

Welstandsnota 2010



Inhoudsopgave.

Hoofdstuk 1	Inleiding.	1
1.1	Aanleiding.	1
1.2	Doel en reikwijdte van de Welstandsnota 2010.	1
1.3	Opzet en gebruik van de criteria uit de Welstandsnota 2010.	2
1.4	Leeswijzer.	3
Hoofdstuk 2	Sneltoetscriteria.	5
2.1	Inleiding.	5
2.2	Erker aan de voorgevel van een woning.	6
2.3	Erker of serre aan de zij- of achtergevel van een woning.	7
2.4	Aanbouw aan de zij- of achtergevel van een woning.	8
2.5	Vrijstaande bijgebouw bij een woning.	9
2.6	Gevelwijzigingen aan de voor- of zijgevel van een woning of aanbouw.	10
2.7	Gevelwijzigingen aan de achtergevel van de woning.	11
2.8	Kozijnwijzigingen aan de voorgevel van een woning of aanbouw.	12
2.9	Dakkapel aan de voor- of zijkant van een woning.	13
2.10	Dakkapel aan de achterkant van een woning.	14
2.11	Erfafscheiding bij een woning.	15
Hoofdstuk 3	Gebiedsgerichte criteria.	17
3.1	Inleiding.	17
3.2	1- Centrum.	19
3.3	2- Historische dorpse bebouwingslinten.	23
2.1-	Lange Brugstraat, oostelijk deel.	25
2.2-	Lange Brugstraat, westelijk deel.	27
2.3-	Korte Brugstraat, oostelijk deel.	29
2.4-	Korte Brugstraat, westelijk deel.	31
2.5-	Kop van de haven-Geerkade.	33
2.6-	Lichttorenhoofd.	35
2.7-	Lage Vaartkant, westkant.	36
2.8-	Haansberg, oostkant.	37
2.9-	Markt.	38
2.10-	Bisschopsmolenstraat, noordelijk deel.	40
2.11-	Bisschopsmolenstraat, zuidelijk deel.	42
2.12-	Zundertseweg, bebouwde kom.	43
2.13-	Oude Bredaseweg, westelijk deel.	44
2.14-	Oude Bredaseweg, oostelijk deel.	46
2.15-	Stationsstraat, westelijk deel.	48
3.4	3- Gemengde bebouwing.	51
3.5	4- Woongebieden.	55
3.6	5- Individuele woningbouw.	59
3.7	6- Industrierterreinen.	63
3.8	7- Bedrijventerrein.	67
3.9	8- Bedrijventerrein met bedrijfswoningen.	73
3.10	9- Representatief gebied.	77
3.11	10- Woonwagenterrein.	81
3.12	11- Sportvelden.	85
3.13	12- Instituten.	89

3.14	13- Op zich zelf staande bebouwing.	93
3.15	14- Agrarisch buitengebied.	97
Hoofdstuk 4	Reclame.	101
4.1	Inleiding.	101
4.2	1- Centrum.	101
4.3	2- Historische dorpse bebouwingslinten.	103
4.4	3- Gemengde bebouwing.	104
4.5	4- Woongebieden.	105
4.6	5- Individuele woningbouw.	106
4.7	6- Industrierterreinen.	107
4.8	7- Bedrijventerrein.	108
4.9	8- Bedrijventerrein met bedrijfswoningen.	109
4.10	9- Representatief gebied.	110
4.11	10- Woonwagenterrein.	111
4.12	11- Sportvelden.	112
4.13	12- Instituten.	113
4.14	13- Op zich zelf staande bebouwing.	114
4.15	14- Agrarisch buitengebied.	115
Hoofdstuk 5	Beleid en procedure.	117
5.1	Wettelijke basis welstandsnota.	117
5.2	Beleid Welstandsnota 2010.	117
5.3	Uitvoering welstandsnota.	120
5.4	Samenstelling, taken en werkwijze welstandscommissie.	121
5.5	Jaarlijkse verantwoording.	121
5.6	Relaties Ruimtelijke Ordening en Monumentenzorg.	122
5.7	Welstandsnota Etten-Leur 2004	122
Bijlagen:		123
- Begrippenlijst.		125
- Algemene criteria.		129
- Rijksmonumentenlijst.		133
- Gemeentelijke monumentenlijst.		137

Hoofdstuk 1 Inleiding.

1.1 Aanleiding.

Op 17 mei 2004 heeft de gemeenteraad de welstandsnota Etten-Leur vastgesteld. In deze nota zijn de criteria opgenomen waarbinnen burgemeester en wethouders het welstandstoezicht moeten uitoefenen.

Een welstandsnota is op grond van de Woningwet vanaf 1 juli 2004 een voorwaarde voor het uitoefenen van welstandstoezicht. Een belangrijke doelstelling hiervan is het creëren van een grotere transparantie rondom de welstandsadvisering en toezicht. Vooraf dient duidelijk te zijn aan welke welstandscriteria een bouwplan wordt getoetst. Bij de bouwplanontwikkeling kan hiermede dan rekening gehouden worden.

Na enkele jaren met de welstandsnota 2004 gewerkt te hebben, heeft er eind 2008/begin 2009 een evaluatie plaatsgevonden. In het kader hiervan zijn diverse gebruikersgroepen (burgers, bedrijven, architecten/projectontwikkelaars, ambtenaren en de welstandscommissie) schriftelijk en/of mondeling geïnterviewd. Ten aanzien van de inhoud van de welstandsnota 2004 is het volgende geconcludeerd.

- a. De welstandsnota is omvangrijk en moeilijk leesbaar.
 - b. Er ontbreekt een duidelijk onderscheid in de welstandsniveaus van de verschillende deelgebieden.
 - c. De welstandscriteria zijn niet altijd toepasbaar bij herontwikkelingen.
 - d. Sneltoetscriteria zijn niet praktijkgericht en worden derhalve nauwelijks toegepast.
- Tevens is gebleken dat er geen voorstanders zijn van welstandsvrij bouwen.

Deze conclusies zijn aanleiding geweest om de “Welstandsnota 2010” op te stellen.

1.2 Doel en reikwijdte van de Welstandsnota 2010.

Eén van de doelen van de Welstandsnota 2010 is het leveren van een bijdrage aan het waarborgen van de ruimtelijke kwaliteiten van een omgeving. Deze kwaliteiten worden met name bepaald door de stedenbouwkundige opzet, de inrichting van het openbaar gebied en de architectonische vormgeving van de gebouwen en bouwwerken. De stedenbouwkundige opzet waaronder de verkaveling en de toegestane bouwmassa's worden begrepen, wordt vastgelegd in een bestemmingsplan. De gemeente is verantwoordelijk voor de inrichting van het openbaar gebied. Bij de inrichting en materiaalkeuze wordt rekening gehouden met de omgeving zodat er een harmonisch geheel ontstaat. Het architectonisch kwaliteitsniveau van de bebouwing zowel op zichzelf als in relatie tot de omgeving, wordt geregeld in een welstandsnota. Etten-Leur streeft naar een aantrekkelijke bebouwde omgeving.

Een ander belangrijk doel van de Welstandsnota 2010 is het transparanter maken van het welstandstoezicht en de welstandsadvisering. Met het oog hierop zijn de criteria concreter geformuleerd. Aanvrager heeft inzicht in de aspecten waarop wordt getoetst. Bovendien zijn de criteria inhoudelijk en/of qua mate van gedetailleerdheid afgestemd op het welstandsniveau van het desbetreffende gebied. De gebiedsbeschrijvingen en de algemene gedeelten van de nota zijn beperkt tot de onderwerpen die relevant zijn voor het welstandstoezicht.

De sneltoetscriteria zijn afgestemd op de in de gemeente Etten-Leur gebruikelijke bestemmingsplanregels en/of de gebruikelijke maatvoeringen van bouwwerken zodat deze criteria in de praktijk ook toegepast kunnen worden. Hiermede wordt bereikt dat er sneller tot

vergunningverlening kan worden overgegaan zonder dat er afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

De Welstandsnota 2010 is primair bedoeld voor de toetsing van bouwplannen aan redelijke eisen van welstand waarvoor op grond van de Woningwet een vergunning nodig is. Uitzondering daarop zijn kunstwerken/gedenktekens. Deze bouwwerken vallen niet onder welstandstoezicht. Daarnaast kan de Welstandsnota 2010 de basis zijn voor het tegengaan van excessen in de bebouwde omgeving (handhaving). Tenslotte is de Welstandsnota 2010 ook het kader voor andere regelgeving die een welstandstoets voorschrijft (bv. Algemene Plaatselijke Verordening).

De opgenomen criteria voor het stedelijk gebied zijn gericht op verbouwingen en kleinschalige herontwikkelingen (bv. de vervanging van één of enkele panden). Feitelijk betreft het de beheersituaties. Bij grootschaligere herontwikkelingen zullen er nieuwe welstandscriteria nodig zijn. Dit geldt eveneens voor de ontwikkeling van nieuwe woongebieden of bedrijventerreinen (uitleggebieden).

De in de nota opgenomen criteria voor het buitengebied hebben zowel betrekking op verbouwingen als volledige nieuwbouw.

1.3 Opzet en gebruik van de criteria uit de Welstandsnota 2010.

In een welstandsnota zijn de toetsingscriteria opgenomen waarbinnen burgemeester en wethouders het welstandstoezicht moeten uitoefenen. Bij de opstelling van de welstandscriteria is het volgende onderscheid gemaakt.

- Algemene criteria.

De algemene criteria vormen de basis van het welstandstoezicht. Deze komen voort uit de notitie die de toenmalige rijksbouwmeester de heer Tj. Dijkstra, in 1985 heeft uitgebracht onder de titel "Architectonische kwaliteit, een notitie over architectuurbeleid". De criteria hebben betrekking op universele kwaliteiten van een architectonisch ontwerp. Het zijn in principe geen directe toetsingscriteria. De algemene criteria zijn concreter gemaakt in de sneltoetscriteria, de gebiedsgerichte criteria en de criteria voor de reclame. Indirect liggen deze criteria dus wel ten grondslag aan elke planbeoordeling. Een uitgebreidere toelichting van de algemene criteria is als bijlage bij de Welstandsnota 2010 gevoegd.

- Sneltoetscriteria.

De sneltoetscriteria zijn niet gebiedsgebonden. Indien een bouwwerk getoetst mag worden aan deze criteria en hiermede niet strijdig is, kan geconcludeerd worden dat er voldaan wordt aan redelijke eisen van welstand. De sneltoetscriteria zijn niet van toepassing voor rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten, authentieke traditionele boerderijen in het buitengebied en het gebied "de historische dorpse bebouwingslinten". De monumentenlijsten zijn als bijlage bij de Welstandsnota 2010 gevoegd. Bij de ontwikkeling van een bouwplan is het niet verplicht om de sneltoetscriteria te volgen. Indien hiervan wordt afgeweken, dient er getoetst te worden aan de gebiedsgerichte criteria.

- Gebiedsgerichte criteria.

De gebiedsgerichte criteria zijn gekoppeld aan specifieke gebieden. Deze gebiedsindeling is aangegeven op de kaarten die onderdeel uitmaken van de Welstandsnota 2010. Elk gebied kent een specifiek welstandsniveau nl. hoog, regulier of laag. Deze niveaus zijn bij de gebiedsbeschrijvingen vermeld en op afzonderlijke kaarten aangegeven. Het welstandsniveau en de criteria zijn afgestemd op de karakteristieken van de omgeving en/of de beeldbepalende waarde van het gebied voor de gemeente. De gebiedsgerichte criteria dienen in combinatie met de gebiedsbeschrijving gelezen te worden. De

gebiedsbeschrijvingen bevatten geen welstandscriteria. Het zijn uitsluitend beschrijvingen van de bestaande situatie en de aanwezige karakteristieke van een gebied.

- Trendsetters.

De trendsetter is een bouwplan dat als eerste binnenkomt voor een bouwkundige eenheid en past binnen de gestelde criteria. Feitelijk betreft het een nadere specificatie binnen die criteria. Burgemeester en wethouders wijzen de trendsetters aan. Indien een volgend bouwplan overeenkomt met de trendsetter kan geconcludeerd worden dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Bij de ontwikkeling van een bouwplan is het niet verplicht om de trendsetter te volgen. Indien hiervan wordt afgeweken, wordt er getoetst aan de sneltoetscriteria of gebiedsgerichte criteria.

- Reclame.

Reclame komt in diverse vormen overal in de gemeente voor. Het is een specifieke materie die een wezenlijke invloed heeft op de ruimtelijke kwaliteiten van een omgeving. Derhalve zijn hiervoor afzonderlijke welstandscriteria geformuleerd.

De begrippen die in de Welstandsnota 2010 worden gebruikt, zijn nader toegelicht in de begrippenlijst die als bijlage bij de nota is gevoegd.

Bij de toetsing van een bouwplan aan de Welstandsnota 2010 kan het volgende stappenplan worden aangehouden.

- De welstandscriteria zijn uitsluitend aan de orde indien er sprake is van de realisering van een gebouw of bouwwerk waarvoor een vergunning nodig is. Dit aspect zal dus eerst beoordeeld moeten worden.
- Indien er een vergunning nodig is, dient beoordeeld te worden of het gebouw of bouwwerk past binnen het geldend bestemmingsplan inclusief de binnenplanse ontheffingsmogelijkheden.
- Vervolgens dient nagegaan te worden of trendsettersregeling respectievelijk de sneltoetscriteria toegepast kunnen worden.
- Indien blijkt dat deze niet toegepast kunnen worden, dient er getoetst te worden aan de geldende gebiedsgerichte criteria. Daarbij is het noodzakelijk de bij de nota behorende kaarten te raadplegen.

1.4 Leeswijzer.

In hoofdstuk 1 is op een beknopte wijze de aanleiding, het doel, de reikwijdte, de opzet en het gebruik van de Welstandsnota 2010 weergegeven. Hoofdstuk 2, 3 en 4 bevatten de sneltoetscriteria respectievelijk de gebiedsgerichte criteria en de criteria voor reclame. In hoofdstuk 5 worden in hoofdlijnen de beleidsmatige en procedurele aspecten met betrekking tot het welstandstoezicht beschreven.

Daarnaast maken de kaarten van de gebiedsindelingen en de kaarten van de welstandsniveaus onderdeel uit van de Welstandsnota 2010. Daarbij is onderscheid gemaakt in het stedelijk gebied inclusief bedrijventerreinen en het buitengebied.

De begrippenlijst, de rijks- en gemeentelijke monumentenlijsten en een uitgebreide beschrijving van de algemene criteria zijn als bijlagen bij de nota gevoegd.

Hoofdstuk 2 Sneltoetscriteria.

2.1 Inleiding.

Sneltoetscriteria zijn gestandaardiseerde welstandscriteria voor kleine veel voorkomende bouwwerken bij woningen. Het betreft uiteraard altijd bouwwerken waarvoor een vergunning nodig is. Indien het een bouwplan betreft waarvoor reeds een trendsetter is aangewezen en hiermede overeenkomt, behoeft er geen toetsing meer plaats te vinden aan de sneltoetscriteria. Een bouwplan dat voldoet aan de sneltoetscriteria voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

Het blijft mogelijk om een bouwplan in te dienen dat afwijkt van de standaarden en derhalve niet voldoet aan de sneltoetscriteria. Er moet dan getoetst worden aan de gebiedsgerichte criteria.

Voor de volgende categorieën bouwwerken zijn sneltoetscriteria opgesteld.

- Een erker aan de voorgevel van een woning.
- Een erker of serre aan de zij-of achtergevel van een woning.
- Een aanbouw (= aan- of uitbouw of aangebouwd bijgebouw) aan de zij-of achtergevel van een woning.
- Een vrijstaand bijgebouw bij een woning.
- Gevelwijzigingen aan de voor- of zijgevel van een woning of aanbouw.
- Gevelwijzigingen aan de achtergevel van een woning.
- Kozijnwijzigingen aan de voorgevel van een woning.
- Een dakkapel aan de voor- of zijkant van een woning.
- Een dakkapel aan de achterkant van een woning.
- Erfafscheidingen bij een woning.

De sneltoetscriteria zijn in de volgende paragrafen opgenomen.

2.2 Sneltoetscriteria voor een erker aan de voorgevel van een woning.

Algemeen.

- De woning is niet gelegen in het deelgebied "historische dorpse bebouwingslinten".
- De woning betreft geen authentieke traditionele boerderij in het agrarisch buitengebied.
- De woning is geen rijks- of gemeentelijk monument.
- De erker voldoet aan het geldende bestemmingsplan inclusief de binnenplanse ontheffingsmogelijkheden.
- Er is per woning maximaal één erker aan de desbetreffende gevel aanwezig.

Plaats.

- De erker is geplaatst aan de woning (dus niet aan een aanbouw).
- De erker is geplaatst binnen de contour van een bestaande gevelopening.
- De afstand tussen de zijkant erker en de aangrenzende woning is minimaal 0,5 meter.

Maat.

- De erker heeft een maximaal grondoppervlak van 6 m².
- De hoogte van de erker is maximaal de bovenkant van de eerste verdiepingsvloer vermeerderd met 0,3 meter.
- De erker heeft een dieptemaat van maximaal 1,1 meter.
- De erker heeft een breedtemaat van maximaal 60% van de breedte van de voorgevel.

Massa en vorm.

- De erker heeft een rechthoekige plattegrond (alle hoeken zijn 90 graden).
- De erker is plat afgedekt.
- De erker heeft een kozijnindeling die is afgestemd op de bestaande kozijnen in de gevel.

Detailering, kleur en materiaal.

- Kleur- en materiaalgebruik van de erker is overeenkomstig het kleur- en materiaalgebruik van de woning.
- De erker heeft aan alle zijden glas.
- De erker heeft een gemetselde borstwering van ongeveer 0,6 meter hoog in baksteen.
- Er is geen balkon of hekwerk op de bovenkant van de erker.
- De erker heeft een bescheiden detailering. Dit betekent geen groot dakoverstek, geen hoog boeiboord aan de dakrand (maximaal 0,25 meter hoog) en een slanke hoek-kozijndetailering (maximaal 0,12 x 0,12 meter).
- Het dak van de erker loopt niet door in de vorm van een luifel boven de voordeur.

2.3 Sneltoetscriteria voor een erker of serre aan de zij- of achtergevel van een woning.

Algemeen.

- De woning is niet gelegen in het deelgebied "historische dorpse bebouwingslinten".
- De woning betreft geen authentieke traditionele boerderij in het agrarisch buitengebied.
- De woning is geen rijks- of gemeentelijk monument.
- De erker of serre voldoet aan het geldende bestemmingsplan inclusief de binnenplanse ontheffingsmogelijkheden.
- Er is per woning maximaal één erker of serre aan de desbetreffende gevel aanwezig.

Plaats.

- De erker of serre is geplaatst aan de woning (dus niet aan een aanbouw).
- Als de erker of serre geplaatst wordt tegen de zijgevel van de woning dan is de afstand tussen het verlengde van de voorgevel en de voorkant van de erker of serre minimaal 1,5 meter.

Maat.

- De hoogte van de erker of serre is maximaal de bovenkant van de eerste verdiepingsvloer vermeerderd met 0,3 meter.
- De erker of serre aan de zijgevel beslaat maximaal 60% van de breedte van deze gevel tot een maximum van 3 meter.
- De breedte van de erker of serre aan de achtergevel is maximaal de breedte van de woning.
- De diepte van de erker aan de zijgevel is maximaal 1,1 meter.

Massa en vorm.

- De erker is plat afgedekt.
- De serre is plat afgedekt of met een licht hellend glazen dak.
- De erker of serre heeft een rechthoekige plattegrond (alle hoeken zijn 90 graden).

Detailering, kleur en materiaal.

- Kleur- en materiaalgebruik van de erker of serre is overeenkomstig het kleur- en materiaalgebruik van de woning.
- De erker heeft aan alle zijden glas.
- Indien de erker of serre wordt geplaatst tegen de achtergevel en met de zijgevels op de perceelgrens dan zijn de zijgevels in baksteen.
- Er is geen balkon of hekwerk op de bovenkant van de erker of serre.
- De detailering is bescheiden. Dit betekent geen groot dakoverstek en geen hoog boeiboord (maximaal 0,25 meter).

2.4 Sneltoetscriteria voor een aanbouw (= aan- of uitbouw of aangebouwd bijgebouw) aan de zij- of achtergevel van een woning.

Algemeen.

- De woning is niet gelegen in het deelgebied "historische dorpse bebouwingslinten".
- De woning betreft geen authentieke traditionele boerderij in het agrarisch buitengebied.
- De woning is geen rijks- of gemeentelijk monument.
- De aanbouw voldoet aan het geldende bestemmingsplan inclusief de binnenplanse ontheffingsmogelijkheden.
- Er is per woning maximaal één aanbouw aan de desbetreffende gevel aanwezig.
- Het betreft geen aanbouw in de vorm van een erker of serre.

Plaats.

- De aanbouw is geplaatst aan de woning (dus niet aan een reeds aanwezige aanbouw).
- Als de aanbouw geplaatst wordt tegen de zijgevel van de woning dan is de afstand tussen het verlengde van de voorgevel en de voorkant van de aanbouw minimaal 1,5 meter.

Maat.

- De hoogte van de aanbouw is maximaal de bovenkant van de eerste verdiepingvloer vermeerderd met 0,3 meter.

Massa en vorm.

- De aanbouw heeft een rechthoekige plattegrond (alle hoeken zijn 90 graden) en is in één bouwlaag vormgegeven.
- De aanbouw is plat afgedekt.
- Een aanbouw aan de zijgevel van de woning heeft in de voorgevel een of meerdere gevelopeningen (deur of raam).
- De gevelopeningen hebben qua breedte-hoogte verhouding een relatie met die van de woning.

Detailering, kleur en materiaal.

- Kleur- en materiaalgebruik van de aanbouw is overeenkomstig het kleur- en materiaalgebruik van de woning.
- Indien de aanbouw wordt geplaatst tegen de achtergevel en met de zijgevels op de perceelsgrens dan zijn de zijgevels in baksteen.
- Er is geen balkon of hekwerk op de bovenkant van de aanbouw.
- De detailering is bescheiden. Dit betekent eenvoudige dakranden, geen metselwerk-versieringen, een daktrim als dakrand of boeiboord van maximaal 0,25 meter hoog. Bij de toepassing van een dakoverstek is deze maximaal 0,25 meter.

2.5 Sneltoetscriteria voor een vrijstaand bijgebouw bij een woning.

Algemeen.

- De woning is niet gelegen in het deelgebied “historische dorpse bebouwingslinten”.
- De woning betreft geen authentieke traditionele boerderij in het agrarisch buitengebied.
- De woning is geen rijks- of gemeentelijk monument.
- Het bijgebouw voldoet aan het geldende bestemmingsplan inclusief de binnenplanse ontheffingsmogelijkheden.

Plaats.

- Het bijgebouw is met de voorkant minimaal 1,5 meter terugliggend gelegen ten opzichte van het verlengde van de voorgevel van de eigen woning.

Maat.

- Bij toepassing van een plat dak is de hoogte van het bijgebouw maximaal 3,25 meter.
- Bij toepassing van een zadelpak is de goothoogte maximaal 3,25 meter en de nokhoogte maximaal 4,0 meter.

Massa en vorm.

- Het bijgebouw heeft een rechthoekige plattegrond (alle hoeken zijn 90 graden).

Detailering, kleur en materiaal.

- Kleur- en materiaalgebruik van het bijgebouw is overeenkomstig het kleur- en materiaalgebruik van de woning.

of

- Het bijgebouw is volledig in hout uitgevoerd waarbij de gevelvlakken in horizontale houten delen zijn uitgevoerd.
- Een eventuele kap is gedekt met pannen, cement golfplaat of bitumen shingels.
- De detailering is bescheiden. Dit betekent eenvoudige dakranden, geen metselwerkversieringen, een daktrim als dakrand of een boeiboord van maximaal 0,25 meter hoog en bij toepassing van een dakoverstek is deze maximaal 0,25 meter.

2.6 Sneltoetscriteria voor gevelwijzigingen aan de voor- of zijgevel van een woning of aanbouw.

Algemeen.

- De woning is niet gelegen in het deelgebied "historische dorpse bebouwingslinten".
- De woning betreft geen authentieke traditionele boerderij in het agrarisch buitengebied.
- De woning is geen rijks- of gemeentelijk monument.
- De gevelwijziging betreft de wijziging van een bestaande gevelopening (bv.een houten puivulling die vervangen wordt door steen; het vervangen van een garagedeur door een pui).

Detailtering, kleur en materiaal.

- Kleur- en materiaalgebruik is overeenkomstig het kleur- en materiaalgebruik van de woning.
- Bij de vervanging van in hout of plaatmateriaal uitgevoerde gevelvlakken door metselwerk blijft de bestaande vlakverdeling in tact. Dit kan worden gerealiseerd door metselwerk in dezelfde kleur baksteen als de woning terugliggend in het vlak te maken (20mm) of door het vlak in een andere kleurtint van het origineel metselwerk uit te voeren.
- De wijziging leidt niet tot een wijziging van de oorspronkelijke geleding en indeling van de gevel. Dit betekent dat de verticale of horizontale indeling van de gevel behouden blijft.
- Bestaande kenmerkende gevelverbijzonderingen zoals lateien, onderdorpels, raamlIJsten, speklagen en of rollagen blijven gehandhaafd.

2.7 Sneltoetscriteria voor gevelwijzigingen aan de achtergevel van een woning.

Algemeen.

- De woning is niet gelegen in het deelgebied “historische dorpse bebouwingslinten”.
- De woning betreft geen authentieke traditionele boerderij in het agrarisch buitengebied.
- De woning is geen rijks- of gemeentelijk monument.
- De gevelwijziging betreft de wijziging van een bestaande gevelopening (bv.een houten puivulling die vervangen wordt door steen).

Detailering, kleur en materiaal.

- Kleur- en materiaalgebruik is overeenkomstig het kleur- en materiaalgebruik van de woning.
- Bij de vervanging van in hout of plaatmateriaal uitgevoerde gevelvlakken door metselwerk blijft de bestaande vlakverdeling in tact. Dit kan worden gerealiseerd door metselwerk in dezelfde kleur baksteen als de woning terugliggend in het vlak te maken (20mm) of door het vlak in een andere kleurtint van het origineel metselwerk uit te voeren.
- De wijziging leidt niet tot een wijziging van de oorspronkelijke geleding en indeling van de gevel. Dit betekent dat de verticale of horizontale indeling van de gevel behouden blijft.

2.8 Sneltoetscriteria voor kozijnwijzigingen aan de voorgevel van een woning of aanbouw.

Algemeen.

- De woning is niet gelegen in het deelgebied “historische dorpse bebouwingslinten”.
- De woning betreft geen authentieke traditionele boerderij in het agrarisch buitengebied.
- De woning is geen rijks- of gemeentelijk monument.
- De bestaande gevelopeningen blijven behouden.
- De nieuwe kozijnindeling is gelijk aan de bestaande kozijnindeling van de woning. Een wijziging betreft uitsluitend het toevoegen of weglaten van tussenstijlen, dorpels of draairamen waarbij de oorspronkelijke architectonische kenmerken van de gevel behouden blijven. Dit betekent dat de horizontale of verticale verhoudingen in de kozijnindelingen behouden blijven.

Detallering, kleur en materiaal.

- Kleur- en materiaalgebruik is overeenkomstig het kleur- en materiaalgebruik van de woning.
- De profilering van nieuwe kozijnen is conform de profilering van de bestaande kozijnen van de woning. Vervanging van houten kozijnen door kunststof of aluminium kozijnen is toegestaan.
- Er is geen sprake van de toepassing van (imitatie)roeden tussen glasbladen.

2.9 Sneltoetscriteria voor een dakkapel aan de voor- of zijkant van een woning.

Algemeen.

- De woning is niet gelegen in het deelgebied "historische dorpse bebouwingslinten".
- De woning betreft geen authentieke traditionele boerderij in het agrarisch buitengebied.
- De woning is geen rijks- of gemeentelijk monument.
- Het dakvlak waarin de dakkapel wordt geplaatst heeft een hellingshoek van minimaal 30 graden.
- Op het betreffende dakvlak van de woning is nog geen dakkapel aanwezig.

Plaats.

- Het betreft geen dakkapel op een aanbouw.
- De afstand vanaf bovenkant dakkapel tot de nok van het dak is minimaal 0,3 meter (verticaal gemeten).
- De afstand van onderkant dakkapel tot aan de dakgoot is minimaal 0,5 meter (verticaal gemeten).
- De afstand van zijkant dakkapel (exclusief dakoverstek) tot de zijkant van de dakrand van de woning of het midden van de woningscheidende muur, is minimaal 0,5 meter.

Maat.

- De maximale breedte van de dakkapel is 70% van de breedte van de woning met een maximum van 3,8 meter.
- De maximale hoogte van de dakkapel is 1,75 meter.

Massa en vorm.

- De dakkapel is plat afgedekt.

Detaillering, kleur en materiaal.

- De dakkapel heeft geen ondoorzichtige delen in het kozijnvlak.
- De zijkanten zijn ondoorzichtig.
- De dakrand is maximaal 0,3 meter hoog.
- Het kleurgebruik is overeenkomstig het kleurgebruik van de woning.

2.10 Sneltoetscriteria voor een dakkapel aan de achterkant van een woning.

Algemeen.

- De woning is niet gelegen in het deelgebied "historische dorpse bebouwingslinten".
- De woning betreft geen authentieke traditionele boerderij in het agrarisch buitengebied.
- De woning is geen rijks- of gemeentelijk monument.
- Het dakvlak waarin de dakkapel wordt geplaatst heeft een hellingshoek van minimaal 30 graden.
- Op het betreffende dakvlak van de woning is nog geen dakkapel aanwezig.

Plaats.

- Het betreft geen dakkapel op een aanbouw.
- De afstand vanaf bovenkant dakkapel tot de nok van het dak is minimaal 0,3 meter (verticaal gemeten).
- De afstand van onderkant dakkapel tot aan de dakgoot is minimaal 0,5 meter (verticaal gemeten).
- De afstand van zijkant dakkapel (exclusief dakoverstek) tot de zijkant van de dakrand van de woning of het midden van de woningscheidende muur, is minimaal 0,5 meter.

Maat.

- De dakkapel is maximaal 1,75 meter hoog.

Massa en vorm.

- De dakkapel is plat afgedekt.

Detallering, kleur en materiaal.

- De dakkapel heeft geen ondoorzichtige delen in het kozijnvlak.
- De zijkanten zijn ondoorzichtig.
- De dakrand is maximaal 0,3 meter hoog.
- Het kleurgebruik is overeenkomstig het kleurgebruik van de woning.

2.11 Sneltoetscriteria voor een erfafscheiding bij een woning.

Algemeen.

- De woning is niet gelegen in het deelgebied “historische dorpse bebouwingslinten”.
- De woning is geen rijks- of gemeentelijk monument.
- De erfafscheiding voldoet aan het geldende bestemmingsplan inclusief de binnenplanse ontheffingsmogelijkheden.

Detailtering, kleur en materiaal.

- De erfafscheiding is een gaas hekwerk bedoeld om te laten begroeien met beplanting.
of
- De erfafscheiding bestaat uit houten planken, horizontaal of verticaal aangebracht om en om waardoor er een mate van transparantie is.
of
- De erfafscheiding bestaat uit een gemetseld muurtje van maximaal 1 meter hoog uitgevoerd in baksteen overeenkomstig de kleur baksteen van de woning waarop een metalen spijlenhekwerk in een donkere kleur of houten schotten van planken tussen gemetselde penanten zijn aangebracht.
- Er zijn geen combinaties met rietmatten.
- Het betreft geen houten vlechtschermen.
- Een erfafscheiding langer dan 20 meter direct grenzend aan het openbare gebied heeft een visuele onderbreking. Daarbij kan gedacht worden aan:
 - Elkaar afwisselende verticale of horizontale geledingen.
 - Het gedeeltelijk terugleggen van de erfafscheiding (niet alles op 1 lijn plaatsen).
 - Penanten die als onderbreking worden ingevoegd.
- De erfafscheiding is opgebouwd uit elementen met horizontale en/of verticale belijningen (dus geen toogvormen).
- Beton, kunststof, golfplaat en andere plaatmaterialen zijn geen zichtbare onderdelen van de erfafscheiding.

Hoofdstuk 3 Gebiedsgerichte criteria.

3.1 Inleiding.

De gebiedsgerichte criteria zijn gekoppeld aan specifieke gebieden. Per gebied is er een gebiedsbeschrijving en waardering opgesteld met daaraan gekoppeld een welstandsniveau en gebiedsgerichte criteria. De gebiedsbeschrijvingen bevatten geen welstandscriteria. Het zijn uitsluitend beschrijvingen van de bestaande situatie en de aanwezige karakteristieke kenmerken van een gebied. De gebiedsindelingen en de welstandsniveaus zijn op de bij de Welstandsnota 2010 behorende kaarten aangegeven.

Bij de formulering van de gebiedsgerichte criteria wordt van grof naar fijn gewerkt. Feitelijk is het een lijst met toetsingscriteria die in de opgestelde volgorde afgewerkt kan worden. Bepaalde criteria zullen niet aan de orde zijn omdat het desbetreffende bouwplan daar geen betrekking op heeft. De gebiedsgerichte criteria dienen in samenhang met de gebiedsbeschrijving en waardering gelezen te worden.

Er is gekozen voor de volgende gebiedsindeling.

- Centrum.
- Historische dorpse bebouwingslinten met een onderverdeling.
 - Lange Brugstraat, oostelijk deel.
 - Lange Brugstraat, westelijk deel.
 - Korte Brugstraat, oostelijk deel.
 - Korte Brugstraat, westelijk deel.
 - Kop van de haven-Geerkade.
 - Lichttorenhoofd.
 - Lage Vaartkant, westkant.
 - Haansberg, oostkant.
 - Markt.
 - Bisschopsmolenstraat, noordelijk deel.
 - Bisschopsmolenstraat, zuidelijk deel.
 - Zundertseweg, bebouwde kom.
 - Oude Bredaseweg, westelijk deel.
 - Oude Bredaseweg, oostelijk deel.
 - Stationsstraat, westelijk deel.
- Gemengde bebouwing.
- Woongebieden.
- Individuele woningbouw.
- Industrieterreinen.
- Bedrijventerrein.
- Bedrijventerrein met bedrijfswoningen.
- Representatief gebied.
- Woonwagenterrein.
- Sportvelden.
- Instituten.
- Op zichzelf staande bebouwing.
- Agrarisch buitengebied.

De gebiedsgerichte criteria zijn zo veel mogelijk afgestemd op de geldende bestemmingsplannen. Desondanks zijn er situaties denkbaar waarin toepassing van de

gebiedsgerichte criteria tot gevolg heeft dat de verwezenlijking van de bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, volstrekt onmogelijk wordt gemaakt. De desbetreffende criteria blijven dan buiten toepassing. Dit is geregeld in de Woningwet.

3.2 1- Centrum.



3.2 1- Centrum.

Gebied in hoofdlijnen.

Na de omlegging van de rijksweg uit het centrum van Etten-Leur is het voormalige tracé heringericht en omgebouwd tot een nieuw stadscentrum met voorzieningen en duidelijke representatieve hoofdinvalsroutes aan de west- en oostkant. In het centrum bestaat de inrichting uit bebouwing, pleinen en winkelpromenades. Dit deelgebied heeft door de aard van de bebouwing een stedelijk karakter en het straalt allure uit. Het manifesteert zich als een samenhangend bebouwingscluster dat op een harmonische manier aansluit op de bestaande historische structuren. Aan de oost- en westkant van het centrum bevinden zich de ingangen naar de ondergrondse parkeergarage. Bij deze belangrijkste invalspunten vormen grootschalige, modern ogende gebouwen een stedenbouwkundige poort. Met de eenduidige inrichting van de openbare ruimte is er een duidelijke samenhang in het gehele deelgebied aanwezig.

Bebouwing in hoofdlijnen.

De bebouwing kenmerkt zich door de individualiteit van de verschillende bouwmassa's met herhaling en accenten op strategische plekken. De maat en schaal van de gebouwen is groot, in architectuur zorgvuldig en expressief. Ze fungeren als blikvangers en geven uitdrukking aan de ambitie. In architectuur heeft elk gebouw een eigentijdse expressie. Kenmerkend is de alzijdigheid van de gebouwen en de gerichtheid op de openbare ruimte. Op meerdere plaatsen worden hiermede de pleinwanden gevormd. Prominent zijn de winkels op de begane grondlaag. Op de verdiepingen bevinden zich woonlagen met gemeenschappelijke daktuinen. De bevoorradingshoven zijn met zorg ingepast. Geleding in de gevels zijn sterk horizontaal of juist verticaal gericht. Appartementen worden centraal ontsloten aan de straat. Balkons zijn voornamelijk inpandig en dakterrassen zijn geen deel van het straatbeeld.

Detailering, kleur en materiaal.

De bebouwing kent een zorgvuldige geveldetailering en een bij de eigentijdse architectuur passend materiaal- en kleurgebruik. Het meest gebruikte materiaal is baksteen in gedekte kleuren. Uitzondering is de bebouwing aan het Raadhuisplein waar een variatie met gestuukte gevels voorkomt. De winkelpuien zijn verfijnd vormgegeven, eenduidig qua materiaal, kleur en binnen elk bouwblok op elkaar afgestemd. Met een strikt reclamebeleid is een overdaad en chaos aan reclame uitingen bij de winkels voorkomen. Handhaving van de bestaande kwaliteit geldt als uitgangspunt bij ontwikkelingen.

Waardering.

Het centrumgebied is het winkelhart van de gemeente en heeft een hoogwaardige eigentijdse architectuur en uitstraling. Waardevol is vooral de samenhang tussen de gebouwen onderling die is ontstaan vanuit een doordachte stedenbouwkundige opzet in combinatie met de inrichting en kwaliteit van de openbare ruimte. Een belangrijke kwaliteit is ook de wijze waarop de nieuwe grootschalige bebouwing zich voegt in de bestaande omgeving.

De bestaande architectuur is leidend bij aanpassingen en of toevoegingen. Een hoog architectonisch ontwerpniveau dient bij elke ingreep uitgangspunt te zijn.

Welstandsniveau: hoog.

Welstandscriteria 1 -Centrum.

Bebouwing en omgeving.

- De gebouwen zijn alzijdig en met de belangrijkste zijde gericht op de openbare ruimte.
- Bij ontwikkelingen blijven de diversiteit van de verschillende gebouwen en de samenhang tussen de gebouwen behouden.
- Achterzijden van gebouwen die direct grenzen aan de openbare ruimte hebben een architectonische kwaliteit die gelijk is aan die van de voorkant.

Massa en vorm.

- De bouwmassa's zijn individueel en afwisselend maar het totaalbeeld vertoont samenhang.
- De gebouwen zijn gevarieerd van opbouw en hebben een duidelijke beëindiging.
- De gebouwen op beeldbepalende locaties zijn verbijzonderd in maat en/of in schaal.
- De gebouwen hebben een sterke architectonische expressie.
- Entreepartijen zijn vormgegeven als accenten in het straatbeeld.
- De bebouwing direct grenzend aan het openbaar gebied heeft geen dichte vlakke gevels.
- Afwijkende bebouwing is mogelijk mits met respect voor de oorspronkelijke kwaliteit van de omgeving en architectuur.

Detailtering, kleur en materiaal.

- De detaillering is helder, logisch en ondersteunend aan het gekozen concept.
- Er is ontwerpaandacht voor alle details. De verfijnde detaillering wordt benadrukt in elementen zoals daklijsten, gevelbelijningen, gevelbeëindigingen, baksteenverbanden of patronen in het gevelvlak.
- Het materiaalgebruik is per gebouw of deel daarvan terughoudend en eenduidig.
- De gevels zijn van baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen en in een warme kleur en een enkele keer gepleisterd of geschilderd in een lichte kleurtint.
- Het kleurgebruik is terughoudend (geen felle kleuren).
- Afwijkingen ten aanzien van de detaillering, kleur en materiaalgebruik zijn mogelijk mits met respect voor de oorspronkelijke kwaliteit van de omgeving en architectuur.

3.3. 2- Historische dorpse bebouwingslinten.



3.3 2- Historische dorpse bebouwingslinten.

Algemeen.**Gebied in hoofdlijnen.**

Langs de oudere hoofdwegen en uitvalswegen zijn vanuit de historische bebouwingskernen Etten en Leur in de loop der tijd bebouwingslinten ontstaan. Ook ontstond langs secundaire landwegen op strategische plekken bebouwing. Aan het beeld van deze routes is de ontstaansgeschiedenis van de gemeente binnen de oorspronkelijke landschappelijke omgeving af te lezen. De ruimtelijke karakteristiek van de bebouwingslinten varieert. Samen met de meer moderne infrastructuur (spoor, Parklaan en rondweg) bepalen de bebouwingslinten de structuur van Etten-Leur. Samen vormen zij een orthogonaal stelsel van structuurlijnen, die van noord naar zuid en van oost naar west door de gemeente lopen. De bebouwingslinten verbinden het bebouwde gebied tevens met het buitengebied. De overgang van het buitengebied naar de kern is zichtbaar door meer intensieve bebouwing, een smaller profiel van de straten, een meer stenige uitstraling en een meer verfijnde architectuur.

Bebouwing in hoofdlijnen.

De bebouwing is overwegend kleinschalig, dorps en traditioneel. Dichter naar het centrum van de dorpskernen is de bebouwing meer verdicht en neemt de grootte van het individuele pand toe. De massa wordt bepaald door de individuele woningen. Hierbij speelt de (oorspronkelijke) parcellering een grote rol. Bij de aaneengesloten bebouwing is de individuele woning herkenbaar door de eigen architectuur, materiaalgebruik, gevelindeling en kleine verspringingen. Ook de afwijking in dakvormen draagt bij aan de herkenbaarheid van de individuele woning.

Detailering, kleur en materiaal.

In de bebouwingslinten staan veel panden met oude, originele gevels en detailering. Details zijn bijvoorbeeld speklagen, lateien, daklijsten, diepe neggen en luiken. De detaileringen en gevelversieringen passen bij het karakter van de bebouwing. In zijn algemeenheid geldt dat het materiaalgebruik traditioneel en het kleurgebruik behoudend is. De gevels zijn opgetrokken in baksteen dan wel bepleisterd. Andere toegepaste gevelmaterialen zijn natuursteen en hout. Door verschillend materiaal- en kleurgebruik is een architectonische variëteit te aanschouwen.

Waardering.

De bebouwingslinten vertellen iets over de ontwikkelingsgeschiedenis van Etten-Leur en zijn daarmee van historisch belang. De groei vanuit twee kernen wordt inzichtelijk gemaakt en de geleidelijke overgang van dorpskern naar het buitengebied is zichtbaar. Het welstandsbeleid is gericht op het leesbaar houden van de historische ontwikkeling.

Hiervoor is van belang dat het volgende onderscheid helder blijft:

- De eigenheid van de kern Etten en de kern Leur;
- De overgang van de dorpskern naar het buitengebied.

Om dit onderscheid ook bij ontwikkelingen helder te houden zijn de bebouwingslinten binnen de dorpskernen onderverdeeld in deelgebieden. Voor ieder deelgebied wordt ingezet op behoud van de eigen karakteristiek. Hiermee blijft de kenmerkende variatie tussen de bebouwingslinten onderling bestaan. Het welstandsbeleid is gericht op het behouden en versterken van de diversiteit van de bebouwing en de maat en schaal van de gebouwen in het bestaande straatbeeld van de linten. Daarbij is vooral het samenhangende totaalbeeld in elk deelgebied van belang.

Waar mogelijk kan de historische kwaliteit worden aangevuld met eigentijdse vormgeving en architectuur passend binnen de bestaande context. Dat betekent met name dat maat, schaal, kapvorm, materiaalgebruik en mate van detailering aangepast moeten worden aan het karakteristieke beeld.

Welstandsniveau: hoog of regulier (afhankelijk van het deelgebied).

3.3 2.1- Lange Brugstraat, oostelijk deel.

Gebiedsbeschrijving deelgebied 1: oostelijk deel van de Lange Brugstraat.

Kenmerkend in dit deel is de geleidelijke overgang naar het buitengebied. Dit wordt duidelijk doordat de bebouwingsdichtheid richting buitengebied afneemt en het bebouwingsbeeld meer los wordt. De bebouwing is overwegend kleinschalig en traditioneel. De massa wordt bepaald door de individuele woningen. Bebouwing is doorgaans eenlaags met zadelpak waarbij de langskap vaak wordt toegepast. Ook gerichtheid met de topgevel naar de straat komt voor. De breedtemaat van de kavel is voor de kaprichting vaak leidend. Het gebruik van traditionele materialen zoals baksteen, hout en stucwerk en het toepassen van een zorgvuldige detaillering van de gevel geeft het totaalbeeld een waardevolle architectonische variëteit.

Welstandsniveau: hoog.

Welstandscriteria voor het historisch dorps bebouwingslint deelgebied 1.

Bebouwing en omgeving.

- Waardevolle kenmerken van het deelgebied dienen behouden te blijven.
- (Vervangende) nieuwbouw sluit aan op het ritme en de oriëntatie van de bestaande bebouwing in de directe omgeving.
- Bebouwing in de invloedssfeer van monumenten is in architectuur ingetogen en terughoudend. De waarde van het monument wordt niet aangetast.

Massa en vorm.

- De hoofdmassa's zijn individueel, afwisselend en afgestemd op het historische beeld van de straat.
- De bouwmasa voegt zich in maat en ritme naar de omliggende bebouwing.
- De hoofdgebouwen zijn compact en enkelvoudig. Bij toepassing van een kap dient de vorm traditioneel te zijn.
- Dakkapellen, dakramen of andersoortige toevoegingen in de kap zijn ondergeschikt aan het betreffende dakvlak.
- Aanbouwen zijn in architectuur verwant aan de architectuur van het hoofdgebouw.
- Bijgebouwen die op de achtergrond staan of vanuit de straat niet zichtbaar zijn hoeven geen vormrelatie te hebben met het hoofdgebouw.
- Balkons aan de voorzijde zijn inpandig en een ondergeschikt deel van de gevel.

Detaillering, kleur en materiaal.

- De detaillering is helder, logisch en ondersteunend aan het gekozen concept.
- Bij wijzigingen blijven aanwezige karakteristieke detailleringen behouden.
- Toevoegingen aan het hoofdgebouw hebben een gelijksoortige detaillering als het bestaande.
- Het materiaalgebruik is traditioneel (baksteen, pleisterwerk, natuursteen, hout, zink).
- Gevels zijn van baksteen in een warme kleur en een enkele keer gepleisterd of geschilderd in een lichte kleurtint.
- Hellende daken zijn gedekt met pannen in een gedekte kleur.
- Het kleurgebruik is traditioneel (wit, crème, donkergroen voor deuren en luiken) of terughoudend (geen felle kleuren).
- Aan de voor- of zijkant is de toepassing van andere materialen dan hout voor bv. kozijnen en goten toegestaan mits de profilering niet wezenlijk afwijkt van het karakteristieke houten profiel.

3.3 2.2- Lange Brugstraat, westelijk deel.

Gebiedsbeschrijving deelgebied 2: westelijk deel van de Lange Brugstraat.

Dit deelgebied heeft een grote historische waarde. De panden zijn divers, individueel en maken iets zichtbaar van de welvaart en het handelsverleden van het dorp. Een grotere schaal van de bebouwing is kenmerkend. De monumentale kerken nemen in het beeld een prominente plek in. Bij de aaneengesloten bebouwing is het individuele pand herkenbaar door de architectuur, materiaalgebruik, gevelindeling en kleine verspringingen. Ook de verschillende dakvormen dragen bij aan de herkenbaarheid van het individuele pand. Regelmatig komen panden voor met een rijke en gedecoreerde gevelarchitectuur. Natuurlijke materialen worden gebruikt zoals baksteen, stucwerk en hout. Goot- en daklijsten dragen sterk bij aan de kwaliteit van het bebouwingsbeeld.

Welstandsniveau: hoog.

Welstandscriteria voor het historisch dorps bebouwingslint deelgebied 2.

Bebouwing en omgeving.

- Waardevolle kenmerken van het deelgebied dienen behouden te blijven.
- (Vervangende) nieuwbouw sluit aan op het ritme en de oriëntatie van de bestaande bebouwing in de directe omgeving. De oorspronkelijke parcelering en verkavelingspatroon zijn uitgangspunt.
- De panden variëren in breedte en laten onderling een diversiteit zien.
- Bebouwing in de invloedssfeer van monumenten is in architectuur ingetogen en terughoudend. De waarde van het monument wordt niet aangetast.

Massa en vorm.

- De hoofdmassa's zijn individueel en afwisselend en voegen zich in het historische beeld van de straat.
- Er wordt aangesloten op de maat van de omliggende bebouwing.
- De hoofdgebouwen zijn gevarieerd van opbouw. Bij toepassing van een kap dient de vorm traditioneel te zijn.
- Dakkapellen, dakramen of andersoortige toevoegingen in de kap zijn ondergeschikt aan het betreffende dakvlak.
- Aanbouwen zijn in architectuur verwant aan de architectuur van het hoofdgebouw.
- Gevels zijn verticaal geleed en bestaande geledingen in het gevelvlak blijven behouden.
- De gevelindeling van de begane grondlaag heeft een architectonische relatie met de indeling van de verdiepingslaag.
- Bij nieuwbouw van een woongebouw is de oorspronkelijke parcelering uitgangspunt. De ontsluiting is direct aan de straat. Trappenhuisen zijn inpandig of aan de achterzijde gelegen.
- Balkons aan de voorzijde zijn inpandig en een ondergeschikt deel van de gevel.
- De voor- en achterkant van het hoofdgebouw hebben een duidelijke architectonische relatie met elkaar.

Detailering, kleur en materiaal.

- De detailering is helder, logisch en ondersteunend aan het gekozen concept.
- Er is ontwerpaandacht voor alle details. De verfijnde detailering wordt benadrukt in kleine elementen zoals gootklossen, gevelbelijningen, gevelbeëindigingen, baksteenverbanden, verbijzonderd voegwerk of patronen in het gevelvlak.
- Bij wijzigingen worden de aanwezige karakteristieke detailleringen behouden.
- Gevels direct grenzend aan de straat zijn voorzien van een plint (natuursteen, pleisterwerk, schilderwerk of afwijkende kleur steen).
- Gevelopeningen in de straatgevels hebben een staande breedte-hoogte verhouding.
- Het materiaalgebruik is traditioneel (baksteen, pleisterwerk, natuursteen, hout, zink)

- Gevels zijn van baksteen in een warme kleur en een enkele keer gepleisterd of geschilderd in een lichte kleurtint.
- Hellende daken zijn gedekt met keramische pannen in een gedekte kleur.
- Het houtwerk van kozijnen, dak- en gootlijsten is geschilderd in lichte kleuren.
- Het kleurgebruik is traditioneel (wit, crème, donkergroen voor deuren en luiken) of terughoudend (geen felle kleuren).
- Aan de voor- of zijkant is de toepassing van andere materialen dan hout voor bv. kozijnen en goten toegestaan mits de profilering niet wezenlijk afwijkt van het karakteristieke houten profiel.
- Ventilatioeroosters zichtbaar in de ramen van de straatgevel, zijn niet toegestaan.

3.3 2.3- Korte Brugstraat, oostelijk deel.

Gebiedsbeschrijving deelgebied 3: oostelijk deel van de Korte Brugstraat.

Dit deelgebied heeft een grote historische waarde. Meest opvallend zijn de grotere karakteristieke historische panden in dit deelgebied. Deze worden afgewisseld met meer recente panden. De historische panden duiden op de welvaart en het handelsverleden. Omdat deze panden direct met de gevel aan de straat staan of slechts een stoep hebben wordt het straatbeeld door de massa en gevels bepaald. De diversiteit aan panden uit verschillende bouwperiodes levert een gevarieerd straatbeeld op. Historische panden met een rijke detaillering staan naast panden die eenvoudig en onopvallend zijn. De samenhang in variatie en het verschil in rijkdom is waardevol.

Welstandsniveau: hoog.

Welstandscriteria voor het historisch dorps bebouwingslint deelgebied 3.

Bebouwing en omgeving.

- Waardevolle kenmerken van het deelgebied dienen behouden te blijven.
- (Vervangende) nieuwbouw sluit aan op het ritme en de oriëntatie van de bestaande bebouwing in de directe omgeving. De oorspronkelijke parcelering en het verkavelingspatroon zijn uitgangspunt.
- Bebouwing in de invloedssfeer van monumenten is in architectuur ingetogen en terughoudend. De waarde van het monument wordt niet aangetast.

Massa en vorm.

- De hoofdmassa's zijn individueel, afwisselend en voegen zich in het beeld van de straat.
- De hoofdgebouwen zijn gevarieerd van opbouw. Bij toepassing van een kap dient de vorm traditioneel te zijn.
- Dakkapellen, dakramen of andersoortige toevoegingen in de kap zijn ondergeschikt aan het betreffende dakvlak.
- Aanbouwen zijn in architectuur verwant aan de architectuur van het hoofdgebouw.
- Gevels zijn verticaal geleed en bestaande geledingen in het gevelvlak blijven behouden.
- Bij nieuwbouw van een woongebouw is de oorspronkelijke parcelering uitgangspunt. De ontsluiting is direct aan de straat. Trappenhuizen zijn inpandig of aan de achterzijde gelegen.
- Balkons aan de voorzijde zijn inpandig en een ondergeschikt deel van de gevel.
- De voor- en achterkant van een hoofdgebouw hebben een duidelijke architectonische relatie met elkaar.

Detaillering, kleur en materiaal.

- De detaillering is helder, logisch en ondersteunend aan het gekozen concept.
- Er is ontwerpaandacht voor alle details. De verfijnde detaillering wordt benadrukt in kleine elementen zoals daklijsten, gootklossen, gevelbelijningen, gevelbeëindigingen, baksteenverbanden, verbijzonderd voegwerk of patronen in het gevelvlak.
- Bij wijzigingen blijven de aanwezige karakteristieke detailleringen behouden.
- Het materiaalgebruik is traditioneel. (baksteen, natuursteen, pleisterwerk, hout, zink)
- Gevels zijn van baksteen in een warme kleur en een enkele keer gepleisterd of geschilderd in een lichte kleurtint.
- Hellende daken zijn gedekt met keramische pannen in een gedekte kleur.
- Het houtwerk van kozijnen, dak- en gootlijsten is geschilderd in lichte kleuren.
- Het kleurgebruik is traditioneel (wit, crème, donkergroen voor deuren en luiken) of terughoudend (geen felle kleuren).
- Aan de voor- of zijkant is de toepassing van andere materialen dan hout voor bv. kozijnen en goten toegestaan mits de profilering niet wezenlijk afwijkt van het karakteristieke houten profiel.

- Ventilatioorosters zichtbaar in de ramen van de straatgevel, zijn niet toegestaan.

3.3 2.4- Korte Brugstraat, westelijk deel.

Gebiedsbeschrijving deelgebied 4: westelijk deel van de Korte Brugstraat.

In dit deelgebied komen typische dorpswoningen en ook nog enkele boerderijen voor. Diverse bouwperiodes zijn afleesbaar en verschillende bouwstijlen staan naast elkaar. De ruimtelijke eenheid in de straat wordt bepaald door in hoofdzaak vrijstaande woningen afgedekt met zadeldakken. De open ruimte tussen de panden is wisselend. Belangrijke drager van de ruimtelijke kwaliteit is de historische bebouwing die aan het straatbeeld vooral een dorpse uitstraling geeft. Het dorpse komt mede tot uitdrukking door de vrijstaande ligging en de oriëntatie van deze gebouwen. De tussenliggende bebouwing voegt zich naar de karakteristiek van deze dragers.

Welstandsniveau: hoog.

Welstandscriteria voor het historisch dorps bebouwingslint deelgebied 4.

Bebouwing en omgeving.

- Waardevolle kenmerken van het deelgebied dienen behouden te blijven.
- (Vervangende) nieuwbouw sluit aan op het ritme en de oriëntatie van de bestaande bebouwing in de directe omgeving.
- De oorspronkelijke parcellering en het verkavelingspatroon zijn uitgangspunt.
- Bebouwing in de invloedssfeer van monumenten is in architectuur ingetogen en terughoudend. De waarde van het monument wordt niet aangetast.

Massa en vorm.

- De hoofdmassa's zijn individueel, afwisselend en voegen zich in het beeld van de straat.
- De hoofdgebouwen zijn gevarieerd van opbouw. Bij toepassing van een kap dient de vorm traditioneel te zijn.
- Dakkapellen, dakramen, of andersoortige toevoegingen in de kap zijn ondergeschikt aan het betreffende dakvlak.
- Aanbouwen zijn in architectuur verwant aan de architectuur van het hoofdgebouw.
- Bestaande geledingen in het gevelvlak blijven behouden.
- Bij nieuwbouw van een woongebouw is de oorspronkelijke parcellering uitgangspunt. De ontsluiting is direct aan de straat. Trappenhuizen zijn inpandig of aan de achterzijde gelegen.
- Balkons aan de voorzijde zijn inpandig en een ondergeschikt deel van de gevel.
- De voor- en achterkant van een hoofdgebouw hebben een duidelijke architectonische relatie met elkaar.

Detailering, kleur en materiaal.

- De detailering is helder, logisch en ondersteunend aan het gekozen concept.
- Er is ontwerpaandacht voor alle details. De verfijnde detailering wordt benadrukt in kleine elementen zoals daklijsten, gootklossen, gevelbelijningen, gevelbeëindigingen, baksteenverbanden, verbijzonderd voegwerk of patronen in het gevelvlak.
- Bij wijzigingen blijven de aanwezige karakteristieke detailleringen behouden.
- Het materiaalgebruik is traditioneel (baksteen, natuursteen, pleisterwerk, hout, zink)
- Gevels zijn van baksteen in een warme kleur en een enkele keer gepleisterd of geschilderd in een lichte kleurtint.
- Hellende daken zijn gedekt met pannen in een gedekte kleur.
- Het houtwerk van kozijnen, dak- en gootlijsten is geschilderd in lichte kleuren.
- Het kleurgebruik is traditioneel (wit, crème, donkergroen voor deuren en luiken) of terughoudend (geen felle kleuren).
- Aan de voor- of zijkant is de toepassing van andere materialen dan hout voor bv. kozijnen en goten toegestaan mits de profilering niet wezenlijk afwijkt van het karakteristieke houten profiel.

- Ventilatioorosters zichtbaar in de ramen van de straatgevel, zijn niet toegestaan.

3.3 2.5- Kop van de haven-Geerkade.

Gebiedsbeschrijving deelgebied 5: Kop van de haven – Geerkade.

De historische betekenis van deze locatie is groot. De verwijzing naar de historie is zichtbaar door de industriële havenwand, de molen en de molenaarswoning. De beslotenheid van de haven als ruimte wordt mede gevormd door recent toegevoegde nieuwbouw in de vorm van woongebouwen en het Turfschip. Het aansluitende gebied achter de industriële havenwand is op een aantrekkelijke stedenbouwkundige en architectonische wijze verdicht. De kop van de haven zal met bebouwing verder afgesloten worden hetgeen de kwaliteit van de ruimte verder vergroot. Blijvende doorzichten op de achterkant van de bebouwing aan de Lange Brugstraat zijn belangrijk. Er is bij alle bebouwing veel aandacht voor de positionering, architectuur, detaillering en materialisering. In combinatie met een afgestemde inrichting van de openbare ruimte is er sprake van een hoge beeldkwaliteit die in stand dient te blijven.

Welstandsniveau: hoog.

Welstandscriteria voor het historisch dorps bebouwingslint deelgebied 5.

Bebouwing en omgeving.

- Waardevolle kenmerken van het deelgebied dienen behouden te blijven.
- (Vervangende) nieuwbouw sluit aan op het ritme en de oriëntatie van de bestaande bebouwing in de directe omgeving.
- De oorspronkelijke parcellering en het verkavelingspatroon zijn uitgangspunt.
- Panden variëren in breedte en de diversiteit van de gebouwen onderling moet worden behouden.
- Hoofdgebouwen richten zich met de voorgevel naar de openbare ruimte.
- Bebouwing in de invloedssfeer van monumenten is in architectuur ingetogen en terughoudend. De waarde van het monument wordt niet aangetast.

Massa en vorm.

- De hoofdmassa's zijn individueel, afwisselend en afgestemd op het historische beeld van de stedenbouwkundige ruimte.
- De bouwmassa voegt zich in maat en ritme naar de omliggende bebouwing.
- De hoofdgebouwen zijn gevarieerd van opbouw en hebben een duidelijke beëindiging.
- Dakkapellen, dakramen of andersoortige toevoegingen in de kap zijn ondergeschikt aan het desbetreffende dakvlak.
- Gevels zijn geleed en bestaande geledingen in het gevelvlak blijven behouden.
- De gevelindeling van de begane grondlaag heeft een architectonische relatie met de indeling van de verdiepingslaag.
- Bij nieuwbouw van een woongebouw is de oorspronkelijke parcellering uitgangspunt. De ontsluiting is direct aan de straat. Trappenhuizen zijn inpandig of aan de achterzijde gelegen.
- Balkons aan de voorzijde zijn inpandig en een ondergeschikt deel van de gevel.
- De voor- en achterkant van een hoofdgebouw hebben een duidelijke architectonische relatie met elkaar.

Detaillering, kleur en materiaal.

- De detaillering is helder, logisch en ondersteunend aan het gekozen concept.
- Er is ontwerpaandacht voor alle details. De verfijnde detaillering wordt benadrukt in kleine elementen zoals daklijsten, gootklossen, gevelbelijningen, gevelbeëindigingen, baksteenverbanden, verbijzonderd voegwerk of patronen in het gevelvlak.
- Bij wijzigingen blijven de aanwezige karakteristieke detailleringen behouden.
- Gevels direct grenzend aan de straat zijn voorzien van een plint (natuursteen, pleisterwerk, schilderwerk of afwijkende kleur steen).

- Gevelopeningen hebben bij voorkeur een staande breedte-hoogte verhouding.
- Het materiaalgebruik is traditioneel (baksteen, pleisterwerk, natuursteen, hout, zink)
- Gevels zijn van baksteen in een warme kleur en een enkele keer gepleisterd of geschilderd in een lichte kleurtint.
- Hellende daken zijn gedekt met keramische pannen in een gedekte kleur.
- Het houtwerk van kozijnen, dak- en gootlijsten is geschilderd in lichte kleuren.
- Het kleurgebruik is traditioneel (wit, crème, donkergroen voor deuren en luiken) of terughoudend (geen felle kleuren).
- Aan de voor- of zijkant is de toepassing van andere materialen dan hout voor bv. kozijnen en goten toegestaan mits de profilering niet wezenlijk afwijkt van het karakteristieke houten profiel.

3.3 2.6- Lichttorenhoofd.

Gebiedsbeschrijving deelgebied 6: Lichttorenhoofd.

Het Lichttorenhoofd heeft links en rechts van de straat een contrasterend bebouwingsbeeld. Grote vrijstaande historische villa's met veel groen aan de westzijde van de straat en kleinschalige meer gesloten bebouwing aan de oostzijde. Dit bebouwingsbeeld is kenmerkend en vertelt daarmee iets over het verleden. Niet alleen de rijke architectuur van de villa's is waardevol maar ook de eenvoud en eenheid in bouwmassa en materialisering van de bebouwing aan de oostkant. Kappen bepalen in dit deel in grote mate het beeld dat wordt verlevendigd door het incidentele verschil in vorm en kaprichting.

Welstandsniveau: hoog.

Welstandscriteria voor het historisch dorps bebouwingslint deelgebied 6.

Bebouwing en omgeving.

- Waardevolle kenmerken van het deelgebied dienen behouden te blijven.
- (Vervangende) nieuwbouw sluit aan bij het bestaande verkaveling- bebouwingspatroon.
- Hoofdgebouwen richten zich met de voorgevel naar de openbare ruimte.
- Bebouwing in de invloedssfeer van monumenten is in architectuur ingetogen en terughoudend. De waarde van het monument wordt niet aangetast.

Massa en vorm.

- De hoofdbouwmassa is een architectonische eenheid maar ook duidelijk deel van het grote geheel waarin het zich bevindt.
- De bouwmassa voegt zich in maat en schaal naar de naaste bebouwing.
- De hoofdgebouwen zijn gevarieerd van opbouw. Bij toepassing van een kap dient de vorm traditioneel te zijn.
- Dakkapellen, dakramen en andersoortige toevoegingen in de kap zijn ondergeschikt aan het betreffende dakvlak.
- Aanbouwen zijn in architectuur verwant aan de architectuur van het hoofdgebouw.
- Bijgebouwen die vanaf de openbare ruimte waarneembaar zijn hebben een architectonische relatie met het hoofdgebouw.

Detallering, kleur en materiaal.

- Er is ontwerpaandacht voor alle details.
- Wijzigingen en toevoegingen zijn in stijl en afwerking overeenkomstig het hoofdgebouw.
- Het materiaalgebruik is traditioneel (baksteen, pleisterwerk, natuursteen, hout, zink)
- Gevels zijn van baksteen in een warme kleur en een enkele keer gepleisterd of geschilderd in een lichte kleurtint.
- Hellende daken zijn gedekt met pannen in een gedekte kleur.
- De daken van de villa's kunnen gedekt zijn met (natuur) leien.
- Het kleurgebruik is traditioneel (wit, crème, donkergroen voor deuren en luiken) of terughoudend (geen felle kleuren).

3.3 2.7- Lage Vaartkant, westkant.

Gebiedsbeschrijving deelgebied 7: Lage Vaartkant (westkant).

De Lage Vaartkant vormt de begrenzing tussen de bebouwde kom en het buitengebied. De betreffende bebouwingsstrook die hier wordt bedoeld vormt het nog zichtbare begin van het oude lint in de aanloop naar het centrum van Leur. Het bebouwingsbeeld is oorspronkelijk kleinschalig en sober en bestaat uit vrijstaande en geschakelde woningen. Ondanks de modernisering en uitbreiding van de afzonderlijke panden en de veranderingen in de omgeving in de loop der tijd is de oorspronkelijkheid van dit deelgebied toch nog behouden gebleven. Thans is er sprake van een wisselend beeld aan bebouwing met als overeenkomst de traditionele architectuur en eenvoudige uitstraling. Waardevol binnen het totaalbeeld is de variatie die ontstaat door de verspringende rooilijn, meerdere kapvormen en de kaprichtingen.

Welstandsniveau: regulier.

Welstandscriteria voor het historisch dorps bebouwingslint deelgebied 7.

Bebouwing en omgeving.

- Belangrijke kenmerken van het deelgebied dienen behouden te blijven.
- (Vervangende) nieuwbouw sluit aan bij het bestaande verkaveling- bebouwingspatroon.
- Hoofdgebouwen richten zich met de voorgevel naar de openbare ruimte.

Massa en vorm.

- De hoofdmassa's zijn individueel, afwisselend en eenvoudig van opbouw.
- De hoofdgebouwen zijn afgedekt gevarieerd van opbouw. Bij toepassing van een kap dient de vorm traditioneel te zijn.
- Dakkapellen, dakramen en andersoortige toevoegingen in de kap zijn ondergeschikt aan het betreffende dakvlak.
- Aanbouwen zijn in architectuur verwant aan de architectuur van het hoofdgebouw.
- Afwijkende bebouwing is mogelijk mits met respect voor de oorspronkelijke kwaliteit van de omgeving en architectuur.

Detailtering, kleur en materiaal.

- De detailtering is sober.
- Wijzigingen en toevoegingen zijn in stijl en afwerking overeenkomstig het hoofdgebouw.
- Het materiaalgebruik is traditioneel (baksteen, pleisterwerk, natuursteen, hout, zink)
- Gevels zijn van baksteen in een warme kleur en een enkele keer gepleisterd of geschilderd in een lichte kleurtint.
- Hellende daken zijn gedekt met pannen in een gedekte kleur.
- Het kleurgebruik is traditioneel (wit, crème, donkergroen voor deuren en luiken) of terughoudend (geen felle kleuren).
- Afwijkingen ten aanzien van detailtering, kleur en materiaal zijn mogelijk mits met respect voor de oorspronkelijke kwaliteit van de omgeving en architectuur.

3.3 2.8- Haansberg, oostkant.

Gebiedsbeschrijving deelgebied 8: Haansberg (oostkant).

De Haansberg vormt de overgang van de bebouwde kom naar het buitengebied aan de noordkant van de kern. Dit gebied kent een los bebouwingsbeeld dat wordt bepaald door op zichzelf staande (vrijstaande) woningen, veelal met een royale tussenruimte, een voortuin en een wisselende bebouwingslijn. Dit geeft het geheel een groene setting. De oriëntatie van de woning is op de straat gericht. De waardevolle eenheid in het straatbeeld ontstaat door de eenduidige hoofdvorm, de toepassing van een zadelkap en het gebruik van baksteen als belangrijkste materiaal. De bouwperiode van de afzonderlijke panden is duidelijk afleesbaar.

Welstandsniveau: regulier.

Welstandscriteria voor het historisch dorps bebouwingslint deelgebied 8.

Bebouwing en omgeving.

- Belangrijke kenmerken van het deelgebied dienen behouden te blijven.
- (Vervangende) nieuwbouw sluit aan bij het bestaande verkaveling- bebouwingspatroon.
- Hoofdgebouwen richten zich met de voorgevel naar de openbare ruimte.

Massa en vorm.

- De hoofdmassa's zijn individueel, afwisselend en eenvoudig van opbouw.
- De bouwmassa voegt zich in maat en schaal naar de omliggende bebouwing.
- De hoofdgebouwen zijn gevarieerd van opbouw. Bij toepassing van een kap dient de vorm traditioneel te zijn. Bij kappen zijn wolfseinden zijn toegestaan.
- Dakkapellen, dakramen en andersoortige toevoegingen in de kap zijn ondergeschikt aan het betreffende dakvlak.
- Aanbouwen zijn in architectuur verwant aan de architectuur van het hoofdgebouw.
- Afwijkende bebouwing is mogelijk mits met respect voor de oorspronkelijke kwaliteit van de omgeving en architectuur.

Detailtering, kleur en materiaal.

- De detaillering is helder, logisch en ondersteunend aan het gekozen concept.
- Er is ontwerpaandacht voor alle details.
- Bij wijzigingen blijven de aanwezige karakteristieke kenmerken en detailleringen behouden.
- Het materiaalgebruik is traditioneel (baksteen, pleisterwerk, natuursteen, hout, zink).
- Gevels zijn van baksteen in een warme kleur en een enkele keer gepleisterd of geschilderd in een lichte kleurtint.
- Hellende daken zijn gedekt met pannen in een gedekte kleur.
- Het kleurgebruik is traditioneel (wit, crème, donkergroen voor deuren en luiken) of terughoudend (geen felle kleuren).
- Afwijkingen ten aanzien van detaillering, kleur en materiaal zijn mogelijk mits met respect voor de oorspronkelijke kwaliteit van de omgeving en architectuur.

3.3 2.9- Markt.

Gebiedsbeschrijving deelgebied 9: Markt.

De Markt heeft een langgerekte basisvorm die zich op de kop bij de Moeierboom verbreedt. Aan de Markt bevinden zich een groot aantal monumentale panden. Een bijzonder ensemble vormt het oude raadhuis, de voormalige NH kerk, de kosterswoning, restaurant de Zwaan en woonhuis de Linden. Verderop is het Paulushofje en de Lambertuskerk beeldbepalend. Voorts zijn er een aantal monumentale woonhuispanden die deel zijn van de bebouwingswanden aan weerszijden van het ruime middengebied. De monumentale gebouwen zijn belangrijke dragers. De waarde van de Markt wordt vooral bepaald door het samenspel van het middengebied en de bebouwingswanden aan weerszijden. De constante rooilijn en de gerichtheid van de panden naar het midden zorgt voor een rustig beeld.

Het behoud van de oorspronkelijke schaal is belangrijk, de parcellering is bepalend voor de omvang van de architectonische eenheid. Openheid, dichtheid en de aanwezigheid van doorgangen of steegjes zijn waardevolle kenmerken. De bebouwing is gevarieerd. Nieuwere bebouwing is afgestemd op het historische beeld van de Markt. Over het algemeen is de detaillering en het materiaal- en kleurgebruik traditioneel. Baksteen en stucwerk zijn de belangrijkste gevelmaterialen. De tegen de gevels liggende stoepen en stoeppalen met stangen of kettingen zijn eveneens kenmerkend voor de Markt.

Welstandsniveau: hoog.

Welstandscriteria voor het historisch dorps bebouwingslint deelgebied 9.

Bebouwing en omgeving.

- Waardevolle kenmerken van het deelgebied dienen behouden te blijven.
- (Vervangende) nieuwbouw sluit aan op het ritme en de oriëntatie van de bestaande bebouwing in de directe omgeving.
- De oorspronkelijke parcellering en het verkavelingspatroon zijn uitgangspunt.
- Panden variëren in breedte en de diversiteit van de gebouwen onderling moet worden behouden.
- Hoofdgebouwen richten zich met de voorgevel naar de openbare ruimte.
- Bebouwing in de invloedssfeer van monumenten is in architectuur ingetogen en terughoudend. De waarde van het monument wordt niet aangetast.

Massa en vorm.

- De hoofdmassa's zijn individueel, afwisselend en afgestemd op het historische beeld van de Markt.
- De bouwmassa voegt zich in maat en ritme naar de omliggende bebouwing.
- De hoofdgebouwen zijn gevarieerd van opbouw. Bij toepassing van een kap is de vorm traditioneel.
- Dakkapellen, dakramen en andersoortige toevoegingen in de kap zijn ondergeschikt aan het betreffende dakvlak.
- Aanbouwen zijn in architectuur verwant aan de architectuur van het hoofdgebouw.
- Gevels zijn verticaal geled en bestaande geledingen in het gevelvlak blijven behouden.
- De gevelindeling van de begane grondlaag heeft een architectonische relatie met de indeling van de verdiepingslaag.
- Bij nieuwbouw van een woongebouw is de oorspronkelijke parcellering uitgangspunt. De ontsluiting is direct aan de straat. Trappenhuizen zijn inpandig of aan de achterzijde gelegen.
- Balkons aan de voorzijde zijn inpandig en een ondergeschikt deel van de gevel.
- De voor- en achterkant van een hoofdgebouw hebben een duidelijke architectonische relatie met elkaar.

Detaillering, kleur en materiaal.

- De detaillering is helder, logisch en ondersteunend aan het concept.
- Er is ontwerpaandacht voor alle details. De verfijnde detaillering wordt benadrukt in kleine elementen zoals gootklossen, gevelbelijningen, gevelbeëindigingen, baksteenverbanden, verbijzonderd voegwerk of patronen in het gevelvlak.
- Bij wijzigingen blijven de aanwezige karakteristieke detailleringen behouden.
- Gevels direct grenzend aan de straat zijn voorzien van een plint (natuursteen, pleisterwerk, schilderwerk of een afwijkende kleur steen).
- Gevelopeningen in de straatgevels hebben een staande breedte-hoogte verhouding.
- Het materiaalgebruik is traditioneel (baksteen, pleisterwerk, natuursteen, hout, zink).
- Gevels zijn van baksteen in een warme kleur en een enkele keer gepleisterd of geschilderd in een lichte kleurtint.
- Hellende daken zijn gedekt met keramische pannen in een gedekte kleur.
- Het houtwerk van kozijnen, dak- en gootlijsten is geschilderd in lichte kleuren.
- Het kleurgebruik is traditioneel (wit, crème, donkergroen voor deuren en luiken) of terughoudend (geen felle kleuren).
- Aan de voor- of zijkant is de toepassing van andere materialen dan hout voor bv. kozijnen en goten toegestaan mits de profilering niet wezenlijk afwijkt van het karakteristieke houten profiel.
- Ventilatioorosters zichtbaar in de ramen van de straatgevel, zijn niet toegestaan.

3.3 2.10- Bisschopsmolenstraat, noordelijk deel.

Gebiedsbeschrijving deelgebied 10: noordelijk deel van de Bisschopsmolenstraat .

Dit gebied kent een breed straatprofiel met aan weerszijden bebouwing die sterk wisselend is in uitstraling en waarde. De verdere verwijding van het straatprofiel net buiten het centrum is kenmerkend. Toevoegingen die vanaf de jaren '60 hebben plaatsgevonden, kenmerken zich veelal door een grotere schaal en beperkte detaillering. Deze ontwikkelingen hebben de oorspronkelijke bebouwingskarakteristiek veranderd. De bomerijen die aan weerszijden aanwezig zijn en de rijbaan volgen, domineren voor een belangrijk deel het straatbeeld. Deze inrichting levert in combinatie met de mix aan bouwstijlen en verschillende gevelarchitectuur toch een waardevol straatbeeld op. Winkelfuncties hebben de overhand gekregen. De begane grondlaag van diverse panden zijn hierop aangepast. In sommige gevallen zijn de puien niet afgestemd op de gevel, zijn zware luifels toegevoegd en is een overdaad aan reclame. Dergelijke ingrepen gaan doorgaans ten koste van de oorspronkelijke beeldkwaliteit. Waardevol is de herkenbare oorspronkelijke maat en schaal van de afzonderlijke gebouwen en de continue straatwand die daarmee is gevormd. Kenmerkend in de straatwanden zijn de incidenteel voorkomende toevallige doorsteekjes en openingen. Het belangrijkste bouw materiaal in het straatbeeld is baksteen. Plaatmaterialen en kunststoffen verarmen het beeld. De mate van detaillering verschilt sterk per bouwperiode. Bij de historische panden is de detaillering rijkelijk. Reliëf en een sterke gevelexpressie vallen op en geven kwaliteit.

Welstandsniveau: hoog.

Welstandscriteria voor het historisch dorps bebouwingslint deelgebied 10.

Bebouwing en omgeving.

- Waardevolle kenmerken van het deelgebied dienen behouden te blijven.
- (Vervangende) nieuwbouw sluit aan op het ritme en de oriëntatie van de bestaande bebouwing in de directe omgeving.
- De oorspronkelijke parcellering en het verkavelingspatroon zijn uitgangspunt.
- Panden variëren in breedte en de diversiteit van de gebouwen onderling moet worden behouden.

Massa en vorm.

- De hoofdmassa's zijn individueel en afwisselend.
- De hoofdgebouwen zijn gevarieerd van opbouw. Bij toepassing van een kap dient de vorm traditioneel te zijn.
- Dakkapellen, dakramen en andersoortige toevoegingen in de kap zijn ondergeschikt aan het betreffende dakvlak.
- Aanbouwen zijn in architectuur verwant aan de architectuur van het hoofdgebouw.
- De gevels zijn verticaal geled en bestaande geledingen in het gevelvlak blijven behouden.
- De gevelindeling van de begane grondlaag heeft een architectonische relatie met de indeling van de verdiepingslaag.
- Bij nieuwbouw van een woongebouw is de oorspronkelijke parcellering uitgangspunt. De ontsluiting is direct aan de straat. Trappenhuizen zijn inpandig of aan de achterzijde gelegen.
- Balkons aan de voorzijde zijn inpandig en een ondergeschikt deel van de gevel.
- De voor- en achterkant van het hoofdgebouw hebben een duidelijke architectonische relatie met elkaar.

Detaillering, kleur en materiaal.

- De detaillering is helder, logisch en ondersteunend aan het concept.
- Er is ontwerpaandacht voor alle details. De verfijnde detaillering wordt benadrukt in kleine elementen zoals gootklossen, gevelbelijningen, gevelbeëindigingen, baksteenverbanden, verbijzonderd voegwerk of patronen in het gevelvlak.
- Bij wijzigingen blijven de aanwezige karakteristieke detailleringen behouden.
- Gevelopeningen in de straatgevels hebben een staande breedte-hoogte verhouding.
- Het materiaalgebruik is traditioneel (baksteen, pleisterwerk, natuursteen, hout, zink)
- Gevels zijn van baksteen in een warme kleur en een enkele keer gepleisterd of geschilderd in een lichte kleurtint.
- Hellende daken zijn gedekt met keramische pannen in een gedekte kleur.
- Het houtwerk van kozijnen, dak- en gootlijsten is geschilderd in lichte kleuren.
- Het kleurgebruik is traditioneel (wit, crème, donkergroen voor deuren en luiken) of terughoudend (geen felle kleuren).
- Aan de voor- of zijkant is de toepassing van andere materialen dan hout voor bv. kozijnen en goten toegestaan mits de profilering niet wezenlijk afwijkt van het karakteristieke houten profiel.

3.3 2.11- Bisschopsmolenstraat, zuidelijk deel.

Gebiedsbeschrijving deelgebied 11: zuidelijk deel van de Bisschopsmolenstraat.

Dit gedeelte van de Bisschopsmolenstraat heeft het karakter van een dorpse straat die zich aan het eind verwijdt. De molen staat centraal op de kop in het middengebied. De straatwanden worden gevormd door in hoofdzaak individuele woningen. Het verloop van geslotenheid in de straatwand naar meer openheid is kenmerkend. Het historisch gegroeide beeld met woningen uit diverse bouwperiodes is waardevol. Enkele historische panden, (boerderijen), de molen en het zicht op het klooster vormen de belangrijkste beeldpunten. De vorm en materialisering van de gebouwen is overwegend traditioneel en passend in het totaalbeeld.

Welstandsniveau: regulier.

Welstandscriteria voor het historisch dorps bebouwingslint deelgebied 11.

Bebouwing en omgeving.

- Belangrijke kenmerken van het deelgebied dienen behouden te blijven.
- (Vervangende) nieuwbouw sluit aan op het ritme en de oriëntatie van de bestaande bebouwing in de directe omgeving.
- De oorspronkelijke parcellering en het verkavelingspatroon zijn uitgangspunt.
- Panden variëren in breedte en de diversiteit van de gebouwen onderling moet worden behouden.
- Bebouwing in de invloedssfeer van monumenten is in architectuur ingetogen en terughoudend. De waarde van het monument wordt niet aangetast.

Massa en vorm.

- De hoofdmassa's zijn individueel en afwisselend.
- De hoofdgebouwen zijn gevarieerd van opbouw. Bij toepassing van een kap is de vorm traditioneel.
- Dakkapellen, dakramen en andersoortige toevoegingen in de kap zijn ondergeschikt aan het betreffende dakvlak.
- Aanbouwen zijn in architectuur verwant aan de architectuur van het hoofdgebouw.
- Bij nieuwbouw van een woongebouw is de oorspronkelijke parcellering uitgangspunt. De ontsluiting is direct aan de straat. Trappenhuizen zijn inpandig of aan de achterzijde gelegen.
- Balkons aan de voorzijde zijn inpandig en een ondergeschikt deel van de gevel.
- Afwijkende bebouwing is mogelijk mits met respect voor de oorspronkelijke kwaliteit van de omgeving en architectuur.

Detailering, kleur en materiaal.

- De detailering is helder, logisch en ondersteunend aan het concept.
- Er is ontwerpaandacht voor alle details.
- Bij wijzigingen blijven de karakteristieke detaileringen behouden.
- Het materiaalgebruik is traditioneel (baksteen, pleisterwerk, natuursteen, hout, zink)
- Gevels zijn in principe van baksteen en een enkele keer gepleisterd of geschilderd in een lichte kleurtint.
- Hellende daken zijn gedekt met pannen.
- Het kleurgebruik is traditioneel (wit, crème, donkergroen voor deuren en luiken) of terughoudend (geen felle kleuren).
- Afwijkingen ten aanzien van detailering, kleur en materiaal zijn mogelijk mits met respect voor de oorspronkelijke kwaliteit van de omgeving en architectuur.

3.3 2.12- Zundertseweg, bebouwde kom.

Gebiedsbeschrijving deelgebied 12: Zundertseweg.

De straat is door de aanleg van de rijksweg doodlopend geworden. In het recente verleden was de weg duidelijk deel van het landelijke gebied. Mede hierdoor heeft het lint een rustige en landelijke uitstraling. Vrijstaande woningen op ruime kavels hebben de overhand. Waardevol is de nog voelbare overgang naar het buitengebied en de eenvoudige en heldere hoofdvorm van de woonhuizen (1 of 2 bouwlagen met een zadelpak) waardoor het bebouwingsbeeld rustig is. De variatie die aanwezig is door de situering van het gebouw op het perceel, door het verschil in materiaalgebruik en de wisselende kaprichting is eveneens een waardevolle kwaliteit. De mate van detaillering is beperkt maar passend bij de architectuur van het pand.

Welstandsniveau: regulier.

Welstandscriteria voor het historisch dorps bebouwingslint deelgebied 12.

Bebouwing en omgeving.

- Belangrijke kenmerken van het deelgebied dienen behouden te blijven.
- (Vervangende) nieuwbouw sluit aan op het ritme en de oriëntatie van de bestaande bebouwing in de directe omgeving.

Massa en vorm.

- De hoofdmassa's zijn individueel en afwisselend.
- De hoofdgebouwen zijn gevarieerd van opbouw. Bij toepassing van een kap is de vorm traditioneel.
- Dakkapellen, dakramen en andersoortige toevoegingen in de kap zijn ondergeschikt aan het betreffende dakvlak.
- Aanbouwen zijn in architectuur verwant aan de architectuur van het hoofdgebouw.
- Afwijkende bebouwing is mogelijk mits met respect voor de oorspronkelijke kwaliteit van de omgeving en architectuur.

detaillering, kleur en materiaal.

- De detaillering is helder, logisch en ondersteunend aan het concept.
- Het materiaalgebruik is traditioneel (baksteen, pleisterwerk, natuursteen, hout, zink).
- Gevels zijn in principe van baksteen en een enkele keer gepleisterd of geschilderd in een lichte kleurtint.
- Hellende daken zijn gedekt met pannen.
- Het kleurgebruik is traditioneel (wit, crème, donkergroen voor deuren en luiken) of terughoudend (geen felle kleuren).
- Afwijkingen ten aanzien van detaillering, kleur en materiaal zijn mogelijk mits met respect voor de oorspronkelijke kwaliteit van de omgeving en architectuur.

3.3 2.13- Oude Bredaseweg, westelijk deel.

Gebiedsbeschrijving deelgebied 13: Westelijk deel van de Oude Bredaseweg.

De straat heeft als oude verbindingsweg tussen Etten en Breda een grote historische waarde. Aan de zuidkant is er sprake van een sterk aaneengesloten en waardevol straatbeeld dat is ontstaan uit de groei en dynamiek in het gebied. Enkele historische panden vormen belangrijke beeldpunten. Het tijdsbeeld in de straatwand is leesbaar en er is een grote variatie aan bebouwing echter met een duidelijke samenhang. Aan de noordkant is de bebouwing meer recent en bestaat uit grotere meer zelfstandige eenheden. Er is in het gebied een sterke eenheid in het materiaalgebruik namelijk baksteen in rode of bruine tinten. De hoofdvorm is met een kap, overwegend de zadelkap. De wisseling in kaprichting, hoogtes en geeft een positieve bijdrage aan het gevarieerde straatbeeld. Detaillering is over het algemeen rijkelijk en zorgvuldig.

Welstandsniveau: hoog.

Welstandscriteria voor het historisch dorps bebouwingslint deelgebied 13.

Bebouwing en omgeving.

- Waardevolle kenmerken van het deelgebied dienen behouden te blijven.
- (Vervangende) nieuwbouw sluit aan op het ritme en de oriëntatie van de bestaande bebouwing in de directe omgeving.
- De oorspronkelijke parcellering en het verkavelingspatroon moeten worden gerespecteerd.
- Panden variëren in breedte en de diversiteit van de gebouwen onderling moet worden behouden.
- Hoofdgebouwen richten zich met de voorgevel naar de openbare ruimte
- Bebouwing in de invloedssfeer van monumenten is in architectuur ingetogen en terughoudend. De waarde van het monument wordt niet aangetast.

Massa en vorm.

- De hoofdmassa's zijn individueel, afwisselend en afgestemd op het historische beeld van de straat.
- De bouwmassa voegt zich in maat en ritme naar de omliggende bebouwing.
- De hoofdgebouwen zijn gevarieerd van opbouw. Bij toepassing van een kap is de vorm traditioneel.
- Dakkapellen, dakramen en andersoortige toevoegingen in de kap zijn ondergeschikt aan het betreffende dakvlak.
- Aanbouwen zijn in architectuur verwant aan de architectuur van het hoofdgebouw.
- Gevels zijn verticaal geled en bestaande geledingen in het gevelvlak blijven behouden.
- De gevelindeling van de begane grondlaag heeft een architectonische relatie met de indeling van de verdiepingslaag.
- Bij nieuwbouw van een woongebouw is de oorspronkelijke parcellering uitgangspunt. De ontsluiting is direct aan de straat. Trappenhuizen zijn inpandig of aan de achterzijde gelegen.
- Balkons aan de voorzijde zijn inpandig en een ondergeschikt deel van de gevel.
- De voor- en achterkant van het hoofdgebouw hebben een duidelijke architectonische relatie met elkaar.

Detaillering, kleur en materiaal.

- De detaillering detaillering is helder, logisch en ondersteunend aan het concept.

- Er is ontwerpaandacht voor alle details. De verfijnde detaillering wordt benadrukt in kleine elementen zoals gootklossen, gevelbelijningen, gevelbeëindigingen, baksteenverbanden, verbijzonderd voegwerk of patronen in het gevelvlak.
- Bij wijzigingen blijven de aanwezige karakteristieke detailleringen behouden.
- De gevels direct grenzend aan de straat zijn voorzien van een plint (natuursteen, pleisterwerk, schilderwerk of een afwijkende kleur steen).
- Gevelopeningen in de straatgevels hebben een staande breedte-hoogte verhouding.
- Het materiaalgebruik is traditioneel (baksteen, pleisterwerk, hout, zink, natuursteen).
- Gevels zijn van baksteen in een warme kleur en een enkele keer gepleisterd of geschilderd in een lichte kleurtint.
- Hellende daken zijn gedekt met keramische pannen in een gedekte kleur.
- Het houtwerk van kozijnen, dak- en gootlijsten is geschilderd in lichte kleuren.
- Het kleurgebruik is traditioneel (wit, crème, donkergroen voor deuren en luiken) of terughoudend (geen felle kleuren).
- Aan de voor- of zijkant is de toepassing van andere materialen dan hout voor bv. kozijnen en goten toegestaan mits de profilering niet wezenlijk afwijkt van het karakteristieke houten profiel.

3.3 2.14- Oude Bredaseweg, oostelijk deel.

Gebiedsbeschrijving deelgebied 14: Oostelijk deel van de Oude Bredaseweg.

In dit gedeelte van de straat komen met name vrijstaande of geschakelde woningen voor die op korte afstand van elkaar zijn gelegen hetgeen een aaneengesloten straatbeeld laat zien. In het gevarieerde beeld is de bouwperiode van de panden afleesbaar. Er is een sterke eenheid in het materiaalgebruik. Voor alle gevels is baksteen het belangrijkste materiaal, overwegend is een rode of bruine kleur gebruikt. Panden zijn met een kap waarbij de zadelpak en mansarde kap het meest voorkomt. Ook komen andere dakvormen of samengestelde dakvormen voor. In die gevallen is er sprake van een verbijzonderde architectuur. Waardevolle toevoegingen aan panden zijn de erkers balkons en schoorstenen. De detaillering verschilt en is afhankelijk van de bouwperiode. Een verfijnde detaillering en verbijzondering van de gevel levert een belangrijke bijdrage aan de beeldkwaliteit van het bebouwingslint.

Welstandsniveau: hoog.

Welstandscriteria voor het historisch dorps bebouwingslint deelgebied 14.

Bebouwing en omgeving.

- Waardevolle kenmerken van het deelgebied dienen behouden te blijven.
- (Vervangende) nieuwbouw sluit aan op het ritme en de oriëntatie van de bestaande bebouwing in de directe omgeving.
- De oorspronkelijke parcellering en het verkavelingspatroon zijn uitgangspunt.
- Panden variëren in breedte en de diversiteit van de gebouwen onderling moet worden behouden.
- Hoofdgebouwen richten zich met de voorgevel naar de openbare ruimte.
- Bebouwing in de invloedssfeer van monumenten is in architectuur ingetogen en terughoudend. De waarde van het monument wordt niet aangetast.

Massa en vorm.

- De hoofdmassa's zijn individueel, afwisselend en afgestemd op het historische beeld van de straat.
- De bouwmassa voegt zich in maat en ritme naar de omliggende bebouwing.
- De hoofdgebouwen zijn gevarieerd van opbouw. Bij toepassing van een kap is de vorm traditioneel.
- Dakkapellen, dakramen en andersoortige toevoegingen in de kap zijn ondergeschikt aan het betreffende dakvlak.
- Aanbouwen zijn in architectuur verwant aan de architectuur van het hoofdgebouw.

Detaillering, kleur en materiaal.

- De detaillering is helder, logisch en ondersteunend aan het concept.
- Er is ontwerpaandacht voor alle details. De verfijnde detaillering wordt benadrukt in kleine elementen zoals gootklossen, gevelbelijningen, gevelbeëindigingen, baksteenverbanden, verbijzonderd voegwerk of patronen in het gevelvlak.
- Bij wijzigingen blijven de aanwezige karakteristieke detailleringen behouden.
- Gevelopeningen in de straatgevels hebben een staande breedte-hoogte verhouding.
- Het materiaalgebruik is traditioneel (baksteen, stucwerk, natuursteen, hout, zink)
- Gevels zijn van baksteen in een warme kleur en een enkele keer gepleisterd.
- Hellende daken zijn gedekt met pannen in een gedekte kleur.

- Het houtwerk van kozijnen, dak- en gootlijsten is geschilderd in lichte kleuren.
- Het kleurgebruik is traditioneel (wit, crème, donkergroen voor deuren en luiken) of terughoudend (geen felle kleuren).
- Aan de voor- of zijkant is de toepassing van andere materialen dan hout voor bv. kozijnen en goten toegestaan mits de profilering niet wezenlijk afwijkt van het karakteristieke houten profiel.

3.3 2.15- Stationsstraat, westelijk deel.

Gebiedsbeschrijving deelgebied 15: westelijk deel van de Stationsstraat.

De Stationsstraat is een oude verbindingsweg tussen Etten en Leur en heeft als zodanig historische waarde. Als zijstraat van de Markt is het tevens een belangrijk deel van de oorspronkelijke dorpsstructuur. Hoekpanden vormen de straatopening in de bebouwing van de Markt. Deze panden zijn de aanzet van de aaneengesloten bebouwingen aan weerszijden in de kop van de straat. Het straatprofiel is nauw en gaandeweg wordt het profiel wijder en komt er meer openheid tussen de bebouwing. De bebouwing is divers en bestaat in hoofdzaak uit individuele woonhuizen, enkele winkelpanden, een school en de voormalige pastorie. Aan het eind van de aaneengesloten bebouwing aan de zuidkant ligt de begraafplaats die aan de straatzijde is voorzien van een tuinmuur met poort. Waardevol is de dorps sfeer die deze straat uitstraalt. Dit komt vooral tot uitdrukking in de maat en schaal van de bebouwing, de traditionele bouwvormen en de gevels. Ook de toevallige doorsteekjes en stegen op diverse plaatsen dragen bij aan de karakteristiek. De afwisseling van eenvoudige panden naast rijkelijk gedetailleerde historische panden geeft aan het geheel een belangrijke meerwaarde.

Welstandsniveau: hoog.

Welstandscriteria voor het historisch dorps bebouwingslint deelgebied 15.

Bebouwing en omgeving.

- Waardevolle kenmerken van het deelgebied dienen behouden te blijven.
- (Vervangende) nieuwbouw sluit aan op het ritme en de oriëntatie van de bestaande bebouwing in de directe omgeving. De oorspronkelijke parcelering en het verkavelingspatroon zijn uitgangspunt.
- Panden variëren in breedte en laten onderling een diversiteit zien.
- Bebouwing in de invloedssfeer van monumenten is in architectuur ingetogen en terughoudend. De waarde van het monument wordt niet aangetast.

Massa en vorm.

- De hoofdmassa's zijn individueel, afwisselend en voegen zich in het beeld van de straat.
- De bouwmassa voegt zich in maat en ritme naar de omliggende bebouwing.
- De hoofdgebouwen zijn gevarieerd van opbouw. Bij toepassing van een kap is de vorm traditioneel.
- Dakkapellen, dakramen en andersoortige toevoegingen in de kap zijn ondergeschikt aan het betreffende dakvlak.
- Aanbouwen zijn in architectuur verwant aan de architectuur van het hoofdgebouw.
- Gevels zijn verticaal geled en bestaande geledingen in het gevelvlak blijven behouden.
- De gevelindeling van de begane grondlaag heeft een architectonische relatie met de indeling van de verdiepingslaag.
- Bij nieuwbouw van een woongebouw is de oorspronkelijke parcelering uitgangspunt. De ontsluiting is direct aan de straat. Trappenhuizen zijn inpandig of aan de achterzijde gelegen.
- Balkons aan de voorzijde zijn inpandig en een ondergeschikt deel van de gevel.
- De voor- en achterkant van een hoofdgebouw hebben een duidelijke architectonische relatie met elkaar.

Detaillering, materiaal- en kleurgebruik.

- De detaillering is helder, logisch en ondersteunend aan het concept.
- Er is ontwerpaandacht voor alle details. De verfijnde detaillering wordt benadrukt in kleine elementen zoals daklijsten, gootklossen, gevelbelijningen, gevelbeëindigingen, baksteenverbanden, verbijzonderd voegwerk of patronen in het gevelvlak.
- Bij wijzigingen blijven de aanwezige karakteristieke detaileringen behouden.
- Het materiaalgebruik is traditioneel. (baksteen, natuursteen, pleisterwerk, hout, zink)
- Gevels zijn van baksteen in een warme kleur en een enkele keer gepleisterd of geschilderd in een lichte kleurtint.
- Hellende daken zijn gedekt met keramische pannen in een gedekte kleur.
- Het houtwerk van kozijnen, dak- en gootlijsten is geschilderd in lichte kleuren.
- Het kleurgebruik is traditioneel (wit, crème, donkergroen voor deuren en luiken) of terughoudend (geen felle kleuren).
- Aan de voor- of zijkant is de toepassing van andere materialen dan hout voor bv. kozijnen en goten toegestaan mits de profilering niet wezenlijk afwijkt van het karakteristieke houten profiel.

3.4 3- Gemengde bebouwing.



3.4 3- Gemengde bebouwing.

Gebied in hoofdlijnen.

Dit gebied ligt centraal in Etten-Leur. Het gebied wordt begrensd door de historische linten Oude Bredaseweg en Markt, de spoorlijn en de woonwijk Etten Oost. Het gebied heeft een dynamisch karakter vanwege de uiteenlopende typen bebouwing en functies. De utiliteitsgebouwen zijn individueel en het meest opvallend aanwezig. De woonfuncties zijn in diverse vormen door het gebied verweven. Vrijstaand, geschakeld en rijenwoningen. Het centraal gelegen Ouderkerkpark en de aansluitende begraafplaats geven aan het gebied een groen en open karakter.

Bebouwing in hoofdlijnen.

De gebouwen variëren in grootte, hoogte en verschijningsvorm. In het algemeen is de bebouwing relatief grootschalig. Het aantal bouwlagen verschilt per gebouw en varieert van één tot drie bouwlagen. Gebouwen zijn plat, hebben een zadeldak of een bijzondere kapvorm. Veelal is de entree als opvallend deel van het gebouw vormgegeven. De architectuurstijl van de bebouwing is verschillend, afhankelijk van de bouwperiode en van de functie die wordt gehuisvest. De woonbebouwing in het gebied is eenvoudig en traditioneel van opzet.

Detailtering kleur en materiaal.

De gevelindeling is afhankelijk van de architectuur, functie en aard van het gebouw en verschilt van traditioneel tot modern. Door de zelfstandigheid van de gebouwen is er binnen het gebied een mix aan detailtering, kleur- en materiaalgebruik. De woningen die in het gebied voorkomen hebben een eenvoudige uitvoering met beperkte detailtering. Bij de overige bebouwing is vaak een combinatie van materiaal (baksteen en plaatmateriaal) en kleuren (voornamelijk baksteenkleur, wit en/of grijs) gebruikt. Glas maakt in een aantal gevallen een groot deel van de gevel uit.

Waardering.

Waardevol is de herkenbaarheid van de gebouwen en de losse bebouwingsstructuur. Daarnaast kent dit gebied een waardevolle variatie aan bebouwing. Verschillende tijdsperiodes, functies en verschijningsvormen komen naast elkaar voor. De eenheid per gebouw in materiaalgebruik, kleurgebruik en detailtering is waardevol. Dit gebied is vanwege de ligging, herkenbaarheid en de oriëntatiemogelijkheden van belang voor de structuur van de kern Etten-Leur.

Welstandsniveau: hoog.

Welstandscriteria 3- Gemengde Bebouwing.

Bebouwing en omgeving.

- Waardevolle kenmerken van het deelgebied blijven behouden.
- (Vervangende) nieuwbouw sluit aan op het bestaande verkavelings- bebouwingspatroon.
- Bebouwing speelt qua positionering en richting in op de specifieke locatiekenmerken.
- Binnen een samenhangend cluster zijn de individuele hoofdgebouwen op elkaar afgestemd.
- Het hoofdgebouw en de aangrenzende (semi openbare) ruimte vertonen een samenhang.
- Er is aandacht besteed aan de aansluiting van het gebouw (begane grond) op het maaiveld.
- Aanwezige architectonische samenhang tussen gebouwen moet worden behouden.
- Het hoofdgebouw is met de representatieve voorgevel georiënteerd op het openbaar gebied.

Massa en vorm.

- Het hoofdgebouw is individueel en afwisselend vormgegeven.
- Bij nieuwbouw heeft het gebouw een bijzondere, originele en eigentijdse architectuur.
- De hoofdfunctie van het gebouw komt tot uiting in de vorm van het gebouw.
- Aanbouwen zijn in architectuur verwant aan de architectuur van het hoofdgebouw.
- Technische installaties (of opbouwen daarvoor) die op het dak worden gepositioneerd zijn als onderdeel van het totale ontwerp vormgegeven.
- Gevels zijn duidelijk geleed. De aanwezige ritmiek en geleding blijven bij aanpassingen behouden.
- Afwijkende bebouwing is mogelijk mits met respect voor de oorspronkelijke kwaliteit van de omgeving en architectuur.

Detailtering kleur en materiaal.

- De detailtering is helder, logisch en ondersteunend aan het concept.
- Er is ontwerpaandacht voor alle details.
- Het hoofdgebouw heeft accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van de aanwezige functies.
- Entreepartijen hebben een bijzondere ontwerpaandacht.
- De detailtering en het kleur- en materiaalgebruik ondersteunen de zelfstandige uitstraling van het hoofdgebouw.
- De gebruikte materialen en kleuren dragen bij aan een hoogwaardige, representatieve en duurzame architectonische uitstraling.
- Het belangrijkste materiaal voor de gevels is baksteen. Stucwerkafwerking of toepassing van natuursteen is mogelijk mits het deel is van de architectuur van het gebouw.
- Hellende daken van woningen zijn gedekt met pannen.
- Felle kleuren aan de gevels zijn niet toegestaan.
- Wijzigingen en toevoegingen aan het gebouw zijn in architectuur en uitwerking afgestemd op het bestaande.
- Afwijkingen ten aanzien van detailtering, kleur en materiaal zijn mogelijk mits met respect voor de oorspronkelijke kwaliteit van de omgeving en architectuur.

3.5 4- Woongebieden.



3.5 4- Woongebieden.

Gebieden in hoofdlijnen.

Vanaf de jaren '50 van de vorige eeuw tot op heden zijn rondom de historische dorpskernen woongebieden planmatig gerealiseerd in stedenbouwkundige patronen die kenmerkend zijn voor hun tijd. Het betreft hier woongebieden die meestal begrensd worden door oudere structuren. Er is door de opzet van elke wijk en de bebouwing die daarin voorkomt sprake van een herkenbaar tijdsbeeld. Op enkele plaatsen heeft al een herinvulling of inbreiding plaatsgevonden. Hierbij is steeds zoveel als mogelijk aansluiting gezocht op de bestaande structuren en karakteristiek.

Incidenteel komen ook andere functies in de woongebieden voor. De aard van de bebouwing voegt zich over het algemeen in de woonomgeving. Het komt ook voor dat dergelijke gebouwen zich manifesteren als verbijzondering in het bebouwingsbeeld. Naast de overwegend planmatig gebouwde woningbouwcomplexen die een duidelijke eenduidigheid laten zien komen ook verspreid in de gebieden vrijstaande woningen voor die meestal individueel vormgegeven zijn. In het totale bebouwingsbeeld vormen zij geen echte uitzondering.

In de beginperiode bestaat het stedenbouwkundige patroon uit rechte straten meestal orthogonaal georiënteerd. De bebouwing is geclusterd van opzet, waarbij meerdere woningen een eenheid vormen in architectuur en verkaveling. De woningen hebben meestal een voortuin en zijn met de voorzijde op de straat gericht. Het betreft hoofdzakelijk rijenwoning soms afgewisseld met twee-onder-1 kap en een enkele vrijstaande woning. De hoofdmassa is eenvoudig en doorgaans tweelaags afgedekt met een zadeldak.

In de jaren '70 en begin '80 is de hofjesstructuur geïntroduceerd waarbij rijenwoningen in vergelijkbare stempels zijn gebouwd rondom verkeersluwe hofjes. Kenmerkend in deze wijken is dat de woningen zich afkeren van de doorgaande straten. In veel gevallen is de achtertuin aan de straat gelegen. Ook hier is de hoofdvorm eenvoudig en tweelaags met zadeldak, evenwijdig aan het woningblok. Blokgeledingen en samengestelde bouwmassa's waarbij bergingen zijn aangebouwd of zich bevinden onder een doorgetrokken dakvlak is kenmerkend.

Aan het eind van de jaren '80 ontstaat een meer grillig stratenpatroon, de zgn. boomstructuur. Doorgaande gebogen routes waar de woonstraten al of niet doodlopend op aantakken. De woningen zijn met hun voorzijde weer gericht op de openbare ruimte. Dit kan de straat zijn maar ook openbaar groen. De diversiteit aan woonbebouwing neemt toe. Naast de blokjes rijenwoningen die in opzet bestaan uit twee bouwlagen met zadeldak evenwijdig aan de straat komen nu ook forse zadeldakken haaks op de weg voor en kappen die doorlopen tot aan de eerste bouwlaag. Op bepaalde straathoeken zijn woongebouwen of gestapelde woningen duidelijk aanwezig als onderdeel van de ruimtelijke structuur. De architectuur hiervan sluit aan op de aangrenzende woningen en vormt hiermee een eenheid.

Begin jaren '90 vindt een omslag plaats in het ontwerp van nieuwe woongebieden. Deze nieuwe woongebieden worden stedenbouwkundig opgezet vanuit sterke structuurdragers zoals historische routes, zichtassen, duidelijke randen en groene ruimten. Deze opzet geeft een eigen identiteit aan het gebied. Er is weer een helder onderscheid tussen openbaar en particulier terrein. De openbare ruimte is een belangrijk deel geworden van de wijk en is veelal met zorg ontwikkeld. Er is veel aandacht voor de architectonische uitstraling. Architectuurthema's krijgen een bewuste plek toegewezen. Materiaal en kleur zijn gebruikt

als instrument om de woningen binnen een architectonisch cluster een eenheid te laten vormen.

Vanwege de duidelijke omslag in de stedenbouw en bouwtraditie is het gewenst om een onderscheid te behouden tussen de tijdsperiode voor en na de jaren '90 ofwel de traditionele blokverkaveling/forumbeweging en de thematische architectuur en stedenbouw.

Bebouwing in hoofdlijnen.

Traditionele blokverkaveling en forumbeweging.

De architectuur van de woningen in deze woongebieden is in hoofdlijnen gebaseerd op herhaling van de individuele woning. De rijenwoningen hebben in het algemeen een eenvoudige opbouw bestaande uit meestal twee bouwlagen met een kap. De zadeldak is het meest voorkomend. De nokrichting kan evenwijdig of haaks op de straat zijn.

Aanbouwen zijn ondergeschikte toevoegingen of juist deel van de hoofdbouwmassa.

Dakopbouwen of dakverhogingen zijn in oorsprong per blok eenduidig. De vrijstaande woningen zijn op zichzelf staand en voegen zich door hun vorm, massa en typologie in het bestaande bebouwingsbeeld.

Thematische architectuur en stedenbouw

De thematisch gebouwde wijken worden gekenmerkt door extra aandacht voor de stedenbouwkundige opzet van buurten en wijken en de eigentijdse herinterpretatie van historische typologieën en bouwstijlen. Door de heldere opzet van de openbare ruimte, de grote variatie in woningtypen en de sterke samenhang van de bebouwing op straat- en blokniveau maar ook door het grote onderscheid tussen bouwblokken onderling, onderscheiden deze gebieden zich van de andere planmatige woningbouw. Kenmerkend is de clustering van bouwstijlen waardoor er een herkenbare ruimtelijke samenhang is.

Detailering, kleur en materiaal.

Traditionele blokverkaveling en forumbeweging

De detailering is over het algemeen sober. De jaren '50 bebouwing kent een zorgvuldige detailering, in de jaren daaropvolgend is er duidelijk minder aandacht voor dit aspect. Blokgeledingen en een sterke geleding in de gevel door middel van penanten of uitbouwen komt regelmatig voor. Baksteen in gedekte kleur is het belangrijkste materiaal voor de gevels. Ook komen in lichte kleur geschilderde gevels voor. Hellende daken zijn gedekt met pannen.

Thematische architectuur en stedenbouw

Er is weer aandacht voor de detailering, afwisselende kleur en materiaaltoepassingen gerelateerd aan de architectuur. Dit geeft duidelijk ondersteuning aan de architectuur en het komt tevens de gewenste duurzaamheid van de beeldkwaliteit ten goede. De diversiteit van de materialen en kleuren waaruit de bebouwing is opgetrokken is groot. Architectuurtrends zijn waarneembaar.

Waardering.

Traditionele blokverkaveling en forumbeweging.

Bij de traditionele blokverkaveling is vooral het overzichtelijke karakter met het rechtlijnige straatpatroon en het straatgericht wonen waardevol. Ook de eenheid in massa, vorm en kleur- materiaalgebruik levert een belangrijke bijdrage aan de kwaliteit. Door veranderingen en vernieuwingen kan een welkome variatie ontstaan tussen de bouwkundige eenheden waarmee het straatbeeld verlevendigd. De op zichzelf staande gebouwen en de vrijstaande woningen vormen een welkome afwisseling in het bebouwingsbeeld.

De kwaliteit van de forumbeweging ligt in het andersgericht wonen. Er is een sterke eenheid in de massa van de bebouwing en vormgeving. Hierdoor straalt het woongebied een zekere mate van rust uit maar ook van monotonie. Veranderingen of vernieuwingen kunnen in deze zin een waardevolle betekenis hebben.

Thematische architectuur en stedenbouw

Het oorspronkelijke architectuurthema is nog duidelijk aanwezig. De waarde van de thematisch gebouwde wijken ligt vooral in de doordachte stedenbouwkundige opzet en de sterke variatie in architectuur. De uitgesproken architectuur van de bebouwing en de wijze waarop ingespeeld is op hoeken, zichtlijnen en beeldpunten is waardevol. Ook de clustering van bouwstijlen geeft een duidelijke ordening in het beeld.

Welstandsniveau: regulier.

Welstandscriteria 4- woongebieden.

Bebouwing en omgeving.

- Waardevolle kenmerken van het woongebied blijven behouden.
- (Vervangende) nieuwbouw sluit aan op het bestaande verkaveling- en bebouwingspatroon.
- De ritmiek door herhaling van gelijkvormige bouwmassa's blijft behouden.
- Op zichzelf staande bebouwing voegt zich in de omgeving.
- Hoofdgebouwen zijn met de voorgevel georiënteerd op het openbaar gebied.
- Bebouwing speelt in op de specifieke locatiekenmerken.

Massa en vorm.

- De onderlinge samenhang en eenheid binnen een blok of eenheid blijft behouden.
- Een op zichzelf staand gebouw (vrijstaande woning of ander gebouw) is een architectonische eenheid.
- Bouwmassa's hebben een heldere en eenvoudige opbouw.
- Bestaande kenmerkende geledingen binnen een blok rijenwoningen blijven behouden.
- De bestaande hoofdvorm van de bouwkundige eenheid in het straatbeeld blijft behouden.
- Toevoegingen zoals aanbouwen, erkers, dakkapellen, luifels en overkappingen aan de straatzijde zijn in architectuur verwant aan de architectuur van het hoofdgebouw.
- Dakopbouw zijn per woningblok eenduidig en in vormgeving afgestemd op de architectuur van het hoofdgebouw.
- Afwijkende bebouwing is mogelijk mits met respect voor de oorspronkelijke kwaliteit van de omgeving en architectuur.

Detailering, materiaal- en kleurgebruik.

- Bij wijzigingen blijven de kenmerkende details van het hoofdgebouw behouden.
- Bij wijzigingen en toevoegingen aan de straatzijde is er aandacht voor details.
- Gevels zijn van baksteen. Gevelfragmenten, vullingen of verbijzonderingen kunnen in een ander materiaal of kleur zijn.
- De bestaande architectuur en materialisering zijn uitgangspunt voor het materiaalgebruik bij veranderingen, vernieuwingen of toevoegingen.
- Hellende daken zijn gedekt met pannen.
- Het kleurgebruik is terughoudend (geen felle kleuren).
- Afwijkingen ten aanzien van detailering, kleur en materiaal zijn mogelijk mits met respect voor de oorspronkelijke kwaliteit van de omgeving en architectuur.

3.6 5- Individuele woningbouw.



3.6 5- Individuele woningbouw.

Gebied in hoofdlijnen.

Verspreid in de gemeente komen aaneengesloten gebieden voor met in hoofdzaak vrijstaande woningen, soms afgewisseld met 2-onder-1 kapwoningen. Deze woningclusters zijn vaak onderdeel van een uitleggegebied en zijn gebouwd binnen het stedenbouwkundige patroon van het betreffende gebied. Kenmerkend voor de vrijstaande woning waaronder ook de 2-onder -1 kapwoning valt, is de individualiteit. Individuele woningbouw komt voor in vele soorten en maten, veelal met een traditionele verschijningsvorm. Af en toe is er een pand dat hiervan afwijkt, door de architectuur, kleur, materiaal, dakhelling, maatvoering, etc. Mede door de eenduidige stedenbouwkundige bepalingen passen deze afwijkingen meestal in het gevarieerde beeld. Belangrijk is de individuele uitstraling van de woning of het blok van de 2-onder-1 kapwoning. De vrijstaande panden zijn te beschouwen als afzonderlijke objecten met een grote variatie in vormen en bouwstijlen. Dit leidt tot een diversiteit aan gevelindeling, kapvormen, vensters, gootlijsten, schoorstenen e.d. De woningen zijn overwegend voorzien van een (ruime) voor- en zijtuin. Daarbij zijn de woningen georiënteerd op de straat en aan de voorzijde vaak voorzien van een erfafscheiding of haag. De onderlinge afstand tussen de woningen varieert. Bij recente ontwikkelingen is de onderlinge afstand tussen de bebouwing vaak beperkt.

Bebouwing in hoofdlijnen.

Overwegend is gebouwd in één of twee bouwlagen met kap. Ook komen plat afgedekte woningen voor in een, twee of drie bouwlagen. Een derde bouwlaag kan een beëindiging zijn van de bouwmassa. Uiteenlopende kapvormen komen voor: zadeldak, lessenaarsdak, tentdak, schilddak of een samengesteld dak. Het straatbeeld wordt bepaald door de relatief forse massa van de afzonderlijke woningen. Iedere vrijstaande woning (of twee-onder-een-kap) is duidelijk als eenheid herkenbaar. Het komt voor dat naast elkaar gelegen woningen sterk contrasteren in massa, vorm en architectonische uitstraling of dat er juist een architectonische verwantschap is tussen de woningen. Dit laatste is vooral bij de thematisch gebouwde wijken zichtbaar.

Detailering, kleur en materiaal.

Detailering, kleur en materiaal verschillen sterk. Voor een groot deel is sprake van traditionele kleuren en materialen: gevelstenen in aardetinten gekleurd en rode en donkergrijze dakpannen. Recent gerealiseerde woningen hebben vaak een uitgesproken architectuur. Hierbij wordt regelmatig verwezen naar stromingen uit de architectuurhistorie (bijvoorbeeld postmodernisme). Ook worden vaak (moderne) materialen op een eigentijdse manier toegepast hetgeen leidt tot originele woningbouw. Indien andere kleuren en materialen gebruikt zijn, passen die bij de architectuur van de individuele woning. De toegepaste detailering past ook bij de architectuur van de individuele woning. Bij clustervormig gebouwde vrijstaande woningen is er juist een grote mate van afstemming in kleur, detailering en materiaal.

Waardering.

De variatie van de individuele woningen of juist de architectonische verwantschap van een cluster is karakteristiek en waardevol voor het straatbeeld. De woningen hebben veelal een uitgesproken architectuur. Originele nieuwbouw die zich harmonieus voegt in de bestaande omgeving maar ook aanpassingen of toevoegingen aan de voor- of zijkant die goed passen bij de architectuurstijl van de bestaande woning of juist eigentijds en contrasterend zijn, zijn een waardevolle aanvulling op het totaalbeeld.

Welstandsniveau: regulier

Welstandscriteria 5- individuele woningbouw.

Bebouwing en omgeving.

- (Vervangende) nieuwbouw sluit aan op het bestaande verkavelings- en bebouwingspatroon.
- De woning of het blok van de 2-onder-1 kapwoning heeft een individuele uitstraling.
- De woning is met de voorzijde georiënteerd op het openbaar gebied.
- De woning of het blok van de 2-onder-1 kapwoning voegt zich harmonieus in zijn omgeving en speelt in op de locatiemarkers. Dit betekent individueel maar passend of juist aansluitend bij het architectuurthema van de omgeving.

Massa en vorm.

- De vrijstaande woning of het blok van de 2-onder-1 kapwoning is afwisselend en vormt een architectonische eenheid.
- Wijzigingen en toevoegingen aan de voor- en zijkant van de woning zoals gevelwijzigingen, aanbouwen, erkers, overkappingen, dakkapellen zijn in architectuur verwant aan de architectuur van het hoofdgebouw.
- Dakopbouwen op plat afgedekte woningen dienen in het gevelbeeld een architectonische relatie te hebben met de onderliggende bouwlagen.
- Afwijkende bebouwing is mogelijk mits met respect voor de oorspronkelijke kwaliteit van de omgeving en architectuur.

Detailering, kleur en materiaal.

- Er is eenheid in detailering, kleur en materiaal per individueel pand.
- De detailering, kleur en materiaalgebruik ondersteunen het architectonisch concept van het hoofdgebouw.
- Aanbouwen zijn in hetzelfde materiaal, kleur en textuur als het bestaande hoofdgebouw..
- De aard en mate van detailering van toevoegingen en wijzigingen aan het gebouw is gelijk aan de detailering van het hoofdgebouw.
- Afwijkingen ten aanzien van detailering, kleur en materiaal zijn mogelijk mits met respect voor de oorspronkelijke kwaliteit van de omgeving en architectuur.

3.7 6- Industrierterreinen.



3.7 6- Industrierterreinen.

Gebied in hoofdlijnen.

De hier bedoelde industrierterreinen omvatten het fabriekscomplex Isover gelegen binnen het bedrijventerrein Vosdonk en het noordelijk in de gemeente gelegen industrierterrein Zwartenberg. Het bedrijf Isover vormt binnen de karakteristiek van het bedrijventerrein Vosdonk een uitzondering vanwege de grootschaligheid van de gebouwen in combinatie met de grote installaties en schoorstenen. Dit geeft het beeld van een ingewikkeld en zwaar industrieel complex. De buitenruimte wordt in beslag genomen door productenopslag, verkeersruimte en grootschalige expeditievoorzieningen. Slechts het kantoor aan de straatkant dat een relatief klein gebouw is in de context, heeft een representatieve uitstraling. Ook hier is enige groenvoorziening aanwezig. In de verre omgeving zijn de contouren van het complex zichtbaar en daarmee beeldbepalend. De gebouwen hebben over het algemeen een eenvoudige en functionele uitstraling.

Industrierterrein Zwartenberg ligt ingeklemd tussen rivier de Mark en het noordelijke buitengebied. Het industrierterrein heeft een eenduidige verkavelingsrichting. In de gebouwenopzet komt deze verkaveling echter niet tot uitdrukking. Naast de willekeurige positionering van de gebouwen is er ook weinig eenduidigheid en samenhang herkenbaar. Ook is over het algemeen de architectuur ondergeschikt aan de functie. Beeldbepalend zijn ook hier de grote installaties die voornamelijk aan de noordrand aan de oever van de rivier geconcentreerd zijn. Een stevige bommenrij schermt het gebied enigszins af van het open polderlandschap aan de zuidkant. Het silhouet van dit industrierterrein is in de wijde omtrek zichtbaar.

Beide bedrijvenlocaties zijn sterk intern gericht en zijn slechts in beperkte mate georiënteerd op de openbare weg. De hoeveelheid beplanting op de terreinen is beperkt. Hekwerken, opslag, loodsen en installaties bepalen het beeld vanaf de openbare weg, de spoorlijn en de rivier.

Bebouwing in hoofdlijnen.

Het bebouwingsbeeld op deze industrierterreinen wordt bepaald door een aaneenschakeling van bouwmassa's in allerlei formaten en uitvoeringen. Daartussen verweven zijn grote installaties, schoorstenen en torens. Gebouwen zijn niet of nauwelijks geled. De gevels zijn overwegend gesloten. Alleen bij de kantoorfuncties komen meer transparante gevels voor. Daken zijn plat of hebben een lichte helling in de vorm van een zadeldak.

Detailering, kleur en materiaal.

De bebouwing kent weinig detailering. De gevels zijn opgetrokken uit industriële materialen en zijn overwegend wit tot grijs. Oudere gebouwen zijn in steen.

Waardering.

De beeldkwaliteit van deze industrierterreinen is laag. Er is door de aaneenschakeling van bouwmassa's en installaties in allerlei vormen een niet geordend beeld ontstaan waardoor geen duidelijke bebouwingsstructuur is te herkennen. De grootschaligheid van de bebouwing en de industriële uitstraling leveren geen waardevolle bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit. Dit komt ondermeer voort uit de wijze waarop de gebouwen gepositioneerd zijn, de vormgeving ervan, de combinatie met de installaties op en tussen de gebouwen en de terreininrichting.

Welstandsniveau: laag.

Welstandscriteria 6- Industrierreinen.

Bebouwing en omgeving.

- Gebouwen met een representatieve functie zijn met de voorzijde georiënteerd op het openbaar gebied.

Massa en vorm.

- De gebouwen hebben een eenvoudige en functionele opbouw.
- De gebouwen zijn doosvormig en bij voorkeur plat afgedekt.
- Representatieve functies onderscheiden zich in het bebouwingsbeeld door de architectuur van het gebouw.

Detailering, kleur en materiaal.

- De detailering is eenvoudig.
- Het materiaalgebruik is vrij.
- Grote gevelvlakken bestaan uit materiaal met een duidelijk reliëf zoals bv. geprofileerd staalplaat.
- De kleur van de gebouwen en bouwwerken is in onderlinge samenhang en bij voorkeur in grijs tinten of donkerder.
- Felle kleuren of accenten door middel van felle kleuren zijn niet toegestaan.

3.8 7- Bedrijventerrein.



3.8 7- Bedrijventerrein.

Gebied in hoofdlijnen.

De bedrijventerreinen van Etten-Leur vormen elk stedenbouwkundig afgebakende gebieden waarbij de milieucategorie van de bedrijven zorgt voor een clustering. Het grootste aaneengesloten bedrijvengebied is aan de westkant van de bebouwde kom en strekt zich uit tot aan de gemeentegrens. De snelweg vormt de begrenzing aan de zuidzijde. Dit is bedrijventerrein Vosdonk.

Bedrijventerrein Attelaken ligt aan de oostkant van de kern Leur en ligt ingesloten tussen de spoorlijn en de Lange Brugstraat.

Aan de Voorstegen is een kleinschalige bedrijvenlocatie op de overgang van de Korte Brugstraat naar woonwijk de Keen. Hier is een duidelijke ordening van de bedrijfsgebouwen en oriëntatie op de straat. De nog nieuwe bedrijfsbebouwing schermt het zicht op de achterkant van de Korte Brugstraat af.

Het bedrijventerrein Vosdonk heeft een overzichtelijke structuur met overwegend een rechthoekig stratenpatroon. Enkele doorgaande routes met een breed profiel en twee ruim opgezette rotondes maken een goede oriëntatie mogelijk.

Er zijn diverse functies aanwezig die vaak gemengd voorkomen. Onder andere kantoren met bijbehorende bedrijfshallen, opslag en distributie, bedrijfsverzamelgebouwen, autoshowrooms en productiebedrijven. De kantoren en/of verkooppruimtes zijn veelal georiënteerd op de openbare weg. De bedrijfsruimten zijn daarentegen vaak sterk naar binnen gericht. Straatprofielen hebben veelal groene bermen met boombeplanting; op sommige plaatsen zijn deze bermen echter verdwenen ten behoeve van laad-/los- en parkeerruimte. Bedrijfsgebouwen hebben onderling een wisselende voorgevelrooilijn. De bebouwing varieert in omvang en hoogte. De oudere bedrijfspanden hebben overwegend een utilitaire uitstraling waarbij de bebouwing overwegend op functionele gronden vorm heeft gekregen. Op het oudste deel van Vosdonk zijn panden die een verouderde indruk maken, bijvoorbeeld door slijtage van gevelmateriaal of vervaging van kleuren.

In de meer recente uitbreidingen van het bedrijventerrein Vosdonk is uitdrukkelijk aandacht besteed aan de architectonische verschijning van het bedrijfspand. Vaak is bewust aandacht besteed aan architectuur als afspiegeling van het imago van het bedrijf.

Gebied Attelaken is recent gebouwd. De bedrijfsbebouwing geeft een relatief eenduidig beeld. Dit is bereikt door de stedenbouwkundige voorschriften en de ontwikkeling binnen een korte tijdspanne. Hetzelfde geldt voor de Voorstegen.

Bebouwing in hoofdlijnen.

Kenmerkend voor de bedrijfsbebouwing in het algemeen is de eenvoudige doos als hoofdvorm. De uitwerking kan op verschillende wijzen plaatsvinden. Het overgrote deel van de bebouwing heeft een rechthoekige plattegrond. Enkele gebouwen hebben een afwijkende verschijningsvorm (bijvoorbeeld een ronde gevel). De verschillen in uitwerking zeggen vaak iets over de aard en het imago van het bedrijf, de logistieke processen en de mate van toegang. Dit draagt bij aan een gevarieerd en leesbaar beeld van het bedrijventerrein. De vorm van de kap varieert, waarbij platte daken, sheddaken en zadeldaken (met een lichte hellingshoek) het meest voorkomen. De gevels zijn vaak grotendeels gesloten. Grote bedrijfsdeuren maken een belangrijk onderdeel uit van de gevel. Gebouwen met een kantoorfunctie of commerciële functie zijn vaak voorzien van raampartijen. Waar grote gevelvlakken voorkomen, vindt vaak geleiding plaats door variatie in materiaalgebruik en reliëf.

Detailering, kleur en materiaal.

Het gebruikte gevelmateriaal is divers en bestaat veelal uit een combinatie van materialen, zoals baksteen, industriële plaatmaterialen en glas. De bedrijfsgebouwen vertonen een grote variatie aan kleuren. De basiskleur is over het algemeen wit of grijs, maar ook rood, blauw en aardetinten komen voor. Een aantal bedrijfsgebouwen heeft reclame aan de gevel, maar deze is in het algemeen niet bepalend voor het beeld van het bedrijventerrein. De detaillering van de bebouwing is doorgaans sober en functioneel.

Waardering.

Waardevol is de heldere structuur van de bedrijventerreinen, waarbij de hoofdroutes duidelijk herkenbaar zijn. Daarnaast schuilt de waarde in de verschijningsvorm van de afzonderlijke panden en de variatie tussen de bedrijfspanden onderling. In meer recente plannen is duidelijk afleesbaar dat bewust aandacht is geschonken aan de architectonische verschijning van de bedrijfspanden hetgeen positief wordt gewaardeerd.

De inrichting en het gebruik van de voorterreinen voor opslag en/of parkeren heeft een negatieve invloed op de ruimtelijke kwaliteit. Dit geldt eveneens voor de grote verscheidenheid van de utilitaire omheiningen aan de voorzijde. Ook de zichtbare veroudering van enkele gebouwen op de oudere delen van de bedrijventerreinen heeft een negatieve invloed op de waardering.

De architectonische kwaliteit van de bebouwing aan de belangrijkste routes door het gebied, de ontsluitingswegen en de buitenranden is in hoge mate bepalend voor het totaalbeeld en het imago van de bedrijventerreinen. Het welstandsbeleid is vooral hierop gericht. Bij de meer naar binnen gerichte gebieden en achterkanten heeft het welstandstoezicht een minder hoge prioriteit. Bij de bebouwing aan de belangrijke routes wordt verwacht dat architectuur bewust wordt ingezet als afspiegeling van het bedrijf (imago, functie, openbaarheid). Extra aandacht wordt gevraagd voor de inrichting voor de voorterreinen daar deze in sterke mate beeldbepalend is.

Welstandsniveaus:

Regulier.

Dit welstandsniveau geldt voor:

- Alle locaties aan de volgende hoofdroutes:
Snelweg A58, Vosdonk, Nijverheidsweg, Mon Plaisir, spoorlijn, Vossendaal, Hoeveneseweg, Klompenmakerstraat en Voorstevan.
- Bebouwing op deze locaties die vanaf de openbare weg niet of slechts op grote afstand zichtbaar zijn (meer dan 40 m) vallen onder het welstandsniveau 'laag'.

Laag.

Dit welstandsniveau geldt voor:

- Niet direct vanaf de openbare weg zichtbare bebouwing.
- Bebouwing die slechts op grote afstand van de openbare weg waarneembaar is (meer dan 40 m)
- Locaties die niet zijn gelegen aan de genoemde hoofdroutes.

Welstandscriteria 7- Bedrijventerreinen, regulier welstandsniveau.

Bebouwing en omgeving.

- Het gebouw gaat een relatie aan met de straat.
- (Vervangende) nieuwbouw sluit aan op het bestaande verkavelings- en bebouwingspatroon.
- Bij (vervangende) nieuwbouw heeft de bebouwing een representatieve uitstraling.
- Bij (vervangende) nieuwbouw zijn representatieve gebouwfuncties, zoals de entree, kantoorruimtes, showroom etc. georiënteerd op de straat.
- Bij (vervangende) nieuwbouw is het gebied tussen het gebouw en de straat representatief ingericht. Groenbeplanting maakt hier deel van uit.

Massa en vorm.

- De hoofdvorm van het gebouw is doosvormig.
- De dakvorm past bij de functie van het gebouw. Mogelijk zijn (een combinatie van) plat dak, sheddak, lessenaarkap of een licht gebogen dak.
- Veranderingen of toevoegingen aan of bij een gebouw zijn in dezelfde architectuur als de architectuur van het hoofdgebouw.
- Bij (vervangende) nieuwbouw worden grote gesloten gevelvlakken vermeden of verlevendigd door de inbreng van verticale en/of horizontale architectonisch ontworpen elementen. Het enkel toepassen van meerdere kleuren binnen een gevelvlak is niet afdoende om gesloten gevelvlakken te doorbreken.
- Afwijkende bebouwing is mogelijk mits met respect voor de oorspronkelijke kwaliteit van de omgeving en architectuur.

Detailering, kleur en materiaal.

- Materiaalgebruik is vrij, structuur of reliëf in de gevel is onderdeel van de architectuur.
- De basiskleur per gebouw is die van de gebruikte materialen. Kleuraccenten zijn beperkt toegestaan en enkel om het bedrijfsimago tot uiting te brengen.
- Bij (vervangende) nieuwbouw is het gebruik van kleur onderdeel van het ontwerp.
- Gevels van gebouwen die grenzen aan het buitengebied hebben een overwegend donkere kleurstelling. Ter indicatie: uitgedrukt in grijs tinten wordt RAL kleur 7005 als ondergrens van de donkere tinten gezien.
- De detailering is eenvoudig.
- Bij (vervangende) nieuwbouw is de reclamevoering onderdeel van het ontwerp.
- Afwijkingen ten aanzien van detailering, kleur en materiaal zijn mogelijk mits met respect voor de oorspronkelijke kwaliteit van de omgeving en architectuur.

Welstandscriteria 7- Bedrijventerreinen, laag welstandsniveau.

Bebouwing en omgeving.

- Bij (vervangende) nieuwbouw gaat het gebouw een relatie aan met de straat.
- Bij (vervangende) nieuwbouw zijn de representatieve functies, zoals entree, kantoorruimtes, showroom etc. georiënteerd op het openbaar gebied.

Massa en vorm.

- De hoofdvorm van het gebouw is doosvormig.
- De architectonische uitstraling van het gebouw is eenduidig.
- De opzet en uitwerking van het gebouw is eenvoudig.
- Veranderingen of toevoegingen aan of bij het gebouw zijn in dezelfde architectuur als de architectuur van het hoofdgebouw.
- Afwijkende bebouwing is mogelijk mits met respect voor de oorspronkelijke kwaliteit van de omgeving en architectuur.

Detaillering, kleur en materiaal.

- Materiaalgebruik is vrij.
- Er is sprake van eenduidig materiaalgebruik en kleur per gebouw.
- Kleuraccenten zijn beperkt toegestaan en enkel om het bedrijfsimago tot uiting te brengen.
- De detaillering is eenvoudig.
- Afwijkingen ten aanzien van detaillering, kleur en materiaal zijn mogelijk mits met respect voor de oorspronkelijke kwaliteit van de omgeving en architectuur.

3.9 8- Bedrijventerreinen met bedrijfswoningen.



3.9 8- Bedrijventerreinen met bedrijfswoningen.

Gebied in hoofdlijnen.

Het bebouwingsbeeld op deze bedrijventerreinen wordt bepaald door de bedrijfswoningen. De bedrijfswoningen staan op onderling vergelijkbare afstand en staan met de voorgevel in de rooilijn. Dit zorgt voor een geordend straatbeeld. De woningen zijn georiënteerd op de straat. De erfafscheiding aan de voorkant bestaat voornamelijk uit hagen in combinatie met diverse lage hekwerken. Voor de hekwerken wordt gebruik gemaakt van steen en/of staal in zowel donkere als lichte kleurstelling.

Bebouwing in hoofdlijnen.

De individuele bedrijfswoning is bepalend voor de massa die zichtbaar is vanaf het openbaar gebied. De bedrijfsgebouwen die een ruimere omvang hebben, staan op de achtergrond. De bedrijfsgebouwen zijn doorgaans doosachtige volumes, voorzien van een plat dak of een zadeldak met lichte hellingshoek. In hoogte variëren ze van 1 tot 2 bouwlagen. De woningen hebben overwegend een eenduidige vorm en een traditionele uitstraling. Een rechthoekige plattegrond is gecombineerd met een zadeldak. In enkele gevallen is sprake van een asymmetrische kap, een schildkap, toepassing van wolfseinden komt ook voor bij de oudere bedrijfswoningen. Meer eigentijdse vormen zoals kubistisch komen voor in nieuw ontwikkelde bedrijvenlocaties.

De locaties waar overwegend zadeldakken voorkomen zorgen voor een karakteristiek en eenduidig straatbeeld. In enkele gevallen is sprake van samengestelde volumes en samengestelde kapvormen. Erkers aan de voorzijde voegen zich soepel binnen het bebouwingsbeeld en zorgen voor enige variatie in de rooilijn. Dakkapellen variëren in omvang, vorm en plaatsing op het dakvlak. De dakkapellen zijn nergens bepalend voor de contour van de bebouwing. De privé garage is in een aantal gevallen onderdeel van het hoofdgebouw en mede bepalend voor het beeld van de voorgevel. In de thematisch gebouwde gebieden zoals bedrijventerrein Attelaken zijn de afzonderlijke bouwvolumes op een kavel in architectuurtaal vaak meer op elkaar afgestemd.

Detailering, kleur en materiaal.

De bedrijfsgebouwen verschillen onderling in materialisering en kleurgebruik. Overwegend is gewerkt met industrieel plaatmateriaal. De kleurstelling is vaak afhankelijk van de bouwperiode. Bij recentelijk opgerichte gebouwen worden meer donkere kleuren toegepast. De detailering is beperkt tot het noodzakelijke voor de constructie. Reclame is niet dominant aanwezig. Voor de bedrijfswoningen is sprake van traditioneel materiaalgebruik, waarbij overwegend baksteen is gebruikt voor de gevels en pannen voor de dakbedekking. Het kleurgebruik is ook hierbij afhankelijk van de bouwperiode. Zowel licht als donker komen voor. In een beperkt aantal gevallen is plaatmateriaal als ondergeschikt deel van de gevel toegepast.

Waardering.

Waardevol is de terugliggende opstelling van de bedrijfspanden, waardoor het straatbeeld wordt bepaald door de representatieve uitstraling van de woonbebouwing met voortuin. De bedrijfsbebouwing is op de achtergrond aanwezig en ook zichtbaar waarmee het bedrijvige karakter van het gebied herkenbaar is. De rust in het bebouwingsbeeld ontstaat door eenheid in massa en vorm, een rechtlijnig verloop van de rooilijn en eenheid in materiaal- en kleurgebruik. Aanbouwen die het individuele karakter van de woningen versterken, leveren een positieve bijdrage leveren aan het straatbeeld.

Welstandsniveau: regulier.

Welstandscriteria 8- bedrijventerreinen met bedrijfswoningen.

Bebouwing en omgeving.

- (Vervangende) nieuwbouw sluit aan op het bestaande verkavelings- en bebouwingspatroon.
- De bedrijfswoning heeft een individuele uitstraling en is met de voorzijde georiënteerd op de straat.
- De bedrijfsbebouwing is ten opzichte van de bedrijfswoning of de omgeving niet nadrukkelijk aanwezig.
- Bij (vervangende) nieuwbouw is ontwerpaandacht voor de inrichting van het gebied tussen de straat en de woning.

Massa en vorm.

- De hoofdvorm van de bedrijfsbebouwing is doosvormig.
- Toegestane dakvormen voor de bedrijfsbebouwing zijn: plat, licht hellend zadeldak, lessenaarsdak of licht gebogen.
- Toegestane dakvormen voor de bedrijfswoning zijn: plat, zadeldak of lessenaarsdak.
- Veranderingen of toevoegingen aan of bij een gebouw zijn in dezelfde architectuur als de architectuur van het hoofdgebouw.
- Het individuele pand (woning en bedrijfsbebouwing) blijft bij ingrepen duidelijk herkenbaar als een architectonische en bouwkundige eenheid.
- Afwijkende bebouwing is mogelijk mits met respect voor de oorspronkelijke kwaliteit van de omgeving en architectuur.

Detailering, kleur en materiaal.

- Materiaalgebruik voor bedrijfsbebouwing is vrij. Bij toevoegingen en veranderingen is het materiaalgebruik in hoofdlijn gelijk aan het materiaalgebruik van het bestaande hoofdgebouw.
- Het kleurgebruik is terughoudend (geen felle kleuren).
- Kleuraccenten zijn beperkt toegestaan en alleen om het bedrijfsimago tot uitdrukking te laten komen.
- Het belangrijkste materiaal voor de bedrijfswoning is baksteen.
- Hellende daken van de bedrijfswoning zijn gedekt met pannen.
- Detailering van de bedrijfsbebouwing is eenvoudig doch zorgvuldig.
- Er is eenheid in detailering, kleur en materiaal per woning en bedrijfsbebouwing.
- Bij aanbouwen is de mate van detailering gelijk aan die van het hoofdgebouw.
- Afwijkingen ten aanzien van detailering, kleur en materiaal zijn mogelijk mits met respect voor de oorspronkelijke kwaliteit van de omgeving en architectuur.

3.10 9- Representatief gebied.



3.10 9- Representatief gebied.

Gebied in hoofdlijnen.

De Parklaan vormt de hoofdentree van de gemeente aan de oostkant komend vanaf de rijksweg en is daarmee een belangrijke drager in de structuur van Etten-Leur. De laan is door zijn brede profiel en inrichting representatief. Het groene doorgaande lint vormt in combinatie met de omringende bebouwing een stedelijke entree. Door de maat, schaal en ritme van de gebouwen wordt dit ondersteund en uitgesproken.

Het gebied Trivium sluit aan op de kop van de Parklaan. De gebouwen zijn grootschalig en utilitair. Ze vormen een cluster rondom een centrale openbare ruimte waarop de gebouwen worden ontsloten. Het parkeren vindt deels onder de gebouwen plaats. Aan de oostkant van het Trivium zet de bebouwing in hoogte laag aan en loopt op tot de ruim dertig meter hoge kantoortoren aan de oostelijke afslag van de rijksweg. Deze toren is door zijn positie en hoogte een duidelijk landmark.

Aan de noordzijde van de Parklaan volgt een reeks van kantoorgebouwen de laan. De gebouwen zijn vrijstaand en hebben een eigentijdse en representatieve uitstraling. Het geheel heeft een sterke samenhang door uiterlijk, bouwstijl, tijdsbeeld, massa, maat en oriëntatie van de gebouwen. Aan de zuidkant heeft het gebied een groen, meer open en parkachtig karakter met daarin enkele losse woongebouwen. Het openbaar groen, de aanwezige waterpartijen en de natuurlijke manier waarop de randen overgaan in de woongebieden dragen sterk bij aan de eenheid en beeldkwaliteit van het gebied. De Parklaan eindigt aan de rotonde Rode Poort/Anna van Berchemlaan die het middelpunt is van de stedenbouwkundige poort naar het Centrum.

Bebouwing in hoofdlijnen.

De gebouwen hebben een massa die past bij de schaal van de Parklaan en het Trivium. Gebouwen zijn vanwege hun functie of locatie op zich zelf staand of zijn juist als tweelinggebouw ontworpen waardoor zij duidelijk familie zijn. In de voorkomende gevallen speelt de bebouwing goed in op de specifieke stedenbouwkundige locatie en de gebiedskenmerken. Doordat de gebouwen niet pal aan de weg staan en er ook onderlinge royale tussenruimte is wordt de schaal en openheid als een aangename kwaliteit ervaren. Geledingen in de massa zowel horizontaal als verticaal versterken dit verder. De inzet van architectonische middelen zoals een verbijzonderde bovenste bouwlaag geeft in meerdere gevallen een fraaie gebouwbeëindiging. Daarnaast komen ook diverse dakvormen als gebouwbeëindiging voor hetgeen een passende variatie en afwisseling geeft. Gebouwen op bijzondere plekken, (bijvoorbeeld op een hoek of in een zichtlijn), zijn vormgegeven als architectonisch accent. Massa, vorm en kleurgebruik zijn hier afwijkend.

Detailering, kleur en materiaal.

In materiaal en kleurgebruik is er variatie die passend is bij de architectuur van het individuele gebouw. Materialen die overwegend worden toegepast zijn: baksteen in donkere en lichte kleuren, gevelstucwerk in lichte kleuren en expressieve gevelbeplating. De detailering is met zorg maar niet overdadig. De reclamevoering is vooral terughoudend.

Waardering.

Waardevol is de open bebouwingsstructuur, waarbij de bebouwing is gesitueerd in een groene omgeving. De opeenvolging van representatief vormgegeven gebouwen, met enige onderlinge samenhang in architectonische stijl, levert een waardevol beeld. De inrichting van de (semi) openbare ruimte in combinatie met de ontsluiting van de gebouwen is met

aandacht. Ook de terughoudendheid van de reclame op en rondom de gebouwen levert een positieve bijdrage.

Welstandsniveau: hoog.

Welstandscriteria 9- Representatief gebied.

Bebouwing en omgeving.

- Het gebouw is een architectonische eenheid.
- Het gebouw speelt qua positionering en richting in op de specifieke locatie.
- Binnen een samenhangend cluster zijn de individuele hoofdgebouwen op elkaar afgestemd.
- De architectuur van het gebouw is duurzaam en afgestemd op het karakter van de omgeving.
- Het gebouw en de aangrenzende (semi openbare) ruimte is in samenhang ontworpen. Speciale aandacht gaat uit naar de aansluiting van het gebouw (begane grond) op het maaiveld.
- Bij hoogbouw (4 bouwlagen of meer) is aandacht voor de beleving op grotere afstand van het gebouw.

Massa en vorm.

- Het gebouw heeft een originele en eigentijdse architectonische vormgeving.
- De functies van het gebouw komen in de architectuur van het gebouw tot uiting.
- Eventuele aanbouwen en bijgebouwen zijn in samenhang met het hoofdgebouw ontworpen en hebben een gelijkwaardige uitstraling.
- Veranderingen of toevoegingen aan of bij een gebouw zijn in dezelfde architectuur als de architectuur van het hoofdgebouw.
- Het gebouw heeft aan de bovenkant een duidelijke architectonische beëindiging.
- Het gebruik van een zadeldak, schildkap of een piramidedak is niet toegestaan.
- Technische installaties (of opbouwen daarvoor) die op het dak worden gepositioneerd zijn, zijn als onderdeel van het totale ontwerp vorm gegeven.
- Afwijkende bebouwing is mogelijk mits met respect voor de oorspronkelijke kwaliteit van de omgeving en architectuur.

Detailtering, kleur en materiaal.

- De detailtering is helder, logisch en ondersteunend aan het gekozen concept.
- Er is ontwerpaandacht voor alle details.
- Accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies is gewenst.
- Entreepartijen hebben bijzondere ontwerpaandacht.
- De detailtering en het kleur- en materiaalgebruik ondersteunt de zelfstandige uitstraling van het gebouw.
- De gebruikte materialen en kleuren dragen bij aan een hoogwaardige, representatieve en duurzame architectonische uitstraling.
- Felle kleuren aan de gevels zijn niet toegestaan.
- Afwijkingen ten aanzien van detailtering, kleur en materiaal zijn mogelijk mits met respect voor de oorspronkelijke kwaliteit van de omgeving en architectuur.

3.11 10- Woonwagenterrein.



3.11 10- Woonwagenterrein.

Gebied in hoofdlijnen.

Het woonwagenterrein bestaat uit een relatief klein gebied dat zich bevindt op de grens van het bedrijventerrein Vosdonk en woonwijk de Grient. Het terrein heeft een kleinschalig en in zichzelf gekeerd karakter. Dit komt doordat de woonwagens gericht zijn naar het binnenplein en het gebied zich afkeert van het omringende openbaar gebied.

De woonvoorzieningen zijn vrijstaande objecten en staan op een regelmatige verkaveling met een regelmatige onderlinge tussenafstand. Rondom de woonwagens is het terrein stenig en er is alleen opgaand groen aan de buitenranden aanwezig. Langs de openbare weg is het gebied afgeschermd met een hoge stenen muur. Aan de zijde van het spoor is een geluidsscherm aanwezig. De beide ingangen naar het gebied manifesteren zich ook als zodanig. Het afgebakende karakter wordt door deze kenmerken versterkt.

Bebouwing in hoofdlijnen.

De massa en vorm van de woonwagens vertonen onderling veel overeenkomsten. Ze zijn één bouwlaag hoog en hebben een licht hellend zadeldak. Incidenteel komt een tweede bouwlaag onder de kap voor. De woonwagens hebben een rechthoekige bouwvorm. Een enkele woonwagen heeft een dubbele breedtemaat of is een samengesteld bouwvolume. De indeling van de gevels weerspiegelt de gebouwfunctie.

Detailering, kleur en materiaal.

De detailering is een afgeleide van de specifieke materiaaltoepassing en bouwvorm. Overwegend wordt voor de gevels een lichtkleurig plaatmateriaal met steenmotief toegepast en kunststof voor de goten, lijsten, kozijnen etc. De dakbedekking bestaat uit lichtgewicht materialen en zijn in vorm of expressie afgeleid van de traditionele materialen zoals bitumen, dakpannen of riet. Het geheel is overwegend in een lichte kleur (wit).

Waardering.

Het gebied is een duidelijk afgebakende eenheid. Een kwaliteit is de onderlinge eenheid in uitstraling en verschijningsvorm van de bebouwing hetgeen een samenhang in het totaalbeeld laat zien.

Welstandsniveau: regulier.

Welstandscriteria 10- Woonwagenterrein.

Bebouwing en omgeving.

- (Vervangende) nieuwbouw sluit aan op het bestaande verkavelings- en bebouwingspatroon.
- Het bouwwerk is een architectonische eenheid en voegt zich in de karakteristiek van de omgeving.

Massa en vorm.

- Het hoofdgebouw is afgedekt met een kap. Wolfseinden en dakschilden zijn toegestaan.
- Aanbouwen zijn in relatie tot het hoofdgebouw vormgegeven of zijn integraal deel van de hoofdmassa.
- Afwijkende bebouwing is mogelijk mits met respect voor de oorspronkelijke kwaliteit van de omgeving en architectuur.

Detailering, kleur en materiaal.

- Het materiaalgebruik is afgestemd op de bebouwingstypologie (bv. plaatmaterialen met een stempelindruk, kunststoffen).
- De gevels zijn overwegend wit. Kozijnen, gootomlijstingen en details kunnen een afwijkende kleur hebben. Felle kleuren zijn niet toegestaan.
- Het materiaal voor de daken is afgestemd op de aard van het gebouw (bv. geprofileerde plaatmaterialen, bitumen).
- De detailering past bij de architectuurstijl.
- Afwijkingen ten aanzien van detailering, kleur en materiaal zijn mogelijk mits met respect voor de oorspronkelijke kwaliteit van de omgeving en architectuur.

3.12 11- Sportvelden.



3.12 11- Sportvelden.

Gebied in hoofdlijnen.

Etten-Leur kent twee complexen met sportvelden. De sportvelden Hoge Neerstraat liggen aan de zuidzijde van de kern, tussen de Olympiade en de rijksweg. Sportpark De Lage Banken heeft een meer centrale ligging in de kern, tussen de Concordialaan en het spoor. Kenmerkend is de open ruimte, veelal omrand met hoog opgaand groen dat het zicht op de sportvelden en bebouwing in enige mate ontnemt. Op sportpark de Hoge Neerstraat is de bebouwing vrijstaand, geordend en gekoppeld aan het bijbehorende sportterrein. De afstand tot de weg is groot waardoor de gebouwen niet het beeld vanaf de weg bepalen. Het functionele karakter komt tot uiting in de vorm van het gebouw.

De Lage Banken wordt gedomineerd door de atletiekbaan en de sporthal. De overige bebouwing groepeerd zich in de buurt van de sporthal. Een duidelijk thema in de bebouwing is hier niet te herkennen. Daarnaast zijn er nog enkele individuele sportvelden nl. tennispark "de Koekoek" aan de Hoge Weg, tennispark "de Vijfhuizen" aan de Vijfhuizenweg en het rugbyveld REL aan de Lange Brugstraat. Deze sportterreinen zijn meer kleinschalig en de bebouwing bestaat uit de kantine met geïntegreerde kleedruimten aan de rand van de velden.

Bebouwing in hoofdlijnen.

De bebouwing bestaat uit één of twee bouwlagen met een plat dak of een licht hellend zadeldak. De gebouwen zijn overwegend kleinschalig van karakter en hebben de uitstraling van een clubgebouw met kantine en kleedruimten. Ook zijn er kleinere (bij)gebouwen of aanbouwen aanwezig. Deze zijn vrijstaand of geschakeld aan de hoofdmassa.

Detailering, kleur en materiaal.

De aanwezige bebouwing is functioneel. De vorm en uitstraling is eenvoudig gehouden. Bebouwing is opgetrokken uit baksteen of plaatmateriaal, vaak in combinatie met elkaar. De bakstenen hebben een lichte kleur. Het plaatmateriaal heeft vaak afwijkende kleuren zoals blauw of rood. Soms bestaat een groot deel van de gevel uit glas. Het tijdsbeeld is aan de gebouwen vaak afleesbaar.

Waardering.

De open ruimte in een 'groene omlijsting' is de belangrijkste kwaliteit die behouden dient te worden. De kleinschalige bebouwing die zicht voegt naar de omgeving geeft een positieve bijdrage aan het beeld. Indien de functie van het gebouw tot uiting komt in de architectuur wordt dit positief gewaardeerd.

Welstandsniveau: regulier.

Welstandscriteria 11- Sportvelden.

Bebouwing en omgeving.

- Het hoofdgebouw is een zelfstandige eenheid en de plaatsing op de kavel is gerelateerd aan het bijbehorende sportveld of activiteit.
- Het hoofdgebouw speelt in zijn hoofdopzet in op de aanwezige landschappelijke kenmerken.
- Bijgebouwen staan op de achtergrond.

Massa en vorm.

- Hoofdgebouwen zijn gevarieerd in opbouw.
- De kapvorm van het gebouw is vrij.
- De uitstraling van het hoofdgebouw is paviljoenachtig en het gebouw heeft een sterke architectonische expressie.
- De relatieve omvang van het hoofdgebouw is klein tot middelgroot met een gevarieerde vorm.
- Het hoofdgebouw is alzijdig, richt zich op de buitenactiviteit en is met de hoofdentree gericht naar de publieke ruimte.
- Veranderingen of toevoegingen aan of bij een gebouw zijn in dezelfde architectuur als de architectuur van het hoofdgebouw.
- Afwijkende bebouwing is mogelijk mits met respect voor de oorspronkelijke kwaliteit van de omgeving en architectuur.

Detailering, kleur en materiaal.

- De detailering is helder, logisch en ondersteunend aan het gekozen concept.
- Het belangrijkste materiaal van het gebouw is baksteen of hout.
- Kleuren passen bij de natuurlijke (groene) kleuren van de omgeving.
- Felle kleuren zijn niet toegestaan.
- Afwijkingen ten aanzien van detailering, kleur en materiaal zijn mogelijk mits met respect voor de oorspronkelijke kwaliteit van de omgeving en architectuur.

3.13 12- Instituten.



3.13 12- Instituten.

Gebied in hoofdlijnen.

Aan het einde van de Bisschopsmolenstraat bevindt zich het kloostercomplex het Withof en aan het van Bergenplein bevindt zich het Hooghuys. (GGZ) Beide complexen worden als instituut gekenmerkt.

Het Withofcomplex wordt bepaald door de monumentale bebouwing en daaromheen de parkachtige omgeving met veel groen en monumentale bomen. Naast de monumentale gebouwen komen nog andere gebouwen voor met verschillende functies. Dat het een opzichzelfstaand complex betreft is in sfeer duidelijk voelbaar.

Het GGZ complex heeft een monumentaal hoofdgebouw aan de straat dat als ware de poort vormt naar het binnengebied. Ook dit gebied is royaal van opzet met veel groen. De openbaarheid is groter door de aanwezige hoofdstructuur en bebouwing.

De historische waarde van beide complexen is groot.

Bebouwing in hoofdlijnen.

Beide complexen bestaan uit meerdere gebouwen verschillend van grootte en vaak ook verschillend van architectuur. Een deel van de bebouwing heeft een grote massa. In vergelijking met bebouwing elders in de gemeente Etten-Leur is de korrelgrootte opvallend. De plattegronden van de hoofdgebouwen hebben een grote oppervlakte, wat mede voorkomt uit de functie. Daarnaast komen op de terreinen meerdere kleine gebouwen voor. De bebouwing is al dan niet geschakeld met een onderscheid tussen hoofd- en bijgebouwen. Vaak is het gebouw in latere perioden in een andere stijl uitgebreid. Kapvormen en situering van bijgebouwen variëren. De dynamiek en de historie van beide instituten is aan de gebouwen afleesbaar.

Detailering, kleur en materiaal.

Het materiaal- en kleurgebruik verschilt per gebouw en hangt samen met de bouwperiode en de gehuisveste functie. Hetzelfde geldt voor de mate van detailering. Voor uitbreidingen wordt soms gebruik gemaakt van moderne materialen en felle kleuren. Het kleur- en materiaalgebruik past veelal bij de architectuur van het individuele gebouw.

Waardering.

De losse bebouwingsstructuur en vooral de groene setting zijn waardevol. Het (open) groen aan de randen van de instituten is waardevol voor de directe omgeving. De bebouwing die zichtbaar is vanaf de openbare weg zorgt voor waardevolle herkenningspunten binnen de gemeente. De monumentale gebouwen die bij beide instituten voorkomen hebben een hoge monumentale en cultuurhistorische waarde. Vooral bij het Withof is sprake van een bijzonder monumentaal bebouwingsensemble. Waardevol is verder de samenhang tussen de verschillende gebouwen onderling, die mede tot stand wordt gebracht door de tussenliggende openbare ruimte.

Welstandsniveau: hoog.

Welstandscriteria 12- Instituten.

Bebouwing en omgeving.

- De plaats van het gebouw op de kavel is gerelateerd aan de bestaande bebouwingsstructuur van het complex.
- Er is veel aandacht voor de directe omgeving van het gebouw en de wijze waarop het gebouw op de grond staat.
- Er is een sterke voelbare samenhang tussen de gebouwen waardoor het gebied als complex ervaren blijft.
- Bebouwing in de invloedssfeer van monumenten is in architectuur ingetogen en terughoudend. De waarde van het monument wordt niet aangetast.

Massa en vorm.

- De bebouwing kan zowel enkelvoudig als samengesteld zijn.
- Aanbouwen zijn in architectuur verwant aan de architectuur van het hoofdgebouw.
- Er is een duidelijk onderscheid tussen hoofd- en aanbouwen.
- Gebouwen die een directe relatie hebben met de historische bebouwing zijn afgedekt met een kap.
- De relatieve omvang van de gebouwen is middelgroot tot groot.
- Bij (vervangende) nieuwbouw binnen de invloedssfeer van de bestaande gebouwen moet er een duidelijke samenhang afleesbaar zijn.
- Gevels hebben een sterke expressie en plasticiteit
- De gevelgeleding is gevarieerd, meest verticaal.
- De bouwperiode van de gebouwen binnen het complex mag afleesbaar zijn.
- Afwijkende bebouwing is mogelijk mits met respect voor de oorspronkelijke kwaliteit van de omgeving en architectuur.

Detailering, kleur en materiaal.

- De detailering is helder, logisch en ondersteunend aan het gekozen concept.
- Het materiaalgebruik is traditioneel (baksteen, natuursteen, keramiek, hout).
- Accenten in de vorm van stucwerk of schilderwerk zijn toegestaan..
- De kleur van de gevels kan gevarieerd zijn maar is per eenheid eenduidig, rood-bruin metselwerk voert de boventoon.
- Hellende daken zijn gedekt met keramische pannen.
- Kunststoffen en plaatmaterialen mogen slechts in beperkte mate in de gevels worden toegepast.
- Afwijkingen ten aanzien van detailering, kleur en materiaal zijn mogelijk mits met respect voor de oorspronkelijke kwaliteit van de omgeving en architectuur.

3.14 13- Op zichzelf staande bebouwing.



3.14 13- Op zichzelf staande bebouwing.

Gebied in hoofdlijnen.

De gebouwen binnen dit thema staan vaak op bijzondere plekken in een kern of wijk. Zij hebben een individueel karakter. Door de ligging en het individuele karakter zijn de gebouwen goed herkenbaar en belangrijk voor de oriëntatie. De bebouwing en de directe omgeving zijn vaak als geheel ontworpen, waarbij de open ruimte en het gebouw elkaar ruimtelijk en functioneel aanvullen. Het gebouw is georiënteerd op de openbare ruimte. Voorbeelden van deze gebouwen zijn scholen, wijkgebouwen, woongebouwen en andere utiliteitsgebouwen. Gebouwen die onderdeel zijn van het straatbeeld en zich in verschijningsvorm niet of nauwelijks onderscheiden van de woningen in de omgeving behoren niet tot dit thema. (deze vallen onder de desbetreffende deelgebieden) De architectuurstijl van de op zichzelf staande bebouwing is verschillend, afhankelijk van de bouwperiode en van de functie die wordt gehuisvest. De gebouwen zijn individueel en vrijstaand.

Bebouwing in hoofdlijnen.

Veelal gaat het om grootschalige bebouwing. De bebouwing kan individueel zijn maar ook bestaan uit meerdere geschakelde gebouwen waarbij hoofd- en aanbouwen duidelijk onderscheiden kunnen worden. Vaak is het gebouw in latere perioden uitgebreid. Indien sprake is van een complex van gebouwen is het complex als eenheid herkenbaar. De vorm verschilt sterk per gebouw of complex.

Detailtering, kleur en materiaal.

De mate van detailtering verschilt per gebouw of complex en is afhankelijk van de bouwperiode en de gehuisveste functie. Hetzelfde geldt voor het materiaal- en kleurgebruik. Voor uitbreidingen wordt in sommige gevallen gebruik gemaakt van moderne materialen en kleur. Het kleur- en materiaalgebruik past veelal bij de architectuur van het individuele gebouw of complex.

Waardering.

De op zich zelf staande bebouwing drukt een duidelijke stempel op het ruimtelijk beeld van de omgeving bv. vanuit historisch oogpunt, als herkenningspunt of als groene ruimte. In de keuze voor het architectonische beeld is vrijheid gegeven. Het gebouw/complex als geheel vormt echter wel een herkenbare eenheid. Belangrijk zijn verder de relatie van de bebouwing met de (openbare) ruimte en de samenhang van ingrepen met de oorspronkelijke architectuur. Waardevol is dan ook de herkenbaarheid van de gebouwen, de losse bebouwingsstructuur en de relatie met de omliggende (groene) ruimten rond de bebouwing. Dit geldt eveneens voor de eenheid per gebouw in materiaalgebruik, kleurgebruik en detailtering.

Welstandsniveau: regulier.

Welstandscriteria 13- Op zichzelf staande bebouwing.

Bebouwing en omgeving.

- Het gebouw is met de voorzijde georiënteerd op het openbaar gebied.
- Het gebouw voegt zich door zijn hoofdpzet en positionering in de omgeving.
- Het gebouw heeft een individuele uitstraling.
- Indien het gebouw is gelegen in zichtlijnen of bij aansluitingen van wegen speelt het middels accenten in op deze situatie.
- Er is ontwerp-aandacht voor de aansluiting van het gebouw op de grond.

Massa en vorm.

- Het gebouw is een individuele bouwkundige eenheid en staat op zichzelf.
- Er is eenheid in vorm bij de hoofdmassa en eventuele aanbouwen.
- Het gebouw heeft een heldere en eigentijdse architectonische vormgeving.
- De vorm is gevarieerd maar de hoofdpzet van het gebouw is eenvoudig.
- Technische installaties op de bovenste bouwlaag zijn geïntegreerd in het ontwerp.
- Toevoegingen aan bestaande gebouwen zijn in architectuur afgestemd op de architectuur van het desbetreffende gebouw.
- Afwijkende bebouwing is mogelijk mits met respect voor de oorspronkelijke kwaliteit van de omgeving en architectuur.

Detaillering, kleur en materiaal.

- De detaillering is helder, logisch en ondersteunend aan het concept.
- Er is eenheid in kleur en materiaal per individueel pand.
- Het belangrijkste materiaal van het gebouw is baksteen.
- Het kleurgebruik is ingetogen (geen felle kleuren).
- Wijzigingen en toevoegingen aan het gebouw zijn in hoofdlijnen in overeenstemming met de detaillering, kleur en materiaal van het bestaande gebouw.
- Afwijkingen ten aanzien van detaillering, kleur en materiaal zijn mogelijk mits met respect voor de oorspronkelijke kwaliteit van de omgeving en architectuur.

3.15 14- Agrarisch buitengebied.



3.15 14- Agrarisch buitengebied.

Gebied in hoofdlijnen.

Het buitengebied van Etten-Leur is op te delen naar de karakteristiek van het landschap. Centraal op het grondgebied van de gemeente ligt de bebouwde kern. Ten zuiden daarvan zijn de zandgronden gelegen. Dit is een kleinschalig landschap dat wordt bepaald door afwisseling in openheid, kleine en grotere boscomplexen, houtwallen en opgaand groen. De ontginning uit zich in de kleinschaligheid en versnippering.

Rondom de bebouwde kern is een overgangsgebied, halfopen met bebouwingslinten waarbij de bebouwing beeldbepalend is. Ook is er een sterke dynamiek. De structuur van het landschap en de bebouwingslinten zijn ontstaan uit de beekdalen die het gebied van zuid naar noord doorkruisen.

Direct ten noorden van de kern begint de overgang van zand- naar kleigrond. Het overgangsgebied gaat over naar een meer open en grootschalig landschap. Het landschap wordt doorsneden met rechte, deels doodlopende, wegen hetgeen essentieel onderdeel is van de karakteristiek. Bomenrijen markeren de lijnen in het landschap. Het open polderlandschap heeft weinig bebouwing. De verspreid liggende boerderijcomplexen en de moderne windmolens in het uiterste noorden van het gemeentelijk grondgebied zijn het meest opvallend.

Bebouwing in hoofdlijnen.

De meest nadrukkelijk aanwezige bebouwing in het buitengebied zijn de agrarische bedrijven. Zij bestaan uit gebouwencomplexen meestal rond een vrijstaande woning of hoofdgebouw. De woning vormt het gezicht naar de weg. De gebouwen op het traditionele boerenerf hebben niet alleen een sterke functionele samenhang maar ook een samenhang in hoofdvorm. Kappen zijn bepalend in het beeld.

Intensieve bedrijfsvoeringen zoals kassencomplexen, veehouderijen en tuinbouwbedrijven zijn in hun bedrijfsbebouwing erg specifiek. Door het oppervlak, bouwhoogte, ondersteunende gebouwen en installaties voegen deze complexen zich moeizaam in het landschap. Met een landschappelijke inpassing wordt in voorkomende gevallen een coulisselandschap bereikt. Echter de ondersteunende voorzieningen concentreren zich vaak direct aan de zijde van de openbare weg. Dit leidt in meerdere gevallen tot een beeld waarbij het landelijke beeld is vervangen door een industrieel beeld.

De voorkomende niet agrarische bedrijfsbebouwing sluit door de toegepaste hoofdvorm, uitstraling en omringend groen aan op de landelijke omgeving.

De burgerwoningen en de bedrijfswoningen die in het buitengebied voorkomen hebben overwegend een eenvoudige vorm, een tot anderhalve bouwlaag op een rechthoekige plattegrond en afgedekt met een zadeldak. Ook komen schilddaken en de mansardekap voor. De oriëntatie van de kap varieert. Regelmatig wordt een wolfseind toegepast.

Bijgebouwen zijn meestal vrijstaand en geplaatst op de achtergrond. De schaal van de bebouwing wordt bepaald door de massa van de vrijstaande woning met de aanbouwen en de bijgebouwen. Dakkapellen op woningen komen in verschillende vormen voor.

Een bijzondere groep bebouwing die nog verspreid in het buitengebied voorkomt is de authentieke traditionele boerderij. Een bouwvorm waarbij het woonhuis en de stal onder een kap is. Deze bouwtraditie eindigt omstreeks het einde van de jaren vijftig van de vorige eeuw. Door de schaalvergroting werden de bedrijfsgebouwen en de woning vrijstaand van elkaar op het erf geplaatst.

Kenmerkend voor deze traditionele boerderij is de afleesbaarheid in de gevels hoe het gebouw is ingedeeld. Het woonhuis met de karakteristieke gevelindeling en raamverhoudingen, het stalgedeelte met de kleine ramen en grote deuren. Op de scheiding van de gebouwfuncties staat de schoorsteen. Ook de topgevel van het woonhuis wordt beëindigd met een schoorsteen. In veel gevallen is de topgevel van het woonhuis geplaatst naar de straat.

Detaillering kleur en materiaal

Het kleur- en materiaalgebruik is over het algemeen traditioneel: gevelstenen in aardetinten soms zandsteen gekleurd, kozijnen in verschillende tinten wit, rode en donkergrijze dakpannen. Indien andere kleuren en materialen gebruikt zijn, passen die bij de architectuur van de individuele woning. De toegepaste detaillering past ook bij de architectuur van de individuele woning en is overwegend sober en functioneel. Details zijn vaak uitgevoerd in hout. Bedrijfsgebouwen zijn in steen, plaatmateriaal of combinaties daarvan. De daken zijn gedekt met golfplaten. De kleurstelling is over het algemeen gedekt.

Bij de authentieke traditionele boerderij is het materiaal en kleurgebruik streekeigen. Natuurlijke materialen zoals baksteen in rode kleur, hout in zwarte kleur, witte houten kozijnen, groene deuren en luiken en voor het dak gebakken pannen, riet of combinaties daarvan zijn toegepast. De detaillering is sober en karakteristiek.

Waardering.

De openheid van het noordelijke poldergebied met de beperkte hoeveelheid bebouwing is een belangrijke kwaliteit van dit gebied. Het landschapsbeeld wordt bepaald door de openheid en in veel mindere mate door de aanwezige bebouwing. De bebouwing wordt grotendeels aan het zicht onttrokken door erfbeplanting. Waardevol is de overwegend eenvoudige vorm van de bebouwing, het gebruik van natuurlijke materialen en gedekte kleuren en het behoudend omgaan met detaillering. De bebouwing is hierdoor passend in het landschappelijke beeld.

In het centrale gebied zijn de beekdalen bepalend voor de landschappelijke waarde. Bijzonder is het verschil tussen de bebouwingslinten en de overige straten. Vooral in de linten is een rijke variatie aan functies en architectonische verschijningsvorm van de panden aanwezig. De afwisseling tussen open en meer besloten stukken is waardevol.

Het zuidelijke gebied is vooral afwisselend met openheid, opgaand groen en bebouwingsclusters. De bebouwing past door de eenvoudige vorm, het gebruik van natuurlijke materialen en kleuren in het landelijke beeld.

In die gevallen waarbij duidelijk minder aandacht is besteed aan de landelijke uitstraling van de gebouwen doet dit afbreuk aan het karakter van het buitengebied.

De authentieke traditionele boerderij is waardevol en laat iets zien van de geschiedenis van het leven op het platteland. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is het van belang dat ze zo oorspronkelijk mogelijk wordt behouden.

Welstandsniveau: regulier.

Welstandscriteria 14- Agrarisch buitengebied.

Bebouwing en omgeving.

- Waardevolle kenmerken van het agrarisch buitengebied dienen behouden te blijven.
- (Vervangende) nieuwbouw dient aan te sluiten bij het bestaande verkavelings- en bebouwingspatroon.
- Hoofdgebouwen met eventuele aanbouwen dienen een compacte opzet te hebben.
- Bebouwing voegt zich naar de omgeving en is niet dominant aanwezig.
- In geval van een woning met bedrijfsgebouwen staat de woning aan de openbare weg en is de bedrijfsbebouwing op de achtergrond aanwezig.
- Silo's en installaties moeten zodanig worden geplaatst dat deze vanaf de openbare weg nauwelijks zichtbaar zijn en opgenomen worden tussen de bebouwing op het erf.

Massa en vorm.

- Eenduidige en eenvoudige massavormen zijn uitgangspunt.
- De woning is afgedekt met een traditionele kap. De toepassing van wolfseinden is toegestaan.
- De omvang van de kap van een woning moet in een goede verhouding staan tot de onderliggende bouwmassa.
- Bedrijfsgebouwen moeten passen in de landelijke omgeving en moeten worden afgedekt met een zadelskap. De kap is in het totaalbeeld bepalend.
- Bouwmassa's langer dan 60 meter moeten worden geleed.
- Veranderingen, toevoegingen aan gebouwen zijn in architectuur verwant aan de architectuur van het bestaande gebouw.
- Authentieke traditionele boerderijen moeten de bestaande karakteristieke kenmerken behouden.
- Dakkapellen op authentieke traditionele boerderijen zijn alleen op het woonhuisdeel toegestaan en in een bescheiden breedtemaat.
- Afwijkende bebouwing is mogelijk mits met respect voor de oorspronkelijke kwaliteit van de omgeving en architectuur.

Detailtering, kleur en materiaal

- Gebouwen moeten zich in detaillering, materiaalgebruik en kleurgebruik voegen in de landelijke omgeving. Dit betekent een functionele en ingetogen vormgeving en het gebruik van traditionele materialen (steen, hout, natuursteen, keramiek, riet, stucwerk, etc.) en in gedekte kleuren.
- Woningen zijn in baksteen uitgevoerd.
- Daken van woningen zijn gedekt met pannen of riet.
- Daken van bijgebouwen of bedrijfsgebouwen zijn gedekt met pannen, riet, cementgolfplaten, stalen beplating die in profilering lijkt op golfplaten.
- Er is eenheid in detaillering, kleur en materiaal per individueel pand.
- De detaillering bij alle bebouwing is sober.
- Authentieke traditionele boerderijen moeten de bestaande karakteristieke kenmerken ten aanzien van detaillering, kleur en materiaal behouden.

- Het ommetselen van een authentieke traditionele boerderij is niet toegestaan.
- Afwijkingen ten aanzien van detaillering, kleur en materiaal zijn mogelijk mits met respect voor de oorspronkelijke kwaliteit van de omgeving en architectuur.

Hoofdstuk 4 Reclame.

4.1 Inleiding.

Bij de formulering van de criteria voor reclame is aansluiting gezocht bij de gebiedsindeling die ook wordt gehanteerd bij de gebiedsgerichte criteria. De gebiedsindeling is op de bijgevoegde kaarten weergegeven. De inhoud van de criteria voor reclame zijn afgestemd op het karakter van het desbetreffende gebied (bv. woonwijk of bedrijventerrein). Hieronder wordt nader op deze criteria ingegaan. De criteria zijn uitsluitend van toepassing indien de reclamevoering vergunningplichtig is.

4.2 1- Centrum.

Reclamecriteria deelgebied 1: Centrum (hoog welstandsniveau).

Algemeen.

Het centrumgebied is vooral een winkel- en uitgaansgebied. Reclamevoering hoort daarbij. Voor een rustig en kwalitatief hoogwaardig totaalbeeld is het van belang dat de reclamevoering op een goede manier met de architectuur is geïntegreerd en dat de openbare ruimte zo veel als mogelijk vrij blijft van reclameobjecten. Omdat de winkels en voorzieningen overwegend op de begane grond zijn gelegen dient de reclame in beginsel dan ook beperkt te blijven tot de begane grondlaag. Hierdoor wordt mogelijke overlast voor de bovengelegen woningen voorkomen.

Criteria.

- Een ingetogen vorm van reclamevoering is toegestaan.
- Reclame-uitingen moeten passen bij de maat en schaal van de bebouwing.
- Reclame-uitingen moeten in vormgeving afgestemd zijn op de architectuur van de gevel of winkelpui.
- Productreclame op de gevel is niet toegestaan.
- Geen felle kleuren, mechanisch bewegende delen of veranderlijk licht.
- Bij nieuwbouw of vernieuwing van de winkel of pui is de reclamevoering of naamsaanduiding onderdeel van het ontwerp.

Specifieke criteria voor de horecawand aan het Raadhuisplein en Markt.



Enkelzijdig reclamebord of object en plat aangebracht op de gevel.

- Binnen de contour van elke gevelopening is aan de bovenkant een dergelijke voorziening toegestaan.
- De breedte is maximaal de breedte van de gevelopening.
- Maximaal 0,15 meter uit de gevel stekend. Dit is inclusief de bevestigingsconstructie.
- Losse letters of elementen binnen het beschreven reclamevlak heeft de voorkeur.
- Verlicht van binnenuit of aangelicht is toegestaan.

Dubbelzijdig reclamebord of object en loodrecht aangebracht op de gevel.

- Maximaal 1 per pand.
- Alleen binnen de contour van de gevelopening.
- Maximaal 0.70 meter uit de gevel stekend. Dit is inclusief de bevestigingsconstructie.
- De onderzijde ligt minimaal 2,30 meter boven de bestrating.
- Aangelicht is toegestaan.
- Een uitvoering in de vorm van een opengewerkte plaat (gestanst) heeft de voorkeur.

Banier.

- Banieren zowel plat als haaks op de gevel zijn niet toegestaan.

Specifieke criteria voor de winkels onder de glazen luifels (Hof van den Houte, Burchtplein, Valpoort, Torenpad).



Enkelzijdig reclamebord of object en plat aangebracht op de gevel.

- Binnen de contour van elke gevelopening is aan de bovenkant een dergelijke voorziening toegestaan.
- De hoogte is maximaal 0,7 meter.
- Maximaal 0,15 meter uit de gevel stekend. Dit is inclusief de bevestigingsconstructie.
- Losse letters in een enkele tekstregel heeft de voorkeur.

- Verlicht van binnenuit of aangelicht is toegestaan.

Dubbel of enkelzijdig reclamebord of object en loodrecht aangebracht op de gevel.

- Dergelijke voorzieningen zijn niet toegestaan.

4.3 2- Historische dorpse bebouwingslinten.

Reclamecriteria deelgebied 2: Historische dorpse bebouwingslinten (hoog/regulier welstandsniveau)

Algemeen.

De historische dorpse bebouwingslinten hebben cultuur-historische betekenis. Kenmerkend voor de linten zijn de afwisselende functies die hierin voorkomen. Woningen worden afgewisseld met winkels, dienstverlenende en ambachtelijke bedrijven. Naarmate er meer publieksgerichte functies bij elkaar komen, neemt ook de individuele wens om herkenbaarheid toe. Het uitgangspunt voor de linten is het behoud van het karakteristieke, rustige straatbeeld. Een ingetogen reclamevoering draagt aan deze aspecten bij.

Criteria.

- Een ingetogen vorm van reclamevoering is toegestaan.
- Reclame-uitingen moeten zijn afgestemd op het betreffende straatbeeld.
- Reclame-uitingen moeten passen bij de maat en schaal van de bebouwing.
- Reclame-uitingen moeten in vormgeving afgestemd zijn op de architectuur van de gevel of winkelpui.
- De reclamevoering is beperkt tot de begane grondlaag van het gebouw.
- Losse letters hebben de voorkeur.
- Reclame-uitingen houden minimaal 0,6 meter afstand tot het naburig pand.
- Productreclame op de gevel is niet toegestaan.
- Geen felle kleuren, mechanisch bewegende delen of veranderlijk licht.
- Bij nieuwbouw of vernieuwing van de winkel of pui is de reclamevoering of naamsaanduiding onderdeel van het ontwerp.
- Losse reclamezuilen zijn niet toegestaan.



4.4 3- Gemengde bebouwing.

Reclamecriteria deelgebied 3: Gemengde bebouwing (regulier welstandsniveau).

Algemeen.

Dit centraal gelegen gebied heeft een dynamisch karakter. Het omvat uiteenlopende typen bebouwing en verschillende functies. De behoefte aan reclamevoering per pand verschilt en is afhankelijk van de in het pand gevestigde functie.

Criteria.

- Een ingetogen vorm van reclamevoering is toegestaan.
- Reclame-uitingen moeten zijn afgestemd op het betreffende straatbeeld.
- Reclame-uitingen moeten passen bij de maat en schaal van de bebouwing.
- Reclame-uitingen moeten in vormgeving afgestemd zijn op de architectuur van de gevel.
- Losse letters hebben de voorkeur.
- Productreclame op de gevel is niet toegestaan.
- Geen felle kleuren, mechanisch bewegende delen of veranderlijk licht.
- Bij nieuwbouw of vernieuwing van het gebouw is de reclamevoering of naamsaanduiding onderdeel van het ontwerp.
- Bij meerdere gebruikers van een pand dient de reclamevoering in èèn eenduidig kader te worden geplaatst.



4.5 4- Woongebieden.

Reclamecriteria deelgebied 4: Woongebieden (regulier welstandsniveau).

Algemeen.

In woongebieden komen in principe vanwege de woonfunctie geen reclame-uitingen voor. Een uitzondering hierop zijn de kleine praktijkruimten aan huis. Voor deze bedrijfsvoeringen is een bescheiden aanduiding aan de gevel of in de tuin gebruikelijk. Daarnaast komen er in de woongebieden verspreid bedrijfs-, winkel-, en horecapanden voor. Hier bestaat eveneens een behoefte aan reclame-uitingen.

Criteria.

- Een ingetogen vorm van reclamevoering is toegestaan.
- Reclame-uitingen moeten zijn afgestemd op het betreffende straatbeeld.
- Reclame-uitingen moeten passen bij de maat en schaal van de bebouwing.
- Reclame-uitingen moeten in vormgeving afgestemd zijn op de architectuur van de gevel
- Losse letters hebben de voorkeur.
- Productreclame op de gevel is niet toegestaan.
- Geen felle kleuren, mechanisch bewegende delen of veranderlijk licht.
- Bij nieuwbouw of vernieuwing van het gebouw is de reclamevoering of naamsaanduiding onderdeel van het ontwerp.



4.6 5- Individuele woningbouw.

Reclamecriteria deelgebied 5: Individuele woningbouw (regulier welstandsniveau).

Algemeen.

Bij de individuele woningbouw komt reclamevoering in principe niet voor. Een uitzondering hierop zijn de kleine praktijkruimten aan huis. Voor deze bedrijfsvoeringen is een bescheiden aanduiding aan de gevel of in de tuin gebruikelijk.

Indien zich situaties voordoen waarbij een reclame-uiting getoetst moet worden aan de redelijke eisen van welstand zal er gebruik gemaakt worden van de algemene welstandscriteria.



4.7 6- Industrieterreinen.

Reclamecriteria deelgebied 6: Industrieterrein (laag welstandsniveau).

Algemeen.

De beleving van deze industriecomplexen wordt bepaald door het silhouet en niet zozeer door het individuele gebouw binnen het complex. De reclamevoering is in het totaalbeeld van deze complexen een ondergeschikt aspect en omvat in het algemeen de naamsaanduiding en aard van het bedrijf.

Criteria.

- Een ingetogen vorm van reclamevoering is toegestaan.
- Boven de dakrand van een gebouw zijn uitsluitend losse letters toegestaan.
- Geen felle kleuren, mechanisch bewegende delen of veranderlijk licht.

- Bij nieuwbouw of vernieuwing van het gebouw is de reclamevoering of naamsaanduiding onderdeel van het ontwerp.



4.8 7- Bedrijventerrein.

Reclamecriteria deelgebied 7: Bedrijventerrein (regulier welstandsniveau).

Algemeen.

De bedrijventerreinen laten zich kenmerken door grootschalige gebouwen en een functionele uitstraling. Belangrijk is het imago van het bedrijventerrein en de representativiteit van het bedrijf. De mate, vorm en plaats van de reclamevoering draagt hier sterk aan bij. De aandacht met betrekking op de algehele beeldkwaliteit gaat vooral uit naar de zones die zich bevinden langs de belangrijkste routes.

Criteria.

- Een ingetogen vorm van reclamevoering is toegestaan.
- Reclame-uitingen moeten passen bij de maat en schaal van de bebouwing.

- Reclame-uitingen moeten in vormgeving afgestemd zijn op de architectuur van de gevel.
- Een veelheid van reclames en herhaling per bedrijf is niet toegestaan.
- Losse letters of elementen hebben de voorkeur.
- Boven de dakrand van gebouwen zijn uitsluitend losse letters toegestaan.
- Bij bedrijfsverzamelgebouwen dient er een eenduidig reclamekader te worden toegepast.
- Geen felle kleuren, mechanisch bewegende delen of veranderlijk licht.
- Bij nieuwbouw of vernieuwing van het gebouw is de reclamevoering of naamsaanduiding onderdeel van het ontwerp.

Bedrijventerrein (laag welstandsniveau).

Algemeen.

In de gedeelten van de bedrijventerreinen die niet direct gelegen zijn aan de invalsroutes en ontsluitingswegen is er meer vrijheid in de reclamevoering.

Criteria.

- Een veelheid van reclames en herhaling per bedrijf is niet toegestaan.
- Boven de dakrand van gebouwen zijn uitsluitend losse letters toegestaan.
- Bij bedrijfsverzamelgebouwen dient er een eenduidig reclamekader te worden toegepast.
- Geen felle kleuren, mechanisch bewegende delen of veranderlijk licht.
- Bij nieuwbouw of vernieuwing van het gebouw is de reclamevoering of naamsaanduiding onderdeel van het ontwerp.



4.9 8- Bedrijventerrein met bedrijfswoningen.

Reclamecriteria deelgebied 8: Bedrijventerrein met bedrijfswoningen (regulier welstandsniveau).

Algemeen.

Kenmerkend bij deze bedrijventerreinen is de combinatie wonen en werken. Bedrijfswoningen staan op de voorgrond en bepalen het straatbeeld. De bedrijfsgebouwen staan meer op de achtergrond. De wens van het individuele bedrijf om vanaf de weg herkenbaar te zijn, is begrijpelijk. Naamsaanduidingen aan het bedrijfsgebouw en/of aan de straat door middel van borden of reclamezuilen zijn dan ook toelaatbaar.

Criteria.

- Een ingetogen vorm van reclamevoering is toegestaan.

- Reclame-uitingen moeten passen bij de maat en schaal van de bebouwing.
- Reclame-uitingen moeten in vormgeving afgestemd zijn op de architectuur van de gevel.
- Een veelheid van reclames en herhaling per bedrijf is niet toegestaan.
- Losse letters of elementen hebben de voorkeur.
- Boven de dakrand van gebouwen zijn uitsluitend losse letters toegestaan.
- Bij bedrijfsverzamelgebouwen dient er een eenduidig reclamekader te worden toegepast.
- Geen felle kleuren, mechanisch bewegende delen of veranderlijk licht.
- Bij nieuwbouw of vernieuwing van het gebouw is de reclamevoering of naamsaanduiding onderdeel van het ontwerp.



4.10 9- Representatief gebied.

Reclamecriteria deelgebied 9: Representatief gebied (hoog welstandsniveau).

Algemeen.

Het representatief gebied omrandt de belangrijkste invalsroute naar het centrum aan de oostkant. Utiliteitsbebouwing met uiteenlopende functies zoals kantoren, een school, grootschalige detailhandel, een hotel en andere publieksgerichte functies bepalen het beeld. Belangrijk deel van de kwaliteit is de ruimte tussen de gebouwen, het groen en de inrichting van de openbare ruimte. Reclamevoering aan en rond de gebouwen is een aspect dat van grote invloed is op het totaalbeeld. Om de bestaande beeldkwaliteit in het gebied te handhaven en op een hoog niveau te houden, wordt een ingetogen vorm van reclamevoering met een hoogwaardige uitstraling voorgestaan.

Criteria.

- Een ingetogen vorm van reclamevoering is toegestaan.
- Reclame-uitingen moeten passen bij de maat, schaal en karakter van de bebouwing.
- Reclame-uitingen moeten in vormgeving afgestemd zijn op de architectuur van de gevel.
- Dichte bakken, panelen of uitsteekbakken of borden aan een gebouw zijn niet toegestaan.
- Reclameteksten bestaan uit losse letters (bedrijfslogo's zijn toegestaan).
- Bij meerdere gebruikers in een gebouw is de reclamevoorziening duidelijk gerelateerd aan een bouwdeel of er is een gemeenschappelijke daarvoor ontworpen kader aanwezig.
- Productreclame is niet toegestaan.
- Het aanlichten of binnenuit verlichten van reclames is toegestaan.
- Geen felle kleuren, mechanisch bewegende delen of veranderlijk licht.
- Bij nieuwbouw of vernieuwing van het gebouw is de reclamevoering of naamsaanduiding onderdeel van het ontwerp.

**4.11 10- Woonwagenterrein.**

Reclamecriteria deelgebied 10: Woonwagenterrein (regulier welstandsniveau).

Algemeen.

Het woonwagenterrein is een op zich zelf staand en afgebakend gebied dat enkel bedoeld is voor wonen. Tot op heden is er nog geen sprake van reclame-uitingen. Naar verwachting zal hiervan in de toekomst ook geen sprake zijn.

Indien zich situaties voordoen waarbij een reclame-uiting getoetst moet worden aan de redelijke eisen van welstand zal er gebruik gemaakt worden van de algemene welstandscriteria.

4.12 11- Sportvelden.

Reclamecriteria deelgebied 11: Sportvelden (regulier welstandsniveau).

Algemeen.

Dit betreft de sportcomplexen aan de Hoge Neerstraat en de Lage Banken. De wens van de gevestigde sportverenigingen is een duidelijke herkenbaarheid van hun sportclub in relatie tot hun sportveld en clubgebouw. Dergelijke reclame-uitingen behoren bij een sportcomplex en kunnen op een passende manier in de omgeving of aan het clubgebouw worden opgenomen.

Overige reclame-uitingen zoals sponsorborden en productreclames zijn meestal opzichtig en aandachtvragend. Deze voorzieningen dienen beperkt te blijven tot langs de randen van de sportvelden en enkel gericht te zijn op het sportveld.

Bij nieuwbouw of aanleg van een veld maakt de reclamevoering deel uit van het ontwerp.

Criteria.

- Een ingetogen vorm van reclamevoering aan de clubgebouwen is toegestaan.
- Op of aan bijgebouwen is geen reclame toegestaan.
- Reclame-uitingen moeten passen bij de maat en schaal van de bebouwing.
- Reclame-uitingen moeten in vormgeving afgestemd zijn op de architectuur van de gevel
- Losse letters of elementen hebben de voorkeur.
- Boven de dakrand zijn geen reclames toegestaan.
- Productreclame aan de clubgebouwen is niet toegestaan.
- Geen felle kleuren, mechanisch bewegende delen of veranderlijk licht.
- Bij nieuwbouw of vernieuwing van het gebouw is de reclamevoering of naamsaanduiding onderdeel van het ontwerp.
- Langs de randen van de sportvelden zijn reclames toegestaan. De borden mogen aan een zijde van opdruk zijn voorzien. De bedrukte zijde is naar het sportveld gericht.
- Aan ballenvangers is geen reclame toegestaan.
- Aan tribunes is reclame toegestaan mits geïntegreerd in het ontwerp.



4.13 12- Instituten.

Reclamecriteria deelgebied 12: Instituten (hoog welstandsniveau).

Algemeen.

Het Withof en Stichting het Hooghuis zijn de twee instituten die tot dit deelgebied behoren. Vanuit de historie zijn de instituten niet openbaar en zijn de gebieden en de aard van de bebouwing privaat en naar binnen gekeerd. De huidige ontwikkelingen gaan naar meer openheid en ook andere functies die meer publieksgericht zijn zullen zich in deze gebieden gaan vestigen. Hierdoor zal ook een wens om reclame ontstaan.

Door de complexachtige bouwwijze en de groene setting zijn de gebieden gebaat bij een zeer ingetogen en terughoudende reclamevoering. Bij nieuwbouw maakt de reclamevoering deel uit van het ontwerp.

Criteria.

- Een zeer ingetogen vorm van reclamevoering is toegestaan.
- Slechts reclames in de vorm van naamsaanduidingen op de gebouwen zijn toegestaan.
- Reclame-uitingen moeten passen bij de maat en schaal van de bebouwing.
- Reclame-uitingen moeten in vormgeving afgestemd zijn op de architectuur van de gevel.
- Reclames op de gebouwen bestaan uit losse letters.
- Productreclame is niet toegestaan.
- Reclames op gebouwen zijn onverlicht.
- Reclamezuilen bij gebouwen zijn toegestaan. De zuil heeft een donkere fondkleur en een lichte opdruk.
- Zuilen zijn onverlicht.
- Bij nieuwbouw of vernieuwing van het gebouw is de reclamevoering of naamsaanduiding onderdeel van het ontwerp.
- Vlaggen of banieren aan of bij de gebouwen zijn niet toegestaan.

**4.14 13- Op zich zelf staande bebouwing.**

Reclamecriteria deelgebied 13: Op zichzelf staande bebouwing (regulier welstands-niveau).

Algemeen.

Deze bebouwing is door zijn zelfstandigheid duidelijk in het bebouwingsbeeld van zijn omgeving aanwezig. Door de aard en functie is er meestal geen sterke behoefte aan reclame-uitingen. Uitgangspunt is dat reclamevoering past bij het specifieke gebouw en de functie. Naar de omgeving toe dient er een terughoudendheid te zijn.

Criteria.

- Een ingetogen vorm van reclamevoering is toegestaan.

- Reclame-uitingen moeten zijn afgestemd op het betreffende straatbeeld.
- Reclame-uitingen moeten passen bij de maat en schaal van de bebouwing.
- Reclame-uitingen moeten in vormgeving afgestemd zijn op de architectuur van de gevel.
- Boven de dakrand is geen reclame toegestaan.
- Losse letters hebben de voorkeur.
- Productreclame op de gevel is niet toegestaan.
- Geen felle kleuren, mechanisch bewegende delen of veranderlijk licht.
- Bij nieuwbouw of vernieuwing van het gebouw is de reclamevoering of naamsaanduiding onderdeel van het ontwerp.



4.15 14- Agrarisch buitengebied.

Reclamecriteria deelgebied 14: Agrarisch gebied (regulier welstandsniveau).

Algemeen.

Het buitengebied heeft een open en landelijk karakter. Opvallende reclame-uitingen worden dan ook al snel als storend ervaren. Zeker nu ook de recreatieve functie van het buitengebied meer aandacht krijgt, is het van belang het kenmerkende verschil in uitstraling tussen kern en het buitengebied te bewaken.

Met de vaker voorkomende andersoortige functies dan alleen maar de agrarische functie in het buitengebied neemt ook de wens toe om dit door middel van reclame op de locatie kenbaar te maken. Uitgangspunt is een zeer terughoudend beleid waarbij reclame-uitingen tot het minimum (hoeveelheid en afmetingen) wordt beperkt.

Criteria.

- Een ingetogen vorm van reclamevoering is toegestaan.
- Reclame-uitingen moeten passen in de landelijke omgeving.
- Reclame-uitingen moeten passen bij de maat en schaal van de bebouwing.
- Reclame-uitingen moeten in vormgeving afgestemd zijn op de architectuur van de gevel.
- De reclamevoering is beperkt tot de begane grondlaag van het gebouw.
- Losse letters hebben altijd de voorkeur.
- Productreclame is niet toegestaan.
- De fondkleur van een reclamebord is donker. De opdruk is licht.
- Reclame-objecten zijn onverlicht.
- Geen felle kleuren of mechanisch bewegende delen.



Hoofdstuk 5 Procedure en beleid.

5.1 Wettelijke basis welstandsnota.

De welstandsnota is gebaseerd op de Woningwet. Op grond van deze wet heeft de gemeenteraad een welstandsnota vastgesteld waarin de criteria zijn opgenomen die burgemeester en wethouders toepassen bij hun beoordeling of een vergunningsplichtig bouwwerk of standplaats zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Daarnaast passen zij deze criteria toe bij de beoordeling of een bestaand bouwwerk of standplaats ongeacht of deze vergunningsplichtig zijn, in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand (zgn. excessenregeling). De criteria zijn niet van toepassing op tijdelijke bouwwerken.

Met “redelijk” bedoelt de wetgever aan te geven dat er getoetst wordt op eisen die men redelijkerwijs mag verwachten. Redelijk heeft dus niet de betekenis van “gemiddeld”. Het is afhankelijk van de omgeving of de eisen hoog, gemiddeld of laag zullen zijn. Het ambitieniveau in de gemeente Etten-Leur blijkt uit de gebiedsindelingen en de daaraan gekoppelde welstandsniveaus (hoog, regulier of laag).

5.2 Beleid Welstandsnota 2010.

De Welstandsnota 2010 beoogt enerzijds een vereenvoudiging en verduidelijking van het welstandstoezicht te bewerkstelligen zonder dat er afbreuk wordt gedaan aan de ontwerpvrijheid van de aanvrager. Anderzijds moet het een voldoende waarborg zijn voor het behoud van de ruimtelijke kwaliteiten in de gemeente. Het is van belang dat de gebouwde omgeving die tevens de dagelijkse leefomgeving is voor velen, aantrekkelijk is en blijft. Dit levert een wezenlijke bijdrage aan het woongenot van de burgers en versterkt het vestigingsklimaat voor bedrijven.

De opgenomen criteria voor het stedelijk gebied zijn gericht op verbouwingen en kleinschalige herontwikkelingen (bv. de vervanging van één of enkele panden). Feitelijk betreft het de beheersituaties. Bij grootschaligere herontwikkelingen (bv. vervanging van een groot aantal panden in bestaand stedelijk gebied waarbij wordt afgeweken van het geldend bestemmingsplan) zullen er nieuwe welstandscriteria nodig zijn. Dit geldt eveneens voor de ontwikkeling van nieuwe woongebieden of bedrijventerreinen (uitleggebieden). De in de nota opgenomen criteria voor het buitengebied hebben zowel betrekking op verbouwingen als volledige nieuwbouw.

Algemene criteria.

De algemene criteria vormen de basis van het welstandstoezicht. Deze komen voort uit de notitie die de toenmalige rijksbouwmeester de heer Tj. Dijkstra in 1985 heeft uitgebracht onder de titel ‘Architectonische kwaliteit, een notitie over architectuurbeleid’. De criteria hebben betrekking op universele kwaliteiten van een architectonisch ontwerp. De algemene criteria zijn concreter gemaakt in de sneltoetscriteria, de gebiedsgerichte criteria en de specifieke criteria voor reclame. In principe worden vergunningsplichtige bouwwerken niet direct getoetst aan de algemene criteria.

Uitzondering hierop zijn de situaties waarin het bouwwerk door zijn bijzondere schoonheid wel voldoet aan redelijke eisen van welstand maar de gebiedsgerichte criteria niet toereikend zijn om een positief advies af te geven. De bijzondere schoonheid van het bouwwerk moet met de algemene criteria overtuigend kunnen worden aangetoond.

Daarnaast worden de algemene criteria toegepast bij andere regelgeving (bv. Algemene Plaatselijke Verordening) en/of onderwerpen waarin de overige criteria uit de welstandsnota niet voorzien terwijl er wel een toets aan redelijke eisen van welstand is voorgeschreven.

Sneltoetscriteria.

De sneltoetscriteria zijn niet gebiedsgebonden. De criteria hebben veelal betrekking op kleine standaard bouwwerken bij woningen. De bouwwerken waarvoor deze toegepast kunnen worden, is verruimd. Er is aansluiting gezocht bij de in de gemeente Etten-Leur gebruikelijke standaard bestemmingsplanregels en/of de gebruikelijke maatvoeringen van bouwwerken. De praktijk heeft geleerd dat met deze sneltoetscriteria de ruimtelijke kwaliteit voldoende gewaarborgd is.

De sneltoetscriteria zijn duidelijk geformuleerd waardoor een aanvrager vooraf inzicht heeft in de bouwwerken die zondermeer voldoen aan redelijke eisen van welstand.

De sneltoetscriteria kunnen echter niet toegepast worden bij bouwwerken die aangewezen zijn als gemeentelijk of rijksmonument en/of die gelegen zijn in het gebied “historische dorpse bebouwingslinten” en authentieke traditionele boerderijen. Bij monumenten dient op grond van de monumentenwetgeving ook nog beoordeeld te worden of de voorgestane wijziging de cultuur-historische waarden niet aantast. Bij bouwwerken in de historische dorpse bebouwingslinten en bij authentieke traditionele boerderijen zijn met name ook de detaillering en de materiaal- en kleurgebruik van belang. De sneltoetscriteria zijn te algemeen gesteld om in die situaties de ruimtelijke kwaliteiten voldoende te waarborgen. Zodra er sprake is van één van deze genoemde categorieën zal dus altijd getoetst moeten worden aan de gebiedsgerichte criteria.

Het is niet verplicht om de sneltoetscriteria te volgen. Andere bouwwerken zijn ook toegestaan mits er dan maar voldaan wordt aan de geldende gebiedsgerichte criteria.

Gebiedsgerichte criteria.

De gebiedsgerichte criteria zijn gekoppeld aan specifieke gebieden. Per gebied is er een gebiedsbeschrijving met waardering opgesteld met daaraan gekoppeld een welstandsniveau en gebiedsgerichte criteria. De inhoud en/of mate van gedetailleerdheid van de gebiedsgerichte criteria is afgestemd op het welstandsniveau. Hoe diepgaander en/of gedetailleerder de criteria zijn opgesteld, hoe hoger het welstandsniveau is. De gebiedsbeschrijvingen bevatten geen welstandscriteria. Het zijn uitsluitend beschrijvingen van de bestaande situatie en de aanwezige karakteristieke kenmerken van een gebied.

Welstandsniveaus.

Gebieden met een hoog welstandsniveau zijn van wezenlijk belang voor het totaalbeeld van de gemeente. Vaak zijn het de gebieden die een eerste indruk geven van de gemeente en/of beeldbepalend zijn. Daarbij kan gedacht worden aan invalswegen, hoofdroutes, de stedenbouwkundige assen en het stationsgebied. Ook een gedeelte van de historische dorpse bebouwingslinten, het centrum en de instituten vallen hieronder.

Gebieden met een regulier welstandsniveau betreffen veelal de dagelijkse leefomgeving met een woon-en/of bedrijfsfunctie. Het zijn gebieden met eigen ruimtelijke kwaliteiten die gewaarborgd moeten worden. Met het oog hierop dient er een zorgvuldige afstemming plaats te vinden van nieuwe bouwkundige ingrepen.

Gebieden met een laag welstandsniveau leveren door hun ligging en/of functie geen wezenlijke bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteiten in de gemeente. Er dient echter wel voorkomen te worden dat in deze gebieden geen excessen ontstaan. Derhalve is in beperkte mate welstandstoezicht noodzakelijk.

Gebiedsindelingen.

Bij de indeling is ervoor gekozen om gebieden die qua bebouwing niet wezenlijk van elkaar verschillen, samen te voegen. Uit de stedenbouwkundige opzet (verkaveling/stratenpatroon) kan wellicht geconcludeerd worden dat de samengevoegde gebieden uit verschillende periodes dateren doch voor de opstelling van de gebiedsgerichte criteria is dat niet van zodanig belang dat een verdere uitsplitsing in gebieden noodzakelijk is.

Gebleken is dat de noodzaak hiertoe wel aanwezig is bij de historische dorpse bebouwingslinten. De onderlinge verschillen zijn in deze gebieden mede bepalend voor de gebiedsgerichte criteria. Derhalve is voor deze gebieden een verdere uitsplitsing gemaakt.

Gebiedsgerichte criteria.

Bij de formulering van de gebiedsgerichte criteria is van grof naar fijn gewerkt. De criteria zijn duidelijk geformuleerd doch niet allesomvattend. Diverse uitwerkingen van een bouwplan

kunnen voldoen aan redelijke eisen van welstand. Het is onmogelijk om al de uitwerkingen concreet te omschrijven. Hiermede wordt overigens wel tegemoet gekomen aan de wens tot verduidelijking en vereenvoudiging zonder afbreuk te doen aan de ontwerpvrijheid van de aanvrager/architect.

Trendsetters.

Trendsetters worden aangewezen door burgemeester en wethouders en op een lijst geplaatst die onderdeel uitmaakt van de welstandsnota. Tot op heden zijn er nog geen trendsetters aangewezen. Per situatie zal bepaald worden welke aspecten van belang zijn om op grond van de trendsettersregeling te kunnen concluderen dat een volgend bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. De aspecten waaraan gedacht kan worden zijn de massa en vorm, de detaillering en het materiaal- en kleurgebruik. Er zal aangegeven worden of deze aspecten identiek moeten zijn aan de trendsetter of afgestemd moeten zijn op de trendsetter.

Het is niet verplicht om een trendsetter te volgen. Alle bouwwerken zijn immers toegestaan zolang er maar voldaan wordt aan de geldende sneltoetscriteria of gebiedsgerichte criteria.

Reclame.

Voor reclame zijn afzonderlijke criteria geformuleerd. Het is een specifieke materie die een wezenlijke invloed heeft op de ruimtelijke kwaliteiten van de omgeving. Bij de formulering is aansluiting gezocht bij de gebiedsindeling die ook wordt gehanteerd bij de gebiedsgerichte criteria. De inhoud van de criteria voor reclame zijn afgestemd op het karakter van het desbetreffende gebied (bv. woonwijk of bedrijventerrein).

Herontwikkelingen.

Om in de toekomst de ruimtelijke kwaliteit van een gebied te kunnen waarborgen, is het van belang dat de basis goed is. Dit betekent concreet dat bij grootschalige herontwikkelingen of de realisering van nieuwe woonwijken of bedrijventerreinen meestal behoefte bestaat aan meer gedetailleerde welstandscriteria. Zodra de nieuwbouw is gerealiseerd, kan voor het beheer vervolgens volstaan worden met minder gedetailleerde welstandscriteria.

Dergelijke ontwikkelingen gaan altijd gepaard met een planologische inpassing zoals bv. de herziening van een bestemmingsplan. Gelijktijdig met de opstelling van het bestemmingsplan zullen welstandscriteria worden opgesteld. Deze kunnen gelijktijdig met het bestemmingsplan in procedure worden gebracht en door de gemeenteraad worden vastgesteld.

De herontwikkelingslocaties of uitleggebieden waarvoor reeds welstandscriteria zijn vastgesteld maar nog niet zijn gerealiseerd of waarvoor op termijn criteria ter vaststelling aan de raad worden aangeboden, zijn als ontwikkelingsgebied op de kaarten van de gebiedsindeling aangegeven

Kunstwerken/gedenktekens.

Het welstandstoezicht is niet van toepassing op kunstwerken/gedenktekens. Dit betekent concreet dat dergelijke bouwwerken niet getoetst behoeven te worden aan redelijke eisen van welstand. Aanleiding hiervoor is het feit dat kunstwerken of gedenktekens uniek zijn. Het is niet mogelijk om welstandscriteria op te stellen waaraan een ontwerper/kunstenaar van dergelijke bouwwerken zich moet houden. Kunstwerken worden meestal in het openbaar gebied geplaatst met het doel om een positieve bijdrage te leveren aan de directe (woon)omgeving. Gedenktekens worden ook meestal in het openbaar gebied geplaatst maar dan met het doel om een bepaalde gebeurtenis of persoon te herdenken. Voor beide categorieën bouwwerken geldt echter dat bij plaatsing geen afbreuk gedaan zal worden aan de ruimtelijke kwaliteiten van de omgeving. Derhalve is welstandstoezicht ook niet noodzakelijk.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat uitsluitend echte kunstwerken en gedenktekens welstandsvrij zijn. Zodra deze reclame bevatten of een directe relatie hebben met bv. een bedrijf waarbij het bouwwerk is geplaatst (indirecte reclame), dient er een toetsing plaats te vinden aan de van toepassing zijnde welstandscriteria.

5.3 Uitvoering welstandsnota.

Vergunningen.

Burgemeester en wethouders dienen bij de verlening van een vergunning voor de realisering van een bouwwerk of standplaats te beoordelen of het uiterlijk of de plaatsing daarvan zowel op zichzelf beschouwd als in relatie tot de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, voldoet aan redelijke eisen van welstand. Indien niet wordt voldaan aan de redelijke eisen van welstand moet de vergunning in beginsel geweigerd worden.

De beoordeling dient plaats te vinden aan de hand van de criteria zoals opgenomen in de welstandsnota. De welstandscommissie adviseert burgemeester en wethouders hierover.

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het advies van de welstandscommissie. Dit kan op inhoudelijke gronden indien zij van mening zijn dat de welstandscommissie bij haar advisering niet de juiste criteria heeft toegepast of de criteria niet juist heeft uitgelegd. Burgemeester en wethouders zijn dan in afwijking van het welstandsadvies van mening dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. In hun besluit tot verlening van de vergunning zal dat gemotiveerd moeten worden.

Daarnaast kunnen burgemeester en wethouders ondanks strijdigheid met de redelijke eisen van welstand toch besluiten de vergunning te verlenen. Hiervan kan bv. sprake zijn bij grote maatschappelijke belangen. Ook dit zal in hun besluit tot verlening van de vergunning gemotiveerd moeten worden. Van deze mogelijkheid zal echter zéér terughoudend gebruik gemaakt worden omdat veelvuldig gebruik hiervan de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente niet ten goede komt.

Aanschrijvingen.

Indien het uiterlijk van een bestaand bouwwerk of standplaats in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand kunnen burgemeester en wethouders de eigenaar of degene die bevoegd is om voorzieningen te treffen, aanschrijven. Het betreft hier ook bouwwerken waarvoor geen bouwvergunning nodig is. Tijdelijke bouwwerken zijn echter weer uitgesloten.

Dit is de zgn. excessenregeling. Het zijn uitzonderlijke situaties die meestal ook voor niet-deskundigen duidelijk in strijd zijn met de redelijke eisen van welstand. In een gebied waarvoor een hoog welstandsniveau is vastgesteld, zal er eerder sprake zijn van een exces dan in een gebied waarvoor een laag welstandsniveau is vastgesteld.

In de aanschrijving is gemotiveerd vermeld welke voorzieningen binnen welke termijn getroffen moeten worden. De welstandscommissie adviseert burgemeester en wethouders hierover. De welstandsnota 2010 is het toetsingskader voor zowel de advisering als de aanschrijving.

5.4 Samenstelling, taken en werkwijze welstandscommissie.

De voorschriften omtrent de benoeming, samenstelling, inrichting en werkwijze van de welstandscommissie zijn opgenomen in de bouwverordening en het daarbij behorende reglement van orde. In hoofdlijnen betekent dit voor de gemeente Etten-Leur het volgende.

De welstandscommissie bestaat uit minimaal drie onafhankelijke leden die allen deskundig zijn op het gebied van architectuur of ruimtelijke kwaliteit. Zij mogen niet werkzaam zijn in de directe omgeving van de gemeente. De commissie wordt ondersteund door een ambtelijke secretaris. De leden van de welstandscommissie worden voor een periode van ten hoogste drie jaar benoemd. Zij kunnen eenmaal worden herbenoemd voor een periode van ten hoogste drie jaar.

De welstandscommissie heeft zowel wettelijke als niet-wettelijke taken. De wettelijke taak betreft de advisering over de welstandshalve aanvaardbaarheid van vergunningsplichtige bouwwerken. De belangrijkste en meest voorkomende niet-wettelijke taken zijn het voeren van overleg bij de voorbereiding van grotere bouwplannen, beeldkwaliteitplannen en nieuwe welstandscriteria.

De vergaderingen van de welstandscommissie zijn openbaar. Om bijzondere redenen gebaseerd op de Wet Openbaarheid van Bestuur kan hiervan afgeweken worden. Vooraf wordt de agenda bekend gemaakt. De advisering gebeurt schriftelijk. De adviezen zijn gemotiveerd. Bij de advisering wordt er getoetst aan de criteria uit de Welstandsnota 2010. Indien daaraan wordt voldaan, wordt er een positief advies uitgebracht. Het is mogelijk dat op een eenvoudige wijze een bouwplan op een hoger niveau getild kan worden. De welstandscommissie mag dit aangeven doch dit mag geen aanleiding zijn om een negatief welstandsadvies uit te brengen.

De welstandscommissie kan de advisering over de welstandshalve aanvaardbaarheid van vergunningsplichtige bouwwerken mandateren aan de voorzitter. Ook kunnen burgemeester en wethouders besluiten de advisering over kleinere bouwwerken te mandateren aan een ambtenaar.

5.5 Jaarlijkse verantwoording.

Welstandscommissie.

In de Woningwet is geregeld dat de welstandscommissie jaarlijks de gemeenteraad een verslag voorlegt van de door haar verrichte werkzaamheden. In het verslag zal o.a. aandacht besteedt worden aan de samenstelling en de werkwijze van de commissie, op welke wijze is omgegaan met de welstandscriteria, de aard van de plannen die aan de orde zijn geweest en het aantal adviezen dat is uitgebracht.

Burgemeester en wethouders.

Tevens is in de Woningwet geregeld dat burgemeester en wethouders jaarlijks de gemeenteraad een verslag voorlegt. Hierin komt o.a. naar voren op welke wijze zij omgegaan zijn met de welstandsadviezen, welke bouwwerken niet ter advisering zijn voorgelegd aan de welstandscommissie en indien aan de orde of zij gebruik gemaakt hebben van de mogelijkheid tot het doen van een aanschrijving bij een ernstige mate van strijdigheid met de redelijke eisen van welstand (zgn. excessenregeling).

5.6 Relaties Ruimtelijke Ordening en Monumentenzorg.

Welstandstoezicht heeft nauwe relaties met de werkvelden Ruimtelijke Ordening en monumentenzorg. Met het oog hierop is het volgende van belang.

In het kader van de Ruimtelijke Ordening worden bestemmingsplannen opgesteld. Hierin wordt de verkaveling en de maximale toegestane bouwmassa's geregeld. De uiterlijke vormgeving van de bouwwerken wordt geregeld in de welstandscriteria. Binnen de bestemmingsplanregels kan een bouwwerk op diverse wijze vorm gegeven worden. De mogelijkheden worden echter begrensd door de welstandscriteria. Wettelijk is dit toegestaan. De toepassing van de welstandscriteria mag echter niet tot gevolg hebben dat de verwezenlijking van de bouw mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, volstrekt

onmogelijk wordt gemaakt. De desbetreffende criteria blijven dan buiten toepassing. Dit is geregeld in de Woningwet.

Op grond van de Monumentenwet respectievelijk de Erfgoedverordening Etten-Leur 2010 is ook een vergunning nodig voor het wijzigen van rijks- of gemeentelijke monumenten. Het betreft hier de zgn. monumentenvergunning. Bij de verlening van deze vergunning zal met name beoordeeld worden of de cultuur-historische waarden van het monument niet wordt aangetast. De monumentencommissie adviseert hierover. Deze beoordeling heeft directe raakvlakken met de beoordeling aan de redelijke eisen van welstand. Om een integrale beoordeling mogelijk te maken, is een lid van de welstandscommissie tevens lid van de gemeentelijke monumentencommissie.

5.7 Welstandsnota Etten-Leur 2004.

Na bekendmaking van de vaststelling van de Welstandsnota 2010 kan deze worden toegepast bij de toetsing van bouwplannen aan redelijke eisen van welstand. Gelijktijdig komt daarmee de Welstandsnota Etten-Leur 2004 te vervallen.

Bijlagen:

- Begrippenlijst.
- Algemene criteria.
- Rijksmonumentenlijst.
- Gemeentelijke monumentenlijst.

Begrippenlijst.

A

Aanbouw: Grondgebonden toevoeging meestal van één bouwlaag eventueel met kap aan een gevel van een gebouw (=aan- of uitbouw of aangebouwd bijgebouw).

Authentieke traditionele boerderij: boerderijvorm, gebouwd voor 1955, waarbij het woonhuis en stal of schuur zich onder één dak bevindt.

Accenten: opvallende verbijzonderingen aan een bouwmassa of in gevels.

B

Bijgebouwen: Grondgebonden gebouw meestal van één bouwlaag eventueel met kap dat los van het hoofdgebouw op het erf of kavel staat of aangebouwd is aan het hoofdgebouw; meestal bedoeld als schuur, tuinhuis of garage.

Boeiboord: Opstaande kant van een dakgoot of dakrand, meestal uitgevoerd in hout of plaatmateriaal.

D

Dakkapel: Toevoeging aan een dakvlak, vooral bedoeld om de lichttoevoer te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten.

Dakopbouw: Een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok of dakrand van het dak, die het silhouet van het oorspronkelijke dak of van de bouwmassa verandert.

Detail: Ontmoeting/aansluiting van verschillende bouwdelen zoals gevel en dak, gevel en raam, gevelmetselwerk en ook de ontmoeting tussen gebouwen die naast elkaar staan.

Detaillering: Uitwerking, weergave van de verschillende onderdelen c.q. aansluitingen.

Diversiteit: Verscheidenheid, afwisseling, variatie.

E

Erfafscheiding: bouwkundige begrenzing tussen twee percelen.

Erker: Kleine toevoeging van meestal één bouwlaag aan de gevel van een gebouw, op de begane grond en meestal uitgevoerd in een metselwerk borstwering en daarop kozijnen met glas.

G

(Gevel)geleding: Onderverdeling van de gevel in kleinere vlakken. Verticale, horizontale of figuratieve indeling van de gevel door middel van gevelopeningen, metselwerk, verspringingen of andere gevelkenmerken en –detaileringen.

H

Historische, authentieke, karakteristieke boerderij: Een boerderij, gebouwd voor 1955, waarbij van oorsprong de woning en het bedrijfsgedeelte onder één kap is gelegen.

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

K

Kap: Samenstel van houten, ijzeren of betonnen onderdelen dat de dakbedekking draagt.

Kern: Veelal kleinschalig stedelijk gebied, ook wel centrum van een dorp of stad.

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

L

Landschappelijke waarde: De waarde die wordt toegekend aan het waarneembare deel van een gebied, afhankelijk van de voor dat gebied specifieke verscheidenheid en ordening van landschapselementen.

Latei: Draagbalk boven gevelopening.

Lessenaarsdak: Dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak.

Lijst: Een meestal versierde en geprofileerde rand als bekroning van de bovenzijde van een gevel. Kroonlijst, gootlijst.

Lint(bebouwing): Langgerekte lijn van (veelal vrijstaande) bebouwing langs een weg.

Luifel: Afdak buiten tegen de muur van een gebouw aangebracht en verder niet ondersteund, meestal boven een deur, raampartij of gehele pui.

M

Mansardekap: Een dak met aan twee zijden onder een stompe hoek geknikt of gebroken dakvlak.

Massa: Zichtbaar volume van bebouwing.

Metselverband: Het zichtbare patroon van metselwerk.

Monument: Aangewezen onroerend goed als bedoeld in de Monumentenwet 1988 of de Erfgoedverordening Etten-Leur 2010.

N

Negge: Het vlak c.q. de maat tussen de buitenkant van de gevel en het kozijn.

O

Ondergeschikt: Voert niet de boventoon.

Ontsluiting: De toegang tot een gebouw, gebied of een terrein.

Oorspronkelijk: Origineel, aanvankelijke vorm, authentiek.

Oriëntatie: De hoofdrichting van een gebouw.

Overstek: Bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzicht van het eronder gelegen deel.

P

Penant: Gemetselde steunpilaar van het fundament van een gebouw, metselwerk in een gevel langs openingen.

Plaatmateriaal: Materiaal van kunststof, staal, hout meestal ten behoeve van gevelbekleding.

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

Profiel: Omtrek van een gebouw of bouwdeel (bijvoorbeeld kozijn) of een doorsnede daarvan.

R

Respecteren: Met eerbied behandelen, eerbiedigen, waarderen.

Ritmiek: Regelmatige herhaling.

Rooilijn: Lijn die in het bestemmingsplan of bouwverordening aangeeft waarbinnen gebouwd mag worden.

S

Schilddak: Dak, gevormd door twee driehoekige schilden aan de smalle en twee trapeziumvormige aan de lange zijde.

Situering: Plaats van het bouwwerk in zijn omgeving.

Speklaag: Lichte natuurstenen band als afwisseling in baksteenmetselwerk, doorgaans van Brabantse arduin, later ook van zandsteen.

Stedenbouwkundige waarde: De waarde die wordt toegekend aan het waarneembare deel van een gebied, afhankelijk van de voor dat gebied specifieke stedenbouwkundige structuur en ordening van bouwkundige elementen.

Stijl: Architectuur of vormgeving uit een bepaalde periode of van een bepaalde stroming.

T

Tent-, punt- of piramidedak: Dak gevormd door vier driehoekige dakschilden die in één punt bijeenkomen.

Textuur: De waarneembare structuur van een materiaal (bij metselwerk dus de oneffenheden van de steen en het voegwerk).

Toog: Dubbele segmentboog.

Traditionele kap: zadelkap, mansardekap, schildkap, wolfskap.

V

Verkavelingspatroon: bouwpercelen langs een weg of straat die volgens een bepaald patroon verkaveld zijn. Bijvoorbeeld: smal en diep, breed en ondiep, steeds loodrecht op elkaar staande kavelgrenzen.

W

Wolfsdak/wolfseinden: Meestal een zadeldak waarvan één of beide dakschilden op de kop een afgeknot dakschild heeft (wolfseind).

Z

Zadeldak: Een dak dat aan twee zijden schuin is met een symmetrisch profiel.

Algemene criteria.

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 de sociaal-culturele context.

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

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

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

In iedere bouwstijl wordt gebruik gemaakt van verwijzingen en associaties naar wat eerder of elders reeds aanwezig was of naar wat in de toekomst wordt verwacht. De kracht of de kwaliteit van een bouwwerk ligt echter vooral in de wijze waarop die verwijzingen en associaties worden verwerkt en geïnterpreteerd binnen het kader van de actuele culturele ontwikkelingen, zodat concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit. Zorgvuldig gebruik van verwijzingen en associaties betekent onder meer dat er een bouwwerk ontstaat dat integer is naar zijn tijd doordat het op grond van zijn uiterlijk in de tijd kan worden geplaatst waarin het werd gebouwd of verbouwd. Bij restauraties is sprake van herstel van elementen uit het verleden, maar bij nieuw- of verbouw in bestaande (monumentale) omgeving betekent dit dat duidelijk moet zijn wat authentiek is en wat nieuw is toegevoegd. Een ontwerp kan worden geïnspireerd door een bepaalde 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 maatrekken en materialen maken het voor de gemiddelde waarnemer mogelijk de grote hoeveelheid visuele informatie die de gebouwde omgeving geeft, te reduceren tot een bevattelijk beeld.

Het streven naar helderheid mag echter niet ontaarden in simpelheid. Een bouwwerk moet de waarnemer blijven prikkelen en intrigeren en zijn geheimen niet direct prijsgeven. Er mag best een beheerst beroep op de creativiteit van de voorbijganger worden gedaan. Van oudsher worden daarom helderheid en complexiteit als complementaire begrippen ingebracht bij het ontwerpen van bouwwerken.

Complexiteit in de architectonische compositie ontstaat vanuit de stedenbouwkundige eisen en het programma van eisen voor het bouwwerk. Bij een gebouwde omgeving met een hoge belevingswaarde zijn helderheid en complexiteit tegelijk aanwezig in evenwichtige en spanningsvolle relatie.

Schaal en maatverhoudingen.

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

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

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

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

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

Materiaal, textuur, kleur en licht.

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

Door middel van materialen, kleuren en lichttoetreding krijgt een bouwwerk uiteindelijk zijn visuele en tactiele kracht: het wordt zichtbaar en voelbaar. De keuze van materialen en kleuren is tegenwoordig niet meer beperkt tot wat lokaal aan materiaal en ambachtelijke kennis voorhanden is.

Die keuzevrijheid maakt de keuze moeilijker en het risico van een onsamenhangend beeld groot. Als materialen en kleuren teveel los staan van het ontwerp en daarin geen ondersteunende functie hebben maar slechts worden gekozen op grond van decoratieve werking, wordt de betekenis ervan toevallig en kan de materiaal- en kleurkeuze afbreuk doen aan de zeggingskracht van het bouwwerk. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer het gebruik van materialen en kleuren geen ondersteuning geeft aan de architectonische vormgeving of wanneer het gebruik van materialen en kleuren een juiste interpretatie van de aard en de ontstaansperiode van het bouwwerk in de weg staat.

Rijksmonumenten gemeente Etten-Leur.

- | | |
|----------------------|-----------|
| 1. Attelakenseweg 4 | boerderij |
| 2. Baai | boerderij |
| 3. Bankenstraat 3 | boerderij |
| 4. Van Bergenplein 1 | N-H Kerk |

5. Bisschopsmolenstraat 156	boerderij
6. Bisschopsmolenstraat 162	't Withofcomplex
7. Bisschopsmolenstraat 235	Bisschopsmolen
8. Bruininkhuizen 4	Koetshuis
9. Deurnestraat 3	Boerderij
10. Geerkade 19-21	Zeepziederij 'De Ster'
11. Haansberg 76	dubbel woonhuis
12. Haansberg 114-116	boerderij
13. Hoevenseweg 31	watertoren
14. Hoge Bremberg 7	boerderij
15. Hoge Bremberg 9	boerderij
16. Hoge Bremberg 19	boerderij
17. Hoge Bremberg 21	boerderij
18. Hoge Donk 40	boerderij
19. Hoge Neerstraat 1	boerderij
20. Hoge Vaartkant 110	boerderij
21. Korte Brugstraat 10	woonhuis
22. Korte Brugstraat 12	woonhuis
23. Korte Brugstraat 44	boerderij
24. Korte Brugstraat 70	herenhuis
25. Korte Brugstraat 96	incomplete molen
26. Lage Bremberg 9	boerderij
27. Lange Brugstraat (ongenummerd)	graftombe
28. Lange Brugstraat 30	Petruskerk
29. Lange Brugstraat 31	woonhuis
30. Lange Brugstraat 33	herenhuis
31. Lange Brugstraat 87	boerderij
32. Lange Brugstaat 89	boerderij

33. Lichttorenhoofd 2	villa
34. Lichttorenhoofd 12	villa
35. Markt (ongenummerd)	H. Hartbeeld
36. Markt 1	raadhuis
37. Markt 4	woning
38. Markt 6	N-H Kerk
39. Markt 7	huis 'de Zwaan'
40. Markt 9	Huis 'De Linden'
41. Markt 11	vijf stoeppalen
42. Markt 17	herenhuis
43. Markt 23	herenhuis
44. Markt 35	herenhuis
45. Markt 36	vijf stoeppalen
46. Markt 41	Dorpshuis
47. Markt 43 – 73	Paulushofje
48. Markt 50	drie stoeppalen
49. Markt 52	zes stoeppalen
50. Markt 54	woonhuis
51. Markt 56	woonhuis
52. Markt 58	woonhuis
53. Markt 60	woonhuis
54. Markt 62	Lambertuskerk
55. Markt 107	Dorpshuis
56. Markt 120	dorpshuis
57. Midden Donk 5	boerderij
58. Bellendreef 16	boerderij
59. Rijsbergseweg 52	boerderij

60. Rijsbergseweg 67	boerderij
61. Sander 54	boerderij
62. Slagveld 1	boerderij
63. Slagveld 8	boerderij
64. Zevenbergseweg 21	boerderij
65. Zevenbergseweg 23	Zwartenbergsemolen

Gemeentelijke monumenten gemeente Etten-Leur.

- | | |
|-----------------------------|--------------------------|
| 1. Van Bergenplein 37-39 | hoofdgebouw St. Antonius |
| 2. Van Bergenplein 68 | woonhuis |
| 3. Van Bergenplein 76 | woonhuis |
| 4. Bisschopsmolenstraat 160 | boerderij |

5. Bollenstraat 12	boerderij
6. Boutweg 21	boerderij
7. Couperuslaan 15	boerderij
8. Geerkade 45	molenromp
9. Haansberg (ongenummerd)	kruisbeeld
10. Haansberg 57	schuur
11. Hoge Neerstraat 15	boerderij/karhuis
12. Hoge Vaartkant 13	boerderij/schuur/bakhuis
13. Korte Brugstraat 21	woonhuis
14. Korte Brugstraat 47	woonhuis
15. Lage Donk 30	boerderij
16. Lange Brugstraat 3	woonhuis
17. Lange Brugstraat 5	woonhuis
18. Lange Brugstraat 7	woonhuis
19. Lange Brugstraat 9	woonhuis
20. Lange Brugstraat 11	winkel/woonhuis
21. Lange Brugstraat 13	café/woonhuis
22. Lange Brugstraat 22	winkel/woonhuis
23. Lange Brugstraat 23	café/woonhuis
24. Lange Brugstraat 25-25a	woonhuis
25. Lange Brugstraat 27	woonhuis
26. Lange Brugstraat 32	woonhuis
27. Lange Brugstraat 35-37	dubbel woonhuis
28. Lange Brugstraat 56	winkel/woonhuis
29. Lange Brugstraat 63	toegangspoort
30. Lichttorenhoofd 6	woonhuis
31. Lichttorenhoofd 8	woonhuis
32. Markt 68	woonhuis

33. Markt 78	winkel/woonhuis
34. Markt 80	café
35. Markt 83	woonhuis
36. Markt 88	woonhuis
37. Markt 91	woonhuis
38. Markt 100-102	dubbel woonhuis
39. Midden Donk 2	vlaamse schuur
40. Midden Donk 9	boerderij
41. Oude Bredaseweg 10	winkel/woonhuis
42. Oude Bredaseweg 109	woonhuis
43. Stationsstraat 8	woonhuis
44. Stationsstraat 9-9a	bedrijfsruimte/atelier
45. Stationsstraat 21	voormalige pastorie
46. Stationsstraat 22	woonhuis
47. Stationsstraat 24	woonhuis
48. Stationsstraat 25	woonhuis
49. Stationsstraat 30	verenigingsgebouw
50. Domineesgang 6	woonhuis
51. Zundertseweg 81	woonhuis