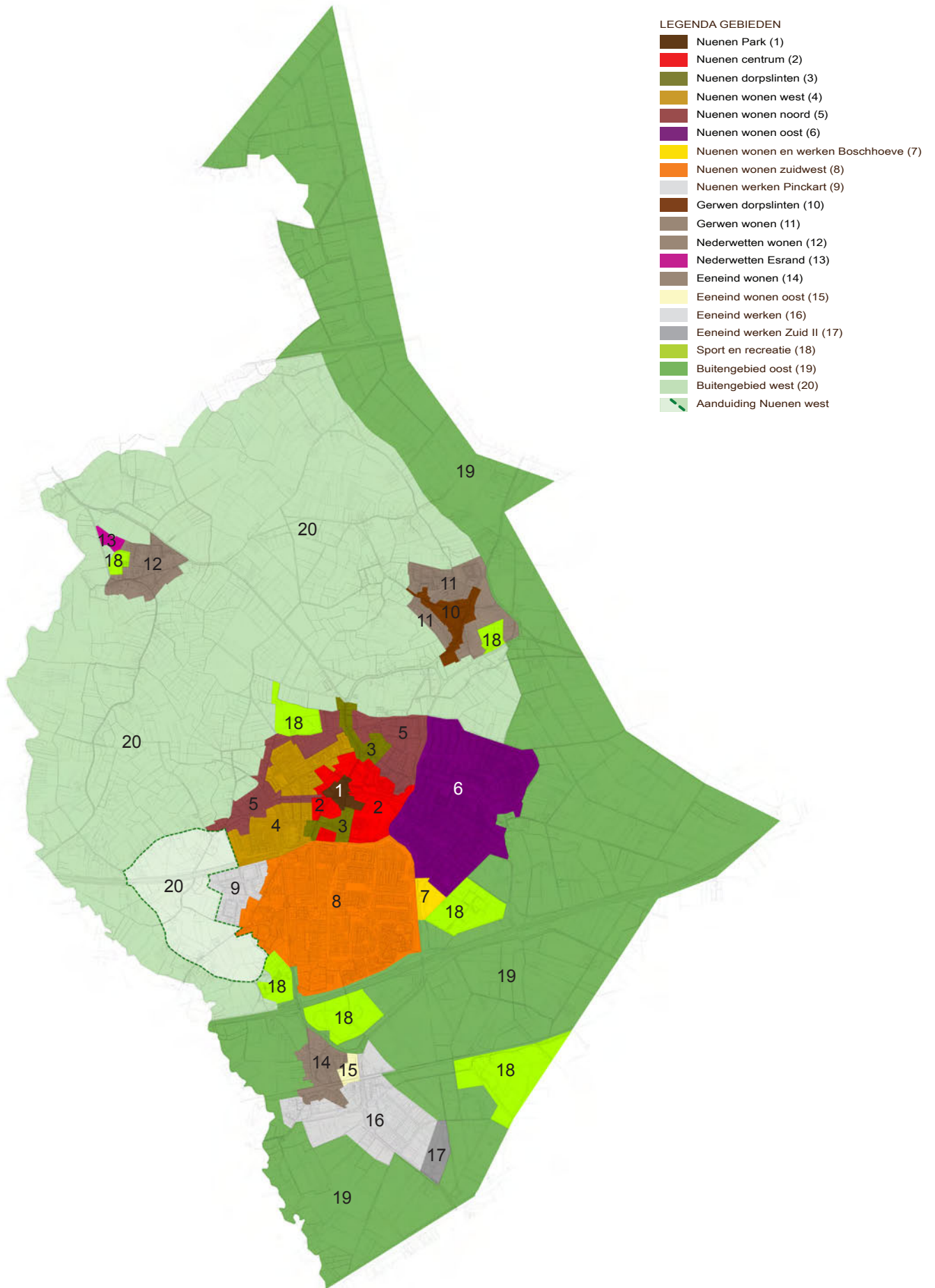
In de bijzondere gebieden is extra inspanning ten behoeve van het behoud en de eventuele versterking van de ruimtelijke kwaliteit gewenst.

In beschermd gezicht is de cultuurhistorische kwaliteit mede bepalend voor de welstand. Hier is behoud van het historisch straatbeeld uitgangspunt.

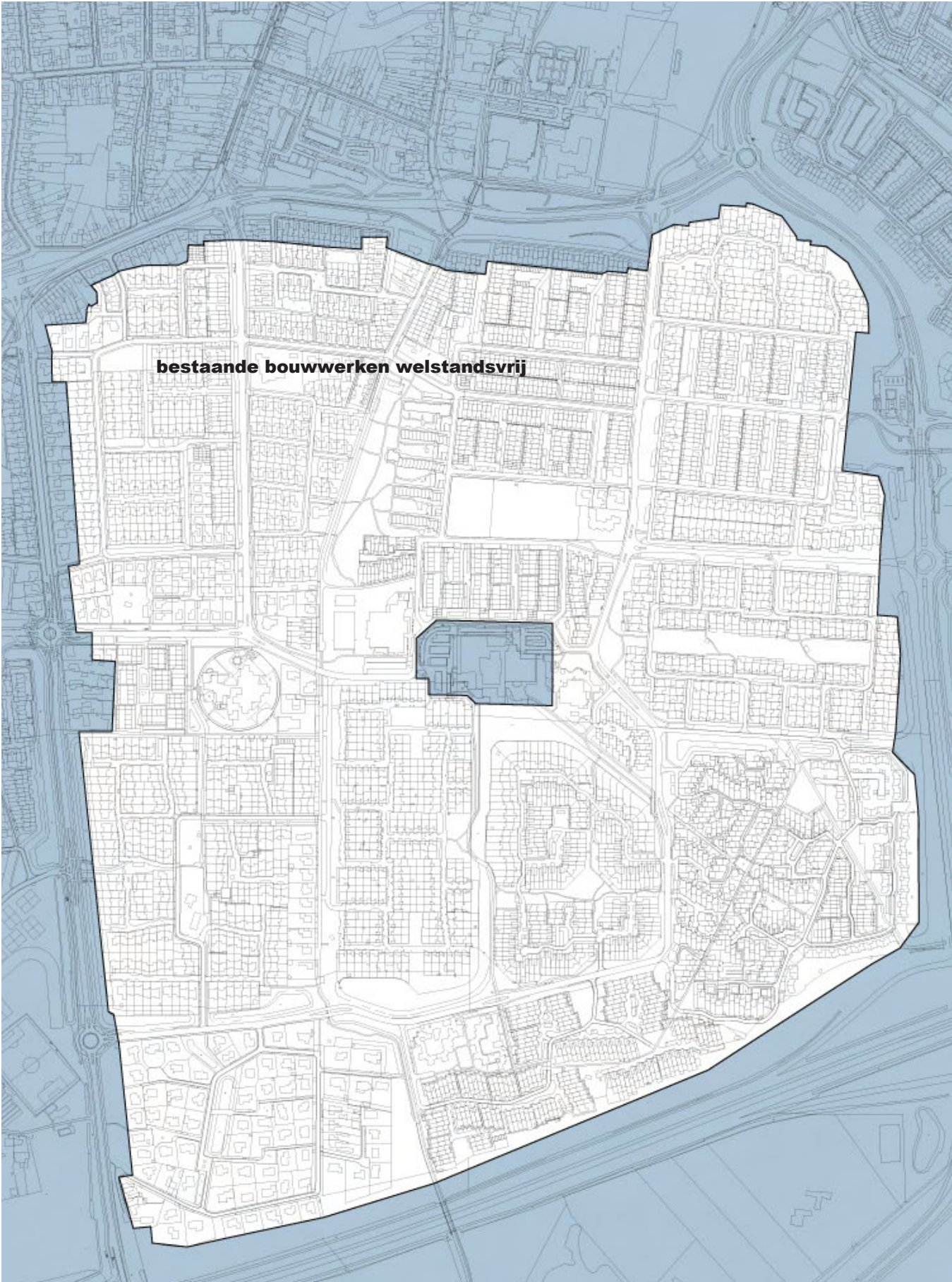
Niveaukaart Nuenen, Gerwen en Nederwetten



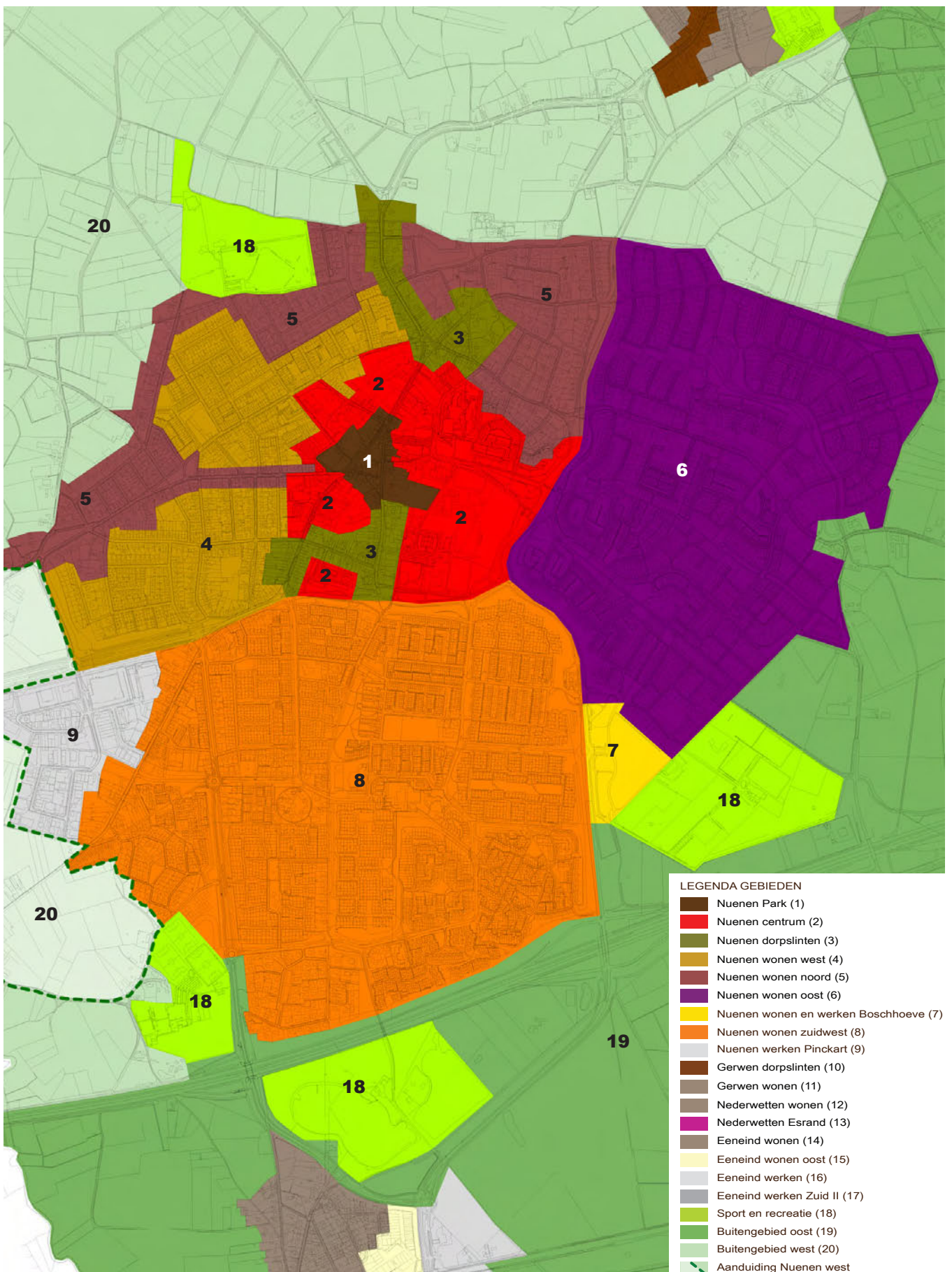
Gebiedskaart Nuenen, Gerwen en Nederwetten



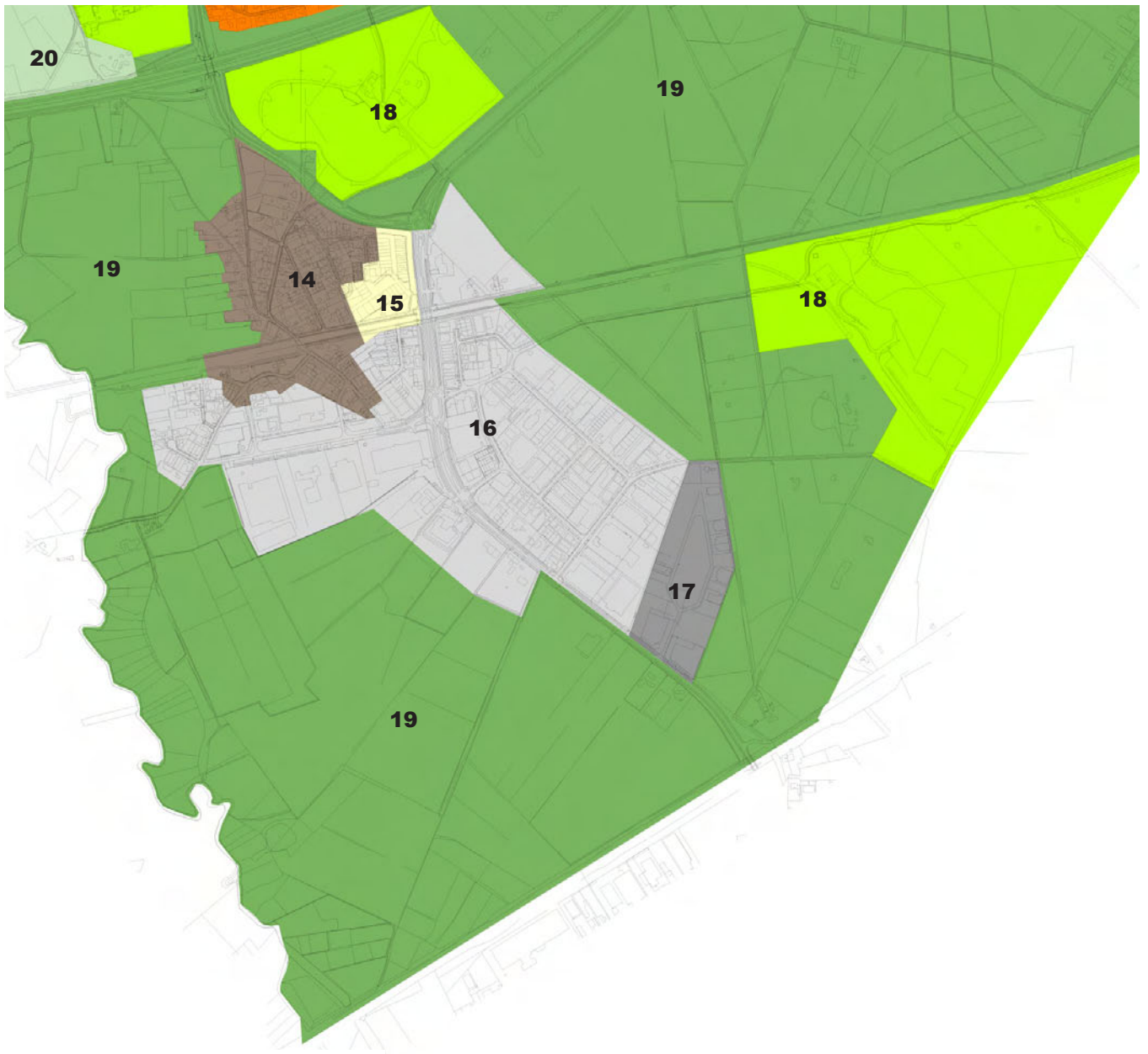
Begrenzing gebied bestaande bouwwerken welstandsvrij



Gebiedskaart Nuenen



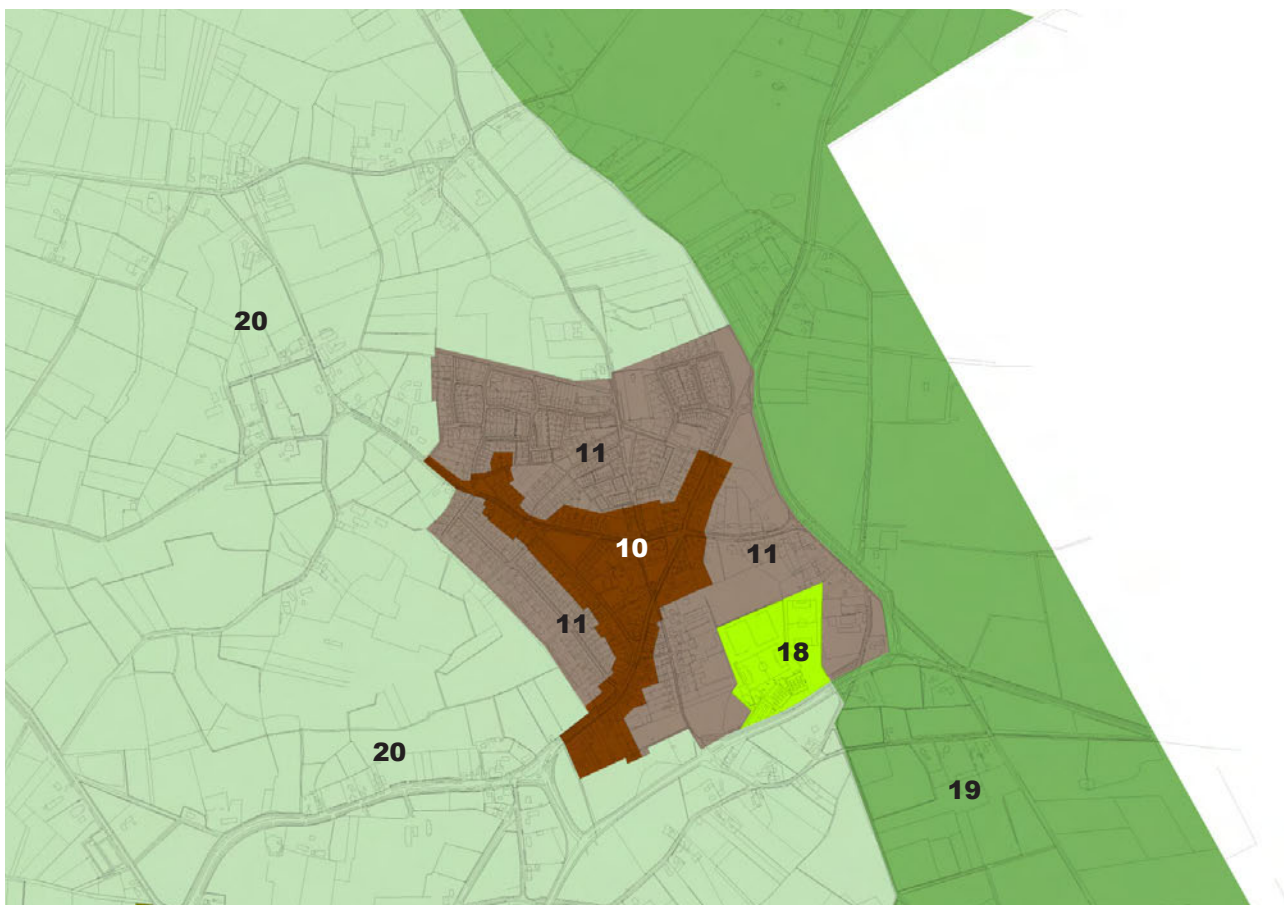
Gebiedskaart Eeneind



LEGENDA GEBIEDEN

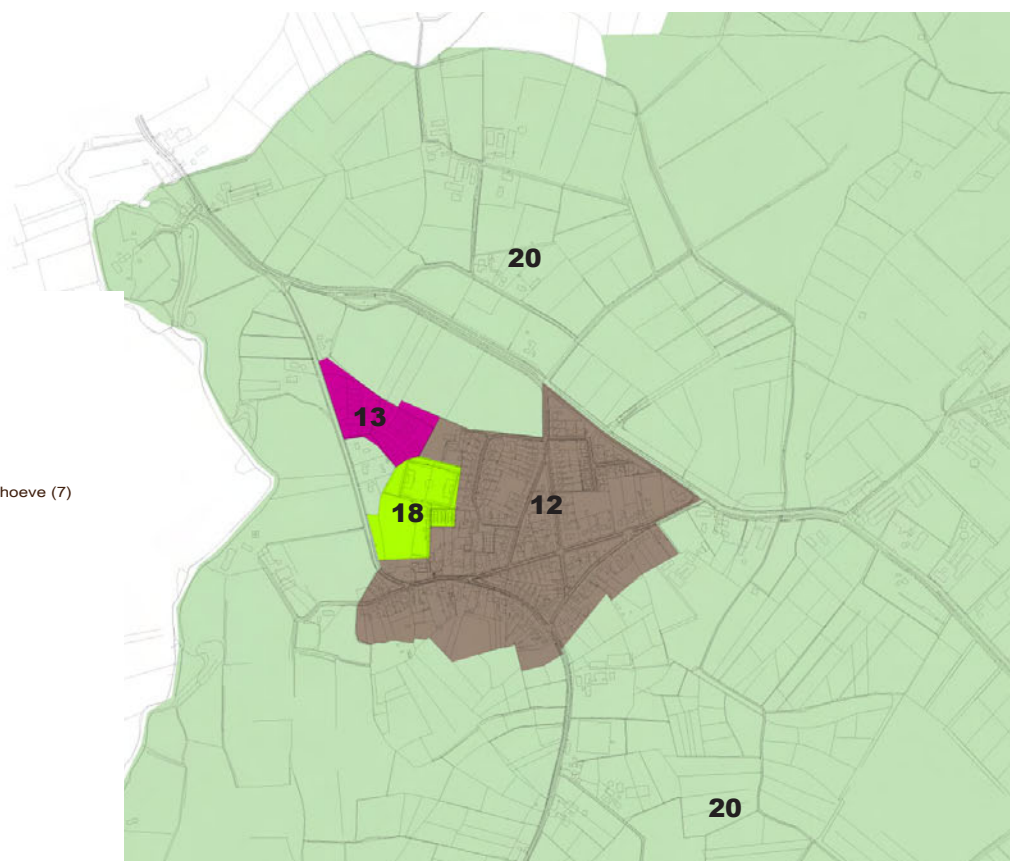
- Nuenen Park (1)
- Nuenen centrum (2)
- Nuenen dorpslinten (3)
- Nuenen wonen west (4)
- Nuenen wonen noord (5)
- Nuenen wonen oost (6)
- Nuenen wonen en werken Boschhoeve (7)
- Nuenen wonen zuidwest (8)
- Nuenen werken Pinckart (9)
- Gerwen dorpslinten (10)
- Gerwen wonen (11)
- Nederwetten wonen (12)
- Nederwetten Esrand (13)
- Eeneind wonen (14)
- Eeneind wonen oost (15)
- Eeneind werken (16)
- Eeneind werken Zuid II (17)
- Sport en recreatie (18)
- Buitengebied oost (19)
- Buitengebied west (20)
- Aanduiding Nuenen west

Gebiedskaart Gerwen en Nederwetten



LEGENDA GEBIEDEN

- Nuenen Park (1)
- Nuenen centrum (2)
- Nuenen dorpslinten (3)
- Nuenen wonen west (4)
- Nuenen wonen noord (5)
- Nuenen wonen oost (6)
- Nuenen wonen en werken Boschhoeve (7)
- Nuenen wonen zuidwest (8)
- Nuenen werken Pinckart (9)
- Gerwen dorpslinten (10)
- Gerwen wonen (11)
- Nederwetten wonen (12)
- Nederwetten Esrand (13)
- Eeneind wonen (14)
- Eeneind wonen oost (15)
- Eeneind werken (16)
- Eeneind werken Zuid II (17)
- Sport en recreatie (18)
- Buitengebied oost (19)
- Buitengebied west (20)
- Aanduiding Nuenen west



Beschrijving

Beschermd dorpsgezicht Park-Nuene omvat het park met de afwisselende bebouwing daaromheen met inbegrip van de Clemenskerk en de begraafplaats met als grens de achterzijde van de kavels. Kern van het beschermd gezicht is de driehoekige groene ruimte van het Park. Samen met de bebouwing er omheen is het een goed bewaard dorpscentrum uit de tweede helft van de negentiende en het eerste kwart van de twintigste eeuw.

Het Park is zoals in de streek gebruikelijk zonder vooropgezet stedenbouwkundig plan gebouwd langs bestaande routes, waartussen een driehoekige grasland lag in gebruik als bleek. De gebouwen staan enigszins van de weg en hebben veelal een voortuin, waarvan het groen overgaat in de bomen langs de weg. Uitzondering is het zuidelijk deel, waar de bestrating doorloopt tot aan de voorgevels en weg het karakter heeft van een groen plein, dat onder meer dient als parkeerplaats voor de kerk en een restaurant. Het vroegere grasveld is ingericht als park in Engelse landschapsstijl, waarbij de drenkplaats is omgevormd tot een idyllische waterpartij. Bijzonder is naast de volgroeide boompartijen de muziekkiosk met daar omheen gietijzeren lantaarns.

De rooilijn van de bebouwing volgt in grote lijnen het verloop van de wegen en is daar ook op georiënteerd met de voorgevels. Op de hoeken hebben de gebouwen een dubbele oriëntatie. De panden zijn vrijwel allemaal vrijstaand en geplaatst op diepe kavels met groene achterterreinen. De bebouwing is gevarieerd in maat en schaal. Het individuele pand met een onderbouw van één of twee lagen met een zadeldak of mansardedak met de nok parallel aan de weg is het meest aanwezig, maar afwijkende gebouwen waaronder de kerk en het klooster vallen direct in het oog met hun eigen schaal.

Wat betreft de architectuur is er sprake van variatie op een thema. Gevels hebben in het algemeen een traditionele opbouw. Traditionele baksteenarchitectuur met hier en daar stucwerk bepaalt de sfeer. Een combinatie met donkere pannendaken is standaard. Een deel van de panden herinnert in zijn eenvoud aan de landelijk oorsprong, andere met hun rijke details aan de veranderingen in de negentiende eeuw met zowel de opkomst van de industrie als de vrijheid van geloofsbeleving.

Het beschermd gezicht heeft al met al een grote diversiteit aan architectuurstijlen en een zorgvuldige detaillering, sober tot rijk. Siermetselwerk, fijn gedetailleerde gootklossen, daklijsten en kozijnen zijn beeldbepalend. Kozijnen zijn gewoonlijk uitgevoerd in houtwerk en geschilderd in traditionele kleuren.



Het klooster als bijzonder pand aan een bijzondere openbare ruimte

Waardebepaling en ontwikkeling

Het is de bijzondere samenhang tussen de openbare ruimte en de gegroeide eenheid in de verscheidenheid van de bebouwing, die de hoofdreden zijn voor de aanwijzing tot beschermd gezicht. Aanvullend daarop zijn in dit verband de hoge kwaliteit van de bebouwing en de gave ruimtelijke structuur het noemen waard. Veel panden zijn door hun vorm en positie cultuurhistorisch waardevol. Een deel hiervan is monument.

De dynamiek van historisch hart van Nuenen is gemiddeld, waarbij naast de te verwachten kleine wijzigingen aan de panden ook meer ingrijpende veranderingen en functiewijzigingen niet zijn uit te sluiten.

Beschermd welstandsgebied

Park Nuenen is een beschermd welstandsgebied. Het beleid is gericht op instandhouding en waar mogelijk versterking van de historische karakteristiek van de bebouwing met inbegrip van afwisseling in schaal en gezichtsbepalende architectonische details. Daarbij geldt met name het straatbeeld rond het Park als te behouden en waar mogelijk te verbeteren, terwijl voor de achterterreinen behoud van kwaliteit uitgangspunt is.

De welstandscommissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan het behoud van de schaal van de bebouwing in samenhang met het historische karakter met inbegrip van materiaal en kleur zonder ondergeschikte wijzigingen onmogelijk te maken.

Aanvullende criteria beschermd dorpsgezicht

Voor het van rijkswege beschermd gezicht gelden meer regels. Voor bouwen is hier altijd een bouwvergunning nodig. De waarde van het beschermd gezicht ligt in de historisch gegroeide en goed behouden samenhang tussen structuur, groen en bebouwing. Om deze kwaliteiten te handhaven of te versterken zijn aparte criteria opgesteld, die op de te beschermen karakteristieken aangepast zijn. Om in te kunnen spelen op de specifieke kenmerken van het Park wijken deze op een aantal punten af van de standaarden, die elders in de gemeente gelden.



Nieuwbouw met een eigen gezicht



Complexgewijze bebouwing in een vorm die niet opgaat in het straatbeeld

Welstandscriteria

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

Aanvullende algemene criteria

- bij verbouwing en herbouw worden in principe de bestaande goothoogtes, nokhoogtes en dakhellingen gehandhaafd
- bij voorkeur in de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens bouwen
- de gemeente kan in lijn met het karakter zoals vastgelegd in de redengevende beschrijving nadere eisen stellen aan plaatsing, vorm (breedte, hoogte, dakhelling), constructie en materiaalgebruik

Ligging

- het dorpse karakter van het gebied behouden
- de rooilijnen van de hoofdmassa's volgen de weg en verspringen enigszins, waarbij de historische rooilijnen leidend zijn
- de gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte
- bijgebouwen staan in beginsel op het achterterrein en uit het zicht

Massa

- de bouwmassa en gevelopbouw zijn evenwichtig en harmoniëren met het dorpse karakter van het gebied
- gebouwen zijn individueel en afwisselend en hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw
- gebouwen hebben op historische uitzonderingen na een onderbouw tot twee lagen met kap afgestemd op het straatbeeld
- uitbreidingen zoals aanbouwen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of zonder schaalvergroting opnemen in de hoofdmassa
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig, evenwichtig en aangepast aan het historisch karakter
- de architectuur volgt het traditionele beeld van de dorpse bebouwing met baksteen en pannen als hoofdmaterialen
- gebouwen hebben een grondgebonden karakter
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- kozijnen, dakgoten, daklijsten, windveren en dergelijke zorgvuldig detailleren
- gevelopeningen zijn in beginsel verticaal of verticaal geleed met uitzondering van authentieke gevelelementen zoals deuren met een oorspronkelijk agrarische functie
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn terughoudend en in beginsel traditioneel
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in baksteen of incidenteel in een lichte streekeigen tint pleisteren of keimen
- hellende daken voorzien van (matte) keramische pannen
- houtwerk schilderen in traditionele kleuren
- kleuren harmoniëren met de omringende bebouwing



Het park met de muziektent



Pandsgewijze historische bebouwing



De statige pastorie in verzorgde baksteenarchitectuur



Twee voorbeelden van recente bouw, waarbij het pand op de achtergrond minder overtuigend is ingepast

Aanvullende welstandscriteria kleine plannen

Voor het beschermd stads- en dorpsgezicht gelden de volgende aanvullende criteria, die afhankelijk van de architectuur van het pand de standaardcriteria kunnen vervangen:

Kleine plannen algemeen

- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat, schaal en detaillering zorgvuldig afstemmen op de architectuur van het hoofdgebouw
- bij aanpassingen aan vrijstaande gebouwen blijft de hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar

Bijgebouwen

- bijgebouwen hebben gevels van hout in een donkere en gedekte kleur of zijn van baksteen, grotere bijgebouwen hebben een kap

Dakkapellen en dakramen

- de zijwangen van dakkapellen uitvoeren in zink of lood of bekleden met horizontale delen in een donkere en gedekte kleur of de kleur van het houtwerk
- dakkapellen raken de gootlijn als dit bijdraagt aan de architectuur van de gevel en de straatwand
- dakkapellen en dakramen blijven minimaal 1,00 m onder de nok
- vlakke dakramen hebben een staande diagonaal, worden horizontaal gelijnd (geen strookramen) en zijn in samenhang met onderliggende gevelindeling

Kozijn- en gevelwijzigingen

- kozijn- en gevelwijzigingen niet toepassen, tenzij het herstel betreft van historisch wenselijke eigenschappen
- gevelopeningen zijn in beginsel staand
- kozijnen zijn van hout en liggen bij voorkeur verdiept in het gevelvlak

Erfafscheidingen

- erfafscheidingen die zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte zijn maximaal 1,00 m hoog en grotendeels transparant met eventueel een gemetselde plint tot een hoogte van 0.30 m
- overige erfafscheidingen zijn maximaal 2,00 m hoog
- erfafscheidingen van hout of ijzerwerk zijn geschilderd in een donkere en gedekte tint (bijvoorbeeld zwartgroen) eventueel met witte accenten



Bijzondere architectuur met liefde voor detail



Voorgevels gericht op de belangrijkste openbare ruimte



De hoeken van de bouwblokken zijn open in lijnen met het groene karakter



De individualiteit van de panden komt tot uitdrukking in materiaal en kleur

Beschrijving

Het centrum van Nuenen is een vernieuwend gebied rondom het Park, waar lintbebouwing met winkels en woningen te vinden zijn maar ook complexmatige bouw is gerealiseerd. Het oude dorp heeft hier kleinstedelijke trekken gekregen. Het gaat daarbij om de zone aan weerszijden van de Berg, Parkstraat en Vincent van Goghweg met inbegrip van de nieuwbouwlocaties zoals De Vank en Luistruik.

Het oude deel van Nuenen centrum bestaat uit de doorgaande wegen en enkele zijstraten. De openbare ruimte bestaat uit een weg met stoepen en bomen. De rooilijnen verspringen en volgen het verloop van de weg. Sommige panden hebben voortuinen, maar de meeste staan met de voorgevel direct aan de straat. Het zijn panden van meestal één of twee lagen met kap. De meeste panden hebben een heldere gevelindeling met staande ramen die horizontaal zijn gelijnd. De detaillering is gevarieerd. De panden hebben vaak nadrukkelijke, geprofileerde daklijsten en raampartijen hebben meestal een onderverdeling. Luiken, siermetselwerk, rollagen, balkankers evenals raamen deurlijsten komen voor. Materialen en kleuren zijn overwegend traditioneel. Gevels zijn veelal opgebouwd uit baksteen, stucwerk komt eveneens voor. Daken zijn gedekt met keramische pannen. Het merendeel van de kozijnen is uitgevoerd in hout. Het houtwerk is geschilderd.

Het straatbeeld wordt echter meer en meer bepaald door grotere bebouwing. De complexen aan de Vincent van Goghstraat zijn een wat ouder voorbeeld. Nieuwe projecten in het gebied zijn het wonen in een parkachtige setting van de appartementengebouwen van Luistruik, woningen voor starters en senioren De Vank en het complex woningen met bedrijfsruimte aan de Berg. Het gaat daarbij steeds om panden en complexen, die aan de oude wegen staan of daartussen zijn ingepast. In de massaopbouw en architectuur is in de regel aansluiting gezocht bij de oudere bebouwing zonder daar een kopie van te maken. Deze overwegingen hebben aan de Vincent van Goghstraat geleid tot bebouwing van een te grote schaal, terwijl nieuwbouw aan de Berg en Parkstraat met een pandsgewijze gevelopbouw tot een kleinere schaal heeft geleid.

Waardebepaling en ontwikkeling

Nuenen centrum bestaat voornamelijk uit kleinstedelijke bebouwing afgewisseld met individuele woningen. De waarde is vooral gelegen in het afwisselende straatbeeld met winkels en voorzieningen in combinatie met woningen. De architectuur varieert van traditioneel tot modern.

De dynamiek van het centrum is hoog en betreft bij oudere panden naar verwachting veelal kleine wijzigingen als gevelwijzigingen en uitbouwen. Bij meer recente complexen en ontwikkelingslocaties zijn aanpassingen te verwachten, waarmee winkeliers en bewoners hun nieuwe panden bruikbaar maken.

Bijzonder welstandsgebied

Nuenen centrum is een bijzonder welstandsgebied. Het beleid is gericht een harmonieus samengaan van sferen en functies met oudere bebouwing langs de linten en vernieuwingen op de terreinen daartussen of achter.

De welstandscommissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan de afstemming van de maat en schaal van de gebouwen onderling en aan een zorgvuldige architectonische uitwerking met inbegrip van het gebruik van materiaal en kleur. Traditie en vernieuwing moeten daarbij hand in hand kunnen blijven gaan.

Nueneen centrum

Welstandscriteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt er getoetst aan de hand van de volgende criteria.

Ligging

- het dorpse karakter van de lintbebouwing in principe behouden
- gebouwen aan de linten zijn met de voorgevel gericht op de openbare ruimte, die in de tussengelegen gebieden kunnen een meerzijdige oriëntatie hebben
- rooilijnen volgen de lintweg of de dwarswegen met (kleine) verspringingen of maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon

Massa

- de bouwmasa en gevelopbouw harmoniëren met het dorpse danwel het kleinstedelijk karakter van het gebied
- gebouwen zijn in het algemeen individueel en afwisselend, waarbij langs de linten de maat en schaal van de oude bebouwing te respecteren is
- per kavel is er één hoofdmasa
- gebouwen hebben in beginsel een onderbouw tot twee lagen met kap en teruggelgen van de linten een complexen met een kleinstedelijke schaal
- op- en aanbouwen zijn beperkt in maat en ondergeschikt

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking is gevarieerd met oog voor detail en een afwisseling tussen traditioneel en modern
- fijne detaillering wordt benadrukt in kleine elementen als kozijnverdelingen en siermetselwerk danwel vergelijkbare eigentijdse architectonische elementen
- gevels hebben een heldere geleding
- traditionele houten kozijnen en profileringen vormen uitgangspunt voor dorpse bebouwing
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking zijn afgestemd op het hoofdvolume of de architectuur van het cluster

Materiaal en kleur

- materiaal- en kleurgebruik is bij voorkeur traditioneel en in ieder geval zorgvuldig (eventuele afwijkende architectuur is terughoudend in kleur)
- gevels zijn in hoofdzaak van baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen en een enkele keer in lichte tint gepleisterd
- hellende daken in beginsel voorzien van (matte) keramische pannen
- houtwerk schilderen in traditionele kleuren
- aan-, uit- en bijgebouwen in kleur en materiaal afstemmen op het hoofgebouw

Gebied 2



Parkstraat met oudere woningen en recente winkelpanden



Winkels met daarboven wonen aan de Vincent van Goghstraat



Het plein aan de Vincent van Goghstraat



Oudere straten met nieuwe bebouwing

Nuene dorpslinten

Beschrijving

De dorpslinten zijn de wegen, waarlangs Nuene vanaf de negentiende is uitgegroeid tot een flinke kern. Hier staan voormalige boerderijen, arbeiderswoningen en villa's met daartussen enkele winkels en woningen van recenter datum. Het gebied omvat de Berg vanaf de linde naar het noorden, de Parkstraat tussen Europalaan en Lindenlaan, de Lindenlaan en de Kerkstraat ten zuiden van het beschermd gezicht.

De dorpslinten zijn wegen met daarlangs kleinschalige gemengde bebouwing, die in de regel vrijstaat van belendingen. De panden staan redelijk dicht op de weg met in de regel een ondiepe voortuin, die samen met de bomen in de openbare ruimte voor een groen beeld zorgen. De gevels volgen het verloop van de weg met kleine sprongen. Standaard is een onderbouw van één of twee lagen met een zadeldak, schilddak of mansardekap, waarvan de nok parallel ligt aan de straat. Voormalige boerderijen hebben ook wel een bescheiden wolfseind, villa's vaker een samengestelde kap.

De plattegronden zijn in de regel rechthoekig van vorm, met als in het oog springende uitzondering de villa's aan de Berg met hun uitbouwen. Traditionele baksteenarchitectuur bepaalt de sfeer. De roodbruine baksteen is hier en daar gekeimd of gestuct danwel voorzien van spekbanden, de dakpannen zijn deels donker gesmoord en deels rood. De architectuur varieert van vrij sober tot rijk, waarbij ook bij de eenvoudigste oude panden aandacht is besteed aan details die het gebouw een gezicht geven. Ook de meer sobere panden hebben enig siermetselwerk of een fijn gedetailleerde goot. Panden uit de afgelopen decennia zijn te zien als uitzondering op deze regel. Kozijnen zijn gewoonlijk uitgevoerd in houtwerk en geschilderd in traditionele kleuren.

Waardebepaling en ontwikkeling

De dorpslinten van Nuene bestaan voornamelijk uit dorpse woningen in een afwisselende en meestal traditionele architectuur. De waarde is mede gelegen in het afwisselende straatbeeld met hier en daar een pand van een bijzondere kwaliteit of historische waarde.

De dynamiek in de linten is gemiddeld en betreft naar verwachting veelal kleine wijzigingen, die echter van aanzienlijke invloed kunnen zijn op het groene straatbeeld. Te verwachten nieuwbouw bestaat uit de zorgwoningen op de hoek van Parkstraat en Voirt.

Bijzonder welstandsgebied

De dorpslinten van Nuene zijn bijzonder welstandsgebied. Het beleid is gericht op behoud van variatie zonder verrommeling met aandacht voor de afwisseling in de dorpse schaal en het groene straatbeeld.

De welstandscommissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan het behoud van het gegroeide kleinschalige karakter met daarin zowel eenvoudige woningen als bijzondere gebouwen in een traditionele baksteenarchitectuur zonder wijzigingen of vernieuwing onmogelijk te maken.

Gebied 3



Landelijk straatprofiel met vrijstaande en tegen elkaar gebouwde panden



Bomen geven de openbare ruimte een landelijke sfeer



Lage goten bij oude langshevels



Hogere goten bij meer recente bebouwing met een dwarsnok

Nuene dorpslinten

Gebied 3

Welstandscriteria

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

Ligging

- het dorps karakter van het gebied behouden
- de rooilijnen volgen de weg en verspringen enigszins
- gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte
- de panden en ensembles zijn (vrijwel) tegen elkaar geplaatst danwel vrijstaand
- aan- en uitbouwen aan een zijgevel of achterzijde plaatsen
- bijgebouwen staan in beginsel op het achterterrein en uit het zicht

Massa

- de bouwmassa is evenwichtig en past in de beperkte schaal van het straatbeeld
- gebouwen hebben in beginsel een onderbouw van één of twee lagen met een zadeldak of mansardekap met de nok parallel aan de straat
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn evenwichtig en gevarieerd
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- kozijnen, dakgoten en dergelijke zorgvuldig detailleren
- bij geschakelde woningen en ensembles de herhaling in de gevel behouden
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume en de rij of het ensemble

Materiaal en kleur

- materialen zijn degelijk en kleuren terughoudend, waarbij de rust in het straatbeeld en de samenhang in de rij of het ensemble van belang zijn
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in baksteen met bescheiden openingen danwel gekeimd of gestuct in lichte tint
- plaatmateriaal alleen gebruiken als eventuele invulling van een kozijn
- hellende daken in beginsel voorzien van (matte) keramische pannen

Overig

- dakkapellen raken de gootlijn als dit bijdraagt aan de architectuur van de gevel en de straatwand



Kleinschalige individuele panden



Enkele representatieve villa's in een ruime tuin



Voormalige boerderijen in het lint



Oudere geschakelde woningen met een representatieve architectuur

Beschrijving

Het woongebied aan de westzijde van Nueneen bestaat voor het grootste deel uit korte rijen woningen van twee lagen met zadeldak in een veelal sobere baksteenarchitectuur afgewisseld met vrijstaande woningen met een vergelijkbare opbouw. De bomen langs de straten en tuinen voor de huizen geven het gebied een groen aanzien.

Nueneen West is een wijk, die in series tegen het oude dorp aan is gebouwd langs straten tussen bestaande routes als Voirt, Boordseweg en Weverstraat. Binnen de oude verkavelingsstructuur zijn rijen en blokken geplaatst. De bochten en verschuivingen die hieruit voortvloeien, zijn veelal gebruikt om op bescheiden wijze de openbare ruimte te verlevendigen. De hoeken van de bouwblokken zijn open en groen. De voorgevels begeleiden de straat met kleine verspringingen, wat het beeld van de openbare ruimte ten goede komt. De rijwoningen hebben in de regel een eenvoudige opbouw van twee lagen met een zadeldak. De hoekwoningen en ook veel vrijstaande panden zijn vrijwel gelijk aan de tussenwoningen. De herhaling van gevelelementen en schoorstenen geeft ritme aan het straatbeeld.

De materialisering en detaillering zijn in het algemeen eenvoudig en seriematig. De meeste gevels zijn van baksteen en soms voorzien van grote puien. De daken zijn meestal voorzien van rode of donkere keramische pannen en worden veelal benadrukt door een uitkragende goot. Binnen de bouwseries is het materiaalgebruik gelijk, wat de rust in het straatbeeld ten goede komt.

Nieuw in dit gebied zijn de recent opgeleverde woningen achter de Beatrixstraat, die aansluiten bij de baksteenarchitectuur van de naastgelegen straten maar in hun massaopbouw meer gedifferentieerd zijn en daarmee als zelfstandig ensemble herkenbaar zijn. Aan de Hendrikstraat is eveneens een nieuw ensemble te vinden, dat bestaat uit een tiental villa's met nadrukkelijke topgevels rond een pleintje. Met wit gekeimde gevels en antraciet pannendaken wijkt dit plan enigszins af van wat in de omgeving gebruikelijk is. Een derde project is de brede school met woningen aan het Andriesplein. Dit is een afwijkend complex, dat door een vrije ligging en geringe hoogte een gepast accent is aan de Weverstraat.

Waardebepaling en ontwikkeling

Nueneen West bestaat voornamelijk uit seriematige woningbouw afgewisseld met individuele woningen. De waarde is vooral gelegen in het rustige beeld van de straten met het groen van de bomen en voortuinen. De architectuur is in het algemeen eenvoudig.

De dynamiek van het woongebied is gemiddeld en betreft naar verwachting veelal kleine wijzigingen als dakkapellen en uitbouwen.

Gewoon welstandsgebied

Het woongebied Nueneen West is een gewoon welstandsgebied. Het beleid is gericht op de rust in het straatbeeld en samenhang in de architectuur.

De welstandscommissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan het behoud van de maat en schaal van de gebouwen in het straatbeeld en aan samenhang in zowel de architectonische uitwerking als het gebruik van materiaal en kleur.



Geschakelde woningen in baksteenarchitectuur



Kleinschalige seriematige woningbouw



Ritmiek van gevelopeningen, schoorstenen en dakkapellen in straatbeeld



Recente nieuwbouw Claushof met een gedifferentieerde massaopbouw

Nueneen wonen west

Gebied 4

Welstandscriteria

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

Ligging

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon met korte rijen en enigszins verspringende rooilijnen
- voortuinen en open hoeken bouwblokken respecteren
- gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte

Massa

- de bouwmassa is evenwichtig en past in de samenhang van het straatbeeld
- woningen hebben in beginsel een onderbouw van twee lagen voorzien van een zadeldak met de nok parallel aan de straat
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- gebouwen met bijzondere functies harmoniëren met het dorpse karakter van het gebied en kunnen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig maar degelijk en evenwichtig
- bij rijenwoningen de herhaling in bijvoorbeeld gevelverdelingen of penanten benadrukken
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- kozijnen, dakgoten en dergelijke zorgvuldig detailleren
- op maaiveldniveau hebben appartementengebouwen een bewoond karakter
- vrijstaande woningen hebben een individuele uitstraling
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume en de rij of het ensemble

Materiaal en kleur

- materialen degelijk en kleuren zijn terughoudend, waarbij de rust in het straatbeeld en de samenhang in de rij of het ensemble van belang zijn
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in baksteen, eventueel ingevuld met puien of houten delen danwel gekeimd in lichte tint als dit binnen de rij of het ensemble gebruikelijk is
- plaatmateriaal alleen gebruiken als eventuele invulling van een kozijn
- hellende daken voorzien van (matte) pannen



Seriematige woningbouw van twee lagen met kap



Een kleine schaal door korte rijen en een groene straat door voortuinen



De hoeken van de bouwblokken zijn open in lijnen met het groene karakter



Uitbouwen aan de voorzijde zijn bescheiden in maat en ondergeschikt

Nueneen wonen noord

Beschrijving

Nueneen Noord is een woongebied aan de rand van het centrum met vrijstaande woningen op ruime kavels langs groene wegen. Het gebied heeft een parkachtig karakter door de vele volwassen bomen langs de straten en in de tuinen. Het gebied bestaat uit een oostelijk deel rond de Beeklaan en Papenvoort en uit een westelijk deel langs de Lissevoort, Beukenlaan en Boordseweg.

De noordrand van Nueneen is een ingetogen gebied. De wegen doen met groene bermen en bomen landelijk aan. Achter de vele heggen die de openbare ruimte begeleiden gaan kavels schuil met daarop veelal ruime huizen, maar ook meer bescheiden bungalows.

De gebouwen zijn deels neergezet als onderdeel van een gelijksoortige ensembles zoals de huizen aan de Dennenlaan of echt seriematige bouw zoals de panden aan de Plataanstraat. Aan wegen zoals de Everard van Doernelaan zijn vergelijkbare series ondertussen zo ver verbouwd, dat de huizen vooral een individuele uitdrukking hebben. Ook staan er in het hele gebied nieuwe panden, die kunnen worden gezien als een eigentijdse aanvulling op de architectonische verscheidenheid van het gebied.

Waardebepaling en ontwikkeling

Nueneen Noord bestaat voornamelijk uit seriematige en individuele panden. De waarde is onder meer gelegen in het rustige beeld van de veelal groene straten en de voortuinen. De architectuur is in het algemeen zorgvuldig en vaak ingetogen chique.

De dynamiek van het woongebied is gemiddeld tot hoog. Naast kleine wijzigingen is er verbouw van panden uit de jaren zestig van de vorige eeuw, die technisch verouderd zijn. Een deel van de eigenaren gebruikt deze veroudering als aanleiding om tot nieuwbouw over te gaan.

Aanvullend beleid

Voor de bungalows aan onder meer de Mauritsgaarde, Dennenlaan en Eikenlaan beschrijft beeldkwaliteitsplan "Nueneen West" uitbreidingsmogelijkheden.

Bijzonder welstandsgebied

Het woongebied Nueneen Noord is een bijzonder welstandsgebied. Het beleid is gericht op ingetogen architectuur die het parkachtig karakter van het gebied versterkt, waarbij is gekozen voor verbetering van de beeldkwaliteit door uit te nodigen bij (ver)nieuwbouw de kwaliteit van het villagegebied met eigentijdse architectuur te verrijken.

De welstandscommissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan het behoud van een bescheiden rol van de gebouwen in het straatbeeld en aan een goede architectonische uitwerking met inbegrip van het gebruik van materiaal en kleur, waarbij architectonische vernieuwing van een hoog niveau met eigentijdse architectuur gewenst is.

Gebied 5



Tweelaags bebouwing van enkele decennia terug



De achterzijde van het gemeentehuis als uitzondering in schaal en sfeer



Architectonische vernieuwing met behoud van typologie



Verfijnde architectuur met referentie aan traditionele hoofdvorm

Nueneen wonen noord

Welstandscriteria

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

Ligging

- gebouwen staan in een parkachtige opzet met landelijke wegen en teruggelegen rooilijnen
- gebouwen zijn meerzijdig
- tuinen respecteren

Massa

- de bouwmassa van het individuele gebouw is evenwichtig en past binnen de verscheidenheid van het gebied
- plattegronden van woningen zijn in basis rechthoekig of bestaan uit een onnatuurlijk samenstel van rechthoeken
- woningen hebben één of twee lagen met plat dak of een kap afgestemd op het ensemble en het karakter van het gebied
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig
- bij gehele vernieuwing is de oorspronkelijke architectuur of een eigentijdse architectuur van hoge kwaliteit uitgangspunt
- vrijstaande woningen kunnen een individuele uitstraling hebben
- geen gesloten gevels op straatniveau
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- kozijnen, dakgoten en dergelijke zorgvuldig detailleren
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume en belendingen

Materiaal en kleur

- materialen zijn degelijk en duurzaam, kleuren terughoudend
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in lichte baksteen, keimwerk, houten delen of andere materialen met een eigen structuur die mooi verouderen
- plaatmateriaal alleen gebruiken als eventuele invulling van een kozijn
- hellende daken voorzien van matte keramische pannen of leien

Gebied 5



Bungalows in een groene omgeving



*Groene lanen met terughoudende vil-
labouwing*



*Vrijstaande woningen in een traditionele
baksteenarchitectuur*



Ruime kavels met individuele panden

Beschrijving

Het woongebied aan de oostzijde van Nueneen bestaat voor het grootste deel uit korte rijen woningen van één of twee lagen met zadeldak in een verschillende typen baksteenarchitectuur afgewisseld met vrijstaande woningen met een vergelijkbare opbouw. Het gebied wordt aan de noord- en oostzijde begrensd door het buitengebied, aan de zuidzijde door de Ouwlandsedijk, aan de westzijde door de Smits van Oyenlaan.

Nueneen Oost is een uitbreidingswijk, die in series tegen het oude dorp aan is gebouwd. De oudste delen sluiten aan bij Nueneen Zuidwest en bestaan uit korte rijen woningen aan woonerven. In dit deel van de wijk zijn de architectonische ensembles groter dan elders in de wijk, waar in kleinere series is gebouwd en in het woningontwerp is gezocht naar grotere afwisseling. Aan de rand van het buitengebied zijn voornamelijk vrijstaande woningen te vinden met ruime tuinen.

De brede wijkontsluitingswegen en de parkzone langs de beek zijn rijkelijk voorzien van groen. Door de hele wijk is het profiel van de woonstraten gericht op langzaam verkeer, waarin voor openbaar groen geen nadrukkelijke rol is weggelegd maar door de voortuinen oogt de wijk als geheel wel groen.

De rijwoningen hebben in de regel een samengestelde opbouw van twee lagen met een zadeldak. De hoekwoningen hebben veelal een verbijzondering. De vrijstaande panden hebben meestal een onderbouw van één laag voorzien van een zadeldak of schilddak.

De materialisering en detaillering variëren van eenvoudig tot seriematig. De meeste gevels zijn van baksteen of betonsteen met in de meer recente wijkdelen patronen of kleurwisselingen. De daken zijn meestal voorzien van pannen met een boeibord of uitkragende goot. Binnen de bouwseries is het materiaalgebruik gelijk, wat de rust in het straatbeeld ten goede komt.

Midden in de wijk ligt de Beekstraat, een oude route die is gehandhaafd en Nueneen Oost in tweeën deelt. Langs deze straat staan enkele voormalige boerderijen. Andere bijzondere elementen in deze wijk zijn de scholen en het appartementencomplex aan de Laan van Nuenehem.

Waardebepaling en ontwikkeling

Nueneen Oost bestaat uit seriematige woningbouw en individuele woningen. De waarde is vooral gelegen in het rustige beeld van de straten met het groen van de voortuinen. De architectuur varieert van eenvoudig tot gemiddeld met hier en daar een individuele uitschieter.

De dynamiek van het woongebied is gemiddeld en betreft naar verwachting veelal kleine wijzigingen als dakkapellen en uitbouwen.

Gewoon welstandsgebied

Het woongebied Nueneen Oost is een gewoon welstandsgebied. Het beleid is gericht op de rust in het straatbeeld en architectuur.

De welstandscommissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan het behoud van de maat en schaal van de gebouwen en aan samenhang in zowel de architectonische uitwerking als het gebruik van materiaal en kleur.



Individuele woningbouw aan de noordrand van het gebied



Een kleine schaal door korte rijen en een groene straat met voortuinen



Woningen met platte daken als uitzondering



Brede school Oude Landen aan de Ouwlandsedijk

Nueneen wonen oost

Gebied 6

Welstandscriteria

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

Ligging

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon met korte rijen en vrijstaande woningen met opeenvolgende rooilijnen
- voortuinen respecteren
- gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte en op hoeken uitvoeren met een tweede voorgevel

Massa

- de bouwmassa is evenwichtig samengesteld en past in de samenhang van het straatbeeld en het ensemble
- woningen hebben in beginsel een onderbouw van twee lagen voorzien van een helend dak
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- gebouwen met bijzondere functies kunnen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig maar degelijk en evenwichtig
- bij rijenwoningen de herhaling in bijvoorbeeld gevelverdelingen of penanten benadrukken
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- kozijnen, dakgoten en dergelijke zorgvuldig detailleren
- vrijstaande woningen hebben een individuele uitstraling zonder grote contrasten met belendingen
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume en de rij of het ensemble

Materiaal en kleur

- materialen degelijk en kleuren zijn terughoudend, waarbij de rust in het straatbeeld en de samenhang in de rij of het ensemble van belang zijn
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in metselwerk eventueel ingevuld met puien of houten delen
- plaatmateriaal alleen gebruiken als eventuele invulling van een kozijn
- hellende daken voorzien van pannen



Seriematige gedifferentieerde woningbouw van twee lagen met kap



Ensembles met een eigen architectuur



Eenvoudige huizen in korte rijen aan woonerven



Recent appartementengebouw bij de wijkentree

Beschrijving

Boschhoeve is een groene buurt met een combinatie van wonen en werken in ontwikkeling. Het gebied ligt aan de Smits van Oyenlaan tegen de oostelijke woningbouw en zal een entree worden tot sportpark Oudelanden.

Het stedenbouwkundig plan toont een aantal kantoorvilla's langs de doorgaande weg met daarachter een woonensemble met zowel vrijstaande als geschakelde woningen gegroepeerd rond een aantal hofjes. Het geheel is ruim ingebed in het groen.

Gekozen is een statige architectuur in wit metselwerk gecombineerd met donkere pannendaken en aandacht voor details zoals forse houten kozijnen, bescheiden dakkapellen en nadrukkelijke schoorstenen. In het beeld overheerst het wit van de gevels. De vensters en deuren hebben behoorlijke afmetingen, maar blijven ondergeschikt aan het gevelvlak. Dit effect wordt versterkt door de ononderbroken hoeken van de bouwmassa. Het geheel toont modern klassiek en wijkt daarmee duidelijk af van de woningbouw in de omgeving.

De kantoorgebouwen zijn een variatie op dit thema, waarbij er voor is gekozen de gevels op vergelijkbare manier te behandelen. In tegenstelling tot de woningen zijn de daken plat afgedekt.

Waardebepaling en ontwikkeling

Boschhoeve bestaat voornamelijk uit seriematige woningen en een aantal kantoorvilla's in een stijlvolle architectuur. Het is een gebied in ontwikkeling, waar na oplevering kleine wijzigingen kunnen worden verwacht. Deze wijzigingen kunnen van grote invloed zijn op het straatbeeld.

Bijzonder welstandsgebied

Boschhoeve is bijzonder welstandsgebied. Het beleid is gericht op het tot stand komen van een woon- en werkgebied met een eigen architectuur.

De welstandscommissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan het tot stand komen en vervolgens bewaken van samenhang in de moderne baksteenarchitectuur en daarbij aandacht schenken aan verzorgde details, kleuren en materialen.

Welstandscriteria

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

Ligging

- gebouwen in clusters groeperen in het groen
- gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimten

Massa

- de bouwmassa past binnen de contouren van het ensemble
- woningen hebben een onderbouw van twee lagen met zadeldak en eventueel een schoorsteen als bescheiden accent
- kantoren hebben samengestelde massa en een hoogte tot vier lagen met daarop een plat dak
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering passen in het gewenste beeld van klassieke baksteenarchitectuur met moderne lijnen en verzorgde details
- geen gesloten gevels aan de straat
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- kozijnen, dakgoten en dergelijke zorgvuldig detailleren met moderne varianten op klassieke details

Materiaal en kleur

- materialen zijn degelijk en kleuren terughoudend in samenhang met de gewenste witte baksteenarchitectuur met details in zink en hout
- gevels in beginsel uitvoeren in wit gekeimde baksteen
- hellende daken in beginsel voorzien van matte donkere keramische pannen
- kozijnen in beginsel uitvoeren in hout van forse afmetingen

Nueneen wonen zuidwest

Beschrijving

Nueneen Zuidwest is een uitbreidingswijk in verschillende typen baksteen-architectuur, waarin woningen van een gelijk type zijn gegroepeerd in clusters of rijen langs groene straten. De wijk wordt in grote lijnen begrensd door de Europalaan, Smits van Oyenlaan, snelweg A270, Geldropsedijk en het Poelakkerpad.

De wijk vormt een besloten gebied, dat bestaat uit een verzameling van woonerven en clusters ontsloten door meanderende straten met in het midden voorzieningen. De vele kleine groenelementen geven de wijk een groen aanzien. Binnen een erf of cluster komt in het algemeen één woningtype voor met veelal verspringende nok- en rooilijnen, waarmee het beeld vanuit de openbare ruimte gedifferentieerd is en veel woningen per stuk een herkenbaar onderdeel zijn van een groter geheel.

De opbouw van de woningen varieert, maar in het algemeen bestaat ze uit een of twee lagen met een plat dak of kap, waarbij verlengde daken en aanbouwen vaak voorkomen. De afwisselende dakvlakken zijn vaak voorzien van dakkapellen, die per buurt van een gelijk type zijn.

De materialisering en detaillering zijn meestal seriematig met per cluster een eigen accent. De meeste gevels zijn opgebouwd uit baksteen voorzien van houten of kunststof puien. Het kleurgebruik is in de regel terughoudend met de groene koepels van de woningen aan de Tweevoren en Schietbaan als meest in het oog springende uitzondering. De wijzigingen zijn meestal in de stijl van de woning gehouden. Veranderingen aan garages en uitbouwen hebben soms een ander uiterlijk gekregen.

Het complex winkels in het centrum van de wijk is recentelijk vernieuwd. Samen met de naastgelegen gebouwen vormt het een zelfstandig cluster.

De woningen aan de Zuiderklamp vormen met hun individuele architectuur en materialisering een uitzondering op de regelmaat, die het grootste deel van de wijk kenmerkt.

Waardebepaling en ontwikkeling

De wijk in het zuidwesten van Nueneen is een woonwijk, die tussen hoofdroutes ligt. De waarde is vooral gelegen in de samenhang tussen de stedenbouwkundige eenheden met ieder hun architectonische variaties. De architectuur is in het algemeen verzorgd.

De dynamiek van de wijk is gemiddeld en betreft veelal kleine wijzigingen als dakkapellen en uitbouwen.

Soepel welstandsgebied en bestaande bebouwing deels vrij

Nueneen Zuidwest is een soepel welstandsgebied. Het beleid is terughoudend en gericht op het beheer van de samenhang binnen het hoofdbeeld van de stedenbouwkundige eenheden. De welstandscommissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan het behoud van enige samenhang in het straatbeeld op het niveau van de architectonische uitwerking met inbegrip van materiaal en kleur.

In het deel van dit gebied (op de overzichtskaart van de niveau's gearceerd is weergegeven en in de kaart op pagina 22 verder is uitvergroot) zijn wijzigingen van en toevoegingen aan bestaande gebouwen en bouwwerken welstandsvrij.

Gebied 8



Groene koepels als bijzonder architectonisch element



Het vernieuwde winkelcentrum midden in de wijk



Een rijk geschakeerd daklandschap



Uitbouwen met een gestandaardiseerde hoofdvorm

Nueneen wonen zuidwest

Gebied 8

Welstandscriteria

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

Ligging

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon
- rooilijnen zijn per blok of cluster in samenhang
- gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte
- bijzondere gebouwen zoals scholen kunnen vrij op de kavel staan

Massa

- de bouwmassa is evenwichtig en afgestemd op de samenhang in de rij of het cluster, waarbij met name de kapvorm sturend is
- gebouwen hebben afhankelijk van het cluster platte daken of kappen
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen in beginsel per woningtype gelijk uitvoeren
- aanbouwen eventueel met doorschietende dakvlakken uitvoeren als dit past binnen het cluster
- vrijstaande woningen, appartementengebouwen en gebouwen met bijzondere functies harmoniëren met het kleinstedelijke karakter van het gebied en kunnen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig maar degelijk, waarbij evenwicht moet worden gezocht tussen individualiteit en samenhang
- per rij of cluster de samenhang in de gevelindeling en architectonische elementen zoals puien of entreepartijen een rol laten spelen
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- op maaiveldniveau hebben appartementengebouwen een bewoond karakter
- vrijstaande woningen kunnen een individuele uitstraling hebben

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn verzorgd, in samenhang met de rij of het cluster en in beginsel terughoudend
- gevels in hoofdzaak in baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen uitvoeren danwel invullen met puien of houten delen
- hellende daken in beginsel voorzien van pannen



Seriematige woningbouw van twee lagen met kap



Tweelaags woningen met plat dak met daartussen garages en uitbouwen



Reeds gerealiseerde dakkapellen zoveel mogelijk als standaard hanteren



Rijwoningen aan rustige dwarsstraten in eenvoudig baksteenarchitectuur

Beschrijving

Bedrijventerrein Pinckart ligt aan de westzijde van Nuene. Het is een gebied met een voorzijde aan de Europalaan en daarachter een meer in zichzelf gekeerd karakter. Pinckart kent een grote verscheidenheid aan bebouwing langs functionele straten. Bedrijventerrein Pinckart ligt tussen de Europalaan, Panakkerse Veldweg, Bakertse Landweg en de achterzijde van de woonkavels aan de Opwettenseweg.

Functioneel is het treftwoord, dat het best past bij de opzet van dit bedrijventerrein. Het terrein is intensief in gebruik. De inrichting van de openbare ruimte is doelmatig met aan één zijde een groenstrook. Het gebied bestaat uit een aantal wegen, waarlangs kavels zijn uitgegeven aan kleine en middelgrote ondernemingen. Deze hebben ieder een eigen gebouw hebben neergezet met in de regel een rechthoekige bedrijfshal, die aan de voorzijde is voorzien van een grote deur met daarnaast een kantoor in één of twee lagen. Elk gebouw is anders uitgevoerd.

Het materiaalgebruik is overwegend zakelijk. Gevels bestaan grotendeels uit gevouwen staalplaat of metselwerk in standaardkleuren.

De gebouwen op de kavels aan de Europalaan hebben een tweezijdige oriëntatie. Aan de doorgaande weg zijn meer representatieve gevels gebouwd, die zijn gericht op het verkeer over deze toegangsweg naar Nuene. Van belang zijn ook de plannen voor het aangrenzende buitengebied, waarvoor woningplannen bestaan.

Waardebepaling en ontwikkeling

Pinckart is een standaard bedrijventerrein. De waarde is vooral gelegen in het functioneren. Uitzondering hierop is de bebouwing langs de Europalaan, die als entree van het dorp een rol speelt op een grotere schaal.

De dynamiek van het terrein is gemiddeld tot hoog. Een deel van de bebouwing is aan verbouwing of vervanging toe.

Soepel welstandsgebied

Bedrijventerrein Pinckart is een soepel welstandsgebied. Het beleid is gericht op het beheer van het straatbeeld met daarin individuele panden en het bewaken van de kwaliteit van de gebiedsranden met het oog op zowel de rol als toegang tot het dorp als de nieuwbouwplannen in het buitengebied.

De welstandscommissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan het gebouw in het straatbeeld evenals aan het gebruik van materiaal en kleur.

Nuene werken Pinckart

Welstandscriteria

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

Ligging

- gebouwen oriënteren op de wegen
- representatieve functies naar de straat richten
- eventuele opslag in beginsel achter de voorgevellijn en uit het zicht plaatsen

Massa

- gebouwen zijn individueel zonder grote contrasten met belendingen
- gebouwen zijn eenvoudig van opbouw
- gebouwen hebben in beginsel een onderbouw tot twee lagen met een plat of flauw hellend dak
- geen aanbouwen aan aanbouwen

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn degelijk en aan de randen representatief
- accenten en geleidingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk
- wijzigingen in afwerking afstemmen op het hoofdvolume

Materiaal en kleur

- gevels zijn van degelijke materialen zoals metselwerk of gevouwen metaalplaat
- kleuren zijn bij voorkeur terughoudend zonder grote contrasten met belendingen

Overig

- erfafscheidingen aan de straatzijde zijn transparant
- eventuele containers voor opslag op het achtererf plaatsen uit het zicht vanuit de openbare ruimte

Gebied 9



Voorgevels aan de Europalaan



Een dubbele voorgevel bij de entree van het terrein



De openbare ruimte is effectief ingericht met enig groen



Helder opgebouwd volume met een eigen architectuur

Gerwen dorpslinten

Gebied 10

Beschrijving

De dorpslinten van Gerwen zijn oude landwegen met daarlangs zowel boerderijen en eenvoudige huizen als oudere seriematige woningbouw en nieuwe panden. Vanzelfsprekend zijn hier ook de kerk en de school te vinden. Het gebied omvat de beeldbepalende linten van Gerwen: de Gerwenseweg, Moorvensedijk, Ruiteweg, Heuvel, Laar en Akkerstraat.

Tot diep in de twintigste eeuw stonden eigenlijk alle gebouwen van het agrarische dorp Gerwen langs routes, die nog steeds in het buitengebied doorlopen. Het hart van het dorp is de driehoekige openbare ruimte van de Heuvel met daaraan de kerk en de school. De gebouwen staan redelijk dicht op de weg met in de regel een ondiepe voortuin. De bebouwing volgt het verloop van de weg. De panden zijn in de regel vrijstaand en klein van schaal. Het individuele huis met een onderbouw van één, hoogstens lagen met mansardedak of zadeldak is de standaard. De gootlijn ligt op een hoogte die de gevel beëindigtter hoogte van het knieschot op de verdieping, een regel waarop tot voor kort slechts een enkele uitzondering is gemaakt. Als gevolg hiervan zijn er veel bescheiden dakkapellen die met de voet in de goot zijn geplaatst.

Traditionele baksteenarchitectuur met bescheiden raamopeningen bepaalt de sfeer. De roodbruine baksteen is hier en daar gekeimd of gestuct, de dakpannen zijn donker gesmoord. Hoewel de architectuur meestal vrij sober is, is er vaak aandacht besteed aan enkele details die het gebouw een gezicht geven. Ook de meer sobere panden hebben enig siermetselwerk of een fijn gedetailleerde goot. Kozijnen zijn gewoonlijk uitgevoerd in houtwerk en geschilderd in traditionele kleuren die passen bij de landelijke uitstraling van de gebouwen.

Waardebepaling en ontwikkeling

De linten van Gerwen bestaan voornamelijk uit individuele woningen en seriematige woningen in een deels eenvoudige maar deels ook rijke architectuur. De waarde is mede gelegen in het afwisselende straatbeeld, waarin de kerk en school samen met enkele boerderijen de toon zetten.

De dynamiek in de linten is gemiddeld en betreft naar verwachting veelal kleine wijzigingen, die bij de deels kleinschalige gebouwen echter van aanzienlijke invloed kunnen zijn op het groene straatbeeld.

Bijzonder welstandsgebied

De linten van Gerwen zijn bijzonder welstandsgebied. Het beleid is gericht op behoud van variatie zonder verrommeling met aandacht voor de kleine schaal en het groene straatbeeld.

De welstandscommissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan het behoud van het gegroeide kleinschalige karakter met daarin zowel eenvoudige woningen als bijzondere gebouwen in een traditionele baksteenarchitectuur zonder wijzigingen onmogelijk te maken.



Gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte



Traditionele panden herinneren aan het agrarische dorp



Twee-onder-een-kap woningen met lage goot



Seriematige woningbouw aan de rand van het dorp

Gerwen dorpslinten

Welstandscriteria

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

Ligging

- het dorpse karakter van het gebied behouden met voortuinen en ruimte tussen de gebouwen
- de rooilijnen volgen de weg en verspringen enigszins
- gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte

Massa

- de bouwmassa is evenwichtig en past in een kleinschalig straatbeeld
- gebouwen hebben op historische uitzonderingen na een onderbouw van één, hoogstens twee lagen met een zadeldak of mansardekap met de nok parallel aan de straat
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- gebouwen met bijzondere functies harmoniëren met het dorpse karakter van het gebied en kunnen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig en evenwichtig
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- kozijnen, dakgoten en dergelijke zorgvuldig detailleren
- traditionele houten kozijnen en profileringen vormen uitgangspunt
- bij geschakelde woningen de herhaling in de gevel behouden
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume en de rij of het ensemble

Materiaal en kleur

- materialen zijn degelijk en kleuren terughoudend, waarbij de rust in het straatbeeld en de samenhang in de rij of het ensemble van belang zijn
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in baksteen met bescheiden openingen danwel gekeimd of gestuct in lichte tint
- plaatmateriaal alleen gebruiken als eventuele invulling van een kozijn
- hellende daken in beginsel voorzien van (matte) keramische pannen

Overig

- dakkapellen raken de gootlijn als dit bijdraagt aan de architectuur van de gevel en de straatwand

Gebied 10



De kerk markeert het centrum van Gerwen



Statige villa in het groen met uitzicht op de Heuvel



Voormalige boerderijen aan het lint



Mansardedaken zijn bij de traditionele bebouwing geen uitzondering

Beschrijving

Het woongebied van Gerwen bestaan voor het grootste deel uit korte rijen en vrijstaande woningen van één of twee lagen met zadeldak in baksteenarchitectuur. De straten zijn in de regel smal en de openbare ruimte is beperkt, maar het groene buitengebied is nooit ver weg.

De uitbreidingen zijn met steeds een straat of blok gebouwd tegen doorgaande lijnen met De Huikert, Laar, Akkerstraat en Dungense Kant als meest herkenbare. De eerste uitbreidingen bevinden zich aan de westzijde van het dorp, de nieuwere aan de oostzijde met de huizen rond de Huyakker als meest recente. De bouwblokken zijn hier tussen gepast, waarbij de gebouwen op zich een eenvoudige rechthoekige plattegrond hebben en de eventuele verdraaiingen zijn opgevangen de kavelvorm. De voorgevels begeleiden de straten met kleine verspringingen, wat het beeld van de openbare ruimte ten goede komt. De meeste panden zijn vrijstaand of opgenomen in een kleine rij. De woningen hebben in de regel een eenvoudige opbouw van één, hoogstens twee lagen met een zadeldak. Verbijzonderingen zijn te vinden in details als een uitkragende goot, bescheiden erker of nadrukkelijke schoorsteen. De meer recente woningen wijken hier en daar af van deze standaard met het complex aan de Dora Ebbenhof als meest in het oog springend voorbeeld.

De materialisering en detaillering zijn in het algemeen eenvoudig en traditioneel. Zelfs bij de individuele woningen ogen ze seriematig. De meeste gevels zijn van rode of anders lichte baksteen, soms voorzien van puin. De daken zijn meestal voorzien van rode of donkere keramische pannen. Uitzondering op deze regel vormen de donker houten woningen aan het plantsoen aan de Heilig Kruisgildelaan.

Waardebepaling en ontwikkeling

De uitbreidingen van Gerwen bestaan voornamelijk uit seriematige en individuele woningen in een veelal bescheiden architectuur. De waarde is vooral gelegen in het besloten straatbeeld.

De dynamiek van de uitbreidingen is gemiddeld en betreft naar verwachting veelal kleine wijzigingen als dakkapellen en uitbouwen.

Gewoon welstandsgebied

Het woongebied van Gerwen is gewoon welstandsgebied. Het beleid is gericht op de rust in het straatbeeld en eenvoud in de architectuur.

De welstandscommissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan het behoud van het kleinschalige straatbeeld met rustige architectuur in traditionele materialen en kleuren.



Lage rijenwoningen rond het groen van De Bogerd



Schilddaken en erkers maken de recente nieuwbouw meer afwisselend



Het complex aan de Dora Ebbenhof met een afwijkende schaal



Donker houten woningen rond het plantsoen aan de Heilig Kruisgildelaan

Gerwen wonen

Welstandscriteria

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

Ligging

- gebouwen maken deel uit van een kleinschalige verkaveling, waarvan de rooilijnen de weg volgen
- voortuinen en groene ruimte tussen de gebouwen respecteren
- gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte

Massa

- de bouwmassa is evenwichtig en past in het straatbeeld
- woningen hebben in beginsel een onderbouw van één of twee lagen voorzien van een zadeldak met de nok parallel aan de straat
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- gebouwen met bijzondere functies harmoniëren met het dorpse karakter van het gebied en kunnen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig en evenwichtig
- bij rijenwoningen de herhaling in de gevel behouden
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- kozijnen, dakgoten en dergelijke zorgvuldig detailleren
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume en de rij of het ensemble

Materiaal en kleur

- materialen zijn degelijk en kleuren terughoudend, waarbij de rust in het straatbeeld en de samenhang in de rij of het ensemble van belang zijn
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in baksteen, eventueel ingevuld met puin of houten delen danwel gekeimd in lichte tint als dit binnen de rij of het ensemble gebruikelijk is
- plaatmateriaal alleen gebruiken als eventuele invulling van een kozijn
- hellende daken in beginsel voorzien van (matte) pannen

Gebied 11



Eenvoudige woningbouw in baksteen-architectuur



Een eenvoudig straatprofiel met bomen en voortuinen



Zadeldaken met de nokken parallel aan de straat



Individuele woningen aan de Jan Dekkerslaan met samengestelde massa's

Beschrijving

Nederwetten is een dorp met vooral vrijstaande woningen langs groene lanen, waartussen enkele voormalige boerderijen en bedrijfspanden staan. Bijzondere panden zijn de kerk, school en de uitspanning op de kruising van Hoekstraat en Soeterbeekseweg. Het gebied omvat de hele kern van Nederwetten met uitzondering van de sportvelden en het nieuwe woongebied Esrand.

Nederwetten is een dorp gebouwd langs wegen, waarvan de Hoekstraat en Soeterbeekseweg de belangrijkste zijn. De openbare ruimte is beperkt tot de wegen met hun grasbermen, die door de beplanting met bomen het dorp als geheel een parkachtig uiterlijk geven. In de buurt van de kruising tussen de hoofdroutes staan de publieke gebouwen waaronder de kerk en de uitspanning met het pleintje aan de kruising.

De gebouwen staan op onnadrukkelijke manier langs de wegen en hebben op een historische uitzondering na een ruime voortuin. De bebouwing volgt het verloop van de weg. De panden zijn in de regel vrijstaand. Het individuele huis met een onderbouw van hoogstens twee lagen met zadeldak is standaard, maar er zijn ook enkele rijen en seriematig gebouwde panden waarvoor de samenhang binnen het ensemble van belang is.

Traditionele baksteenarchitectuur met bescheiden raamopeningen bepaalt de sfeer. De baksteen is veelal rood of lichtbruin, de dakpannen zijn donker gesmoord. Hoewel de architectuur meestal vrij sober is, is er vaak aandacht besteed aan enkele details die het gebouw een gezicht geven. Vooral de oudere panden hebben enig siermetselwerk of een fijn gedetailleerde goot. Kozijnen zijn gewoonlijk uitgevoerd in houtwerk en geschilderd in traditionele kleuren, die passen bij de landelijke uitstraling van de gebouwen.

Op enkele plekken staan (voormalige) boerderijen, die de landelijke sfeer versterken. Het autobedrijf bij de entree van het dorp aan de Eikelkampen is een uitzondering, die minder bijdraagt aan de woonkwaliteit.

Waardebepaling en ontwikkeling

Het woongebied van Nederwetten bestaat voornamelijk uit individuele en seriematige woningen in een deels eenvoudige maar deels ook rijke architectuur. De waarde is gelegen in het landelijk wonen en het groene straatbeeld. De dynamiek is gemiddeld en betreft naar verwachting veelal kleine wijzigingen, die echter van aanzienlijke invloed kunnen zijn op het groene straatbeeld.

Gewoon welstandsgebied

Nederwetten wonen is gewoon welstandsgebied. Het beleid is gericht op behoud van woonkwaliteit met aandacht voor de bescheiden schaal van de kern en het groene straatbeeld.

De welstandscommissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan het behoud van het straatbeeld met verzorgde panden in baksteenarchitectuur zonder wijzigingen onmogelijk te maken.



Gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte



Voorgevels aan de dorpsrand



Een enkele rij vormt een uitzondering op de vrijstaande bebouwing



Een klein plein met uitspanning bij de kruising

Nederwetten wonen

Gebied 12

Welstandscriteria

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

Ligging

- het dorpse karakter van het gebied behouden met voortuinen en ruimte tussen de gebouwen
- de rooilijnen volgen de weg en verspringen enigszins
- gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte

Massa

- de bouwmassa is evenwichtig en in beginsel eenvoudig
- gebouwen hebben op historische uitzonderingen na een onderbouw tot twee lagen met een zadeldak of mansardekap met de nok parallel aan de straat
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- gebouwen met bijzondere functies harmoniëren met het dorpse karakter van het gebied en kunnen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig en evenwichtig
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- kozijnen, dakgoten en dergelijke zorgvuldig detailleren
- bij geschakelde woningen de herhaling in de gevel behouden
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume en de rij of het ensemble

Materiaal en kleur

- materialen zijn degelijk en kleuren terughoudend, waarbij de rust in het straatbeeld en de samenhang in de rij of het ensemble van belang zijn
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in baksteen
- plaatmateriaal alleen gebruiken als eventuele invulling van een kozijn
- hellende daken in beginsel voorzien van (matte) pannen

Overig

- dakkapellen raken de gootlijn als dit bijdraagt aan de architectuur van de gevel (wat met name geldt voor panden van één ruime laag met knieshot)



De kerk markeert het centrum van Nederwetten



Huizen begeleiden de straten



Landelijk en dorps aan dezelfde straat



Bijzondere architectuur met fijnzinnige ornamenten aan de Hoekstraat

Beschrijving

Esrand is een uitbreiding van Nederwetten, waarin is gezocht naar landschappelijke kwaliteiten en stedenbouwkundige eenheid met een eigen architectuur. Het gebied moet een overgang vormen van de oudere bebouwing van Nederwetten naar het buitengebied.

Het plan kent naast een aantal individuele woningen een ensembles. Het eerste omvat de woningen aan weerszijden van de boog gevormd door de hoofdstraat van de buurt. Hier komen woningen van meerdere lagen te staan, die door tussenbouwen aan elkaar zijn geschakeld. Dit ensemble loopt over in het tweede, dat bestaat uit de woningen aan weerszijden van de waaierende straatjes. Dit worden korte rijen met een duidelijke kop. Het plan moet een rustig en coherent beeld krijgen, wat mede tot uitdrukking moet komen in de afwijkende kapvorm. Gekozen is een lessenaarsdak.

De woningen zijn gedacht in een nadrukkelijke moderne baksteenarchitectuur, waarin de donkere tinten van de steen overheersen en lichtere tinten als contrast zijn toegepast. De meeste woningen hebben een samengestelde onderbouw met een licht hellend of plat dak. In de verdere architectonische uitwerking is gezocht naar samenhang met afwisseling binnen een beperkte bandbreedte. In de architectuur wordt zo een sterke samenhang nagestreefd binnen een veelsoortige verkaveling.

Waardebepaling en ontwikkeling

De Esrand bestaat voornamelijk uit seriematige woningen in een vergelijkbare architectuur. Het is een gebied in ontwikkeling, waar na oplevering kleine wijzigingen kunnen worden verwacht. Deze wijzigingen kunnen van grote invloed zijn op het straatbeeld, dat mede gezien de afwisselingen in de verkaveling en de gelijksoortige architectuur kwetsbaar is voor verstoring.

Aanvullend beleid

Voor dit gebied heeft de gemeente een beeldkwaliteitplan vastgesteld, dat moet worden gezien als integraal onderdeel van deze nota. Het is gericht op het tot stand komen van een gebied, waarin dorps wordt gebouwd met een eigen architectuur en samenhangend materiaalgebruik.

Bijzonder welstandsgebied

Esrand is bijzonder welstandsgebied. Het beleid is gericht op het tot stand komen van een woongebied met een eigen architectuur.

De welstandscommissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan het tot stand komen en vervolgens bewaken van samenhang in de moderne baksteenarchitectuur.

Welstandscriteria

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

Ligging

- het karakter van het gebied met ensembles in een afwisselende verkaveling en zicht op het landschap behouden
- gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte

Massa

- de bouwmassa past binnen de contouren van het ensemble
- gebouwen hebben een (samengestelde) opbouw van twee lagen met licht hellend of plat dak
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn eigentijds en passen in de sfeer van het ontwikkelingsplan
- het evenwicht tussen herhaling en afwisseling in de gevel en het ensemble behouden
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- kozijnen, dakgoten en dergelijke zorgvuldig detailleren
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op de rij of het ensemble

Materiaal en kleur

- materialen zijn degelijk en kleuren terughoudend in samenhang met de architectuur van Esrand
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in donkere baksteen afgewisseld met vlakken in lichtere tint en puien
- plaatmateriaal alleen gebruiken als eventuele invulling van een kozijn
- hellende daken in beginsel voorzien van (matte) keramische pannen



De Esrand is in aanbouw aan de noordzijde van Nederwetten

Beschrijving

Eeneind is een kern met vooral vrijstaande woningen in combinatie met bedrijfspanden en daartussen enkele voormalige boerderijen. Bijzondere panden zijn te vinden rond het voormalige station. Het gebied omvat de oude kern met daarin de Oude Dijk, Eeneind, Eeuw Driessestraat en Stationsweg als belangrijkste straten.

Aan het stratenvverloop van Eeneind is te zien, dat de kern is ontstaan als een agrarische nederzetting die met de aanleg van het spoor is veranderd in een bescheiden dorp. Bij de dorpsentree aan de Geldropsedijk herinnert een voormalige boerderij aan het landelijke karakter. De meeste panden langs de oudere wegen staan vrij, terwijl langs de nieuwere straten aan de oostzijde zoals de Hoge Mikkert ook geschakelde woningen staan.

De openbare ruimte is beperkt tot de wegen begeleid door gras en bomen. De gebouwen staan op onnadrukkelijke manier met een voortuin langs de wegen. De bebouwing volgt het verloop van de weg. De panden zijn in de regel vrijstaand. Het individuele huis met een onderbouw van één of twee lagen met zadeldak danwel mansardekap is standaard, maar er zijn ook enkele rijen en seriematig gebouwde panden waarvoor de samenhang binnen de rij van belang is. Ten zuiden van het spoor waar het gebied overloopt in het bedrijventerrein, hebben meerdere woningen een bedrijfsruimte.

Traditionele baksteenarchitectuur met bescheiden raamopeningen bepaalt de sfeer. De baksteen is veelal rood of lichtbruin, maar ook keimwerk komt vaker voor. De dakpannen zijn in de regel donker gesmoord of van een vergelijkbare kleur. Hoewel de architectuur meestal vrij sober is, komen er ook kleine villa's voor. Bijzonder is de monumentale bebouwing in het groen langs het spoor. De oudere panden hebben vaak enig siermetselwerk of andere verfijningen zoals een gootlijst. Kozijnen zijn gewoonlijk uitgevoerd in houtwerk en geschilderd in traditionele kleuren.

Waardebepaling en ontwikkeling

Het woongebied van Eeneind bestaat voornamelijk uit individuele en seriematige woningen in een deels eenvoudige maar deels ook rijke architectuur. De waarde is gelegen in rustig wonen en het groene straatbeeld.

De dynamiek is gemiddeld en betreft naar verwachting veelal kleine wijzigingen.

Gewoon welstandsgebied

Eeneind wonen is gewoon welstandsgebied. Het beleid is gericht op behoud van woonkwaliteit met aandacht voor de bescheiden schaal van de kern en het groene straatbeeld.

De welstandscommissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan het behoud van het kleinschalige straatbeeld en een verzorgde baksteenarchitectuur.



De dorpsentree aan de Geldropsedijk



Bedrijven aan huis in noord



Eeneind aan de zuidzijde van het spoor



Monumentale bebouwing aan het spoor

Welstandscriteria

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

Ligging

- het dorps karakter van het gebied behouden met groene straten en kleinschalige gebouwen
- de rooilijnen volgen de weg en verspringen enigszins
- gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte

Massa

- de bouwmassa is evenwichtig en in beginsel eenvoudig
- gebouwen hebben een onderbouw tot twee lagen met een zadeldak, mansarddak, pyramidedak of vergelijkbare kap
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig en evenwichtig
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen, waarbij met name aandacht wordt gevraagd voor de vormgeving van de entreepartij
- kozijnen, dakgoten en dergelijke zorgvuldig detailleren
- bij geschakelde woningen de herhaling in de gevel behouden
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume en de rij of het ensemble

Materiaal en kleur

- materialen zijn degelijk en kleuren terughoudend, waarbij de rust in het straatbeeld en de samenhang in de rij of het ensemble van belang zijn
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in baksteen aangevuld met natuursteen, hout, glas en stucwerk
- plaatmateriaal alleen gebruiken als eventuele invulling van een kozijn
- hellende daken in beginsel voorzien van (matte) keramische pannen

Overig

- dakkapellen raken de gootlijn als dit bijdraagt aan de architectuur van de gevel (wat met name geldt voor panden van één ruime laag met knieshot)



Brede, groene wegen met vrijstaande bebouwing



Seriematige bebouwing past in het kleinschalige straatbeeld



Traditionele panden herinneren aan het agrarische dorp



Pyramidedaken aan De Spijkert

Beschrijving

Eeneind wonen Oost is een nog te realiseren uitbreiding, die de kern afrondt aan de zijde van de Collse Hoefdijk. Het moet een gedifferentieerd buurtje worden met veertig à vijftig woningen, die door toekomstige bewoners worden ontwikkeld. Het woningprogramma omvat geschakelde woningen, patiowoningen, tweekappers en vrijstaande panden in verschillende klassen langs wegen met groene bermen waarin ook de parkeervoorzieningen zijn gepland. De verkaveling van het stedenbouwkundig plan sluit aan op De Spijkert, Hofstad en Hoge Mikkert. In het midden van de buurt is een groen pleintje en als afscherming langs de Collse Hoefdijk een dijklichaam gedacht.

De standaardwoning in Eeneind-Oost heeft een lage goot en een kap. Gevels zijn voornamelijk te realiseren in roodbruine baksteen aangevuld met natuursteen, hout, glas en stucwerk. Het kleurpalet is terughoudend. Op een hoek krijgen de woningen meerdere voorgevels, wat inhoudt dat er aan de straat geen blinde gevel worden gerealiseerd. De entreepartij dient in het ontwerp bijzondere aandacht te krijgen. Binnen het hiermee geschetste hoofdbeeld kan worden gezocht naar variatie in de architectuur.

De patiowoningen mogen volgens de plannen als bijzondere woonvorm in de nieuwe buurt enigszins opvallen ten opzicht van de overige woningen en krijgen bij voorkeur veel glas. Voor bijgebouwen zijn in het stedenbouwkundig plan zones aangewezen, waarmee is geprobeerd te voorkomen dat de groene ruimte tussen de panden wordt bebouwd.

Aanvullend beleid

Voor dit gebied heeft de gemeente een beeldkwaliteitplan vastgesteld, dat moet worden gezien als integraal onderdeel van deze nota.

Gewoon welstandsgebied

Woongebied Eeneind-Oost is gewoon welstandsgebied. Het beleid is gericht op tot stand komen van een woonkwaliteit met veel aandacht voor groen, die aansluit op de bestaande bebouwing met aandacht voor de bescheiden schaal van de oude kern.

De welstandscommissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan het tot stand komen en vervolgens bewaken van samenhang in de buurt met kleinschalige baksteenarchitectuur.

Welstandscriteria

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

Ligging

- aansluiten op het kleinschalig dorpse karakter van Eeneind
- gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte en op hoeken uitvoeren met een tweede voorgevel

Massa

- de bouwmassa past binnen de contouren van het ensemble met lage goten en schuine daken
- gebouwen hebben een (samengestelde) opbouw van één of hoogstens twee lagen met een kap en bij de patiowoningen met lessenaarsdak
- platte daken zijn denkbaar op (bescheiden) accenten in de massavorm
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering passen in het gewenste beeld van evenwichtige baksteenarchitectuur met ruimte voor afwisseling tussen de planonderdelen
- aandacht voor metselwerkverbanden en siermetselwerk
- geen gesloten gevels aan de straat
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- kozijnen, dakgoten en dergelijke zorgvuldig detailleren

Materiaal en kleur

- materialen zijn degelijk en kleuren terughoudend in samenhang met de gewenste baksteenarchitectuur
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in rode en bruine baksteen afgewisseld met glaspuien
- hellende daken in beginsel voorzien van (matte) keramische pannen
- kozijnen uitvoeren in hout of aluminium (danwel vergelijkbare materialen)

Eeneind werken

Beschrijving

Bedrijventerrein Eeneind ligt tegen het woongebied van Eeneind. Het is een gebied met een voorzijde aan de Collse Hoefwijk en daarachter een meer in zichzelf gekeerd karakter. Het terrein kent een grote verscheidenheid aan bebouwing met als gebiedsentree het nieuwe tuincentrum bij de rotonde met de Geldropsedijk.

Functioneel is het treffwoord, dat het best past bij de opzet van het oudere bedrijventerrein Eeneind. De inrichting van de openbare ruimte is doelmatig met veelal een bescheiden groenstrook. Het gebied bestaat uit een aantal wegen, waarlangs kavels zijn uitgegeven aan kleine en middelgrote ondernemingen. Deze hebben ieder een eigen gebouw hebben neergezet met in de regel een rechthoekige bedrijfshal. Elk gebouw is anders uitgevoerd. Het materiaalgebruik is overwegend zakelijk. Gevels bestaan grotendeels uit gevouwen staalplaat of metselwerk in standaardkleuren. Tussen de hallen staan woningen, die in de regel terughoudend zijn vormgegeven in één laag met een bescheiden kap.

Waardebepaling en ontwikkeling

Eeneind is een standaard bedrijventerrein. De waarde is vooral gelegen in het functioneren. Uitzondering hierop is de bebouwing langs de Collse Hoefwijk, die de doorgaande route van Nuenen naar Geldrop. Daarnaast biedt het terrein via De Huufkes toegang tot het golfterrein Gulbergen en dierenpark Europa. Langs deze routes overstijgt de betekenis van het bedrijventerrein de basis van het functionele.

De dynamiek van het terrein is gemiddeld tot hoog. Een deel van de bebouwing is aan verbouwing of vervanging toe.

Soepel welstandsgebied

Bedrijventerrein Eeneind is een soepel welstandsgebied. Het beleid is gericht op het beheer van het straatbeeld met daarin individuele panden en het bewaken van de kwaliteit van de gebouwen langs doorgaande routes.

De welstandscommissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan het gebouw in het straatbeeld evenals aan het gebruik van materiaal en kleur.

Gebied 16



Bedrijven en huizen in noord



Tussen de bedrijven staan in het zuidelijk deel ook enkele woningen



Kleinschalige bebouwing langs het spoor



Reclame is ondergeschikt aan de gevel als geheel

Eeneind werken

Welstandscriteria

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

Ligging

- gebouwen oriënteren op de wegen
- representatieve functies naar de straat richten

Massa

- gebouwen zijn individueel zonder grote contrasten met belendingen
- gebouwen zijn eenvoudig van opbouw
- gebouwen hebben in beginsel een onderbouw tot twee lagen met een plat of flauw hellend dak
- geen aanbouwen aan aanbouwen

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn degelijk en langs de hoofd-routes representatief
- accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk
- wijzigingen in afwerking afstemmen op het hoofdvolume

Materiaal en kleur

- gevels zijn van degelijke materialen zoals metselwerk of gevouwen metaal-plaat
- kleuren zijn bij voorkeur terughoudend zonder grote contrasten met belendingen

Overig

- erfafscheidingen zijn langs de doorgaande routes transparant
- eventuele containers voor opslag op het achtererf plaatsen uit het zicht vanuit de openbare ruimte

Gebied 16



Eenvoudig volume met een eigen gezicht



Gebouwen ontwerpen met aandacht voor geleiding van de straatwand



De straten hebben een eenduidig profiel en zijn deels met groen omzoomd



Opeenvolgende gevels met doorlopende lijnen

Beschrijving

Het bedrijventerrein van Eeneind is aan de zuidkant uitgebreid met representatieve bedrijfsbebouwing met een moderne vormgeving. Het gebied ligt aan de rand van het oude bedrijfsterrein aan de Collse Hoefdijk en wordt ontsloten via de Collse Heide.

Het terrein heeft een heldere stedenbouwkundige opzet met een enkele weg, die deels is uitgevoerd als een lus. De inrichting van de openbare ruimte is doelmatig en representatief.

Het terrein wordt intensief bebouwd met vrijstaande gebouwen georiënteerd op de weg. Representatieve ruimten en kantoorachtige delen liggen in het algemeen aan de voorzijde. Modern, robuust en zakelijk zijn de trefwoorden voor de architectuur. Gevraagd worden (combinaties van) rechthoekige volumes, die hun verfijning vinden in gevelindeling en architectonische uitwerking. Daarbij is het de wens grote variatie in maat en schaal te voorkomen.

Gevels zijn representatief en hebben een eenvoudige maar architectonisch effectieve detaillering. Bij gesloten gevels vormen entrees, representatieve ruimten en kantoorachtige delen accenten.

Het materiaalgebruik is overwegend modern. Gevels bestaan gedeeltelijk uit gevouwen staalplaat, donkere baksteen, hout en glas. Het kleurgebruik is terughoudend met een nadruk op grijs tinten.

Bijzonder element is de invulling van het middenterrein. Hier zijn bedrijfsverzamelgebouwen gedacht, waarvan de twee hoekpunten een bijzonder accent dienen te vormen.

Waardebepaling en ontwikkeling

Eeneind II Zuid is een modern bedrijventerrein. De waarde is vooral gelegen in de ruime stedenbouwkundige opzet en de verschijningsvorm van de bebouwing.

De dynamiek van het terrein is hoog. Het beleid is gericht op het goed functioneren en representatieve architectuur die tegen een stootje kan. Nieuwe gebouwen en eventuele aanpassingen aan reeds gerealiseerde dienen zorgvuldig te worden ingepast.

Aanvullend beleid

Voor dit gebied heeft de gemeente een beeldkwaliteitplan opgesteld, dat moet worden gezien als integraal onderdeel van deze nota. In dit plan wordt onder andere aandacht besteed aan de samenhang. Het bevat regels en aanbevelingen gericht op een hoogwaardige uniforme architectuur, die bestand is tegen bedrijfswisselingen. Aanvullend hierop geeft het plan richtlijnen voor onder meer gevelindeling, materiaalgebruik, kleur, reclame en de inrichting van het voorterrein waaronder hekwerken.

Gewoon welstandsgebied

Eeneind II Zuid is een gewoon welstandsgebied. Het beleid is gericht op het tot stand komen en behoud van de samenhang in het straatbeeld met daarin individuele panden.

De welstandscommissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan de samenhang in zowel de architectonische uitwerking als het gebruik van materiaal en kleur.

Eeneind werken Zuid II

Welstandscriteria

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

Ligging

- per kavel is er één hoofdmassa
- gebouwen staan in de rooilijn en vormen een straatwand
- gebouwen zijn met de voorgevel gericht op de belangrijkste openbare ruimte en hebben zonodig een dubbele oriëntatie
- expeditieruimte zoveel mogelijk aan de achterzijde van het gebouw situeren
- opslag vindt in beginsel plaats uit het zicht

Massa

- gebouwen zijn overwegend individueel en representatief
- accenten in de bouwmassa hebben een stedenbouwkundige aanleiding
- gebouwen hebben een hoofdvorm met heldere lijnen, waaraan eventuele sub-massa's ondergeschikt zijn
- gebouwen hebben met plat dak
- entreepartijen en kantoorgedeeltes zijn vormgegeven als accenten of als zelfstandige volumes
- bedrijven zijn in beginsel herkenbaar als zelfstandige eenheden
- geen dichte gevels aan de straat

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig met aandacht voor belijning, waarbij moet worden gedacht aan hedendaagse architectuur (geen classicistische architectuurelementen of neostijlen)
- accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk
- overheaddeuren alleen toepassen in minstens 5 meter teruggelegen gevels of geveldelen
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume

Materiaal en kleur

- grote vlakken bestaan uit materialen met een structuur of textuur zoals baksteen, hout, gevouwen staalplaat danwel (onderverdeelde) puien
- materialen en kleuren van aanbouwen afstemmen op het hoofdvolume
- kleuren zijn terughoudend, waarbij zachte kleuren en aardtinten in beginsel de toon zetten (eventuele plint donker uitvoeren)

Overig

- één naamsaanduiding per pand (uitgezonderd hoeken) uit te voeren in losse letters of logo's aangebracht tegen de gevel passend bij de architectuur van het gebouw
- erfafscheidingen uitvoeren als spijlenhekwerken in zwart (ral 9005) met een hoogte van niet meer dan 1.00 m op het voorterrein en niet meer dan 2.50 m op het achterterrein

Gebied 17



Eenvoudig volume met een eigen gezicht



Gebouwen ontwerpen met aandacht voor geleiding van de straatwand



Representatieve functies richten op de straat



Onderscheid maken tussen hoofdvolume en subvolume

Beschrijving

Sport- en recreatieterreinen liggen verspreid over de gemeente en zijn in de regel aan de rand van de kernen. In de regel zijn het groene gebieden met overwegend eenvoudige bebouwing voor een sportvereniging of zwemaccommodatie. De terreinen zijn verschillend van grootte en vrijwel altijd voorzien van een parkeerterrein.

In het algemeen staat de bebouwing op de sport- en recreatieterreinen geclusterd. Het gaat daarbij vooral om hoofdgebouwen gericht op de belangrijkste velden of het water. De meestal bescheiden bijgebouwen zijn bedoeld voor opslag. De gebouwen hebben een eenvoudige opbouw van in beginsel één laag met een plat dak of flauw hellende kap. De architectuur en detaillering zijn eenvoudig en verzorgd. Grote vlakken bestaan uit materiaal met een structuur zoals baksteen, houten betimmering of gevouwen staalplaat. Het kleurgebruik is terughoudend.

In ontwikkeling is het nieuwe multifunctionele sportpark Oude Landen, dat onder meer de thuisbasis is van voetbalclub RKS V Nuenen en verder ook aan andere sportclubs ruimte biedt. De bebouwing op deze terreinen is in ieder geval deels groter van schaal met het clubgebouw met tribune van RKS V als goed voorbeeld.

Waardebepaling en ontwikkeling

De sport- en recreatieterreinen zijn in de regel wat de bebouwing betreft helder en eenvoudig qua opzet. Ze liggen veelal aan de rand van de kernen en hebben een groen karakter, waarin de gebouwen een ondergeschikte rol spelen. De architectuur is in overeenstemming met het groene karakter terughoudend. De dynamiek van deze terreinen is laag.

Het beleid is terughoudend en gericht op beheer. Mogelijke wijzigingen of uitbreidingen moeten terughoudend zijn ten opzichte van de landschappelijke kwaliteiten.

Gewoon welstandsgebied

Sport- en recreatieterreinen zijn gewone welstandsgebieden. De welstandscommissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan het behoud van de in beginsel terughoudende architectuur en landschappelijke inpassing, waarbij voor het in ontwikkeling zijnde Oude Landen aanvullende aandacht zal worden geschonken aan de architectonische kwaliteit.

Sport- en recreatieterreinen

Gebied 18

Welstandscriteria

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

Ligging

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

Massa

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

Architectonische uitwerking

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

Materiaal en kleur

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

Overig

- erfafscheidingen uitvoeren in open hekwerken



Sportterrein Oude Landen met verzorgde en representatieve nieuwbouw



Sportterreinen hebben veelal eenvoudige bebouwing en een groen karakter

Beschrijving

Buitengebied Oost bestaat voornamelijk uit akkerland afgewisseld met bos en heide. Het is een gebied met een grote verscheidenheid, waarin het groen en de oude verkavelingspatronen de hoofdrol op kunnen eisen.

De bebouwing staat voornamelijk langs de wegen. Deze bestaat voor het overgrote deel uit boerderijen, woningen en bedrijfsgebouwen. Deze bebouwing staat in de regel vrij op een ruim groen kavel. Hoofdgebouwen zijn met de voorzijde gericht op de weg, die met een groene berm een doorgaande lijn vormt. Rooilijnen volgen de weg en verspringen ten opzichte van elkaar. De bedrijfsgebouwen als hallen en schuren staan meestal op het achtererf.

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

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

In het bosrijke deel van het buitengebied staat bebouwing met een meer villa-achtige architectuur. Doordat deze in het opgaand groen staan, vallen ze minder in het oog.

Waardebepaling en ontwikkeling

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

De dynamiek van het buitengebied is gemiddeld en betreft in het algemeen de plaatsing van aan- en bijgebouwen en de vervanging van oudere gebouwen door gebouwen die aan de huidige eisen voldoen.

Vaarle is een ontwikkelingsgebied, waar het boerenbedrijf deels plaats maakt voor bos.

Aanvullend beleid

In de beleidsregels 'Buitengebied in ontwikkeling' zijn eisen opgenomen voor de plaatsing en hoofdvorm van gebouwen, die door de commissie worden gebruikt als aanvullend interpretatiekader.

Gewoon welstandsgebied

Het oostelijk buitengebied is een gewoon welstandsgebied. Het beleid is gericht op het behoud van de oorspronkelijke structurelementen, de cultuurhistorische bebouwing en het karakteristieke profiel van de lintwegen.

De welstandscommissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan afwisseling en individualiteit in combinatie met een enigszins terughoudende vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren.

Welstandscriteria

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

Ligging

- de hoofdbebouwing staat aan de straatzijde,
- bijgebouwen staan dwars op de weg en in beginsel op het achtererf
- de rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar
- de bebouwing met de voorgevel op de weg richten
- doorzichten naar het landschap behouden
- bedrijfsgebouwen liggen achter de voorgevelrooilijn
- opslag vindt uit het zicht plaats

Massa

- gebouwen zijn individueel en afwisselend en hebben in beginsel een eenduidige opbouw met een eenvoudige rechthoekige plattegrond (met uitzondering van in het bos gelegen woningen, die eventueel een samengestelde plattegrond kunnen hebben)
- woningen hebben in beginsel een onderbouw van één of anderhalve laag met een zadeldak of mansardekap
- bijgebouwen en aanbouwen in beginsel schuin afdekken
- de nok van bijgebouwen staat in beginsel dwars op de weg
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa en eenvoudig van vorm

Architectonische uitwerking

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

Materiaal en kleur

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

Overig

- dakkapellen raken de gootlijn als dit bijdraagt aan de architectuur
- erfafscheidingen zijn open van karakter en terughoudend van kleur



Ruime kavels met huizen van op het oog bescheiden afmetingen



Landelijke gebouwtypen



Voormalige boerderijen aan een landelijk weg



He groen van de begroeiing speelt een belangrijke rol in het straatbeeld

Beschrijving

Het westelijk buitengebied bestaat voornamelijk uit het beekdal van de kleine Dommel met de daarnaast gelegen akkers en bossen. Het is een gebied met een grote verscheidenheid, waarin het groen en de oude verkavelingspatronen de hoofdrol op mogen eisen. De bebouwing staat voornamelijk langs de wegen en is enigszins geconcentreerd rond de molens en vroegere brinken.

De bebouwing bestaat voor het overgrote deel uit boerderijen, woningen en bedrijfsgebouwen met daartussen cultuurhistorisch waardevolle objecten zoals de (water)molens, kasteel Soeterbeek en de toren van het oude Nederwetten.

De bebouwing staat in de regel vrij op een ruim groen kavel. Hoofdgebouwen zijn met de voorzijde gericht op de weg, die met een groene berm begeleid door bomen een doorgaande lijn vormt. Rooilijnen volgen de weg met verspringen. De bedrijfsgebouwen staan meestal op het achtererf.

De gebouwen zijn individueel en afwisselend. Woningen bestaan in de regel uit een onderbouw van één tot anderhalve laag met zadeldak of mansardekap. Het silhouet van deze kappen is zeer bepalend voor het bebouwingsbeeld. Aan- en uitbouwen komen bij de kleinere panden veel voor, maar springen niet nadrukkelijk in het oog. Gevels van woningen zijn veelal representatief. Met name de oudere woningen zijn verticaal geleed met staande ramen.

De detaillering is zorgvuldig en gevarieerd zonder overdadig te worden. De panden zijn van baksteen of hout. Gevels van oudere woningen zijn voorzien van verbijzonderingen waaronder siermetselwerk, lijsten en windveren. De daken zijn gedekt met pannen, soms met riet. Bij de woningen staan vaak schuren en bijgebouwen in een vergelijkbare architectuur.

Waardebepaling en ontwikkeling

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

De dynamiek van het buitengebied is gemiddeld en betreft in het algemeen de plaatsing van aan- en bijgebouwen en de vervanging van oudere gebouwen.

Aanvullend beleid

In de beleidsregels 'Buitengebied in ontwikkeling' zijn eisen opgenomen voor de plaatsing en hoofdvorm van gebouwen, die door de commissie worden gebruikt als aanvullend interpretatiekader. Voor ontwikkelingsgebied Nuenen West is een beeldkwaliteitplan vastgesteld, dat moet worden gezien als integraal onderdeel van deze nota. Het plan levert bouwstenen en criteria om in een kruisbestuiving tussen regionale stijlkenmerken en eigentijdse invloeden het gebied een eigen identiteit te geven. Belangrijk uitgangspunt is de accentuering en herkenbaarheid van het individuele gebouwen.

Bijzonder welstandsgebied

Het westelijk buitengebied is een bijzonder welstandsgebied. Het beleid is gericht op het behoud van de oorspronkelijke structurelementen, de cultuurhistorische bebouwing en het karakteristieke profiel van de lintwegen.

De welstandscommissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan het behoud van afwisseling en individualiteit in combinatie met een terughoudende vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren, waarbij de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing de toon dient te blijven zetten zonder nieuwe terughoudende architectuur uit te sluiten.

Buitengebied West

Welstandscriteria

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

Ligging

- de hoofdbebouwing staat aan de straatzijde,
- bijgebouwen staan dwars op de weg en in beginsel op het achtererf
- de rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar
- de bebouwing met de voorgevel op de weg richten
- doorzichten naar het landschap behouden
- bedrijfsgebouwen liggen achter de voorgevelrooilijn
- gebouwen liggen bij voorkeur op enige afstand van de perceelsgrenzen
- opslag vindt uit het zicht plaats

Massa

- de bouwmasa en gevelopbouw zijn evenwichtig en afgestemd op de oorspronkelijke bebouwingskenmerken zoals hoofdvorm en nokrichting
- gebouwen zijn individueel en afwisselend en hebben in beginsel een eenduidige opbouw met een eenvoudige rechthoekige plattegrond
- woningen hebben bij voorkeur een onderbouw van één of anderhalve laag met een zadeldak of mansardekap
- bijgebouwen en aanbouwen in beginsel schuin afdekken
- de nok van bijgebouwen staat in beginsel dwars op de weg
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmasa
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmasa en eenvoudig van vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig, evenwichtig en afwisselend afgestemd op de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing zonder nieuwe terughoudende architectuur uit te sluiten
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- kozijnen, dakgoten en dergelijke uitvoeren met oog voor detail
- zijgevels van woningen hebben vensters
- ramen zijn in beginsel staand of (verticaal) onderverdeeld
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume
- bedrijfsgebouwen eenvoudig en zorgvuldig detailleren

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn traditioneel en duurzaam
- kleuren zijn terughoudend en in harmonie met de omgeving
- gevels in beginsel uitvoeren in roodbruine baksteen (eventueel gekeimd) en anders in horizontaal aangebrachte houten delen
- hellende daken dekken met (matte) keramische pannen of natuurlijk riet
- grote vlakken bestaan uit kleine elementen of hebben een duidelijke textuur
- aanbouwen en bijgebouwen in materiaal en kleur afstemmen op de hoofdmasa en aan de voorkant traditioneel uitvoeren

Overig

Kleine plannen in het nieuwe dorpsgebied Nuenen West worden beoordeeld door de commissie, die daarbij gebruikt maakt van het beeldkwaliteitplan.

Gebied 20



Rijke boerderijen langs de Soeterbeekseweg



Landelijke gebouwtypen



Voormalige boerderijen aan een landelijke weg



De watermolen van Hooidonk

Net als te onderscheiden gebieden zijn er voor elke gemeente ook specifieke gebouwen of bouwtypen. Zo zijn er bouwtypen of bouwwerken te benoemen die zo gebiedseigen zijn, een specifieke functie hebben of beeldbepalend zijn dat daarvoor afzonderlijke criteria voor kunnen worden opgesteld. Het gaat daarbij onder meer om boerderijen, die voor het grootste deel in het buitengebied liggen maar vaak ook langs de dorpslinten of zelfs in het centrum te vinden zijn. De objectgerichte welstandscriteria moeten worden gezien als de gewenste eigenschappen van het bouwplan.

Specifieke bouwwerken en welstandsniveau's

Objectgerichte welstandscriteria zijn van toepassing op:

- boerderijen (bijzonder)
- agrarische bedrijfsgebouwen (gewoon)
- reclame (gewoon)
- woonwagens (soepel)

Welstandsvrije bouwwerken

Daarnaast kent de gemeente enkele welstandsvrije objecten, waarvoor geen criteria gelden (als deze niet bij monumenten of binnen beschermd dorpsgezicht worden gebouwd). Het betreft:

- zwembaden niet hoger dan 0,50 m boven maaiveld (welstandsvrij)
- vijvers (welstandsvrij)
- overige bouwwerken op het achtererf een hoogte van niet meer dan 1,00 m boven het maaiveld (welstandsvrij)

Boerderijen

Object 1

Beschrijving

De boerderijen zijn in het buitengebied zijn voornamelijk van het langgeveltype, waarin wonen en werken samen in een langgerekte massa zijn ondergebracht. Het zijn objecten die door het hele buitengebied, maar net zo goed in de kernen voorkomen.

De boerderijen staan meestal dicht op de weg met een ondiep voorerf omzoomd door een haag. Deze erfindeling is samen met eventuele bomen op het voorerf of in de berm van de weg bepaalt in grote mate het straatbeeld.

De boerderijen zijn langgerekte met een nadrukkelijk dak en doorgaande gevelvlakken. De goten liggen op de hoogte van de verdiepingvloer of op een knieschot, zodat de overgang van gevel naar dak relatief laag ligt. Omdat de beukbreedte meestal duidelijk minder is dan tien meter zijn ook de kappen beperkt in hoogte. Zadeldaken zijn standaard, maar ook mansardekappen komen voor. Aanbouwen bevinden zich in de regel aan de achterzijde, waarbij een smalle doorgaande beuk een standaardoplossing is die terug te voeren is op het hallenhuis, waarvan de langgevelboerderij is afgeleid. Wolfseinden en schoorstenen geleiden de massa op een eenvoudige maar effectieve wijze.

De boerderijen passen in maat en schaal goed tussen woonbebouwing, maar wijken in hun architectuur daar op een aantal punten vanaf. Allereerst is er onderscheid tussen het meer verfijnde woondeel en het eenvoudiger uitgevoerde bedrijfsdeel. Waar het eerste in de regel staande ramen heeft met een onderverdeling met daarboven rollagen in siermetselwerk en een formele voordeur kenmerkt de gevel van het tweede zich door een functionele indeling die in de regel wordt gedomineerd door grote deuren. Deze openingen zijn aangebracht in doorgaand metselwerk, dat aan de bovenzijde vaak is aangezet met bijvoorbeeld muizentanden als ondersteuning voor een uitgetimmerde goot. De boerderijen hebben een zorgvuldige, maar niet overdadige detaillering.

De gevels zijn veelal opgebouwd uit een bruinrode baksteen en een enkele keer wit gepleisterd. De plint is hier en daar van een donkerder steen of voorzien van een gepleisterde plint. Daken zijn merendeels afgedekt met keramische pannen of ook wel riet danwel leien. De overwegend houten kozijnen zijn meestal geschilderd in een lichte kleur, de goten juist donker. De bijgebouwen zoals de stallen en schuren hebben een met het hoofdgebouw vergelijkbaar hoofdvolume, maar zijn in architectuur en detaillering soberder.

Waardebepaling en ontwikkeling

De boerderijen met erfbeplanting en bijgebouwen, zijn kenmerkend voor het buitengebied. De boerderijen bepalen mede het cultuurhistorisch waardevolle beeld. Een aantal boerderijen verliest de agrarische functie en wordt aangepast op de woonfunctie. Hiermee verandert het beeld. De structuur van het gebouw alsmede de erfinrichting zijn van belang.

Het beleid is gericht op handhaving van de vaak waardevolle bebouwing en inpassing van nieuwe ontwikkelingen in de bestaande omgeving.

Bijzondere welstandsobjecten

De boerderijen zijn vanwege hun grote waarde voor het buitengebied aange-merkt als bijzondere welstandsobjecten. Bij bouwplannen zal de commissie naast de plaatsing van bebouwing op en inrichting van het erf onder meer aandacht schenken aan een zorgvuldige detaillering en een traditioneel kleuren materiaalgebruik.



Op hoeken hebben de boerderijen een tweede voorgevel



Tussen de weg en de boerderij ligt in de regel een groen erf



De lage doorgaande goot is belangrijk in de verschijningsvorm



Een deel van de boerderijen staat ondertussen in de dorpen

Boerderijen

Object 1

Welstandscriteria

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

Ligging

- per erf of kavel is er één hoofdmassa met een langsgewel als voorkant gericht naar de belangrijkste weg
- rooilijnen verspringen en liggen evenwijdig aan weg of verkavelingspatroon
- bijgebouwen staan dwars op de weg en in beginsel op het achtererf
- doorzichten behouden en waar mogelijk versterken

Bouwmassa

- gebouwen zijn individueel en afwisselend en hebben bij voorkeur een eenvoudige en eenduidige opbouw met een langgerekte rechthoekige plattegrond met aan de achterzijde eventueel een dwarsvleugel
- gebouwen bestaan uit een onderbouw van één tot anderhalve laag met een zadeldak (eventueel voorzien van een wolfseind) of een mansardedak
- aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume
- bijgebouwen en aanbouwen schuin afdekken

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig, evenwichtig en afwisselend
- kozijnen, dakgoten, daklijsten, windveren en dergelijke zorgvuldig detailleren en voorzien van profileringen
- verschil tussen woondeel en werkdeel van het hoofdgebouw benadrukken
- bijgebouwen eenvoudiger maar net zo zorgvuldig detailleren als hoofdmassa
- gevels hebben een verticale geleiding met in het woongedeelte van het hoofdgebouw staande en hoge ramen
- traditioneel houten kozijnen en profileringen zijn uitgangspunt met subtiele maar duidelijk waarneembare neggen en een onderverdeling door middel van stijlen en regels
- gevels zijn van metselwerk met een donkerder of gepleisterde plint en siermetselwerk onder de goot
- zijgevels hebben in beginsel vensters
- wijzigingen en toevoegingen zorgvuldig afstemmen op de boerderij

Materiaal en kleur

- gevels in hoofdzaak uitvoeren in bruinrode baksteen of incidenteel in een lichte streekeigen tint pleisteren
- hellende daken dekken met in beginsel matte gesmoorde keramische pannen of natuurlijk riet
- bijgebouwen in materiaal- en kleurgebruik afstemmen op hoofdgebouw of uitvoeren in hout in gedekte en donkere kleuren
- kleuren zijn terughoudend en traditioneel en afgestemd op de van oorsprong toegepaste kleuren

Aanvullende sneltoetscriteria

- aan- en uitbouwen aan de achterkant plaatsen
- dakkapellen kunnen op de gootlijst als dit bijdraagt aan de architectuur
- dakkapellen aan de voorzijde alleen plaatsen op het woondeel met een breedte tot 1.50 m en niet meer dan twee stuks per dakvlak



Lange boerderijen met wonen en werken onder één dak



Boerderijen hebben de lange gevel aan de straat en representatieve zijgevels



Het doorlopende dak is vanaf de straat bepalend voor het silhouet



Bij verbouwing het onderscheid tussen de bouwdelen behouden

Beschrijving

Agrarische bedrijfsgebouwen staan verspreid in het buitengebied. Het gaat hierbij niet om klassieke boerderijen, maar de bij het moderne boerenbedrijf benodigde stallen en loodsen voor opslag van materieel en producten. Deze kunnen achter een klassieke boerderij staan, maar ook op het erf van een platelandswoning.

De agrarische bedrijfsgebouwen staan bij voorkeur niet direct langs de weg, maar liggen achter de eerste rij bebouwing waarin de woonhuizen te vinden zijn. Ze hebben eenvoudige, rechthoekige plattegronden en staan vaak met de korte zijde naar de weg gericht. Aan deze kant is meestal ook een grote deur te vinden. De hoogte is beperkt tot één (flinke) bouwlaag met hellende kap.

De uitvoering van de agrarische hallen is eenvoudig. In het algemeen hebben ze een onderbouw met een plint van baksteen en daarboven gevels en daken van geprofileerde stalen platen, met in de daken stroken doorzichtige kunststof.

De detaillering van de agrarische bedrijfsgebouwen is direct en weinig nadrukkelijk, wat geheel in lijn is met de wens de gebouwen op een terughoudende manier te plaatsen in hun omgeving.

De kleuren zijn gedekt. Dichte beplating van de onderbouw varieert in het algemeen van lichtgrijs tot terughoudend groen. Eventuele kozijnen zijn vaak uitgevoerd in de kleur van de beplating of wit. De daken zijn overwegend donker of middengrijs. Door het grijs en groen vallen de gebouwen niet echt op in het landschap en trekken ze minder aandacht dan de woonbebouwing grenzend aan de weg.

Waardebepaling en ontwikkeling

De waarde van de agrarische bedrijfsgebouwen is vooral gelegen in hun functioneren. Ze vertegenwoordigen geen cultuurhistorische waarden, maar vervullen een rol in de uitoefening van het boerenbedrijf en de daarbij horende functies. Ze zijn daarmee van belang voor het behoud van het landschap.

Gezien de steeds verder voortschrijdende schaalvergroting van het agrarisch bedrijf zullen er zowel aanvragen komen voor de uitbreiding van bestaande gebouwen als voor de plaatsing van nieuwe.

De gemeente richt zich op het inpassen van deze objecten in het landschap. Terughoudende vormgeving en kleurstelling zijn gewenst gezien de kleinschaligheid en openheid van het landschap, waarmee de gebouwen vanaf de linten en wegen goed zichtbaar zijn.

Gewone welstandsobjecten

Agrarische bedrijfsgebouwen zijn gewone welstandsobjecten. Bij bouwplannen zal de commissie naast de plaatsing op het erf onder meer aandacht schenken aan een degelijke en ingetogen uitvoering.

Agrarische bedrijfsgebouwen

Object 2

Welstandscriteria

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

Ligging

- in beginsel op het achtererf plaatsen achter de eerste rij bebouwing en in het bebouwingspatroon met aandacht voor verkavelingsrichting en andere landschapskenmerken waaronder doorzichten
- een heldere ordening van verschillende gebouwen op het erf is belangrijk, dus ontwerpen dienen altijd rekening te houden met het ensemble van alle bebouwing op het erf, waarbij wordt gestreefd naar ingetogenheid
- situering van de bedrijfsgebouwen op het achtererf
- de lengte van de bedrijfsgebouwen staat bij voorkeur haaks op de weg
- de terreininrichting maakt onderdeel uit van het architectonische ontwerp
- het omgeven van het erf met inheemse en bij het landschap passende beplanting is zeer gewenst
- los van andere in vorm afwijkende gebouwen

Massa

- bedrijfsgebouwen met een schuurvorm bestaan uit een onderbouw van één laag voorzien van een zadeldak met een helling van minstens 12 en ten hoogste 45 graden
- aanbouwen zijn ten allen tijde ondergeschikt aan de hoofdmassa van het agrarische bedrijfsgebouw

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking is eenvoudig met aandacht voor de details
- in de detaillering en uitwerking aansluiting zoeken bij de bestaande bebouwing en de regionale ambachtelijke context
- bedrijfsgebouwen hebben een naar de straat gerichte representatieve zijde
- bedrijfsgebouwen hebben bij voorkeur een horizontale geleding, waarbij de gevelindeling is afgestemd op de bestaande bebouwing
- eventuele lichtdoorlatende stroken in daken in een regelmatig patroon plaatsen (geen doorgaande lichtstraten)
- installaties (bijvoorbeeld luchtwassers) zijn onderdeel van de ontwerpopgave

Materiaal en kleur

- materiaal van de voor- en zijgevels is traditioneel danwel terughoudend zoals baksteen, hout of geprofileerde staalplaat
- materiaal is duurzaam
- kleuren zijn gedekt en traditioneel, passend in het landschap en op het erf (dus geen signaalkleuren)
- gevels groengrijs (staalplaat), rood (baksteen) of zwartgrijs (gepotdekselde delen)
- daken in golfplaat of daaraan gelijkende materialen
- daken zijn donker of middengrijs



Agrarische bedrijfsgebouwen staan op de achtergrond



Grote volumes in beginsel dwars op de weg plaatsen

Beschrijving en uitgangspunten

Reclames aan gevels of vrijstaand in de openbare ruimte bepalen in grote mate het aanzien en de beleving van een gebied. Het zijn publieke aanprijzingen van een bedrijf, product of dienst. Reclames op borden, lichtreclames en spandoeken of vlaggen vormen een belangrijk en beeldbepalend element van de openbare ruimte. De gemeente is zich bewust van de (economische) belangen van reclamevoering voor de reclamemaker, maar hecht ook waarde aan de kwaliteit en de uitstraling van de omgeving. Om balans te krijgen tussen enerzijds een verzorgd straatbeeld en anderzijds het economisch belang is een reclamenota opgesteld, die de welstandscriteria bevat voor het toetsen van reclame. De sneltoetscriteria vormen een samenvatting hiervan, die de grootste gemene delers omvat.

Standaardplan

Een reclame voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een voor het betreffende bouwblok of in de betreffende straat eerder als zodanig door de welstandscommissie goedgekeurd standaardplan.

Gewone welstandsobjecten

Voor het plaatsen van reclame op of in de vorm van een bouwwerk, is in sommige gevallen een lichte bouwvergunning vereist. Een welstandsbeoordeling maakt deel uit van deze vergunningprocedure. Het plaatsen van een reclame is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan de gemeentelijke reclamenota wordt voldaan. Indien de hierin beschreven mogelijkheden worden overschreden wordt het plan door de commissie beoordeeld op basis van de reclamenota in samenhang met de gebiedscriteria, objectcriteria en eventuele andere criteria.

Reclame

Object 3

Criteria

Reclame moet wat betreft het uiterlijk voldoen aan de criteria van de reclamenota, die daarbij onderscheid maakt in verschillende gebiedstypen. De algemene criteria van de reclamenota beschrijven het kader, waarbinnen wordt beoordeeld. De commissie hanteert bij de beoordeling van plannen de reclamenota in samenhang met de gebiedsbeschrijving en indien van toepassing de algemene criteria.



Losse letters en een uithangbord in bescheiden kleuren



Naamsvermelding op een gevel



Reclame inpassen in de architectuur van de gevel



Reclame is ondergeschikt aan het hoofgebouw

Beschrijving

Op verschillende plekken in de gemeente zijn woonwagens te vinden. In het algemeen staan ze geclusterd of opgesteld in rijen. Het zijn objecten, die verplaatst kunnen worden maar in het algemeen zelden tot nooit van hun plek komen.

Soepele welstandsobjecten

Woonwagens zijn welstandsobjecten, die onder een soepel regime vallen. Bij bouwplannen zal de commissie in beginsel vooral aandacht schenken aan een ingetogen inpassing in de omgeving.

Welstandscriteria

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

Ligging

- woonwagens zijn vrijstaande objecten
- de woonwagens volgen in hun opstelling bij voorkeur het stratenpatroon of de randen van het terrein op geordende wijze
- rondom het terrein bij voorkeur voldoende ruimte laten voor groen

Massa

- woonwagens hebben een enkelvoudige hoofdvorm, die bestaat uit een onderbouw van één laag met een flauw hellend dak of plat dak
- woonwagens hebben geen opbouwen

Architectonische uitwerking

- de woonwagens zijn individuele objecten, maar hoeven niet afwisselend te worden vormgegeven
- de woonwagens zijn alzijdig met zo min mogelijk dichte gevels aan de straat

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren vormen per woonwagen een eenheid
- materialen zijn duurzaam met een voorkeur voor gelakt gevouwen metaal, steenstrip of hout
- kleuren zijn terughoudend

De gemeente streeft ernaar enkele veel voorkomende kleine plannen snel te laten beoordelen om zo de burger tegemoet te komen. Het gaat daarbij om relatief eenvoudige en meetbare criteria, die de planindieners vooraf maximale duidelijkheid geven. Deze criteria zijn opgesteld voor:

- Aanbouwen (1)
- Bijgebouwen (2)
- Dakkapellen en dakramen (3)
- Kozijn- en gevelwijzigingen (4)
- Erfafscheidingen (5)
- Rolhekken, rolluiken en luiken (6)
- Installaties (7)

Bouwvergunning

De bovengenoemde bouwwerken zijn vergunningsvrij binnen bepaalde randvoorwaarden (informatie over vergunningsvrij bouwen is onder meer te verkrijgen bij de gemeente en op de website van het ministerie van VROM). Dat betekent dat een deel van deze plannen niet vooraf wordt getoetst aan redelijke eisen van welstand. Indien een bouwwerk niet vergunningsvrij is, moet een vergunning worden aangevraagd en wordt het bouwplan getoetst aan de criteria voor kleine plannen. Voldoet het plan aan deze criteria, dan zal een positief welstandsadvies volgen. Voldoet het bouwplan niet aan deze criteria of is er sprake van een bijzondere situatie waarbij twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van de criteria (bijvoorbeeld bij monumenten), dan wordt het bouwplan beoordeeld met gebruikmaking van de gebiedsgerichte, objectgerichte en zonodig algemene welstandscriteria.

Voor- en achterkant

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

Voor kant

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

Achterkant

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

Beoordeling

Bij plannen voor wijziging van een monument of in een beschermd gezicht zal de welstandscommissie altijd om advies worden gevraagd.

Beschrijving en uitgangspunten

Een aanbouw is een grondgebonden toevoeging van één bouwlaag aan een gevel van een gebouw. Het bestemmingsplan treedt bij de vergunningplichtige aanbouwen in eerste instantie regelend op voor wat betreft de rooilijnen en maximale afmetingen.

Aanbouwen worden in grote getale gerealiseerd. Als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, zijn ze voor het straatbeeld zeer bepalend. De voorkeur gaat daarom uit naar een aanbouw aan de achterkant (achtererf of zijerf als dit 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 samenhangende 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 aan- of uitbouw dient de overgang naar/scheiding tussen de naastliggende hoofdbebouwing met aan- of uitbouw gelijkvormig en duidelijk aangegeven te worden (bijvoorbeeld door een gemetselde muurdam). Bij hoekaanbouw of hoekuitbouwen dienen de gevels van de achter- en zijaan- of uitbouw gelijk te lopen, waardoor een aaneensluitende hoekoplossing ontstaat.

Trendsetters

De gemeente kan gebruik maken van trendsetters, die dienen als voorbeeldplannen. Een bouwplan voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een trendsetter in de betreffende rij of cluster. Deze trendsetters kunnen als alternatief voor de sneltoets worden gehanteerd, tenzij ze in het betreffende gebied verplicht voorgeschreven zijn. In het laatste geval kan gekozen worden voor de betreffende trendsetter of het voorleggen van het bouwplan aan de commissie. Informatie over eventuele trendsetters is verkrijgbaar bij de gemeente.

Beoordeling

Een aan- of uitbouw is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan de hier genoemde criteria wordt voldaan. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan, dan wordt bij de advisering ook gebruik gemaakt van gebieds-, object- en eventuele andere criteria.

In geval van een monument of een beschermd gezicht zal de welstandscommissie altijd om advies worden gevraagd.

Criteria

Aanbouwen worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

algemeen

- de aan- of uitbouw is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw
- aan- en uitbouwen direct tegen de hoofdmassa plaatsen en niet tegen bestaande aan- of uitbouwen (het vergroten van bestaande aan- of uitbouwen in identieke vormgeving is eventueel wel mogelijk)
- de aan- of uitbouw voldoet aan eventuele (aanvullende) criteria genoemd bij het betreffende gebied of object (dit geldt in ieder geval voor gebied 1, 19 en 20 en voor object 1)

plaatsing en aantal

- ten minste 3.00 m achter de voorgevelrooilijn plaatsen (uitgezonderd erkers met een diepte van hoogstens 1.50 m) en minstens 0,30 m uit de hoek
- niet meer dan één aan- of uitbouw aan een gevel
- hoekaanbouwen zijn mogelijk aan een achterkant

maatvoering

- hoogte maximaal 0.25 m boven de vloer van de eerste verdieping en onder de goot van het hoofdgebouw (op de erfgrans aan de achterkant van rijenwoningen niet meer dan 3.00 m)
- breedte aan de voorgevel niet meer dan 2/3 van de oorspronkelijke voorgevel met een maximum van 4.00 m
- diepte niet meer dan 4.00 m, diepte van een erker aan de voorgevel niet meer dan 1.50 m

vormgeving

- vormgeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond met passende overgang zoals een verkenning (kleine sprong in de rooilijn) of venster
- gevelgeleding van gevels die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg afstemmen op bestaande woning,
- gevels erkers uitvoeren met kozijnindeling afgeleid van hoofdgebouw met eventueel een lage borstwering
- voor de voorgevel plat dekken, achter de voorgevel is een kap met vergelijkbare uitvoering als het dak van het hoofdgebouw mogelijk en aan de achterkant ook een flauw hellend glazen serredak
- gevels hebben openingen afgestemd op het karakter van het hoofdgebouw
- bescheiden detaillering zonder nadrukkelijke ornamenten
- boeihoogte hoogstens 0.30 m en een overstek van hoogstens 0.20 m

materiaal en kleur

- materialen en kleuren afstemmen op het hoofdgebouw
- bij geschakelde woningen een overgang toepassen (bijvoorbeeld een muurdam met horizontale bovenbeëindiging op de erfgrans)
- daken serres uitvoeren in glas

Beschrijving en uitgangspunten

Een bijgebouw 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. 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.

Bijgebouwen moeten qua uitstraling en volume ondergeschikt zijn aan het oorspronkelijke hoofdgebouw en afgestemd worden op het karakter van het hoofdgebouw of de erfinrichting.

Trendsetters

De gemeente kan gebruik maken van trendsetters, die dienen als voorbeeldplannen. Een bouwplan voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een trendsetter in de betreffende rij of cluster. Deze trendsetters kunnen als alternatief voor de sneltoets worden gehanteerd, tenzij ze in het betreffende gebied verplicht voorgeschreven zijn. In het laatste geval kan gekozen worden voor de betreffende trendsetter of het voorleggen van het bouwplan aan de commissie. Informatie over eventuele trendsetters is verkrijgbaar bij de gemeente.

Beoordeling

Een bijgebouw of overkapping is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan de hier genoemde criteria wordt voldaan. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan, dan wordt bij de advisering ook gebruik gemaakt van gebieds-, object- en eventuele andere criteria.

In geval van een monument of een beschermd gezicht zal de welstandscommissie altijd om advies worden gevraagd.

Criteria

Een bijgebouw wordt beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

algemeen

- bijgebouwen zijn vrijstaand of worden beoordeeld aan de hand van de criteria voor aan- en uitbouwen
- het bijgebouw of de overkapping voldoet aan eventuele aanvullende criteria genoemd bij het betreffende gebied of object (dit geldt in ieder geval voor gebied 1, 19 en 20 en voor object 1)

plaatsing en aantal

- ten minste 3.00 m achter de voorgevellijn plaatsen
- bijgebouwen op ten minste 2.00 m plaatsen van gevels hoofdgebouw en eventuele aan- en uitbouwen (met inbegrip van aangebouwde bijgebouwen)
- niet meer dan twee bijgebouwen en/of overkappingen op het gehele erf

maatvoering

- één bouwlaag met een goothoogte van niet meer dan 3.00 m
- oppervlakte hoogstens 50 m²

vormgeving

- vormgeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond
- overkapping minimaal aan één zijde open
- kap uitvoeren als het dak van het hoofdgebouw of anders plat danwel flauw hellend
- bescheiden detaillering zonder nadrukkelijke ornamenten
- boeiboord hoogstens 0.30 m en een overstek van hoogstens 0.20 m

materiaal en kleur

- materialen en kleuren afstemmen op hoofdgebouw, erf- of tuinkarakter (bij voorkeur metselwerk of hout in combinatie met pannen of bij een overkapping transparant)
- bij integratie in erfafscheiding materialen en kleuren gelijk aan deze erfafscheiding
- bij plaatsing op de erfgrans tussen twee percelen de gevel gesloten uitvoeren, bijvoorbeeld in de vorm van een muurdam met horizontale bovenbeëindiging



Goed geplaatst bijgebouw in passende vormgeving, materialen en kleuren

Beschrijving 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. Later toegevoegde dakkapellen zijn zelden een verrijking van het straatbeeld. Wanneer het mogelijk is zal de welstandscommissie dan ook adviseren de dakkapel aan de achterkant van de woning aan te brengen (op het achter- of zijdakvlak als het zijerf of -gevel niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen).

Dakkapellen moeten een ondergeschikte toevoeging zijn aan een dakvlak. Het plaatsen van een dakkapel mag dus niet ten koste gaan van de karakteristiek van de kapvorm. Daarom mag een dakkapel nooit domineren in het silhouet van het dak en moet de noklijn van het dak, afhankelijk van het 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.

Trendsetters

De gemeente kan gebruik maken van trendsetters, die dienen als voorbeeldplannen. Een bouwplan voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een trendsetter in de betreffende rij of cluster. Deze trendsetters kunnen als alternatief voor de sneltoets worden gehanteerd, tenzij ze in het betreffende gebied verplicht voorgeschreven zijn. In het laatste geval kan gekozen worden voor de betreffende trendsetter of het voorleggen van het bouwplan aan de commissie. Informatie over eventuele trendsetters is verkrijgbaar bij de gemeente.

Beoordeling

Een dakkapel is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan de hier genoemde criteria wordt voldaan. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan, dan wordt bij de advisering ook gebruik gemaakt van gebieds-, object- en eventuele andere criteria.

In geval van een monument of een beschermd gezicht zal de welstandscommissie altijd om advies worden gevraagd.

Dakkapellen en dakramen

Criteria

Dakkapellen en dakramen worden beoordeeld aan de hand van de volgende criteria:

algemeen

- de dakkapel is gelijkvormig aan eerder geplaatste dakkapellen op het betreffende dakvlak van het bouwblok met een positieve welstandsbeoordeling
- de dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan het dakvlak
- de dakkapel voldoet aan eventuele aanvullende criteria (dit geldt in ieder geval voor gebied 1, 3, 10, 12, 14, 19 en 20 en voor object 1)

aantal en plaatsing

- alleen op daken met helling van minstens 30 graden
- meerdere dakkapellen op een gebouw of in hetzelfde bouwblok regelmatig rangschikken op horizontale lijn (dus niet boven elkaar)
- per woning niet meer dan één dakkapel op een voordakvlak en niet meer dan twee dakkapellen op het achterdakvlak
- bij individuele woningen in het dakvlak centreren of gevelgeleding aanhouden
- aan een voorkant:
 - minstens 1.00 m dakvlak boven de dakkapel en 0.50 m aan weerszijden
 - minstens 0.50 en hoogstens 1.00 m dakvlak onder de dakkapel
- aan een achterkant:
 - minstens 0.50 m dakvlak boven en aan weerszijden van de dakkapel
 - minstens 0.50 en hoogstens 1.00 m dakvlak onder de dakkapel
 - minstens 1.00 m tussen twee dakkapellen
- in een mansardekap in het onderste dakvlak plaatsen aansluitend op de knik
- op een wolfseind geen dakkapel plaatsen

maatvoering

- aan een voorkant breedte in totaal hoogstens 50% van het dakvlak met een maximum van 2.70 m
- aan een achterkant breedte in totaal hoogstens 70% van het dakvlak met een maximum van 4.20 m
- hoogte van een plat afgedekte dakkapel niet meer dan 1.50 m gemeten vanaf voet dakkapel tot bovenzijde boeiboord of trim
- een aangekapte dakkapel niet hoger dan 70% van het dakvlak

vormgeving

- dakkapel plat afgedekt of bij een dak met een minimale dakhelling van 45 graden aangekap (met een minimale dakhelling dakkapel van 25 graden)
- gevelgeleding afstemmen op gevelgeleding van hoofdgebouw
- bescheiden detaillering zonder nadrukkelijke ornamenten
- boeiboord dakkapel hoogstens 0.30 m en eventueel een klein overstek
- dakramen in hellende daken vlak aanbrengen (zelfde hoek als dakvlak)

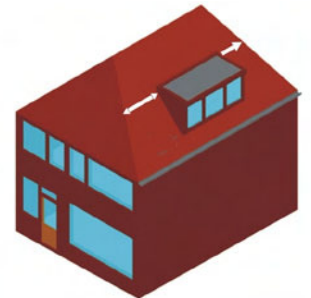
materiaal en kleur

- materialen en kleuren afstemmen op het hoofdgebouw
- dichte panelen in het voorvlak slechts beperkt toepassen (bijvoorbeeld in ondergeschikte mate tussen de glasvlakken)
- zijwangen donker, wit of in de kleur van het dakvlak danwel uitvoeren in zink
- de kap van de aangekapte dakkapel in materiaal en kleur gelijk uitvoeren als de kap van het hoofdgebouw

Kleine plannen 3



Dakkapel niet op een wolfseind plaatsen



Bij schilddaken de kleinste afstand hanteren voor de plaatsing in het dakvlak



Dakkapel in mansardekap in onderste dakvlak plaatsen en aansluiten op knik



Dakkapel in beginsel plaatsen op daken met een helling van minstens 30 graden



Bij een asymmetrisch dak de dakkapel laag of op het kortste dakvlak plaatsen

Kozijn- en gevelwijzingen

Kleine plannen 4

Beschrijving en uitgangspunten

Van een kozijn- of gevelwijziging is sprake bij het veranderen of verplaatsen van een kozijn, kozijninvulling, luik of gevelpaneel. Omdat de opbouw en indeling van de gevel een belangrijk onderdeel is van de architectonische vormgeving van het gebouw en/of de straatwand, moeten ook de kozijn- of gevelwijzigingen zorgvuldig worden ingepast. De samenhang en de ritmiek in straatwanden mag niet worden verstoort door incidentele kozijn- of gevelwijzigingen. Met name een kozijn- of gevelwijziging in de voorgevel of zijgevel als deze gekeerd is naar de weg of het openbaar groen vraagt om een zorgvuldige vormgeving. Een kozijn- of gevelwijziging past 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 criteria 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 van) detaillering is voornamelijk afhankelijk van de gebiedsgerichte criteria.

Wijzigingen in de gevel die contrasteren met het hoofdgebouw of de directe omgeving kunnen aan de welstandscommissie worden voorgelegd. Dit betekent dat indien alsnog medewerking kan worden verwacht de vergunningaanvraag voor advies aan de welstandscommissie wordt voorgelegd.

Trendsetters

De gemeente kan gebruik maken van trendsetters, die dienen als voorbeeldplannen. Een bouwplan voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een trendsetter in de betreffende rij of cluster. Deze trendsetters kunnen als alternatief voor de sneltoets worden gehanteerd, tenzij ze in het betreffende gebied verplicht voorgeschreven zijn. In het laatste geval kan gekozen worden voor de betreffende trendsetter of het voorleggen van het bouwplan aan de commissie. Informatie over eventuele trendsetters is verkrijgbaar bij de gemeente.

Beoordeling

Een kozijn- of gevelwijziging is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan de hier genoemde criteria wordt voldaan. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan, dan wordt bij de advisering ook gebruik gemaakt van gebieds-, object- en eventuele andere criteria.

Bij een monument of een beschermd gezicht wordt de welstandscommissie altijd om advies gevraagd.



Bestaande indeling gerespecteerd bij wijziging

Kozijn- en gevelwijzingen

Criteria

Een kozijn- of gevelwijziging wordt beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

algemeen

- indien binnen één bouwblok aan de voorkant en/of bij een identieke woning in een vergelijkbare situatie aan de voorkant al een welstandshalve goedgekeurde kozijn- of gevelwijziging is vergund dan is de vormgeving/maatvoering hiervan bepalend voor de te realiseren kozijn- of gevelwijziging aan de voorkant van de overige woningen in het bouwblok of van dit woningtype
- kozijn- en gevelwijzigingen zijn aan de achterkant vanwege hun geringe invloed op de openbare ruimte zonder verdere toetsing toegestaan op de begane grond
- de kozijn- of gevelwijziging voldoet aan eventuele aanvullende criteria genoemd bij het betreffende gebied of object (dit geldt in ieder geval voor gebied 1)

maatvoering

- nieuwe gevelopeningen zijn in verhouding gelijk aan en gelijnd met bestaande openingen danwel een afgeleide daarvan
- profielen en afmetingen van kozijnen en ramen zijn gelijkend aan de bestaande of aan de oorspronkelijke

vormgeving

- samenhang en ritmiek van de gevel op zich en als deel van de straatwand behouden
- gevelwijziging stemt overeen met de architectuur en het tijdsbeeld van de oorspronkelijke gevel, waarbij de indeling van het kozijn en de detaillering van de gevel niet noemenswaardig veranderen
- bij boerderijen respecteert de wijziging de verdeling tussen woon- en bedrijfs-gedeelte (bestaand of oorspronkelijk)

materiaal en kleur

- materialen en kleuren overeenkomstig met of gelijkend op die van het hoofdgebouw met aandacht voor oorspronkelijke lateien, metselwerkverbanden en ornamenten
- bij vervanging van stalen kozijnen gebruik maken van slanke aluminium renovatieprofielen

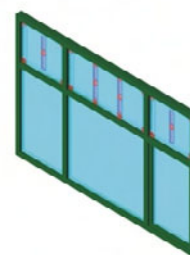
Kleine plannen 4



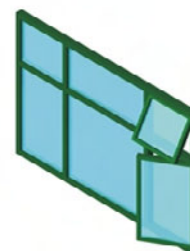
Oorspronkelijke kozijnen uit de bouwperiode van voor 1900



Acceptabele vervanging van kozijnen uit de bouwperiode van voor 1900



Oorspronkelijke kozijnen uit de bouwperiode vanaf 1920



Acceptabele vervanging van kozijnen uit de bouwperiode van voor 1920

Beschrijving 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 belangrijk, 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.

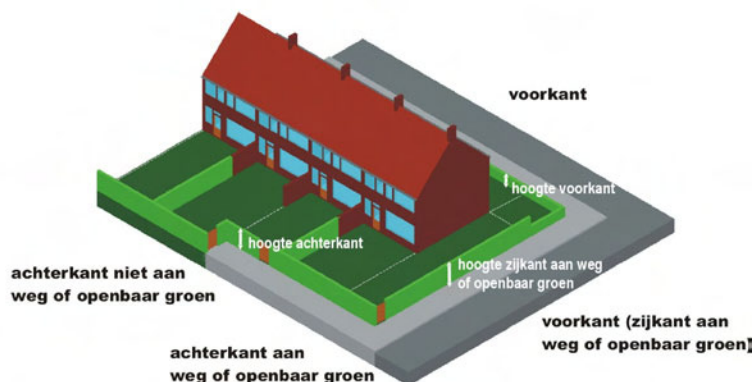
Trendsetters

De gemeente kan gebruik maken van trendsetters, die dienen als voorbeeldplannen. Een bouwplan voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een trendsetter in de betreffende rij of cluster. Deze trendsetters kunnen als alternatief voor de sneltoets worden gehanteerd, tenzij ze in het betreffende gebied verplicht voorgeschreven zijn. In het laatste geval kan gekozen worden voor de betreffende trendsetter of het voorleggen van het bouwplan aan de commissie. Informatie over eventuele trendsetters is verkrijgbaar bij de gemeente.

Beoordeling

Het plaatsen van een erf- of perceelafscheiding is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan de hier genoemde criteria wordt voldaan. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan, dan wordt bij de advisering ook gebruik gemaakt van gebieds-, object- en eventuele andere criteria.

In geval van een monument of een beschermd gezicht zal de welstandscommissie altijd om advies worden gevraagd.



Criteria

Erfafscheidingen worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

algemeen

- een erfafscheiding voldoet aan eventuele aanvullende criteria genoemd bij het betreffende gebied of object (dit geldt in ieder geval voor gebied 1, 9, 16, 17, 18, 19 en 20)

maatvoering

- hoogte maximaal 2.00 m als erfafscheiding wordt geplaatst op minimaal 1.00 m achter de voorgevel (zowel de eigen als die van belendingen, dit echter met uitzondering van achtergelegen belendingen in een hoeksituatie)
- hoogte in andere gevallen hoogstens 1.00 m

vormgeving

- de erfafscheiding heeft een duurzame en deugdelijke uitvoering
- vormgeving afstemmen op eventuele erfafscheidingen van belendingen
- vormgeving inclusief bovenbeëindiging recht, dus geen toogvorm of pergola
- in hoeksituaties boven de 1.00 m uitvoeren in een open constructie, bijvoorbeeld een spijlenhekwerk

materiaal en kleur

- materialen als metselwerk, hout of draadstaal gebruiken en daarbij aansluiten op erfafscheiding naastgelegen percelen
- uitvoeren met openingen, dus geen aaneengesloten beplanking (hout)
- indien in metselwerk uitvoeren met een muur van baksteen afgestemd op hoofdgebouw tot een hoogte van 1.00 m met daarboven penanten waartussen een hekwerk of houten delen kunnen worden aangebracht
- terughoudende kleuren gebruiken



Een erfafscheiding in de vorm van een heg is vergunningvrij

Beschrijving 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 of onherbergzaam aanzien geven. Daarom stimuleert de gemeente in de eerste plaats het toepassen van alternatieve oplossingen zoals gewelddbestendig glas of elektronische beveiligingssystemen.

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

Trendsetters

De gemeente kan gebruik maken van trendsetters, die dienen als voorbeeldplannen. Een bouwplan voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een trendsetter in de betreffende rij of cluster. Deze trendsetters kunnen als alternatief voor de sneltoets worden gehanteerd, tenzij ze in het betreffende gebied verplicht voorgeschreven zijn. In het laatste geval kan gekozen worden voor de betreffende trendsetter of het voorleggen van het bouwplan aan de commissie. Informatie over eventuele trendsetters is verkrijgbaar bij de gemeente.

Beoordeling

Het plaatsen van rolhekken, luiken en rolluiken is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan de hier genoemde criteria wordt voldaan. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan, dan wordt bij de advisering ook gebruik gemaakt van gebieds-, object- en eventuele andere criteria.

In geval van een monument of een beschermd gezicht zal de welstandscommissie altijd om advies worden gevraagd.

Rolhekken, luiken en rolluiken

Criteria voor rolhekken, luiken en rolluiken

Rolhekken, luiken en rolluiken worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

algemeen

- een rolhek, luik of rolluik voldoet aan eventuele aanvullende criteria genoemd bij het betreffende gebied of object

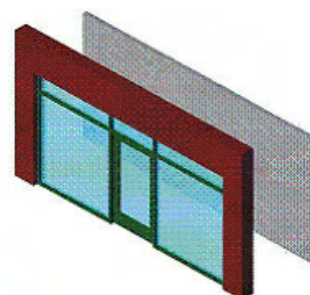
vormgeving

- vrij indien geplaatst op ten minste 2.00 m achter de pui
- bij plaatsing op minder dan 2.00 m achter de pui uitgevoerd met minstens 70% glasheldere doorkijkopeningen
- aan de buitenzijde van de pui uitgevoerd met minstens 90% glasheldere doorkijkopeningen en daarbij een geïntegreerde inpassing van rolkasten, geleidingen en rolhekken in de gevel

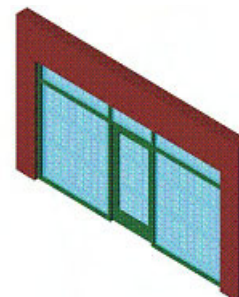
kleur

- ingetogen kleuren afgestemd op de gevel

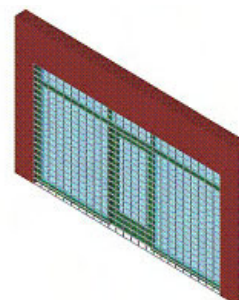
Kleine plannen 6



Aan de binnenzijde van de pui minstens 2.00 m teruggelegen



Aan de binnenzijde van de pui voor minstens 70% bestaand uit openingen



Aan de buitenzijde van de pui voor minstens 90% bestaand uit openingen

Beschrijving

Installaties zoals antennes en units voor airconditioning kunnen vrijstaand worden geplaatst of op of aan een bouwwerk worden aangebracht. Een zorgvuldige plaatsbepaling kan een goed middel zijn om deze voorzieningen in te passen in de omgeving.

De waarde van installaties is vooral gelegen in de functie. Installaties zijn zelden een verrijking van het straatbeeld. Wanneer het mogelijk is, zal de welstandscommissie dan ook adviseren de installatie aan de achterkant aan te brengen.

De criteria voor installaties gelden wat betreft antennes met name bij monumenten en beschermde dorpsgezichten. In andere gebieden zijn de criteria voor antennes vooral richtinggevend, omdat de mogelijkheden om een antenne vergunningsvrij te plaatsen zeer ruim zijn.

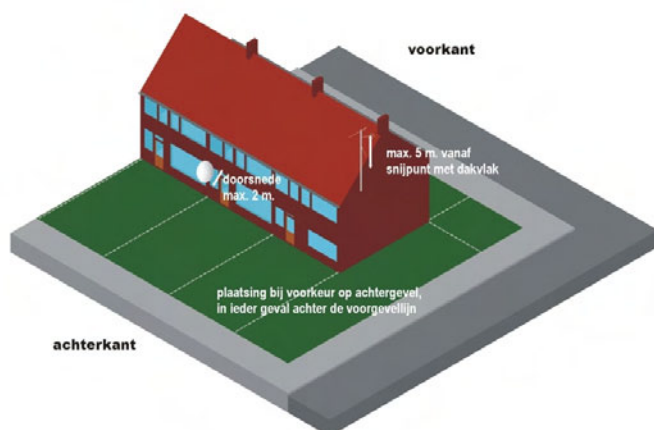
Trendsetters

De gemeente kan gebruik maken van trendsetters, die dienen als voorbeeldplannen. Een bouwplan voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een trendsetter in de betreffende rij of cluster. Deze trendsetters kunnen als alternatief voor de sneltoets worden gehanteerd, tenzij ze in het betreffende gebied verplicht voorgeschreven zijn. In het laatste geval kan gekozen worden voor de betreffende trendsetter of het voorleggen van het bouwplan aan de commissie. Informatie over eventuele trendsetters is verkrijgbaar bij de gemeente.

Beoordeling

Het plaatsen van installaties is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan de hier genoemde criteria wordt voldaan. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan, dan wordt bij de advisering ook gebruik gemaakt van gebieds-, object- en eventuele andere criteria.

In geval van een monument of een beschermd gezicht zal de welstandscommissie altijd om advies worden gevraagd.



Criteria

Installaties worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

algemeen

- niet aanbrengen nabij, op of aan een monument of beeldbepalend pand
- de installatie voldoet aan eventuele aanvullende sneltoetscriteria genoemd bij het betreffende gebied of object

Aantal en plaatsing

- per type maximaal één technische installatie aan, op of bij een pand
- technische installaties bij voorkeur aan een achtergevel bevestigen en in ieder geval achter de voorgevellijn plaatsen
- bij gestapelde woningbouw:
 - op het hoofdvolume bij een plat dak en terugliggend
 - op of aan het balkon binnen het verticale en horizontale vlak van het balkon (niet aan de gevel of kozijn)

Maatvoering

- spriet- of staafantenne:
 - op het erf maximaal 5.00 m hoog
 - aan de gevel in gewone welstandsgebieden maximaal 5.00 m en in bijzondere welstandsgebieden maximaal 3.00 m hoog (gemeten vanaf het snijpunt met het aangrenzende dakvlak bij plaatsing aan gevel)
- schotelantenne maximaal 1.40 m doorsnede en maximaal 3.00 m hoog (gemeten vanaf de voet van de antenne of antenedrager)
- overige technische installaties:
 - aan het gebouw maximaal 0.50 m hoog en 1.00 m breed
 - waar mogelijk op een plat dak op tenminste 0.50 m vanaf de dakrand
 - niet nadrukkelijk zichtbaar vanuit de openbare ruimte

Vormgeving

- technische installaties en bijbehorende voorzieningen (waaronder mast, bedrading, tuidraden) als één geheel vormgeven
- indien zichtbaar vanaf de weg of het openbaar groen zo onzichtbaar mogelijk (een minimum aan dwarssprieten kan hiertoe bijdragen)
- beperken van aantal tuidraden en bij bevestiging aan gevel geen tuidraden (stabiliteit halen uit de bevestiging aan de gevel)

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn onopvallend en aanvaardbaar in relatie tot de omgeving (dus geen felle, contrasterende kleuren maar bijvoorbeeld antraciet of donker grijs)

Op de gebiedsgerichte criteria wil de gemeente aanvullende eisen stellen aan plannen binnen de invloedssfeer van monumenten om recht te doen aan de bijzondere waarde van deze objecten.

Bouwen aan of nabij monumenten

Binnen de invloedssfeer van monumenten vraagt de gemeente extra aandacht voor de inpassing van een bouwplan. De gemeente beoogt hiermee de monumenten te beschermen tegen bouwplannen met een negatieve invloed op de ruimtelijke structuur en karakteristiek van de bebouwing. De genoemde criteria gelden als het realiseren van het bouwplan een wijziging is van de structuur en karakteristiek van de directe omgeving van een monument.

Voor monumenten geldt dat het wijzigen van het uiterlijk in alle gevallen vergunningplichtig is. Dit houdt in dat ook kleine bouwplannen vooraf getoetst worden aan redelijke eisen van welstand.

Aanvullende criteria

Het bouwplan mag geen afbreuk doen aan het monument, waarbij de welstandscommissie het bouwvoornemen in ieder geval zal toetsen aan de volgende criteria:

- het bouwplan dient zich te voegen in zijn omgeving en de historische context zoveel mogelijk te respecteren
- het bouwplan mag het monument niet visueel of fysiek afsluiten van zijn omgeving
- het bouwplan mag geen afbreuk doen aan de omgeving door onzorgvuldige detaillering, armoedig materiaalgebruik of felle danwel contrasterende kleuren
- het bouwplan mag niet in tegenstrijd zijn met de in de redengevende beschrijving van het monument genoemde waarden

Monumenten

De genoemde criteria gelden in elk geval voor de op de gemeentelijke website genoemde rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten.

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

Procedure

Het opstellen van welstandscriteria voor (her)ontwikkelingsprojecten vormt een vast onderdeel van de stedenbouwkundige planvoorbereiding. In sommige gevallen kan worden volstaan met het van toepassing verklaren van criteria voor vergelijkbare gebieden, bijvoorbeeld bij het aanleggen van een nieuw sportterrein of een uitbreiding met een vergelijkbare opzet als een ander gebied in de gemeente. Voor ingrepen die de bestaande structuur van het gebied doorbreken en waarvoor geen passende criteria voorhanden zijn, werkt de gemeente met beeldkwaliteitplannen die het gewenste bebouwingsbeeld beschrijven en waarin de toetsingscriteria voor welstand moeten worden opgenomen. De criteria worden opgesteld door de stedenbouwkundige of de supervisor, in overleg met de welstandscommissie of het Team Ruimtelijke Kwaliteit.

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

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

Plannen

Voorbeelden van beeldkwaliteitplannen zijn:

- Beeldkwaliteitplan Nieuw Dorp voor Nuenen
- Beeldkwaliteitplan bedrijventerrein Eeneind II Zuid
- Beeldkwaliteitplan Eeneind-Oost
- Beeldkwaliteitplan Esrand

Ook bouwwerken waarvoor geen vergunning hoeft te worden aangevraagd of waarvoor geen welstandsadvies hoeft te worden gevraagd moeten aan minimale welstandseisen voldoen. Volgens de wet kunnen burgemeester en wethouders de eigenaar van een bouwwerk dat 'in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand' aanschrijven om die strijdigheid op te heffen. Volgens datzelfde wetsartikel moeten de criteria hiervoor in de welstandsnota zijn opgenomen. De hieronder opgenomen criteria bij excessen zijn niet bedoeld om de plaatsing van (vergunningvrije) bouwwerken tegen te gaan.

Criteria bij excessen

De gemeente hanteert het uitgangspunt, dat er sprake moet zijn van een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen overduidelijk is en die afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied. Daarbij worden onderstaande criteria gehanteerd in samenhang met de gebieds- of objectbeschrijving en de algemene criteria:

- geen te grove inbreuken op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie daarvoor de gebiedsgerichte welstandscriteria)
- het bouwwerk mag niet leiden tot het visueel of fysiek van zijn omgeving afsluiten van het landschap, een perceel of ander bouwwerk (wat bijvoorbeeld het geval kan zijn bij gesloten erfafscheidingen in het buitengebied)
- bij aanpassing van een bouwwerk moeten de architectonische bijzonderheden redelijkerwijs intact blijven
- geen armoedig materiaalgebruik of toepassing van felle, contrasterende kleuren (van een initiatiefnemer verwacht de gemeente enige terughoudendheid en materiaal- en kleurgebruik dat niet uit de toon valt in de omgeving)
- geen opdringerige reclames

Vergunningvrije bouwwerken die voldoen aan de welstandscriteria voor kleine plannen zijn in elk geval niet in strijd met redelijke eisen van welstand.

Aanbouw: grondgebonden ondergeschikte toevoeging van één bouwlaag

Aangekapt: met kap bevestigd aan dakvlak

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.

Afdak: dak dat is aangebracht tegen een muur of gebouw om tegen neerslag te beschermen

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

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

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

Beschermd dorps- of stadsgezicht: gebied dat vanwege de ruimtelijke of cultuurhistorische waarde is aangewezen tot beschermd gebied krachtens de Monumentenwet

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

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

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

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

Borstwering: lage dichte muur tot borsthoogte

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

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

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

Bouwlaag verdieping van een gebouw, door vloeren of balklagen begrensd

Bovenbouw het bovendeel van een gebouw; heeft meestal betrekking op de schuine kap van een huis met de daarbij behorende kopgevels

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

Bungalow meestal vrijstaande woning waarvan alle vertrekken op de begane grond zijn gesitueerd

Buurtschap verzameling woningen of boerderijen buiten de bebouwde kom

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

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

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

Dakkapel uitbouw op een hellend dakvlak

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

Dakraam raam in een hellend dak

Deelplan een stedenbouwkundig plan, waarin een stuk van een wijk of stad gedetailleerd is uitgewerkt

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

Detailering uitwerking, weergave van de verschillende onderdelen of aansluitingen

Drager en invulling de drager is de constructie van een gebouw, waaraan de invulling is toegevoegd om te beschermen tegen weer en wind (heeft vooral betrekking op gebouwen uit de jaren vijftig en zestig, waarbij het verschil tussen drager en invulling werd gebruikt om de woning in een groot gebouw of rij huizen te onderscheiden)

Ensemble architectonisch en stedenbouwkundig compositorisch geheel van meerdere panden

Erf het perceel achter de voorgevelrooilijn exclusief hoofdgebouwen en eventuele zij- en achterpaden

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

Flat groot kantoor- of woongebouw met meerdere verdiepingen

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

Geleding verticale of horizontale indeling van de gevel door middel van inspringingen

Gepotdekseld gedeeltelijk over elkaar gespijkerde planken om inwatering tegen te gaan

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

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

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

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

Hoogbouw gebouwen van meer dan vier lagen

Individueel gebouw zelfstandig, op zichzelf staand gebouw

Industriebebouwing gebouwen met een industriële bestemming

Industriegebied gebied bestemd voor de vestiging van industrie

Kavel grondstuk, kadastrale eenheid

Kern centrum van een dorp of stad

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

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

Laag zie bouwlaag

Laagbouw gebouwen van één of twee lagen

Lak afwerklaag van schilderwerk

Landelijk gebied zie buitengebied

Latei draagbalk boven gevelopening

Lessenaardak dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak

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

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

Lineair rechthoekig, langgerekt

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

Luifel een plat uitgebouwd afdak, vaak boven een deur

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

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

Massa volume van een gebouw of bouwdeel

Metselverband het zichtbare patroon van metselwerk

Middelhoogbouw gebouwen van drie of vier lagen

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

Monument aangewezen onroerend goed als bedoeld in artikel 3 van de Monumentenwet 1988, zoals deze luidt op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan of aangewezen onroerend goed als bedoeld in de gemeentelijke Monumentenverordening

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

Niet-deskundigen Willekeurige onafhankelijke personen

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

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

Ondergeschikt voert niet de boventoon

Ontsluiting de toegang tot een terrein of een gebouw

Oriëntatie de richting van een gebouw

Oorspronkelijk origineel, aanvankelijke vorm, authentiek

Orthogonaal rechthoekig

Overstek bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel

Paneel rechthoekig vlak, geplaatst in een omlijsting

Peil

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

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

Planmatige bebouwing groep gebouwen herkenbaar uitgevoerd volgens een vooraf opgesteld plan

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

Portiek gemeenschappelijk trappenhuis

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

Reguliere bouwvergunning bouwvergunning als bedoeld in artikel 44, eerste lid van de woningwet

Renovatie vernieuwing van een gebouw

Rijtjeshuis huis als onderdeel van een reeks aaneengebouwde, gelijkende woningen

Ritmiek regelmatige herhaling

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

Rooilijn lijn die de grens aangeeft waarbinnen gebouwd mag worden

Sanering herinrichting door middel van sloop en vervangende nieuwbouw

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

Schuur bijgebouw ten behoeve van opslag

Situering de plaats van een bouwwerk in zijn omgeving

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

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

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

Uitbouw aan het gebouw vastzittend ondergeschikt bouwwerk dat rechtstreeks vanuit het gebouw toegankelijk is

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

Voor kant 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 voorzover die zijde direct grenst aan de weg of openbaar groen

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

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

Zadeldak dak met twee tegenoverliggende dakvlakken die bij de nok samenkomen

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

De algemene welstandscriteria richten zich op de zeggingskracht en het vakmanschap van het architectonisch ontwerp en zijn terug te voeren op vrij universele kwaliteitsprincipes. Deze criteria liggen (haast onzichtbaar) ten grondslag aan elke planbeoordeling, omdat ze het uitgangspunt vormen voor de uitwerking van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria. In praktijk zullen die uitwerkingen meestal voldoende houvast bieden voor de planbeoordeling.

Toepassing

In bijzondere situaties wanneer de gebiedsgerichte en de objectgerichte welstandscriteria ontoereikend zijn, kan het nodig zijn expliciet terug te grijpen op de algemene welstandscriteria. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer een bouwplan (slaafs) is aangepast aan de gebiedsgerichte welstandscriteria, maar het bouwwerk zelf zo onder de maat blijft dat het zijn omgeving negatief zal beïnvloeden.

Ook wanneer een bouwplan afwijkt van de bestaande of toekomstige omgeving maar door bijzondere schoonheid wél aan redelijke eisen van welstand voldoet, kan worden teruggegrepen op de algemene welstandscriteria. De welstandscommissie kan burgemeester en wethouders in zo'n geval gemotiveerd en schriftelijk adviseren af te wijken van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria. In de praktijk betekent dit dat het betreffende plan alleen op grond van de algemene welstandscriteria wordt beoordeeld en dat de bijzondere schoonheid van het plan met deze criteria overtuigend kan worden aangetoond. 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.

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.

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.

Betekeningen van vormen in sociaal-culturele context

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

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 worden geplaatst waarin het werd gebouwd of verbouwd. Bij restauraties is sprake van herstel van elementen uit het verleden, maar bij nieuw- of verbouw in bestaande (monumentale) omgeving betekent dit dat duidelijk moet zijn wat authentiek is en wat nieuw is toegevoegd. Een ontwerp kan worden geïnspireerd door een bepaalde tijdsperiode, maar dat is iets anders dan het imiteren van stijlen, vormen en detailleringen uit het verleden.

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

Evenwicht tussen helderheid en complexiteit

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

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

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

Schaal en maatverhoudingen

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

Ieder bouwwerk heeft een schaal die voortkomt uit de grootte of betekenis van de betreffende bouwopgave. Grote bouwwerken kunnen uiteraard binnen hun eigen grenzen geleed zijn maar worden onherkenbaar en ongeloofwaardig als ze er uitzien alsof ze bestaan uit een verzameling losstaande kleine bouwwerken. De maatverhoudingen van een bouwwerk zijn van groot belang voor de belevingswaarde ervan, maar vormen tegelijk één van de meest ongrijpbare aspecten bij het beoordelen van ontwerpen. De waarnemer ervaart bewust of onbewust de maatverhoudingen van een bouwwerk, maar wáárom de maatverhoudingen van een bepaalde ruimte aangenamer, evenwichtiger of spannender zijn dan die van een andere, valt nauwelijks vast te stellen.

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

De afmetingen en verhoudingen van gevelelementen vormen tezamen de compositie van het gevelvlak. Hellende daken vormen een belangrijk element in de totale compositie. Als toegevoegde elementen (zoals een dakkapel, een aanbouw of een zonnecollector) te dominant zijn ten opzichte van de 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.

Materiaal, textuur, kleur en licht

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

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

STRAATNAMENREGISTER

Bijlage 3

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

Gebruikte afkortingen:

N: noordzijde NO: noordoostzijde
O: oostzijde NW: noordwestzijde
W: westzijde ZO: zuidoostzijde
Z: zuidzijde ZW: zuidwestzijde

A			
Aardappeleeterssteegje	2	Bernhardstraat	4
Acaciastraat	5	Beth van de Rijtlaan	6
Achter de Heggen	2	Beukenlaan	5
Achterbos	20	Bevernelstraat	8
Adriaan Rijkenstraat	2	Biesveld	6
Akeleihof	8	Biezenstuck	6
Akkerstraat	10	Bij de Toren	6
Alfons Blommelaan	5	Bilderdijkstraat	4
Aloysiushof	3	Blekerdijk	20
Alvershool		Bloemhoefstraat	12
- O Hoevenestraat	19	Bloemhoeve	12
- W Hoevenestraat	20	Boord	20
Anderegglaan	6	Boordseweg	
Andoornstraat	8	- NO De Smidse	1
Andriesplein	4	- ZO Parkhof	2
Anna Walravenlaan	6	- overig	5
Anthon van Rappardstraat	2	Borchgreve	6
Antoniusschutlaan	15	Bosgorsstraat	8
Antoon Kerssemakersstr	2	Bosven	19
Arendhof	8	Bosweg	19
Arnold Pootlaan	8	Braakweg	20
		Brabantring	8
		Brederostraat	4
		Breeldere	19
B		Broek	20
Bakertse Landweg	20	Broekdijk	20
Barisakker	8	Brouwersveld	8
Baroniehei	18	Buijsmansven	19
Bart de Ligtstraat	2	Buizerdlaan	8
Beatrixstraat	4	Bultsepad	8
Beekstraat		Burgerbosdreef	19
- N Smits van Oyenlaan	5		
- tussen Smits van Oyenlaan en Scheveldensepad	6	C	
- overig	19	Cantersakker	6
Beekstraatse Velden	6	Cederlaan	5
Berg		Claushof	4
- Z Achter de Heggen	2	Clemensakker	2
- N Achter de Heggen	3	Clinghof	6
Berghof	3	Cockeveld	9
Bergvinkhof	8	Collse Buspad	16
Berkenbos	8	Collse Heide	17
Berkenstraat	5		

Collse Hoefdijk		Den Binnen	16
- tussen Parallelweg en Collse Heide	16	Den Doel	8
- overig	19	Den Haak	6
Collseweg		Dennenlaan	5
- O Molenkamp	16	Dijstelhof	6
- W Molenkamp	19	Dilis Ariens Camp	15
Constantijnstraat	4	Distelvinkhof	8
Cortenbachsendijk	19	Donkervoort	6
Culenhof	8	Dora Ebbenhof	11
		Dorenweg	20
		Dorpsloophof	4
		Dovenslaan	11
D		Draviklaan	8
Dalkruiddreef	8	Dreef	20
Daniel Eyndhoutsgaarde	5	Driebladhof	8
De Beekse Tuin	6	Driesterrendreef	12
De Beemel	6	Dubbestraat	20
De Beethof	6	Duivendijk	9
De Bogerd	11	Dungense Kant	11
De Boontuijn	11	Duykenspaalse Heiweg	19
De Breembos	6	Dwerspad	2
De Busser	10		
De Daal	11	E	
De Doorn	6	Eeneind	14
De Eilanden	6	Eeuw Driessestraat	14
De Geer	20	Eeuwselsestraat	12
De Hal	6	Egelantierlaan	8
De Haverkamp	11	Egidius Vogelslaan	6
De Heijbloem	6	Eikelkampen	20
De Hofstad	14	Eikenlaan	5
De Hovenier	2	Elmdepad	19
De Huikert		Emmastraat	4
- bebouwde kom	11	Enodedreef	
- overig	20	- N A270	VRIJ
De Huufkes	16	- Z A270	8
De Koppel	12	Erasmusstraat	4
De Luistruik	2	Esdoornstraat	5
De Mortel	11	Estrand	13
De Pinckart	9	Europalaan N	2
De Polder	20	Europalaan Z	8
De Putten	20	Everard van Doernelaan	5
De Rietmussen	20	Evert de Vriesdreef	20
De Rijt	20		
De Schieven	11	F	
De Smidse	2	Frederikstraat	4
De Spijkert	14	Freule Claralaan	6
De Stockbempt	2	Frieda van Genniplan	6
De Tienden	16		
De Vlos	6	G	
De Vroente	8	Gasthuizen	6
De Wetering	19	Geelgorshof	8
De Zandschel	8	Geelvinkhof	8
De Zeel	6		

Geestakker	11	Hondsdrifstraat	8
Geldropsedijk	19	Hongarije	6
Gerwenseweg		Hongermanpad	8
- N Laan van Gershwin	10	Hoog Nouwland	7
- W Laan van Gershwin	20	Hoodonk	20
Goudenkalff	6	Hool	20
Goudvinkhof	8	Hopveld	2
Gouwehof	8	Houtrijk	3
Greefloop	5	Houtrijtdreef	20
Grensdijk	19	Hugo Brouwerhof	2
Groenstraat	20	Huyakker	11
Groenvinkhof	8	Huysvendreef	20
Grote Heiakker	15		
Gulberg	16	I	
		IJsvogelhof	8
		Irenestraat	4
H		J	
Haagpad	11	Jacob Catsstraat	4
Haffmanslaan	6	Jacobushoek	8
Hagelkruis	11	Jan Bisschopsgaarde	2
Hanenvendpad	19	Jan Daemshof	6
Havikhoek	8	Jan de Vrieslaan	11
Hazelhoenhof	8	Jan Dekkerslaan	11
Heerendonk	20	Jan Monicxgaarde	5
Heidepad	19	Jan Oosterhouthof	4
Heikampen	VRIJ	Jan van Amerzoyenlaan	5
Heikrekel	19	Jan van Crieckenbeeklaan	5
Heilig Kruisgildelaan	11	Jan van Schijnveltlaan	5
Helsestraat		Janus Goudsmitsgaarde	2
- Z Kastanjelaan	5	Janus Prinsengaarde	2
- N Kastanjelaan	20	Janus Smeuldersgaarde	2
Hemelsepad	8	Jasmijnstraat	5
Hendrikstraat	4	Jhr Hugo van Berckellaan	5
Herikhof	8	Jhr Marcus van Gerwenlaan	5
Hertog Jan II-hof	4	Jo van Dijkhof	8
Het Frankrijk	20	Johan Frisostraat	4
Het Kempke	8	Jonker Florislaan	6
Het Puyven	8	Jonker Rudolffhof	6
Het Smeelke	6	Jonker Rutgerhof	6
Het Steenen Huys	6	Juffr Tempelmanlaan	6
Heuvel	10	Julianastraat	4
Heuvelakkers	20		
Heytvelden	6	K	
Hoefbladstraat	8	Kalvariepad	8
Hoefke		Kanaaldijk Hulsterbroek	19
Hoekstraat	12	Kapmeeuwhof	8
- bebouwde kom	12	Kastanjelaan	8
- overig	20	Keizershof	8
Hoevensestraat	19	Kerkakkers	11
Hof Van Wijck	2	Kerkhoef	
Hoge Brake	8	- bebouwde kom	12
Hoge Mikkert	14		
Hoge Tom	6		

- overig	20	Lissevoort N	18
Kerkstraat		Lisvensedijk	19
- N Aloysiushof	1	Lobroec	6
- Z Aloysiushof	3	Loenys van Lancveltdaan	5
Kikkerpad	8	Looppad	6
Klamperlaan	8	Lucas van der Schootlaan	
Klaprooshof	8		11
Kleine Heiakker	15	Lucas van Hauthemlaan	5
Kleine Tom	6	Luiperse	6
Klompepad	8	Lupinehof	8
Kloosterpad	1	Lyndakkers	8
Kloosterstraat	2		
Kookersdreef	20	M	
Koolmeeshof	8	Maaskantpad	20
Koppeldreef	18	Maatschappijweg	7
Korhoenhof	8	Maerdonk	11
Koutergat	20	Mantelmeeuwlaan	8
Kraakveldpad	4	Margot Begemannstraat	2
Kraanvogelhof	8	Margrietstraat	4
Kremersbos	18	Marijkestraat	4
Kremerspad	6	Mauritsgaarde	4
Kreugepad	3	Meester Janssenpad	12
Krommenakker	8	Meeuwenlaan	8
Krommepad	5	Meidoornstraat	8
Kruisakker	16	Meerijlaan	8
Kuifmeeshof	8	Mezenlaan	8
Kuilen	20	Mgr Cuytenlaan W	2
Kwezelspad	2	Mgr Cuytenlaan O	4
		Mgr Frenkenstraat	11
L		Mickersland	10
Laan ter Catten	6	Mieke Sandershof	11
Laan van Gherwin	20	Mierlosedijk	19
Laan van Nuenhem	6	Mikboomweg	19
Laar		Molekeslaan	14
- Z De Mortel	10	Molenkamp	9
- overig	20	Molvense Erven	8
Lange Akker	2	Moorven	19
Langhei	19	Moorvensedijk	11
Langlaar	20	Mulakkers	
Langrepelpad	19	- Z Elmdepad	14
Lankveld	20	- N Elmdepad	19
Larikslaan		N	
- Z Dennenlaan	4	Nassastraat	4
- N Dennenlaan	5	Nico Eekmanlaan	5
Lavendelstraat	4	Nieuw Ervenestraat	12
Leonard Donkerslaan	11	Nieuwe Dijk	20
Lies de Kruijffgaarde	2	Nieuwlandweg	20
Lieshoutseweg	19	Nieuwveld	6
Lijsterbesstraat	5	NoI Rendershof	13
Lindenhof	2	Noorderklamp	6
Lindenlaan	3	Noorstraatje	2
Lissevoort Z	5		

Nuenderbeekselaan	6	Piet van Wijkgaarde	2
Nuenderbeeksepad	6	Pieter Dekkersstraat	2
O		Pieterveld	8
Olen	19	Pijlkruidhof	8
Ontginnigsweg	19	Plankenhof	2
Oosterklamp	6	Plataanstraat	5
Opetersepad		Poelakkerpad O	8
- O Smits vn Oyenlaan	8	Poelakkerpad W	20
- W Smits vn Oyenlaan	7	Populierenhof	5
Opwettenseweg		Prinsenweier	19
- W Bakertse Landweg	8	Prunuslaan	5
- O Bakertse Landweg	20	Putterlaan	8
Oranjestraat	4	Q	
Oude Dijk	14	Quirinushof	8
Oude Kerkdijk	8	R	
Oude Landen		Raadhuishof	2
- Z Weiersdreef	18	Raamdijk	20
- N Weiersdreef	19	Raessenshof	2
Oude Lieshoutsebaan	19	Raupplaan	6
Oude Postbaan	19	Refeling	8
Oude Torendreef	20	Refelingse Erven	8
Oudenstein	6	Refelingse Heide	18
Ouwlandsedijk	6	Remise	2
P		Ricksedreef	19
Paaihurken	20	Rietgorshof	8
Pakhuispad	12	Roosdonken	20
Panakkers	20	Ruiterweg	10
Panakkerse Veldweg	9	Rullen	
Papenvoort		- O De Huikert	19
- W E. van Doernelaan	3	- W De Huikert	20
- O E. Van Doernelaan	5	Rutger van den Broeckeln	5
Papenvoortse Heide	19	Rutger van Erplaan	5
Papenvoortsedijk		S	
- W Lobroec	6	Schaarsbos	4
- O Lobroec	20	Schaarsbospad	4
Parallelweg		Scheerrijtenweg	19
- W Collse Hoefdijk	14	Schepen de Greefflaan	6
- O Collse Hoefdijk	16	Schepen Maaslaan	6
Park	1	Schepen Smitslaan	6
Park Houtrijk	3	Schepen van Collhof	6
Parkhof	2	Schepen van Durenlaan	6
Parkstraat		Schepen van Tongelrelaan	6
- tussen Boordseweg en Voirt	2	Scheveldensepad	6
- Z Voirtweg	3	Schietbergen	8
Past Aldenhuijsenstraat	2	Schoolpad	1
Pastoorsmast	19	Schout Aertsiaan	6
Peellandlaan	8	Schout Appelsiaan	6
Piet van der Lindenaarde	2	Schout Curtiuslaan	6
		Schout d'Anverslaan	6

Schout de Wittelaan	6	Torenakker	11
Schout Diercxlaan	6	Tweerijten	6
Schout Leytengaarde	6	Tweerijtensedreef	19
Schout Wernertslaan	6	Tweetermansweg	19
Schoutse Vennen	19	Tweevennekesweg	19
Schutterijakker	6	Tweevoren	8
Seitzenhof	6		
Sellesakker	11	U	
Sien de Grootstraat	2	Urnenveld	6
Sint Annagildelaan	6		
Sleedoorlaan	8	V	
Smits van Oyenlaan	20	Vaarle	19
Sneeuwgorshof	8	Valeriaanlaan	8
Soeterbeek	20	Vallestap	8
Soeterbeekseweg		Van Brunschothof	2
- bebouwde kom	12	Van de Schoorhof	3
- overig	20	Van de Venhof	11
Sophiastraat	4	Van den Waarsenburglaan	
Spaarpot	19		11
Sparrenlaan Z	4	Van Duynhovenlaan	6
Sparrenlaan N	5	Van Homberghgaarde	6
Spegelt	9	Van Hovengaarde	6
Spiernesdreef	6	Van Kemenadelaan	11
Spoorenberghof	12	Van Lieshoutgaarde	6
Sportlaan	2	Van Luijtelaargaarde	6
Spotvogelstraat	8	Van Maerlantstraat	4
Stad van Gerwen	20	Van Rijckevorsellaan	6
Stadse Kanaaldijk	19	Van Ruusbroecstraat	4
Stationsweg	16	Van Veldekestraat	4
Steenakker	2	Varenpad	6
Steenbroeken	11	Velakker	8
Stephan Hanewinkellaan	6	Venneke	3
Stiphoutseweg	19	Venloophof	5
Stormmeeuwhof	8	Vincent van Goghplein	2
Stormvogelhof	8	Vincent van Goghstraat	2
Stremkespad	2	Vinkenlaan	8
Strijdakker	6	Vlasvenweg	19
		Vogelsgaarde	6
T		Voirt	4
t Pluuke	2	Vondelstraat	
Tasterschootsedijk	19	- N Sparrenlaan	4
Te Welle	6	- overig	5
Ten Hout	12	Vonderrijt	6
Ten Worpe	6	Vorsterdijk	20
Ter Mehr	11	Vosseveld	6
Ter Warden	11	Vredehof	2
Theo van Goghshof	2	Vrouwe Ceciliaalaan	6
Thijs Slootshof	13	Vrouwkensakker	6
Tomakker	6		
Tongerhof	6	W	
Tony van Stipdonklaan	6	Wagendonken	20
Toon Swinkelshof	5	Wakkershof	6

Walburg	2
Waterhoenhof	8
Wederikdreef	8
Weefgetouwhof	2
Weerswinkel	6
Weg Helmond-Eindhoven	
	19
Weg Son-Lieshout	19
Weiersedreef	19
Weilophof	4
Weindelenbeemd	20
Weiseind	6
Wermersland	6
Wettenseind	
- sportterrein	18
- overig	20
Weverse Kanaaldijk	19
Weverstraat	
- ZW Larikslaan	2
- overig	4
Wielewaallaan	8
Wikkehof	8
Wilgenstraat	5
Wilhelminastraat	4
Willem Alexanderstraat	4
Willem Schutslaan	11
Willem Sengershof	12
Willem van de Wakkerstr O	2
Willem van de Wakkerstr N	5
Willem van der Laarhof	13
Willemstraat	5
Willichpaadje	11
Witte Hondpad	8
Witte Put	8
Wout Smeuldersgaarde	2
Wout van de Waterlaan	11
Z	
Zandstraat	12
Zilvermeeuwhof	8
Zonnedauwhof	8
Zuiderklamp	8
Zuster Celinehof	4
Zuster Celinepad	2
Zuster Winkellaan	6
Zwanenstuck	6

Colofon

De herziening van de welstandsnota Nuenen, Gerwen en Nederwetten is uitgevoerd in opdracht van Dorp, Stad & Land door Architectenwerk Twan Jütte.

DORP, STAD & LAND

Adviseurs ruimtelijke kwaliteit

Stationsplein 45a
3013 AK Rotterdam
010 280 94 45
www.dorpstadenland.nl

ARCHITECTENWERK TWAN JÜTTE

Stedenbouw en architectuur

Voorstraat 94
2611 JT Delft
015 261 97 84
www.beeldkwaliteit.nl

