

Welstandsnota Gemeente Roosendaal

Deel B: Gebiedsgerichte beoordelingskaders

projectnr. 1907-170726
revisie 05
September 2008

Opdrachtgever

Gemeente Roosendaal
Postbus 5000
4700 KA ROSENDAAL

Datum vrijgave	beschrijving revisie 05	goedkeuring	vrijgave
september 2008	Welstandsnota, deel B	drs. J.A.A. v.d. Heijning	drs. R.A.M. van Dongen

Inhoud

Blz.

DEEL A: ALGEMENE BELEIDSREGELS

5

Gebiedsgerichte welstandscriteria

5.1

Toelichting

Een belangrijke peiler van de welstandsnota is het gebiedsgerichte welstandsbeleid. De gebiedsgerichte welstandscriteria gelden voor de kleine en middelgrote bouwplannen, die zich voegen binnen de bestaande ruimtelijke structuur van Roosendaal. Het gaat met name om criteria ter beoordeling van regulier vergunningplichtige bouwwerken.

Daarnaast omvatten de gebiedsuitwerkingen ook criteria voor de kleine bouwplannen aanvullend op de sneltoetscriteria zoals opgenomen in hoofdstuk 9.

Bij een reguliere bouwvergunningsprocedure vragen Burgemeester en Wethouders advies aan de welstandscommissie. De bouwplannen worden altijd aan de welstandscommissie voorgelegd, die bij de beoordeling de criteria interpreteert in het licht van het concrete bouwplan.

Elke gebiedsuitwerking bestaat uit de volgende vier onderdelen, die in het vervolg van deze toelichting worden beschreven:

- een gebiedsbeschrijving;
- waardebeoordeling, ontwikkelingen en beleid;
- het welstandsniveau;
- de welstandscriteria.

In bijlage 2 is een straatnamenregister opgenomen waarin per straatnaam verwezen wordt naar het betreffende gebied.

Gebiedsbeschrijving

De gebiedsbeschrijving bestaat uit een algemene beschrijving van de ruimtelijke structuur, de cultuurhistorische betekenis, de functies en de stedenbouwkundige en architectonische principes. Een beschrijving van de waargenomen beeldbepalende kenmerken, voorafgaand aan de op te stellen criteria, helpt een beeld te vormen van de beeldkwaliteit van het gebied. Dit is van belang omdat bij de beoordeling van bouwwerken niet alleen gekeken dient te worden naar de beeldkwaliteit van het te realiseren bouwwerk, maar ook naar de 'passendheid' in de bestaande omgeving en de gewenste ontwikkelingen van de omgeving. De gebiedsbeschrijving vormt een belangrijk onderdeel voor de beoordeling van bouw aanvragen en biedt een eerste kader voor toetsing van bouw aanvragen.

Ter ondersteuning van de geschreven teksten zijn kaarten opgenomen, waarop de belangrijkste structuren en ruimtelijke eenheden zijn aangegeven conform de legenda ter linkerzijde. De kaarten zijn ter verduidelijking achter in deel B op A4-formaat weergegeven.



Waardebepaling, ontwikkelingen en beleid

Per gebied is op basis van een ruimtelijke analyse en een beleidsanalyse aangegeven wat de waardebeoordeling, eventuele ontwikkelingen en beleidsintenties zijn voor wat betreft de ruimtelijke kwaliteit. Hierbij worden bepaalde ontwikkelingen gesignaleerd en wordt veelal verwezen naar gerelateerde beleidsplannen, zoals beeldkwaliteitplannen, stedenbouwkundige visies en bestemmingsplannen.

Met name voor gebieden waar het ambitieniveau ten aanzien van de verschijningsvorm hoog ligt zal de gemeente een integraal ruimtelijk kwaliteitsbeleid voeren. Het gaat dan niet alleen om de welstandsbeoordeling van bouwwerken, maar ook om afstemming met bijvoorbeeld de inrichting van de openbare ruimte.

Welstandsniveau

Voor ieder gebied is op basis van de aanwezige kwaliteiten het gewenste welstandsniveau vastgesteld. Voor de gemeente Roosendaal is onderscheid gemaakt in zeer waardevolle gebieden (zware toetsing), bijzondere welstandsgebieden en reguliere welstandsgebieden. Er zijn voornamelijk geen welstandsvrije gebieden aangewezen, vanwege de aanwezige kwaliteiten en het bestaand beleid. Alle regulier vergunningplichtige bouwplannen in een gebied zullen op het vastgestelde niveau aan de gebiedsgerichte criteria worden getoetst. Ontwerpen die, doelbewust of noodzakelijkerwijs, van de gebiedsgerichte criteria afwijken, zullen met behulp van de algemene criteria beoordeeld worden. Het niveau van 'redelijke eisen van welstand' ligt in dergelijke gevallen uiteraard hoog; het is immers redelijk dat er hogere eisen worden gesteld aan de zeggingskracht en het architectonisch vakmanschap naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt. Ook in geval van (voorgedragen) monumenten en karakteristieke panden ligt het niveau van 'redelijke eisen van welstand' op het hoogste niveau.

Welstandscriteria

De gebiedsgerichte welstandscriteria geven aan hoe een bouwwerk 'zich moet gedragen' om in zijn omgeving *te passen*, en welke gewaardeerde karakteristieken uit de omgeving in het ontwerp moeten worden gebruikt. De criteria zijn dan ook gebaseerd op de ruimtelijke kwaliteiten zoals die in de bestaande situatie worden aangetroffen. Dat betekent overigens niet dat om imitatie van historische of andere bestaande elementen wordt gevraagd. Juist een eigentijdse vormgeving kan de karakteristieken benadrukken. De criteria kunnen worden beschouwd als 'agenda' voor de welstandsbeoordeling. Daarnaast vormen de criteria discussiepunten waarmee de welstandcommissie een dialoog kan aangaan met de aanvrager. Voldoet een bouwvraag niet aan één of meer welstandscriteria dan kan op basis van argumentatie voortvloeiende uit het beoordelingskader een negatief welstandsoordeel gegeven worden.

De gebiedsgerichte welstandscriteria zijn aangevuld met criteria voor kleine bouwplannen zoals voor dakkapellen, erfafscheidingen e.d. Deze criteria kunnen beschouwd worden als gebiedsgerichte aanvulling op de criteria voor specifieke objecten en de sneltoetscriteria voor de beoordeling van veel voorkomende kleine bouwwerken in hoofdstuk 7. Hier zullen ook eventuele voorbeelden en trendsetters aangegeven worden.

5.2

Beoordelingscriteria

Bij het opstellen van welstandscriteria zijn de volgende vier beoordelingsaspecten benoemd en gewaardeerd:

1. Plaatsing

Dit beoordelingsaspect heeft betrekking op de situering van een gebouw: de positie van het gebouw/ bouwwerk in relatie tot de belendingen, stedenbouwkundige opzet en de publieke ruimte. Onderdelen zijn: verkavelingstype, positie onderling, afstand onderling, plaatsing op kavel, bouwrichting, herhaling/ ritmiek.

2. Massa en vorm

Het gaat hier om de hoofdvorm en -massa van een gebouw in relatie tot of met de omgeving. In de ruimtelijke verschijningsvorm is de massa en de vorm van het gebouw het intermediair tussen stedenbouwkundige en architectonische beeldaspecten. Onderdelen zijn: opbouw hoofdmassa, profiel ruimte, samenstelling massa, kapvorm en -richting, relatieve omvang, vormbehandeling.

3. Gevelkarakteristiek

Dit aspect betreft de verschijningsvorm en/ of aanzichten van een gebouw. Naast de relatie met de omgeving wordt hier met name de karakteristiek van het gebouw als object beschreven en gewaardeerd. Onderdelen zijn: gerichtheid en oriëntatie, geleding, indeling en plasticiteit.

4. Detaillering, kleur en materiaal

Dit laatste beoordelingsaspect heeft betrekking op de karakteristieken die invulling geven aan de verschijningsvorm van een gebouw. Ten opzichte van de overige beoordelingsaspecten zijn deze aspecten bepaald niet ondergeschikt. Juist kleur en materiaal zijn zeer beeldbepalend voor de verschijningsvorm van een gebouw, straat en/ of gebied. Onderdelen zijn: gaafheid/ oorspronkelijkheid, materiaalgebruik, kleurtoon en toepassing, decoraties en ornamenten.

Bij het formuleren van criteria is rekening gehouden met de hardheid van de criteria. Strenge criteria bieden weinig ruimte voor nieuwe ontwikkelingen en hebben vaak een behoudende werking. Voor gebieden met een hoge beeldkwaliteit zijn dergelijke criteria geschikt. Zo kan het voorkomen dat in een historische dorpskern hardere eisen worden gesteld aan de gevelaanzichten dan in bijvoorbeeld naoorlogse woongebieden. Sturende en ruim te interpreteren welstandscriteria bieden meer flexibiliteit en ontwikkelingsvrijheid, waarvan adviserende criteria de meeste speelruimte leveren. Om de interpretatiemogelijkheden en prioriteitstelling in criteria te vertalen is gebruik gemaakt van termen als behouden, respecteren, wensen, gericht veranderen of zelfs afwijken. Hierbij is de term 'behouden' meer gericht op dwingend handhaven en 'wensen' meer als sturend ontwikkelen. Op deze wijze wordt voor elk van belang zijnd kenmerk of eigenschap aangegeven hoe men hiermee, in relatie tot de bestaande context, dient om te gaan.

Behouden

Handhaven in de zin van behouden of respecteren van bestaande karakteristieken. Dit hoeft niet altijd te betekenen dat men nauwgezet dezelfde eigenschappen in zijn oorspronkelijke vorm in een ontwerp dient te verwerken, maar wel dat in verre mate gestreefd dient te worden naar een gelijkende vormgeving. De afwijkmogelijkheden ten opzichte van de bestaande context zijn derhalve beperkt.

Interpreteren

Interpretatie in de zin van het vertalen of gebruik maken van bestaande, vaak beeldbepalende, beeldaspecten bij nieuwbouw, renovatie of bij veranderingen en toevoegingen aan bestaande bouwwerken. Het gaat hierbij om het respecteren of benaderen van bestaande beeldbepalende eigenschappen en kenmerken of een vertaling of bewerking ervan naar een meer eigentijdse vormtaal, mits passend binnen de context. Hierin zit, met respect voor de bestaande context, meer vrijheid in bijvoorbeeld vormgeving, detaillering, profielen en kleur- en/ of materiaalgebruik.

Nastreven of wensen

Veranderen in de zin van een gewenst beeldaspect mogelijk maken met als doel verbetering van de bestaande of gewenste kwaliteit. Het gaat hierbij om het inzetten van ontwikkelingen om de bestaande beeldkwaliteit te verbeteren. Dit kan worden bereikt via de weg van de geleidelijkheid of via het toepassen van gericht beleid. Deze welstandscriteria zijn sturend van aard en de mate aan vrijheid om ze te interpreteren is relatief groot.

(Gericht) veranderen of uitsluiten

Veranderen in de zin van doelbewust vernieuwen door het toevoegen van nieuwe beeldaspecten, herstellen van gevormde verstoringen/ aantastingen of het uitdrukkelijk afwijken van bestaande kenmerken of eigenschappen via een gericht beleid. Ook hier gaat het om het inzetten van een ontwikkeling om de bestaande kwaliteit te verbeteren. Het kan dus voorkomen dat bepaalde niet passende, ongewenste of beeldverstorende kenmerken en eigenschappen verplicht dienen te worden veranderd of expliciet worden uitgesloten. Ondanks de verruiming van de mogelijkheden, dient men met vernieuwing of afwijking altijd zorgvuldig om te gaan. De vrijheid is dus beperkt, maar door gewenste veranderingen zijn de mogelijkheden voor vernieuwing ruimer.

In de bovenstaande termen zit uiteraard een bepaalde reikwijdte die alleen per situatie (bouwplan en context) nader geïnterpreteerd kan worden. Dit is een taak van de welstandsc commissie in samenspraak met de initiatiefnemer en/ of de vormgever van een plan. Alleen in samenhang met alle onderdelen van een bouwplan kan de relevantie van afzonderlijke criteria bepaald worden.

5.2.1

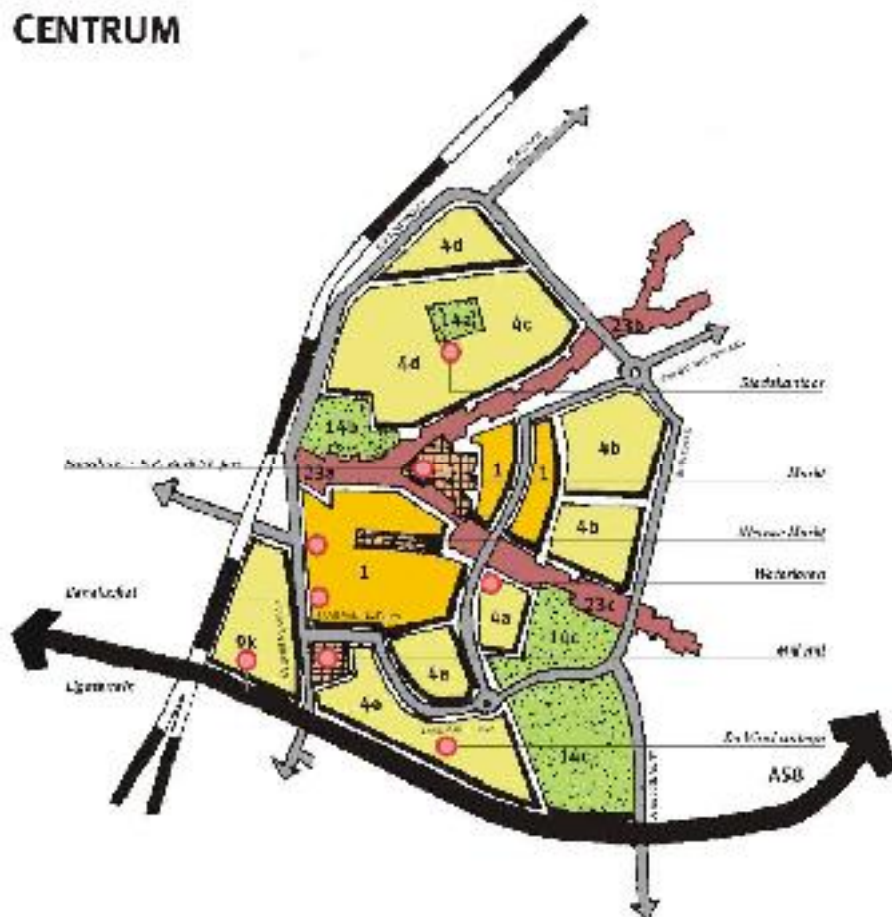
Centrum Roosendaal (1)

Algemeen

Veel centrumgebieden zijn ontstaan door een verdichting rondom de samenkomst van oude routes in een marktplein. De structuur van het oorspronkelijke stadshart bestaat uit aanlooproutes die uitkomen op een marktplein. Het karakter is historisch en zeer stedelijk van aard door een besloten beeld dat ontstaat door aangeschakelde (historische) panden.

Gebiedsbeschrijving centrum Roosendaal

Het centrum van Roosendaal wordt in het noorden begrensd door de Kloosterstraat en loopt aan de oostzijde over in Burgemeester Prinsensingel en Nispensestraat. De Laan van Limburg en de Laan van Luxemburg vormen de zuidelijke grenzen. De spoorzone bakent de binnenstad aan de westzijde af.



Het centrum van Roosendaal is gelegen op het punt waar de oude uitvalswegen Hulsdonk, Kalsdonk en Langdonk elkaar kruisen en bestaat uit het kernwinkelgebied (Nieuwe Markt e.o.) inclusief de aanloopstraten (Markt, Bloemenmarkt, Molenstraat en Raadhuisstraat), een gebied met gemengde functies (Kloosterstraat en Burgemeester Prinsensingel) en een woongebied.

Het centrumgebied kenmerkt zich door cultuurhistorische bebouwing (lintstructuur) afgewisseld met stadsvernieuwing en grootschalige voorzieningen, een verscheidenheid aan historische en eigentijdse bouwstijlen en diverse, veelal openbare functies.

Gesteld kan worden dat de linten een grote mate van samenhang in stedenbouwkundige opbouw kennen, waarbij de massaopbouw, de verkaveling- en bebouwingsstructuur en de architectonische detaillering onlosmakelijk verbonden zijn aan het karakter van de linten. De linten houden niet op bij de Ring maar vervolgen soms hun weg tot ver buiten het centrum.

De verkeersstructuur in het centrum van Roosendaal bestaat uit de Ring en de Binnenring. De Ring functioneert als verdeelweg van en naar bestemmingen in het centrum. De hoofdwegenstructuur is op de Ring aangesloten via de Burgemeester Freijterslaan, de Spoorstraat, de Van Beethovenlaan, de Laan van Brabant en de Antwerpseweg.

De openbare ruimte bepaalt samen met de bebouwde wanden de karakteristiek en het beeld van de binnenstad. In de binnenstad zijn twee specifieke ruimten te benoemen: de Markt en de Nieuwe Markt. De Markt wordt getypeerd als het centrale plein, het hart van de stad met een sterke historische allure en een locatie voor evenementen en horeca.

Behoudens enige wat oudere bouwkundige elementen, dateert de binnenstedelijke bebouwing voornamelijk uit de periode na 1800. De Markt is het centrale historische stadsplein met sterk historische allure en is het visitekaartje van Roosendaal. Bovendien beschikt het gebied over een hoge attractieve verblijfskwaliteit. De bouwwerken worden gekenmerkt door de gedetailleerde gevels uit verschillende bouwperiodes met veel aandacht voor ornamenten, compositie en samenhang per eenheid.

De Nieuwe Markt heeft een eigentijdse bouwstijl en contrasteert met de historische allure van de Markt. Het is een winkelplein met in de huidige situatie een beperkte verblijfskwaliteit en een parkeerfunctie. De schaal van de Nieuwe Markt is groot en wordt nog eens verstrekt door de toegepaste gevelarchitectuur (grootschalige geveldetailering, ornamenten, geleding). De aanliggende bouwwerken zijn na de jaren vijftig gebouwd. Deze eigentijdse bouwstijl kenmerkt zich door eenvoud, weinig ornamenten en veel grote, strakke gevels.

De woonstraten hebben veelal een smal profiel en de bebouwingsrichting is divers. De dichtbebouwde woonbuurten worden gekenmerkt door geschakelde kleinschalige woningen in gesloten bouwblokken met veelal royale binnengebieden (Raadhuisstraat). Onder invloed van individuele ontwikkelingen in de vorm van woninguitbreidingen en -veranderingen en door de aanwezigheid van bouwwerken uit verschillende bouwperiodes is een gedifferentieerd gevelpatroon ontstaan.

De gebouwen bestaan overwegend uit twee of drie bouwlagen met uiteenlopende verdiepingshoogte, een steile kap met gebakken en gesmoorde rode of zwarte dakpannen. Veelvuldig toegepaste gevelmaterialisering is baksteen. De details in de gevel worden bepaald door de historische stijlkenmerken uit de verschillende bouwperiodes. De hoeksituaties zijn geaccentueerd door verbijzonderingen in bouwvorm, bouwhoogte en / of architectuur. Beeldbepalende elementen binnen het centrum zijn het busstation, het Raadhuis e.o., Markt en Nieuwe Markt, de Beneluxflat, Mill Hill en de watertoren.



Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

Waardering

De waardevolle aspecten betreffen in ruimtelijke zin vooral het Tongerloplein met Raadhuis met aanwezige oude bebouwingsfragmenten alsmede de schaal en de karakteristiek van de traditionele bouwstijl uit de jaren '30 zoals de woon-winkel blokken aan de Markt, de gegroeide structuur van wegen en groene ruimten (Emile van Loonpark en Vrouwenhof).

Ontwikkeling en beleid

De Structuurvisie Plus Bergen op Zoom – Roosendaal schetst voor de binnenstad van Roosendaal in algemene termen ambities voor de (toeristisch-recreatieve) aantrekkelijkheid en de verdere intensivering van de bebouwing volgens het principe van de compacte stad. De Structuurschets Binnenstad Roosendaal (2001) schetst de visie van de gemeente op de ontwikkelingen in de binnenstad voor de komende tien jaar. De binnenstad omvat in de structuurschets ook de Centrumring en een deel van het Stedelijk lint, die een eigen welstandsregime kennen.

De structuurschets heeft tot doel de verdere structuurversterking van de Roosendaalse binnenstad in ruimtelijk en functioneel opzicht en de handhaving en optimalisering van de inmiddels bereikte kwaliteit. Hierbij is het versterken van de samenhang tussen de gebiedsdelen een belangrijk aandachtspunt. Voor het ruimtelijk kwaliteitsbeleid benoemt de structuurschets expliciet de onderstaande bouwstenen.

- Het behoud van de historische stedelijke structuur in opbouw van het historisch Y-vormig lint, de Ring, het mozaïek van stadsblokken, de pleinen en parken (de vier structurerende elementen). Bij nieuw- of verbouw moet rekening gehouden worden met deze structuur. Verstoringen moeten worden geïnventariseerd. Dit betekent niet dat slechts een 'historiserende' architectuur mogelijk is, maar wel dat een begrip van de historische structuur noodzakelijk is: het voortbouwen op traditie is ook mogelijk op basis van een interpretatie.
- Bij de ontwikkeling van een kader waarin ver- en nieuwbouw kunnen plaatsvinden in de historische structuur moet een aantal kenmerken een plaats krijgen:
 - Gesloten wanden en hoeken in vast te stellen voorgevellijnen in drie dimensies;
 - Parcellering en breedte/ hoogteverhouding;
 - Materiaaltoepassing;
 - Ingangen zoveel mogelijk aan de straatzijde;
 - Aandacht voor de overgang openbaar/ privé.
- Het opstellen van een plan voor de openbare ruimte met name voor de vier structurerende ruimten met daarin ook aandacht voor de hiërarchie tussen deze elementen.
- Het ontwikkelen van een kader voor de ver- en nieuwbouw aan stadsstraten in de stadsblokkengebieden en de Ring.
- Structurele aandacht voor de bepaling en instandhouding van monumentale panden, waarbij ook de omgeving bijzondere aandacht verdient.

De terrassennota (1997) van de voormalige gemeente Roosendaal en Nispen bevat voor het centrumgebied van Roosendaal het beleidskader waarbinnen de gemeente bereid is om terrassen op het openbaar gebied (trottoir, gedeelte van een plein of voetgangserdomein) toe te staan. De randvoorwaarden hebben onder meer betrekking op definiëring, situering, gebruik, formaat en vormgeving van de terrassen.

Welstandsniveau

De belangrijke representatieve functie van het centrum voor de gehele stad alsmede de karakteristieke pleinen en markten maken het centrum Roosendaal tot een zeer waardevol gebied. Dit betekent dat de welstandscriteria zorg dienen te dragen voor extra bescherming gericht op consolidatie van de bestaande context. Het centrum van Roosendaal is hierbij aangewezen als een zeer waardevol gebied, waarvoor een zware toetsing geldt.

Belangrijkste aandachtspunten voor welstandstoezicht:

- cultuurhistorische herkenbaarheden/ monumentale waarde
- diversiteit in gevelwanden
- positionering t.o.v. de voorgevellijn
- massa en maatvoering
- gevelkenmerken en -opbouw
- detaillering van gevel en dakvlak
- materialen en kleuren
- toevoegingen aan, op en bij het hoofdgebouw
- reclametoevoegingen
- terrasschermen

Welstandscriteria

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

Plaatsing (bestemmingsplan is maatgevend)

Bij nieuwbouw, verbouwing of renovatie dient men de verkaveling, positie ontsluiting en oriëntatie zoveel mogelijk te voegen naar de reeds aanwezige stedelijke structuur.

- Behouden van het bestaande stedenbouwkundige patroon;
- Behouden van plaatsing in de bestaande voorgevellijn of verspringingen binnen de uitersten van de belendingen;
- Behouden van gesloten gevelwanden;
- Behouden van oriëntatie op en aansluiting bij de openbare ruimte;

Massa en vorm (bestemmingsplan is maatgevend)

Bij nieuwbouw, verbouwingen of renovatie dient men aan te sluiten op de bouwmasa en hoofdvorm van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing.

- Twee tot drie en een halve bouwlaag met kap of vergelijkbaar respecteren;
- Interpretatie van gevarieerde kapvorm en -richting;
- Behouden van goot- en nokhoogte binnen de marges van de belendingen;
- Accenten op hoeksituaties behouden.

Gevelkarakteristiek

Bij verbouwingen of renovatie dient men aan te sluiten op de gevelkarakteristiek van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing. Bij nieuwbouw interpreteren van de oorspronkelijke gevelopbouw en karakteristieke gevelindeling van architectuur.

- Aanwezige cultuurhistorische en monumentale architectuur van bebouwing en ensembles behouden en bij nieuwbouw interpreteren;
- Interpreteren van diversiteit in straatbeeld door individuele vormgeving van panden in een gesloten straatwand;
- Behouden van verticale geleiding van gevels en straatwanden;
- Behouden van naar de straat gekeerde voorgevel;
- Uitsluiten van blinde gevels aan straat- of pleinzijde; visuele toegankelijkheid door transparante vormgeving is wenselijk;
- Gevelritmiek behouden gebaseerd op losse panden van 5 tot 10 meter breed en het aantal bouwlagen;
- Bestaande gevelcomposities en stijlvormen respecteren;
- Nieuwe puien op de begane grond inpassen in het totaalbeeld van de gevel van het pand; toevoeging van luifels alleen boven de entree van een winkel;
- Accenten hoeksituaties en belangrijke locaties binnen het stedenbouwkundig patroon respecteren;
- Samenhang per bouwblok en/ of architectonische eenheid behouden.

Detaillering, kleur en materiaal

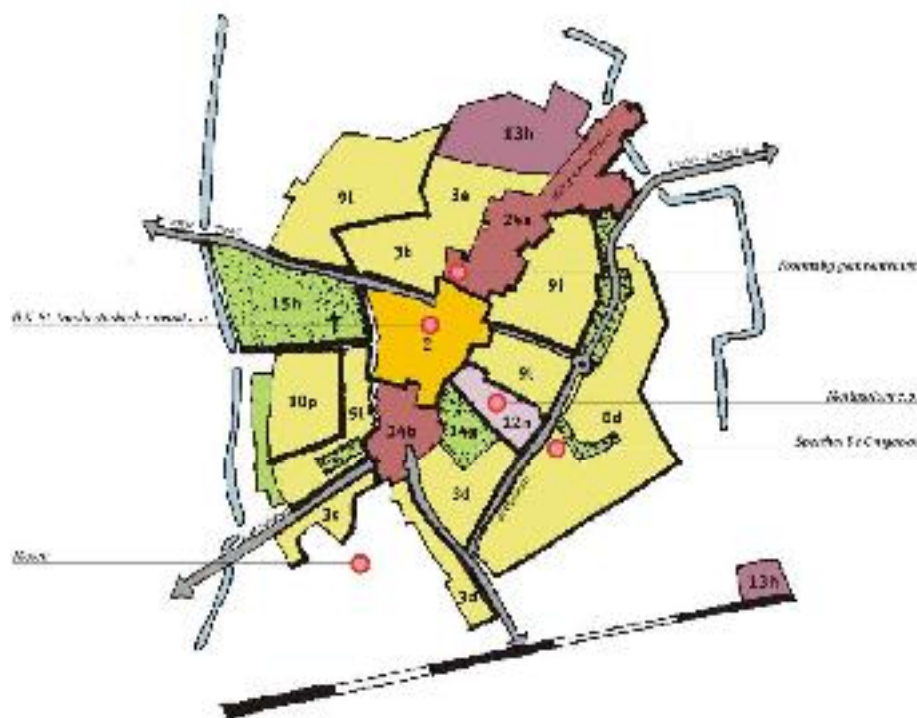
Bij verbouwingen of renovatie dient men aan te sluiten op de detaillering, kleur en materiaal van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing. Bij nieuwbouw is afwijkende/ vernieuwende detaillering, kleur- en materiaalgebruik mogelijk en op stedenbouwkundig geëigende locaties zelfs wenselijk.

- Gebruik van overwegend baksteen met zichtbare voegen voor gevels is wenselijk;
- Geen toepassing van felle kleuren die sterk contrasteren met de gebruikte kleuren van omliggende bebouwing;
- De bestaande karakteristieken per bouwblok en/ of architectonische eenheid respecteren.

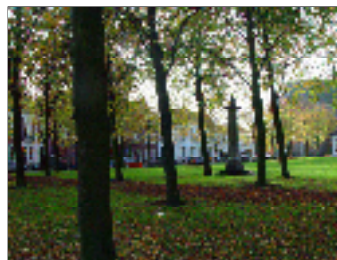
Centrum Wouw (2)

Veel dorpen zijn ontstaan als agrarische nederzettingen, als pleisterplaats bij een brug, marktplaats, strategische vestigingen of als nederzetting met een meer industriële oorsprong. Het dorpscentrum is het middelpunt van een dorpskern en vormen vaak belangrijke, cultuurhistorische waardevolle, schakels binnen het stedelijk weefsel en ondersteunen de oriëntatie, zeker als de dorpskern is opgenomen in het stedelijk gebied.

Het centrumgebied van Wouw kenmerkt zich door cultuurhistorische bebouwing. De dorpsbebouwing concentreert zich rondom de Markt en aan de Bergse- en Rosendaalsestraat. De markt bezit een historische sfeer, die ook visueel aantrekkelijk is vanwege het beloop van de straten, de profielopbouw en het materiaalgebruik van de straten. Het centrumgebied kan beschouwd worden als knooppunt van diverse bebouwingslinten waar een verdichting in bebouwing heeft plaatsgevonden met cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en monumenten.



De Markt en de directe omgeving van de Omgang, de Nieuwstraat, het Torenplein, het Pastoor Woltersplein, de Doeldreef en de Kloosterstraat hebben een sterke samenhang in massa, vorm, bouwhoogte (afgezien van de kerktoeren) en materialisatie. In de Markt is het profiel breed met veel groen, terwijl in de omliggende straten sprake is van een traditioneel smal straatprofiel. De gevelkarakteristieken en detaillering van de bouwwerken is zeer divers. Het architectuurbeeld is rijk in opbouw en detaillering. De monumentale panden zijn in oorspronkelijk staat verbouwd en er is aandacht besteed aan het ingetogen voeren van reclame. De bebouwing is in traditionele stijl uitgevoerd, met een paar neorenaissance gebouwen met fraaie geveldetaillering. Aan de noordelijke zijde van de Markt bevinden zich gebouwen die gebouwd zijn in de laatste decennia van de 20^{ste} eeuw met een eigentijdse architectuur. Deze gebouwen, hoewel een andere materialisatie- en detailleringniveau genieten, respecteren de gevelindeling, de massa opbouw en de positionering van de historische bebouwing. Beeldbepalende elementen in het centrum van Wouw zijn het voormalig gemeentehuis aan de Markt en de R.K. St. Lambertuskerk.



Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

Waardering

Het centrumgebied is zeer waardevol vanwege het historische karakter en de hoge kwaliteit en goede staat van de bestaande bouwwerken. Het is het meest karakteristieke gebied van Wouw en vormt een interessant stedenbouwkundig ensemble met een duidelijk centrale plek (de Markt) en vertakkingen met karakteristieke dorpsbebouwing.

Ontwikkeling en beleid

In de Structuurvisie Plus Bergen op Zoom-Roosendaal wordt het de historische kern van Wouw benoemd als belangrijke cultuurhistorische drager met een toeristisch-recreatieve functie. In het algemeen geeft de Structuurvisie Plus aan dat bij eventuele in- en uitbreidingen van dorpen aandacht dient te zijn voor de karakteristieke structuren en dat aantasting van het groen moet worden voorkomen. De lintbebouwing langs de Bergsestraat – Roosendaalsestraat en de Doeldreef en Nieuwstraat is als karakteristiek aangemerkt.

Welstandsniveau

De belangrijke representatieve functie maakt het centrum van Wouw tot een zeer waardevol gebied. Dit betekent dat de welstandscriteria zorg dienen te dragen voor extra bescherming gericht op consolidatie van de bestaande context. Het centrum van Wouw is hierbij aangewezen als een zeer waardevol gebied, waarvoor een zware toetsing geldt.

Belangrijkste aandachtspunten voor welstandstoezicht:

- ✦ cultuurhistorische herkenbaarheden/ monumentale waarde
- ✦ diversiteit in gevelwanden
- ✦ positionering t.o.v. de rooilijn
- ✦ massa en maatvoering
- ✦ gevelkenmerken en -opbouw
- ✦ detaillering van gevel en dakvlak
- ✦ materialen en kleuren
- ✦ toevoegingen aan, op en bij het hoofdgebouw
- ✦ reclametoevoegingen

Welstandscriteria

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

Plaatsing (bestemmingsplan is maatgevend)

Bij nieuwbouw verbouwing of renovatie dient men de verkaveling, positie ontsluiting en oriëntatie zoveel mogelijk te voegen naar de reeds aanwezige stedelijke structuur.

- ✦ Behouden van het bestaande stedenbouwkundige patroon;
- ✦ Behouden van plaatsing in de bestaande voorgevellijn of verspringingen binnen de uitersten van de belendingen;
- ✦ Behouden van gesloten gevelwanden;
- ✦ Behouden van oriëntatie op en aansluiting bij de openbare ruimte.

Massa en vorm (bestemmingsplan is maatgevend)

Bij nieuwbouw, verbouwingen of renovatie dient men aan te sluiten op de bouwmassa en hoofdvorm van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing.

- Eén tot twee bouwlagen met kap of vergelijkbaar respecteren;
- Interpretieren van gevarieerde kapvorm en -richting;
- Behouden van goot- en nokhoogte binnen de marges van de belendingen;
- Accenten op hoeksituaties behouden.

Gevelkarakteristiek

Bij verbouwingen of renovatie dient men aan te sluiten op de gevelkarakteristiek van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing. Bij nieuwbouw interpreteren van de oorspronkelijke gevelopbouw en karakteristieke gevelindeling van architectuur.

- Aanwezige cultuurhistorische en monumentale architectuur van bebouwing en ensembles behouden en bij nieuwbouw interpreteren;
- Interpretieren van diversiteit in straatbeeld door individuele vormgeving van panden in een gesloten straatwand;
- Behouden van verticale geleiding van gevels en straatwanden;
- Behouden van naar de straat gekeerde voorgevel;
- Uitsluiten van blinde gevels aan straat- of pleinzijde; visuele toegankelijkheid door transparante vormgeving is wenselijk;
- Gevelritmiek behouden gebaseerd op losse panden van 5 tot 10 meter breed en het aantal bouwlagen;
- Bestaande gevelcomposities en stijlvormen respecteren;
- Nieuwe puin op de begane grond inpassen in het totaalbeeld van de gevel van het pand; toevoeging van luifels alleen boven de entree van een winkel;
- Accenten hoeksituaties en belangrijke locaties binnen het stedenbouwkundig patroon respecteren;
- Samenhang per bouwblok en/ of architectonische eenheid behouden.

Detailering, kleur en materiaal

Bij verbouwingen of renovatie dient men aan te sluiten op de detailering, kleur en materiaal van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing. Bij nieuwbouw is afwijkende/ vernieuwende detailering, kleur- en materiaalgebruik mogelijk en op stedenbouwkundig geëigende locaties zelfs wenselijk.

- Gebruik van overwegend baksteen met zichtbare voegen voor gevels is wenselijk;
- Geen toepassing van felle kleuren die sterk contrasteren met de gebruikte kleuren van omliggende bebouwing;
- De bestaande karakteristieken per bouwblok en/ of architectonische eenheid respecteren.

5.2.3

Dorpsuitbreidingen met gemengde woonbebouwing (3)

Algemeen

Dorpsuitbreidingen zijn uitbreidingen die aansluiten op de bestaande dorpsstructuren. Rondom de dorpskernen heeft in de loop der tijd een verdichting met bebouwing plaatsgevonden. Omdat deze verdichting een langere periode besloeg, zijn uiteenlopende stedenbouwkundige en architectonische principes toegepast. Het resultaat hiervan is een gevarieerd bebouwingsbeeld met een rafelige stedenbouwkundige structuur en gemengde functies. In Roosendaal hebben deze dorpsuitbreidingen met gemengde woningbouw plaatsgevonden rondom de dorpskernen Wouw, Heerle en Nispen.

Gebiedsbeschrijving Wouw

Wouw is ontstaan als tiendakkerdorp, dat door haar gunstige ligging op de weg van Bergen op Zoom naar Breda zich ontwikkelde tot een groter dorp met een verbrede weg en een niet-agrarische marktplaats. In de 18^e en 19^e eeuw groeide Wouw met een concentratie van niet-agrarische lintbebouwing. De dorpsstructuur en bebouwing zijn nog grotendeels intact. In de loop van de twintigste eeuw vonden veel inwoners van Wouw werk in de handel en industrie in de omliggende plaatsen en werkte niet langer het merendeel in de agrarische sector. Nu is Wouw een rustig forensendorp, waarvan veel inwoners in de dienstverlenende sector werken. De beeldbepalende elementen zijn primair gesitueerd in de dorpskern aan de Roosendaalsestraat. Daarnaast zijn de voorzieningen aan de Kloosterstraat, de Lambertusschool en de twee gebouwen van het voormalig gemeentehuis beeldbepalende bebouwingselementen. De rooms-katholieke St. Lambertuskerk op de kop van de Markt is een gebouw met grote historische betekenis. De kerk staat in het hart van het dorp, ligt aan de Markt en heeft een oriënterende functie. Een ander oriëntatiepunt is de molen aan de Akkerstraat buiten het dorp. De karakteristieke bebouwing is gesitueerd tussen de Nieuwstraat, Schoolstraat, Torenplein en Markt. Aan de hele Roosendaalsestraat staan eveneens karakteristieke panden. De neutrale gebieden zijn de planmatige buurtjes. Een beeldbepalende element nabij de dorpsuitbreidingen met gemengde woonbebouwing in Wouw is de Molen.

WOUW



3a. Lenaertsstraat-Hofstraat

De Lenaertsstraat en Hofstraat zijn delen van een dorpsuitbreiding met een sterke samenhang in massa en vorm. Deze samenhang vindt zijn grondslag in de positionering van de bouwwerken aan de straatzijde en de overwegende bouwhoogte van één of twee lagen met een dak. De bouwstijl is meestal traditioneel en de gevels zijn op een eenvoudig manier ingedeeld. Het materiaalgebruik sluit aan bij het traditionele beeld en bestaat hoofdzakelijk uit roodkleurig baksteen, gevelfd houtwerk voor kozijnen en deuren, en diverse relatief kleinschalige dak- en gevelornamenten.



3b. Nieuwstraat-Schoolstraat-Leonardushof

Dit gebied heeft dezelfde stedenbouwkundige eigenschappen als het gebied Lenaertsstraat-Hofstraat (3a). Aan de Nieuwstraat staan enkele bouwwerken, die zijn opgenomen in de gemeentelijke monumentenlijst. Op het Leonardushof bevindt zich een welzijnsinstelling met een grotere schaal dan de overige bouwwerken. Het gebouw sluit echter goed aan bij het karakter van het gebied. Een contrasterende effect wordt bereikt door het gebruik van bakstenen van een lichtere kleur. De positie, massa en vorm van de bouwwerken in dit gebied zijn identiek of gerelateerd aan de bebouwing van het eerste gebied.



3c. Wouw; Bergsestraat-Akkersstraat

Het gebied Bergsestraat, Akkersstraat en Hofstraat vormt een dorpsuitbreiding die zijn eigenschappen leent van de bebouwing in de dorpslinten en van een traditionele bouwstijl. Op de Bergsestraat is sprake van een onderbroken dorpslint (zie 24b) als gevolg van de verspringen van de rooilijn en nieuwbouw in afwijkende bouwstijl. De Akkerstraat vormt een tussengebied met kenmerken van de bebouwing op het open agrarisch landschap (waaraan het gebied grenst) en van de meer traditioneel ambachtelijke dorpsarchitectuur. Hier bevindt zich een beeldbepalende molen, die is opgenomen in de monumentenlijst.



3d. Wouw; Plantagebaan-Rietveld-Vijverveld

De Plantagebaan en de omgeving van Rietveld en Vijverveld bestaat uit een woonbuurt met eigenschappen van de bebouwing in de dorpslinten en van woningen gebouwd in traditionalisme bouwstijl. Een gesloten en gevarieerd straatbeeld overheerst hier. De bouwwerken in het gebied hebben uiteenlopende functies, zoals kleinschalige bedrijvigheid en wonen.



Gebiedsbeschrijving Heerle

Organische gegroeide lintbebouwing stammend uit de 18^e en 19^e eeuw. Heerle ligt ten noorden van het spoortracé Roosendaal – Bergen op Zoom en heeft kenmerken van een lintstructuur. De bebouwing bestaat voor het grootste deel uit vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen, die zijn uitgevoerd in één of twee meestal verticaal geledede bouwlagen met kap. De bouwvorm is gevormd door een landschappelijke onderlegger en biedt ruimte voor flexibele invulling en heeft een relatie met het landschap. De ruimtelijke structuur van de kern Heerle kenmerkt zich door een lintstructuur. Typerende kenmerken zijn dat achter de lintbebouwing planmatige buurten zijn gerealiseerd en dat de randen fraaie overgangen naar het open landelijk gebied vertonen. Heerle en de directe omgeving wordt gekenmerkt door de lintbebouwing, de spoorlijn Bergen op Zoom – Roosendaal en het kassenlandschap. De karakteristieke bebouwing bevindt zich hoofdzakelijk langs de Herelsestraat. Een beeldbepalend element is de R.K. Sint Gertrudiskerk.



3e. Kapelstraat en 3f. Elzenstraat-Wilgenstraat

Beide gebieden zijn dorpsuitbreidingen, respectievelijk ten noordoosten (Kapelstraat) en noordwesten van Heerle. De gebieden bestaan uit een blokverkaveling met gevarieerde bebouwing in de vorm van rijwoningen. De bebouwing is geschakeld, met kleine verspringingen ten opzichte van de rooilijn en met een wisselende onderlinge afstand. De woningen hebben geen voortuinen. De massa wordt gevormd door bebouwing in twee lagen met veelal een zadelpak en variaties daarop. De indeling van de gevels is veelal traditioneel, eenvoudig en geordend. Het materiaalgebruik is divers, maar het gebruik van roodbruin baksteen voor de gevels overheerst. Detailleringen, kozijnen, deuren en dergelijke is vaak niet meer oorspronkelijk. Het kleurgebruik is doorgaans ingetogen en in donkere tinten met gebruik van lichtere tinten in kozijnen en houtwerk.



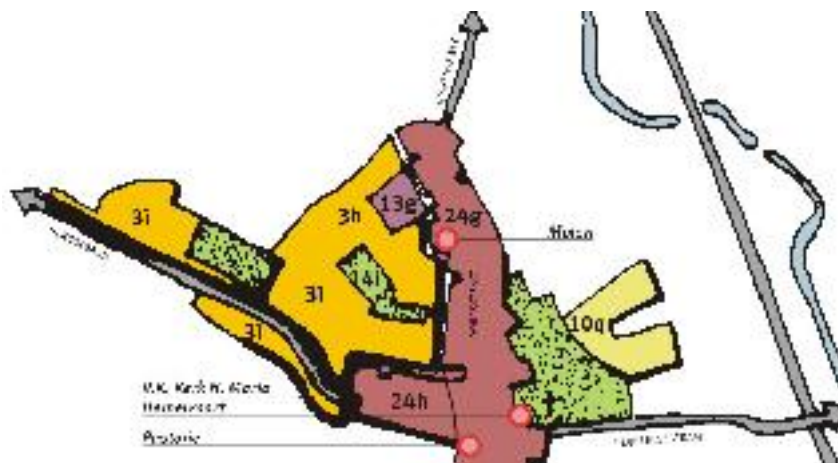
3g. Heerle; Kerkpad

Het Kerkpad is een doodlopende oostelijke aftakking van de Herelse straat. De bebouwing is vrijwel uitsluitend in één laag met kap uitgevoerd. Het is een dorpsuitbreiding met weinig variatie in positionering, massa en/ of bouwstijl. Ook bevinden zich hier enkele agrarische bouwwerken zoals stallen en loodsen in een eenvoudige, traditionele bouwstijl.



Gebiedsbeschrijving Nispen

Nispen is in het zuiden van de gemeente Roosendaal gelegen tegen de Belgische grens. Nispen werd voor het eerst in 1157 op een oorkonde vermeld. In het oostelijke deel hebben recente ontwikkelingen zich voorgedaan, maar voor het overgrote deel is het een naoorlogse woonwijk. Het dorp bestaat uit twee lintstructuren waarvan het kerkplein het knooppunt vormt. Ter hoogte van het kerkplein bevinden zich de voorzieningen, zoals de kerk en horeca. De beeldbepalende elementen van Nispen zijn hoofdzakelijk te vinden in de dorpskern aan het Kerkplein. Beeldbepalende elementen zijn de R.K. kerk H. Maria Hemelvaart, de Pastorie en de Molen.



3h. Nispen Noord

De Adelaarstraat, Prins Bernhardstraat, Bosakker, Molenakker en Smidsakker maken deel uit van de noordelijke dorpsuitbreiding van Nispen. Het gebied kent een verkaveling met gevarieerde bebouwing en functies, waaronder diverse bedrijven aan de Smidsakker, Molenakker en delen van de Bosakker. De bebouwing is geschakeld, met kleine verspruingen ten opzichte van de rooilijn. De woningen hebben geen voortuinen. De massa wordt gevormd door bebouwing in twee lagen met veelal een zadeldak en variaties daarop. De indeling van de gevels is veelal traditioneel, eenvoudig en geordend. Het materiaalgebruik is divers, maar het gebruik van roodbruin baksteen voor de gevels overheerst. Detailleringen, kozijnen, deuren en dergelijke is vaak niet meer oorspronkelijk. Het kleurgebruik is doorgaans ingetogen en in donkere tinten met gebruik van lichtere tinten in kozijnen en houtwerk.



3i. Nispen West

De westelijke dorpsuitbreiding van Nispen is een dynamisch en gevarieerd gebied. De kenmerken van dit gebied (verkaveling, positionering, massa, gevelindeling, detaillering, materiaal- en kleurgebruik) wijken nauwelijks af van de noordelijke dorpsuitbreiding van Nispen (3h), maar het gebied kent een andere ruimtelijk dynamiek. De aanwezigheid van nieuwbouw (op de Bergsebaan) en de gefaseerde opbouw van de uitbreiding is in dit gebied duidelijker zichtbaar. De bebouwing aan de Pastoor van Spaandonklaan is traditioneel, terwijl de Kievitstraat, Pelikaanstraat, Flamingostraat en Fazantstraat meer architectonische variatie tonen. Aan De Lind is een variatie in functie en vorm van de bebouwing aanwezig, waarbij grote bouwwerken, zoals stallen en of loodsen, worden afgewisseld met woonboerderijen en vrijstaande woningen. Aan de zuidzijde van de Bergsebaan is de bebouwing vrijstaand, maar met een samenhangende en nog oorspronkelijke architectuurstijl.



Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

Waardering

De dorpsuitbreidingen met gemengde woonbebouwing zijn de uitbreidingen van de oorspronkelijke dorpskernen van Wouw, Heerle en Nispen. Als ensemble met de dorpscentra en/ of historische dorpslinten bepalen zij voor een belangrijk deel het beeld van de kernen Wouw, Heerle en Nispen. De waarde van de dorpsuitbreidingen ligt dan ook in de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet en de relatie met de historische centra, dorpslinten en of buitengebied (bijv. randen aan agrarisch gebied). Daarbij is er sprake van een relatief grote variatie in bouwstijlen, waardoor een dynamisch beeld is ontstaan.

Ontwikkeling en beleid

De Structuurvisie Plus Bergen op Zoom-Roosendaal geeft voor de dorpen aan dat met betrekking tot woningbouw eerst verdichtingslocaties binnen de dorpskernen moeten worden benut, alvorens uitbreiding mag plaatsvinden. Voor de kern Wouw is door zijn omvang een beperkte uitbreidingsruimte toegestaan in tegenstelling tot de overige kleinere kernen. Bij verdichting is aandacht voor het behoud/ versterken van karakteristieke structuren en beeldbepalend groen een belangrijke randvoorwaarde. Belangrijk daarbij is de aansluiting op het bestaande karakteristieke en de relaties met aangrenzende gebieden zoals woonwijken of het buitengebied.

In de dorpsuitbreiding van Wouw is een drietal ontwikkelingslocaties gelegen: de locatie Zijdemuseum aan de Schoolstraat (seniorenwoningen), de locatie Bergsestraat/ Bergsebaan en de locatie Nieuwstraat (grondgebonden woningen). De overige ontwikkelingen zullen kleinschalige invullingen betreffen van vrije kavels of aanbouwen op bestaande woningen.

Welstandsniveau

Voor de dorpsuitbreidingen met gemengde woonbebouwing is een regulier welstandsniveau van toepassing. Het welstandsbeleid dient hierbij gericht te zijn op handhaving van het oorspronkelijke tijdsbeeld met als uitgangspunt het handhaven van de basiskwaliteit.

Belangrijkste aandachtspunten voor welstandstoezicht:

- cultuurhistorische herkenbaarheden/ monumentale waarde
- diversiteit in gevelwanden
- positionering t.o.v. de voorgevellijn
- massa en maatvoering
- gevelkenmerken en -opbouw
- detaillering van gevel en dakvlak
- materialen en kleuren
- toevoegingen aan, op en bij het hoofdgebouw
- reclametoevoegingen

Welstandscriteria

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

Plaatsing (bestemmingsplan is maatgevend)

Bij nieuwbouw verbouwing of renovatie dient men de verkaveling, positie ontsluiting en oriëntatie zoveel mogelijk te voegen naar de reeds aanwezige stedelijke structuur.

- Behouden van het bestaande stedenbouwkundige patroon;
- Behouden van plaatsing in de bestaande voorgevellijn of verspringingen binnen de uitersten van de belendingen;
- Behouden van oriëntatie op en aansluiting bij de openbare ruimte.

Massa en vorm (bestemmingsplan is maatgevend)

Bij nieuwbouw, verbouwingen of renovatie dient men aan te sluiten op de bouwmassa en hoofdvorm van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing.

- Eén tot twee en een halve bouwlaag met kap of vergelijkbaar respecteren;
- Interpretieren van gevarieerde kapvorm en -richting;
- Behouden van goot- en nokhoogte binnen de marges van de belendingen;
- Accenten op hoeksituaties behouden.

Gevelkarakteristiek

Bij verbouwingen of renovatie dient men aan te sluiten op de gevelkarakteristiek van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing. Bij nieuwbouw interpreteren van de oorspronkelijke gevelopbouw en karakteristieke gevelindeling van architectuur.

- Aanwezige cultuurhistorische en monumentale architectuur van bebouwing en ensembles behouden en bij nieuwbouw interpreteren;
- Interpretieren van diversiteit in straatbeeld door individuele vormgeving van panden;
- Behouden van verticale geleiding van gevels en straatwanden;
- Behouden van naar de straat gekeerde voorgevel;
- Uitsluiten van blinde gevels aan straat- of pleinzijde; visuele toegankelijkheid door transparante vormgeving is wenselijk;
- Bestaande gevelcomposities en stijlvormen respecteren.

Detaillering, kleur en materiaal

Bij verbouwingen of renovatie dient men aan te sluiten op de detaillering, kleur en materiaal van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing. Bij nieuwbouw is afwijkende/ vernieuwende detaillering, kleur- en materiaalgebruik mogelijk en op stedenbouwkundig geëigende locaties zelfs wenselijk.

- Gebruik van overwegend baksteen met zichtbare voegen voor gevels is wenselijk;
- Geen toepassing van felle kleuren die sterk contrasteren met de gebruikte kleuren van omliggende bebouwing;
- De bestaande karakteristieken per bouwblok en/ of architectonische eenheid respecteren.

5.2.4

Stadsuitbreidingen met gemengde functies tot circa 1940 (4)

Algemeen

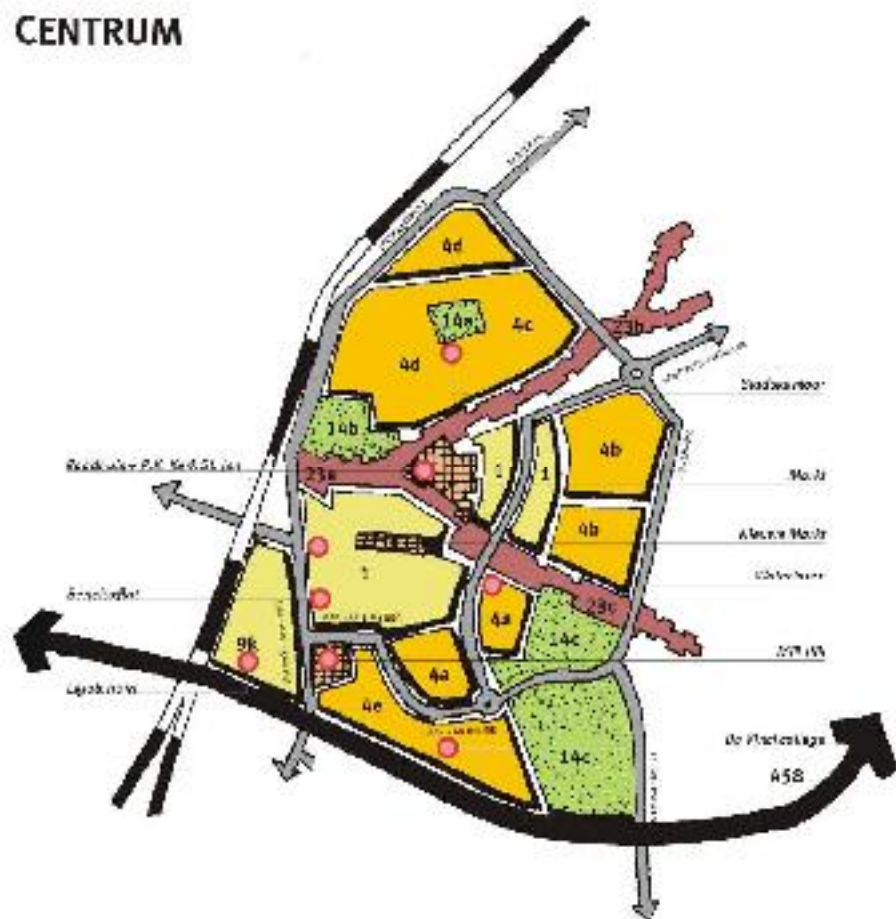
In deze bouwperiode zijn verschillende bouwstijlen te onderscheiden. Vanaf 1890 tot aan de Tweede Wereldoorlog was met name de neorenaissance bouwstijl populair. Uit deze periode stammen dan ook de trap- en tuitgeveltsjes, het siermetselwerk zoals boorvullingen boven de ramen, en de natuurstenen elementen in de gevel. Ook overheerst een nadruk op verticale accenten in de vorm van de kozijnen en de verticale indeling van de gevel. Begin 20^{ste} eeuw kwamen ook de nieuwe bouwstijlen in opmars. Veel voorkomend is de Amsterdamse Schoolstijl en het meer strakkere Traditionalisme. Beide stromingen kenmerken zich door een sobere 'baksteenarchitectuur'. Niet alleen de gevels maar ook de lateien en dorpels zijn in baksteen uitgevoerd. Het Traditionalisme is vaak soberder van karakter, terwijl de Amsterdamse School als belangrijkste kenmerk heeft dat het bouwblok als één geheel vorm wordt gegeven.

In algemene zin zijn drie typen woonbuurten waar te nemen:

1. Volkswoningbouw bestaande uit geschakelde woningen van één bouwlaag met kap (soms met doorgetrokken voorgevel), veelal kleinschalig (met name rustige variant van Neorenaissance);
2. Tuindorpachtige woongebieden met woningen van één laag met zadel- of mansardekap, veelal kleinen samenhangende woningen met relatief bescheiden architectuur (m.n. traditionalisme);
3. Samenhangende middenstandswoningen van twee lagen met kap en erker, veelal ruimere samenhangende woningen met relatief rijk gedetailleerde architectuur (met name Traditionalisme en Amsterdamse Schoolstijl).

Gebiedsbeschrijving centrum Roosendaal

Delen van het centrumgebied (Het Vrouwenhof, de Stationsbuurt en de Sint Josephstraat e.o.), zijn gebaseerd op de bestaande verkaveling, aansluitend op de oude uitvalswegen naar de historische bebouwingskernen Langdonk, Hulsdonk en Kalsdonk. Deze planmatige uitbreidingswijken worden getypeerd door arbeiders- en middenstandswoningen. Deze woningen zijn kleinschalig en hebben voornamelijk één à twee bouwlagen met kap of plat dak en vertonen samenhang per bouwblok. De complexen die hier zijn ontwikkeld karakteriseren zich door architectuur die als bouwblok of als complex is vormgegeven. De bouwhoogte varieert van één tot twee bouwlagen met kap. Naast de woningbouwverenigingen traden ook particuliere ondernemingen op als ontwikkelaars van bouwgronden voor een meer wijkgerichte ontwikkeling. Ook voor deze woningbouw is de oorspronkelijke stedenbouwkundige architectonische samenhang nog herkenbaar. Beeldbepalende elementen zijn het busstation, het Raadhuis e.o., Markt en Nieuwe Markt, de Beneluxflat, Mill Hill en de watertoren.



4a. en 4e. Het Vrouwenhof

De bebouwing rondom het Vrouwenhof kenmerkt zich als volkswoningbouw. Het gebied 4a ligt ten zuiden van het centrum en wordt gekruist door de deelgebieden Stedelijk lint (23) en Centrumring (21). Achter de Mill Hill aan de Vrouwemadestraat bevindt zich nieuwbouw in neo-traditionele bouwstijl, maar wel conform het beeld van een wijk met volkswoningbouw.



4b. Willemstraat, Wilheminastraat, Emmastraat

Dit woongebied is evenals het Vrouwenhof een traditionele stadsuitbreiding uit begin 20^{ste} eeuw. Het gebied bestaat uit geschakelde woningen van twee bouwlagen met een kap. De materialisatie is overwegend baksteen. Dit gebied kan ook beschreven worden als uitloopgebied van het centrum met een vergelijkbare architectonische diversiteit en stedenbouwkundig karakter, dat zich echter onderscheidt van het centrum door een andere gebruiksintensiteit en functie (grotendeels woningen).



4c. en 4g. Brugstraat e.o.

De buurt ligt in de noordoostelijke hoek van het centrum en rondom de Brugstraat (deel van de Centrumring) en de Kalsdonksestraat. Deze buurt omvat hoofdzakelijk woningen, maar op de Brugstraat bevinden zich ook winkels, horeca en kleinschalige bedrijven. De bebouwing is direct aan de straat gesitueerd en bestaat uit twee à drie lagen met een kap. De materiaalkeuze is veelal baksteen in donkere tinten en de detaillering is zeer eenvoudig. Aan de Brugstraat is een groot deel van de bouwwerken voorzien van reclame-uitingen op de voorgevel. Het verloop van de reclame-uitingen in de tijd heeft ertoe geleid dat bij sommige bouwwerken de oorspronkelijke architectuur is aangetast door sporen van oude reclames en beschilderingen op de gevel, verkleuringen op het metselwerk en schade aan sierelementen.



4d. Stationsbuurt e.o

Dit gebied ligt ten noorden van het centrum en het stadskantoor en kent primair een woonfunctie. Het gebied rondom de Vughtstraat en Kloosterstraat bestaat voornamelijk uit geschakelde woningen van één of twee lagen met zadel- en mansardekappen. Aan de Vincentiusstraat is in dezelfde traditionele bouwstijl nog een kloostergebouw. Dit is een markant gebouw in Amsterdamse stijl aan de noordzijde van het Stadserf. Het gebouw is geplaatst over de gehele breedte van de kavel en heeft vier bouwlagen. De gevel heeft een asymmetrische opzet en is in donkerrood baksteen gerealiseerd. Het heeft accenten en ornamenten in de vorm van metselversieringen in de evenwichtige geleding. Het gebouw bezit een zadeldak van zwarte dakpannen. Op de Ludwigstraat, Vincentiusstraat, dr. Lemmensstraat en Burg. Schoonheijtstraat bevinden zich overwegend middenstandwoningen. Op de Ludwigstraat zijn daarnaast vrijstaande woningen in Amsterdamse stijl. In deze buurt is het gebruik van metselwerk in rode baksteen en daken met zwarte dakpannen vrijwel alom aanwezig. De compositie van de gevels werd veelal geaccentueerd met sierankers, witte lateien en kozijnen. Het materiaal van deze elementen is meestal hout.



Gebiedsbeschrijving Kalsdonk

Kalsdonk is één van de grootste stadsuitbreidingen van begin 20^{ste} eeuw en bevindt zich in het oosten van Roosendaal. Vanwege zijn historische opbouw is het nauw verbonden met de Stadsentree Bredaseweg (22), het Stedelijk lint Kalsdonksestraat (23) en de Parkachtige woningen Parklaan (5). Kenmerkend voor Kalsdonk is de rechthoekige opbouw van straten en pleinen die hoofd- en nevenruimten bepalen en begrenzen. De groenstructuur maakt deel uit van deze opzet en bevindt zich langs of in de hoofd- en nevenruimten. De wijk bestaat uit verschillende delen met ieder een eigen, herkenbare ruimte-typologie. Binnen de wijk vormen de Philipslaan en de Rector Hellemonsstraat de kapstok waaraan de overige buurten zijn opgehangen. Deze wegen koppelen de buurten onderling en verzorgen de relaties met de omringende wijken en parken. Beeldbepalende elementen in Kalsdonk zijn het Marconiplein, Heilig Hartplein, Norbertus College, verpleeghuis Wieken dael e.o. , het appartementencomplex aan de Voltastraat en de R.K. kerk Heilig Hart.

KALSDONK



4f. Kalsdonk Noord

Kalsdonk Noord betreft het gebied tussen de Spoorstraat, Gastelseweg en Parklaan. Dit gebied bestaat uit geschakelde volkswoningbouw van één of twee lagen met zadel- en mansardekappen. Door de kleinschaligheid zijn hier veel dakopbouwen op de woningen geplaatst. Er is een grote mate van samenhang in de woonblokken vanwege de doorlopende lijstgevels en het homogene materiaalgebruik (roodachtige baksteen).



Gebiedsbeschrijving Burgerhout

De wijk Burgerhout ligt ten oosten van het centrum en ten zuiden van Kalsdonk. De oostelijke gedeelte van de wijk werd voor de Tweede Wereldoorlog planmatig aangelegd en kenmerkt zich als volkswoningbouw in traditionele bouwstijl. Het Knipplein is de grootste openbare ruimte binnen de wijk Burgerhout. Het plein kent een lange historie en in de loop der jaren zijn vele gebouwen verloren gegaan en zijn eigentijdse ontwikkelingen ingepast. De wijk wordt via de Ring en de Van Beethovenlaan ontsloten. Beeldbepalende elementen in Burgerhout zijn het Knipplein en de R.K. Kerk St. Joseph.

BURGERHOUT



4h Burgerhout

De woningen aan de Van Gilselaan, de Boulevard en de St. Josephstraat zijn geschakeld en in twee lagen gebouwd. De Van Gilselaan bevat een bijzonder architectonisch karakter. Hier is sprake van samenhang van bebouwing, straatprofiel en architectonisch detail. De woningen zijn geschakeld, op twee lagen gebouwd met een kap en op een rooilijn gepositioneerd. Alle woningen hebben een voortuin met hek/ haag of muur in metselwerk als afscheidingen met de straat. Deze muren en hekken/ hagen hebben een hoogte van circa één meter. Het gebied is overwegend in rode en gele baksteen gebouwd. De grote diversiteit in kleurgebruik is bijzonder te noemen. De gevels zijn divers en de decoratie en ornamenten erop zijn complex en uitgebreid (traditioneel en/ of Amsterdamse School). De bouwwerken op de kruising met het Knipplein (nummers 45 en 47) en op de kop van de Van Gilselaan (nummer 1) bezitten markante elementen in de vorm van torens, die gelden als oriëntatiepunten in het complex.



Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

Waardering

De complexen zijn in hun oorspronkelijke opzet zowel stedenbouwkundig als architectonisch met zorg ontworpen. Kenmerkend is dat de wijken als samenhangend geheel zijn ontworpen met per bouwblok eigen specifieke architectonische en stedenbouwkundige kenmerken.

De diversiteit aan bebouwing in de Stationsbuurt (4c en 4g) en Kalsdonk (4f) geeft een rommelig beeld aan het gebied. De bebouwing is divers in vorm en gevelkarakteristiek. De volkswoningbouw aan de Ludwigstraat, Vicentiusstraat en Kloosterstraat (4d) kenmerkt zich door het totaalontwerp van stratenplan en bebouwing. Het karakteristieke beeld van de meer kleinschalige volkswoningbouw en tuindorpachtige buurtjes is kwetsbaar door de behoefte aan modernisering en vergroting van de woningen. De samenhang kan worden verstoord, wanneer woningen individueel worden gerenoveerd of gewijzigd. In een aantal buurten is de samenhang tot nu toe bewaard gebleven, doordat wijzigingen en toevoegingen grotendeels collectief per bouwblok zijn uitgevoerd. Voor andere buurten is er door de diversiteit aan woninguitbreidingen een gevarieerd beeld ontstaan.

Ontwikkeling en beleid

De Structuurvisie Plus geeft dat in het centrale stedelijke gebied, waarin de stadsuitbreidingen met gemengde functies zijn gelegen, gezocht moet worden naar mogelijkheden om bebouwing verder te intensiveren onder meer door oude fabrieksterreinen en verouderde woonwijken te revitaliseren. Hierbij is een mix van wonen, werken en voorzieningen gewenst. In de nota 'Woningbouwprogrammering Roosendaal 2002-2006' staan diverse potentiële inbreidingslocaties beschreven. Naast een toekomstige invulling van deze locaties blijven de ontwikkelingen beperkt tot kleinschalige ontwikkelingen door sloop en nieuwbouw van woningen en voorzieningen. Voor de wijk Kalsdonk - deels stadsuitbreiding met gemengde functies, deels traditionele blokverkaveling (de 'Philipswijk') - is een integrale beheer- en ontwikkelingsvisie opgesteld met zowel ruimtelijke als sociaal-maatschappelijke aspecten. Voor het Knipplein en omgeving in de wijk Burgerhout (4h) is een stedenbouwkundige visie opgesteld met randvoorwaarden en uitgangspunten voor herontwikkelingslocaties in deze zone. Het stedenbouwkundig en architectonisch handboek herontwikkeling Kalsdonk (2001) bevat richtlijnen voor de herontwikkeling wijkdelen.

Welstandsniveau

Deze woonbuurten van het type stadsuitbreidingen met gemengde functie tot 1940 zijn aangeduid als bijzondere welstandsgebieden, met name de gebieden binnen de Centrumring (zie 21), de Van Gilselaan, het Knipplein en het Dr. Poelsplein in de wijk Burgerhout. Kalsdonk Noord (4f) heeft een regulier welstandsniveau.

Belangrijkste aandachtspunten voor welstandstoezicht:

- * diversiteit in gevelwanden
- * behoud van ritmiek en herhaling
- * positionering t.o.v. de voorgevellijn
- * gevelkenmerken en -geleding
- * toevoegingen aan, op en/of bij hoofdgebouw
- * materialen en kleuren
- * reclametoevoegingen

Welstandscriteria

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

Plaatsing (bestemmingsplan is maatgevend)

Bij nieuwbouw, verbouwing of renovatie dient men de verkaveling, positie ontsluiting en oriëntatie en zoveel mogelijk te voegen naar de reeds aanwezige stedenbouwkundige structuur.

- Behouden van bestaand verkavelingspatroon van langgerekte samenhangende woonblokken;
- Behouden van individueel vormgegeven complexen/ panden in een straatwand;
- Aanhouden van de voorgevellijn met eventueel verspringingen in middendeel of op hoeken;
- Behouden van langsrichting met accenten door dwarsrichting in middendeel woonblok of op hoeken door middel van topgevels;
- Interpretieren van de bestaande ritmiek door toevoegingen zoals topgevels, schoorstenen en dakkapellen.

Massa en vorm (bestemmingsplan is maatgevend)

Bij nieuwbouw, verbouwingen of renovatie dient men aan te sluiten op de bouwmasa en hoofdvorm van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing.

- Accentuering door afwijking in bouwmasa of vormgeving op stedenbouwkundige geëigende locaties, zoals hoeken en gecentreerd in bouwblok is wenselijk;
- De over het algemeen heersende relatief eenvoudige hoofdvorm en enkelvoudige samenstelling interpreteren;
- De perceels- en pandbreedte dienen te passen in het ritme van de omliggende bebouwing;
- Aanwezige kapvormen interpreteren; verbijzonderingen in kapvorm en -richting en eventuele accenten in hoogte zijn mogelijk.

Gevelkarakteristiek

Bij nieuwbouw, verbouwingen of renovatie dient men aan te sluiten op de gevelkarakteristiek van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing.

- Aanwezige cultuurhistorische en monumentale architectuur van bebouwing en ensembles behouden en bij nieuwbouw interpreteren;
- Eenheid en samenhang door ontwerp van hoek tot hoek zijn wenselijk;
- Compositie-eigenschappen van naar de straat gekeerde voorgevel behouden of interpreteren;
- Interpretieren van traditionele en eenvoudige gevelindeling; aandacht voor gespiegelde gevelindeling;
- Visuele toegankelijkheid door transparante vormgeving is wenselijk.

Detailering, kleur en materiaal

Bij verbouwingen of renovatie dient men aan te sluiten op de detailering, kleur en materiaal van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing. Bij nieuwbouw is afwijkende/ vernieuwende detailering, kleur, en materiaal mogelijk en op stedenbouwkundig geëigende locaties zelfs wenselijk.

5.2.5

Parkachtige wonen/ villaparken (5)

Algemeen

Met parkachtige woongebieden worden ruim in het groen opgezette buurtjes bedoeld. De samenhang in het omgevingsbeeld wordt met name bereikt door de breed opgezette en groen ingerichte woonstraten, de maat van de veelal vrijstaande woningen en de groen ingevulde ruimte daartussen, zoals vastgesteld in het stedenbouwkundig plan. De erven hebben een groen karakter met soms forse bomen. Ook het straatprofiel is relatief ruim en voorzien van opgaande beplanting. Elk gebied heeft zijn specifieke kenmerken met betrekking tot de architectuurstijl, de grootte van kavels en woningen, etc. De wijken zijn enigszins gemengd, waarbij soms ensembles van woningen aanwezig zijn met een sterke onderlinge visuele samenhang.

Gebiedsbeschrijving

De Parklaan (5a) en Villapark Verfraaiing (5b) hebben een ruim karakter, met diverse architectuuropvattingen uit zowel eind 19^e en begin 20^e eeuw (Parklaan) als uit de jaren '60 en '70 van de vorige eeuw (Villapark Verfraaiing). Langs de Parklaan hebben functieveranderingen voorgedaan waarbij enkele woonvilla's in gebruik zijn als kantoorpand.

KALSDONK



5a. Parklaan

De Parklaan ligt in het noord-westen van de wijk Kalsdonk en is ingesloten tussen de Spoorstraat en het Burgemeester Coenenpark. De diversiteit in het gebied uit zich met name in de bouwstijl, gevelindeling en toevoegingen zoals erkers, balkons, torentjes, dakkapellen en de variëteit aan materiaal- en kleurgebruik. De bebouwing langs de Parklaan toont invloeden van diverse architectuuropvattingen, zoals Neogotiek Art Nouveau, Overgangsarchitectuur, Haags Expressionisme en Traditionalisme.

De bebouwing langs de Parklaan bestaat uit grootschalige panden op ruime kavels. Deze panden bestaan uit massa's van twee tot drie lagen met kap. De bebouwing bestaat uit vrijstaande, dubbele en meerdere aaneengesloten panden onder dezelfde kap. De laatste vormen met drie, vier of meer panden vormen een sterke bouwkundige eenheid. De daken van de bebouwing hebben verschillende soorten vormen en zijn bedekt met dakpannen in diverse kleuren. In de bebouwing zijn verschillende soorten topgevels te onderscheiden. De noklijnen lopen zowel haaks als evenwijdig aan de weg. Vrijwel alle panden zijn voorzien van ruime tuinen. De detaillering bepaalt het beeld van de architectuur en komt tot uiting in bijzondere hoekoplossingen en rijk vormgegeven ornamenten, metselwerk en/ of daklijsten. Vaak wordt nadruk gelegd op de verticale lijnen in de gevel. Op de hoeken van bouwblokken komen vaak verbijzonderingen voor in de vorm van afwijkende massa of toevoegingen zoals ornamenten, erkers, etc. of een afgeschuinde hoek. De gevels zijn bijna altijd van roodbruin gekleurd baksteen met in hardsteen uitgevoerde toevoegingen in de vorm van plinten, banden, vensters en ornamenten. De plasticiteit van de gevels wordt bepaald door de dieptewerking van de negge, portieken, erkers, balkons, loggia's, dakranden, topgevels en dakkapellen. De gevelindeling is gevarieerd en bestaat uit verticale raampartijen.



5b. Villapark Verfraaiing

Villapark verfraaiing is gelegen in het noordoosten van de wijk Burgerhout. De Mozartlaan, Strausslaan, Van Beethovenlaan en de A58 vormen de plangrenzen. Villapark Verfraaiing bestaat uit hoofdzakelijk vrijstaande woningen in een ruime, groen opzet in naoorlogse bouwstijlen, zoals jaren '50 modernisme. In Villapark Verfraaiing is er aandacht aan besteed aan de strakke lijnen (Nieuwe Zakelijkheid) van de architectuur en een eenvoudiger samenhang in de totale bouwmassa. De detaillering is ondergeschikt aan de helderheid van de massacompositie en meer gericht op de zuivere aangeven van

de materialen (baksteen, beton, stukwerk, grote glaspartijen, staalprofielen, etc). In Villapark Verfraaiing zijn de raampartijen uitgevoerd in eigentijdse stijl en zeer divers.



Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

Waardering

Over het algemeen kan men de Parklaan typeren als cultuurhistorisch en architectonisch waardevol gebied. Door de diversiteit aan historische architectuurstijlen is veel beeldbepalende bebouwing te vinden. Villapark Verfraaiing vormt een eveneens bijzonder, ruim en groen opgezet gebied met villa-achtige bebouwing van na de Tweede Wereldoorlog.

Ontwikkeling en beleid

Ontwikkelingen zijn met name op kleine schaal te vinden. Het gaat dan om kleine invullingen van vrije kavels of na sloop van een verouderd pand. Andere ontwikkelingen hebben voornamelijk betrekking op uitbreiding en/ of vernieuwing van bestaande woningen/ panden.

Welstandsniveau

De Parklaan is door de cultuurhistorische betekenis en de kwetsbaarheid aangeduid als bijzonder welstandsgebied. Het beleid is erop gericht om het beeldbepalende cultuurhistorische en/ of parkachtige karakter te behouden zonder de mogelijkheden voor vernieuwing in de weg te staan. Met andere woorden: behoud van de bestaande context met mogelijkheden om nieuwe elementen toe te voegen.

Aan Villapark Verfraaiing is eveneens een bijzonder welstandsniveau toegekend, waarbij het uitgangspunt het behoud van de bestaande stedenbouwkundige context is met zakelijke architectuur.

In beginsel dienen dus alle bouwplannen zich te voegen naar de bouwmassa en -stijl van de bestaande bebouwing of, bij toevoeging, ondergeschikt en afgestemd op de vormtaal van het hoofdgebouw te zijn. Bij afwijking dienen de bestaande stedenbouwkundige context, de positionering van de buitenmatten, en de massaopbouw en -samenstelling maatgevend te zijn. Door de bijzondere waarde en betekenis van het gebied dienen zowel groot- als kleinschalige toevoegingen met aandacht en zorg

vormgegeven te worden. Welstandshalve worden hoge eisen gesteld aan de vormgeving en detaillering.

Belangrijkste aandachtspunten voor welstandstoezicht:

- cultuurhistorische herkenbaarheden/ monumentale waarde
- diversiteit in gevelwanden
- behoud van ritmiek en herhaling
- positionering t.o.v. de voorgevellijn
- gevelkenmerken en -geleding
- toevoegingen aan, op en/ of bij hoofdgebouw
- materialen en kleuren
- reclametoevoegingen

Welstandscriteria

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

Plaatsing (bestemmingsplan is maatgevend)

Bij nieuwbouw, verbouwing of renovatie dient men de verkaveling, positie ontsluiting en oriëntatie en zoveel mogelijk te voegen naar de reeds aanwezige stedenbouwkundige structuur.

- Behouden van bestaand verkavelingspatroon van woonblokken met grootschalige objecten of gesloten gevelwanden met aaneengesloten panden;
- Aanhouden van de voorgevellijn van een individueel pand; geen terugspringende of voorgevellijn overschrijdende bebouwing, met uitzondering van erkers.

Massa en vorm (bestemmingsplan is maatgevend)

Bij nieuwbouw, verbouwingen of renovatie dient men aan te sluiten op de bouwmasa en hoofdvorm van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing.

- Behouden van grootschalige vrijstaande of geschakelde panden en complexen met een eigen individuele vormgeving;
- Behouden van horizontale opbouw/ verdeling van de bouwmasa/ gevel: basement, middenstuk en beëindiging met kap;
- Accentuering door afwijking in bouwmasa of vormgeving op stedenbouwkundige geëigende locaties is wenselijk;
- Brede profielen van de ruimte behouden;
- De gevarieerde hoofdvorm met veelal meervoudig samengestelde massa's interpreteren;
- De perceels- en pandbreedte dienen te passen in het ritme van de omliggende bebouwing;
- Variatie aan kapvormen behouden; aansluiting van dakranden op belendende bebouwing is noodzakelijk; Bij renovatie behoud van bestaande kap; verbijzonderingen in kapvorm en -richting en eventuele accenten in hoogte op specifieke stedenbouwkundig geëigende locaties zijn mogelijk.

Gevelkarakteristiek

Bij verbouwingen of renovatie dient men aan te sluiten op de gevelkarakteristiek van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing. Bij nieuwbouw is afwijkende/ vernieuwende gevelkarakteristiek op stedenbouwkundig geëigende locaties mogelijk.

- Behoud van individueel vormgegeven complexen/ panden in een straatwand;

- Behouden van naar de straat gekeerde voorgevel, waarvan de voorgevel bestaat uit de voordeur en minimaal 30% gevelopeningen; bijzondere aandacht voor de vormgeving van de entree van het pand aangezien ieder pand door de pandsgewijze verkaveling als regel een voortree heeft;
- Geen dichte gevels (muren) op voetgangersniveau; visuele toegankelijkheid door transparante vormgeving is wenselijk;
- Plasticiteit door dieptewerking van negge, kolommen, penanten, metselwerk en andere gevelelementen is wenselijk.

Detaillering, kleur en materiaal

Bij verbouwingen of renovatie dient men aan te sluiten op de detaillering, kleur en materiaal van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing. Bij nieuwbouw is afwijkende/ vernieuwende detaillering, kleur, en materiaal mogelijk en op stedenbouwkundig geëigende locaties zelfs wenselijk.

- Bij renovatie of toevoegingen aan bestaande bebouwing handhaven van authentieke geveldetaillering zoals toepassing van lateien, rollagen, speklagen, onderdorpels et cetera;
- Bij nieuwbouw interpreteren of afleiden van de bestaande detaillering en ornamenten van de omliggende bebouwing; het (historische) karakteristieke gevelbeeld prevaleert in ieder geval boven de herkenbaarheid van de functie van het gebouw in het ontwerp;
- Interpreteren van overwegend bakstenen metselwerk in roodbruine kleuren en oranjero de of zwart dakpannen; toepassing van houten kozijnen behouden in de Parklaan;
- Respecteren van oorspronkelijke details, kleur en materiaal in Villapark Verfraaiing;
- Geen kunststoftoepassingen en toepassing van felle kleuren die sterk contrasteren met de gebruikte kleuren van omliggende bebouwing.

5.2.6

Traditionele blokverkaveling (Wederopbouw 1945-1960) (6)

Algemeen

Traditionele blokverkaveling kenmerkt zich door een overzichtelijk, rustig en relatief groen karakter. De bebouwing is in de oorspronkelijke architectonische en stedenbouwkundige vorm met zorg ontworpen. Kenmerkend is het blokvormige stratenpatroon en het straatgericht wonen (soms buurtwinkels). Er is rust in het bebouwingsbeeld ontstaan door de eenvoudige, relatief kleinschalige, hoofdmassa's. Het architectuurbeeld voor woningbouw kan men enerzijds als Traditionele bakstenenarchitectuur kenmerken en anderzijds is de architectuur voor een deel bepaald door de geïndustrialiseerde bouw met zogenaamde prefabelementen. De Traditionele bakstenenarchitectuur werd al veel toegepast voor de Tweede Wereldoorlog en kenmerkt zich door het gebruik van roodbruine bakstenen voor de gevels, maar ook voor dorpels, lateien en ornamenten. Ten opzichte van de bouwperiode voor de Tweede Wereldoorlog is in plaats van hoek tot hoek ontworpen complexen meer samenhangend per bouwblok gebouwd. Daarnaast is er minder sprake van gevelversiering en -detailleringen. Overige kenmerkende detaillering en beeldbepalende gevelelementen betreffen de geaccentueerde voordeuren door bovenlichten en omlijsting, de daklijsten.

Gebiedsbeschrijving

In de periode 1945-1960 heeft met name aan de oostzijde van het centrum een omvangrijke uitbreiding plaatsgevonden. Kenmerkend aan de uitbreiding is het planmatige karakter met een eenvoudig patroon van rechte straten met een symmetrisch straatprofiel. Het gaat hier om uitbreidingen die aansluiten op de oorspronkelijke stadsstructuur, gelegen in de wijken Kalsdonk (6a t/m c) en Burgerhout (6d t/m g).

Gebiedsbeschrijving Kalsdonk

Een gedeelte van de wijk Kalsdonk is net voor de Tweede Wereldoorlog ontworpen, het merendeel van de bebouwing is tussen 1945 en 1960 gerealiseerd. Kenmerkend voor Kalsdonk is de rechthoekige opbouw van straten en pleinen die hoofd- en nevenruimten bepalen en begrenzen. De groenstructuur maakt deel uit van deze opzet en bevindt zich langs of in de hoofd- en nevenruimten. De wijk bestaat uit verschillende delen met ieder een eigen, herkenbare ruimte-typologie. Binnen de wijk vormen de Philipslaan en de Rector Hellemonsstraat de kapstok waaraan de overige buurten zijn opgehangen. Deze wegen koppelen de buurten onderling en verzorgen de relaties met de omliggende wijken en parken.

KALSDONK



In het gebied van de traditionele blokverkaveling in Kalsdonk zijn de beeldbepalende elementen het Marconiplein, Heilig Hartplein, verpleeghuis Wiekendaal e.o., het appartementencomplex aan de Voltastraat en de R.K. kerk Heilig Hart.

6a. Kalsdonk West

Het gebied wordt begrensd door het Heilig Hartplein, Philipslaan, Bredaseweg, van Coothlaan, Kalsdonksestraat, Waterstraat en Parklaan. De bebouwing aan de Kalsdonksestraat e.o. is gemengd van karakter en omvat woningen, horecafuncties en andere kleinschalige bedrijven. De Kalsdonksestraat is de oostelijke invalsweg van de wijk en vormt met de Gastelseweg een verbinding naar het noordoostelijke buitengebied. De route heeft in de loop der tijd haar functie als hoofdroute naar het centrum van Roosendaal grotendeels verloren. De Philipslaan en de woongebieden rondom de Marconistraat en de Van Coothlaan hebben een planmatig karakter, afgewisseld met historische lintbebouwing met een gemengd karakter. De bouwvorm is hoofdzakelijk rijwoningen met rechte voorgevellijn in combinatie met individuele panden.



6b. Kalsdonk Oost

Kalsdonk Oost wordt begrensd door de Rector Hellemonsstraat, Televisiestraat, Voltastraat, Zwanhoefstraat, Bredaseweg, Philipslaan, Heilig Hartplein, Gastelseweg, Buys Ballotstraat en Lorentzstraat en heeft primair een woonfunctie. Aan de noordzijde van de Philipslaan bevindt zich een concentratie van openbare gebouwen (o.a. r.k. kerk Heilig Hart, buurthuis Kalsdonk en het Zoomvliet College), die in de loop der jaren van functie zijn veranderd. Het gebied kent geen gestructureerde opzet en de woningen zijn minder uniform dan in de omliggende wijken. De bebouwing bestaat voornamelijk uit laagbouw opgetrokken uit rode baksteen met langskap. Langs de randen (Philipslaan en Voltastraat) bevinden zich gestapelde meergezinswoningen in drie lagen.



6c. Kalsdonk Noord

Kalsdonk Noord omvat het gebied tussen de Christiaan Huygensstraat, Telefoonstraat, Voltastraat, Televisiestraat, Rector Hellemonsstraat, Lorentzstraat, Buys Ballotstraat en Gastelseweg. In het noordwestelijke deel is binnen de kleinschalige woonstraten een open bebouwingsstructuur van half vrijstaande woningen met een introvert karakter gesitueerd. In het oosten van de wijk is aan de lanen een (gedeeltelijk gesloopte) menging van drie en twee onder één kap woningen gelegen, waarbij de verschillende typen per straatwand gegroepeerd zijn, rekeninghoudend met de typologie van de achterliggende

woningen. De woningen in het zuiden langs de Telefoonstraat zijn rijwoningen in langere blokken. De woningen zijn opgetrokken in roodbruine gevelvlakken en hebben zwarte dakvlakken. Op de hoek van de Voltastraat is een appartementencomplex gesitueerd als hoogbouwelement op de hoek.



6d. het gebied tussen de Bredaseweg en de Van Beethovenlaan

De Bredaseweg vormt één van de oudste invalsroutes tussen Roosendaal en Breda en is in deze welstandsnota onderdeel van het stedelijke lint, waarvoor een aparte uitwerking is gemaakt. Tussen de Bredaseweg en de Van Beethovenlaan is een diversiteit aan bebouwing aanwezig met overwegend woonfuncties. De bebouwing bestaat uit geschakelde en vrijstaande woningen veelal opgetrokken in een roodkleurige baksteen. Ze bestaan uit twee bouwlagen en de nokrichting van de zadeldakken is evenwijdig aan of dwars op de straat.



Gebiedsbeschrijving Burgerhout

De ontwikkeling van Burgerhout is tot stand gekomen in de periode vanaf de jaren '30 tot begin jaren '70. Globaal verliep de ontwikkeling van west naar oost, tussen de Boulevard en de huidige A58. In de wijk zijn de bouwstijlen uit de verschillende perioden herkenbaar. Het huidige bebouwingspatroon van Burgerhout is voor een belangrijk deel bepaald door het uitbreidingsplan dat in 1933 is vervaardigd door ir. Schaap. Burgerhout maakt deel uit van de eerste ring van de woonwijken rond de binnenstad. Burgerhout kent een duidelijke stedenbouwkundige structuur, opgebouwd uit structuren, gebieden en elementen. De wijk Burgerhout is opgebouwd uit noord-zuid en oost-west verbindingen. De belangrijkste noord-zuid lijnen betreffen de Strausslaan en de Boulevard. Tussen deze structuurlijnen zijn de oost-west verbindingen opgehangen. Te weten; de Van

Beethovenlaan, Van Gilselaan, Voorstraat en Burgerhoutsestraat. De lintstructuren (Burgerhoutstraat, Voorstraat en Van Gilselaan) hebben een historische grondslag en hebben een karakteristiek bebouwingspatroon. Het Knipplein en omgeving en de R.K. Sint Josphkerk zijn beeldbepalende elementen.

BURGERHOUT



6e. Fatima e.o.

De buurt tussen de Dr. Schaepmanlaan en de Van Beethovenlaan is duidelijk als eenheid herkenbaar doordat alle (eengezins)woningen in dezelfde periode (jaren '50) zijn gerealiseerd in dezelfde bouwstijl. Het stratenpatroon, bestaande uit noord-zuid verlopende lijnen, is helder. Het parkachtige gebied rondom het Knipplein wordt als ruimtelijke eenheid beschouwd. Dit gebied vormt, samen met de parkzone langs de Strausslaan, de belangrijkste groenstructuur in Burgerhout.



6f. Keijenburg Oost

De woonbuurt tussen de St. Josephsstraat, Voorstraat, Strausslaan en Burgerhoutsestraat kenmerkt zich door bebouwing uit de diverse bouwperiodes. De buurt is min of meer achter de oorspronkelijke lintstructuur gelegen. Aan de oostzijde van de buurt zijn vijf galerijflats gelegen. De overige bebouwing bestaat uit oost-west georiënteerde gesloten bouwblokken.

6g. Keijenburg Zuid

Ten zuiden van de Burgerhoutsestraat vormt de bomenbuurt een duidelijk herkenbare eenheid. De bebouwing bestaat uit eengezinswoningen met of zonder kap en lage portiekwoningen. Herkenbaar is het straatprofiel, waarbij de straatnamen overeenkomen met de gekozen boombeplanting en de bouwperiode. Kenmerkend voor de buurt is de opzet in vierzijdige bouwblokken (rijenwoningen aan alle vier de zijden van het bouwblok). Voor- en zijtuinen geven de bouwblokken een aantrekkelijk, groen aanzien.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

Waardering

Het beeld van de naoorlogse planmatige woonwijken wordt voornamelijk bepaald door de herhaling van identieke bouwblokken in een groter verband van rechthoekige halfopen verkavelingspatronen. Verstoringen van dit bebouwingsbeeld doen zich dan ook met name voor aan de voorkant en bij hoekwoningen omdat aanbouwen, bijgebouwen en schuttingen in de voor- en zijtuinen vaak op gespannen voet staan met de stedenbouwkundige samenhangende karakteristiek van de woonwijk.

Opvallende gevelkarakteristieken zijn de eenvoudige detailleringen zoals omlijsting rond de voordeur, klein dakoverstek, gemetselde negge en metselversieringen, houten goot- en daklijsten en de relatief weinig ornamenten. Voor de typische wederopbouwstijl is de zichtbaarheid van betonelementen beeldbepalend.

Ontwikkeling en beleid

Met uitzondering van renovatie en herstructurering van bestaande bebouwing zijn de ontwikkelingen beperkt tot invullingen van kleinere locaties of in de vorm van inbreidingen op blokniveau of langs hoofdstructuren. De nieuwbouw die gerealiseerd is sluit vaak niet aan bij de stijl van de oorspronkelijke bebouwing en vormt is daardoor vrij opvallende elementen.

Voor de wijk Kalsdonk is een integrale beheer- en ontwikkelingsvisie (1998) opgesteld, dat de toekomstvisie op de wijk Kalsdonk in breder verband beschrijft. Als uitwerking van deze visie is een stedenbouwkundig en architectonisch handboek voor de herontwikkeling van de wijk (2001) verschenen. Het handboek beschrijft de ruimtelijke kwaliteitseisen, waaraan de wijk in de toekomst moet voldoen. Op basis van een analyse van de ruimtelijke en functionele karakteristiek van de wijk zijn richtlijnen opgesteld voor de vormgeving van het openbaar en private gebied. Met betrekking tot architectuur vormt een moderne, sterk verwante architectuurstijl het uitgangspunt. Dit is uitgewerkt in richtlijnen voor massa en plasticiteit, dakvorm, gevelarchitectuur, detaillering, kleur- en materiaalgebruik, oriëntatie, hoeksituaties, carport en berging en bijgebouwen. Ook bevat het handboek richtlijnen voor erfafscheidingen.

In de wijk Kalsdonk zijn enkele grotere herontwikkelingslocaties gelegen. De meest omvangrijke ontwikkeling is de herontwikkeling van het A1-gebied (deelgebied 6b, Kalsdonk Oost). In dit gebied wordt een groot deel van de woningen gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouw. Andere herontwikkelingsgebieden zijn het centrumgebied Kalsdonk (6c) en de locaties Edisonstraat/ Stoopstraat (6c), Bredaseweg/ Bachlaan (6d) en Spoorstraat/ Gastelseweg – Hoefnagels (6a). Voor het centrumgebied Kalsdonk is reeds een integraal Programma van Eisen opgesteld. Naast deze grotere ontwikkelingen zullen ook kleinschalige ontwikkelingen plaatsvinden, bijvoorbeeld door invulling van vrije kavels of na sloop van een verouderd pand.

Bij de vernieuwingsoperaties die in deze gebieden nu aan de gang zijn wordt bestaande bebouwing gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Sommige gebieden worden verdicht waarbij nieuwe woningtypen worden toegevoegd. Deze ingrepen kunnen de verhoudingen (maat, schaal, zichtrelaties, vormtaal) sterk veranderen. Nieuwbouw mag niet de overhand krijgen in de bijzondere naoorlogse buurten en zal zorgvuldig ingepast moeten worden waar nieuwbouw noodzakelijk is. Dat betekent niet dat eigentijdse bouwstijlen uitgesloten zijn, maar dat met name rekening wordt gehouden met de hoofdvormen, maatvoering en schaal van de bestaande context.

Welstandsniveau

De woonbuurten met een traditionele blokverkeveling zijn door hun architectonische kenmerken en stedenbouwkundige samenhang aangeduid als regulier welstandsgebied.

Langs de Rector Hellemonsstraat en de Teslastraat (oostelijke parkzone) geldt, vanwege de prominente ligging, een bijzonder welstandsniveau.

Belangrijkste aandachtspunten voor welstandstoezicht:

- mate aan samenhang in wijk, buurt, woonblok straat of woning
- behoud van ritmiek en herhaling
- positionering t.o.v. de voorgevelrooilijn
- gevelkenmerken en -geleding
- toevoegingen aan, op en / of bij hoofdgebouw
- materialen en kleuren

Welstandscriteria

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

Plaatsing (bestemmingsplan is maatgevend)

Bij nieuwbouw, verbouwing of renovatie dient men de verkeveling, positie ontsluiting en oriëntatie en zoveel mogelijk te voegen naar de reeds aanwezige landschappelijke structuur.

- Behouden van structuur van (half)open woonblokken en positionering in voorgevellijn;
- Herhaling in straatwand door identieke kopgevels, gevelkenmerken of andersoortige toevoegingen interpreteren.

Massa en vorm (bestemmingsplan is maatgevend)

Bij nieuwbouw, verbouwingen of renovatie dient men aan te sluiten op de bouwmasa en hoofdvorm van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing.

- Eenvoudige hoofdvorm van bebouwing en profiel van de ruimte interpreteren;
- Interpreteren van gezamenlijke zadeldak met noklijn evenwijdig aan de straat;
- Behouden van vergelijkbare bouwelementen als basiseenheid, die zorgen voor een grote, onderlinge samenhang.

Gevelkarakteristiek

Bij nieuwbouw, verbouwingen of renovatie dient men aan te sluiten op de gevelkarakteristiek van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing.

- Behouden van de oriëntatie van de voorgevel op de straatzijde;
- Horizontale of verticale geleding van gevel interpreteren.

Detaillering, kleur en materiaal

Bij verbouwingen of renovatie dient men aan te sluiten op de detaillering, kleur en materiaal van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing. Bij nieuwbouw is afwijkende/ vernieuwende detaillering, kleur, en materiaal mogelijk en op stedenbouwkundig geëigende locaties zelfs wenselijk.

- Bij verbouwing en renovatie aansluiten op materiaal- en kleurgebruik van oorspronkelijk hoofdgebouw; hoofdzakelijk gebruik van roodbruin baksteen voor de gevels, met onderscheid tussen de baksteen en de voegen, betonnen prefab elementen en gebruik van dakpannen als dakbedekking;
- Geen toepassing van felle kleuren die sterk contrasteren met de gebruikte kleuren van omliggende bebouwing;
- Bestaande schaarse detaillering, gevelversieringen en dergelijke respecteren; aandacht voor accentuering van voordeuren door omlijsting en/ of inbandige ligging en de zichtbaarheid van betonnen pre-fab elementen in gevel;
- Nastreven van architectonische detaileringen die ondersteunend zijn aan de gekozen architectuurprincipes.

5.2.7

Moderne stempelverkaveling (7)

Algemeen

Vanaf 1955 tot 1975 zijn veel uitbreidingen gerealiseerd met een eenvoudig patroon van rechte straten met een symmetrisch straatprofiel en een structuur van steeds herhaalde (gestapelde) woningen in (half)open woonblokken in een open en vaak groene setting. Identieke woonblokken worden herhaald, zodat sprake is van stempels. Vaak zijn clustering van speciale functies (kerken, winkels, scholen, speel- en sportvelden, e.d.) gesitueerd in centraal gelegen groenstroken en groene ruimten. Aan de clustering van bijzondere functies en voorzieningen én de differentiatie in de woningtypologie ligt de naoorlogse wijkgedachte ten grondslag. De woningbouw bestaat uit grondgebonden rijwoningen, maisonnettes, drive-inwoningen in combinatie met (middel)hoogbouw in de vorm van portiek- en galerijflats. Soms zijn naast de rijwoningen ook twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande woningen in de wijk gesitueerd. De hoofdstructuur bestaat uit een hiërarchisch onderscheid tussen doorgaande hoofdwegen op stedelijk niveau en de wijkontsluiting op wijkniveau, met daaraan gekoppeld, woonstraten, woonhoven, winkelpleinen en ruime groene ruimten. Bebouwing, openbare ruimte en groen zijn in samenhang met elkaar ontworpen. De herkenbare en op grote schaal toepasbare (half)open woonblokken met rijwoningen is het meest voorkomende verkavelingstype die vaak wordt afgewisseld met (middel)hoogbouw in een groene setting. Door de (half)open woonblokken ontstaan open straathoeken, hierbij is bij de woningen veelal een duidelijk onderscheid te maken tussen voor- en zijgevel. De grondgebonden woningen bestaan uit eenvoudige hoofdmassa's van twee lagen en kapvormen (overwegend zadeldaken evenwijdig aan de straat) die zorgen voor rust en uniformiteit in het bebouwingsbeeld. De gestapelde woningbouw wordt gekenmerkt door een duidelijk recht hoekige bouwmassa met een horizontale geleding en een platte afdekking.

Gebiedsbeschrijving Westrand

De wijk Westrand is in de vijftiger jaren van de vorige eeuw gebouwd. De wijk kenmerkt zich door de strokenverkaveling en de veelal gestempelde opzet van het stedenbouwkundig plan. De meest voorkomende bebouwingstypes zijn twee-onder-één-kap woningen, rijwoningen en (middel)hoogbouw, waarbij herhaling een belangrijke rol speelt. De bebouwing is georiënteerd op de zon en vrijstaand in het groen. Aan de functionele scheiding en clustering van bijzondere functies en voorzieningen als kerken en scholen ligt de naoorlogse wijkgedachte ten grondslag. De wijk is de primaire woonomgeving waarbinnen voor alle bewoners de dagelijkse voorzieningen aanwezig moeten zijn. De wijk wordt doorkruist door een belangrijke invalsroute (Burgemeester Freijterslaan). Beeldbepalende elementen in Westrand zijn het verzorgingshuis St. Elisabeth e.o., bebouwing langs de Wouwseweg en Burgemeester Freijterslaan, de Molen aan de Wouwseweg, appartementencomplex hoek Jan Vermeerlaan & Brug, Freijterslaan, Rubensflat, Corneliaflat en de markante bouwwerken langs de A17.



7a. Westrand Noord

Westrand Noord laat zich het best omschrijven als een woongebied met gestempelde (half)open woonblokken, middelhoogbouw en hogere galerijflats. De Jan Vermeerlaan is een belangrijke verkeersader op buurtniveau en verdeelt de wijk in twee ruimtelijk eenheden. De randen (Jan Vermeerlaan) worden gekenmerkt door de hogere gestapelde woningbouw. Ook is sprake van samenhang per woonbuurt met standaard rijwoningen en een herkenbare horizontale geleding en relatief eenvoudige gevelinrichting. De bebouwing ten oosten van de Jan Vermeerlaan bestaat uit één of twee bouwlagen met een kap in dwarsrichting. De woningen vertonen samenhang door geel metselwerk en zwarte pannen. Het kleurgebruik van de kozijnen is over het algemeen lichtblauw met geel. De woningen ten oosten van de Jan Vermeerlaan vertonen eveneens samenhang door het gebruik van eenduidig metselwerk. Aan weerszijden van de Van Goghlaan zijn halfopen woonblokken gesitueerd. Deze bebouwing wordt afgewisseld door de nieuwbouw aan het Carel Willinkplein. Aan de Breitnerlaan staan vrije sector woningen. Het verkeer wordt afgewikkeld over de Jan Vermeerlaan en de Burgemeester Freijterslaan. De groenvoorzieningen bevinden zich aan de randen van de woonwijken en zijn veelal gecombineerd met de middelhoogbouw. Rond het St. Lucasplein zijn enkele wijkvoorzieningen gesitueerd.



7b. Westrand Zuid

Tussen de Burgemeester Freijterslaan en de Wouwseweg ligt een gebied ingeklemd dat oorspronkelijk een gestempelde structuur had. Deze structuur is overwegend gehandhaafd gebleven, gecombineerd met nieuw ontwikkelde bouwwerken langs de Burgemeester Freijterslaan. Hier staan overwegend hoge galerijflats, waardoor een asymmetrisch beeld is ontstaan in het dwarsprofiel van de Burgemeester Freijterslaan. Het gebied wordt ontsloten door de Rubenslaan en sluit aan op de Burgemeester Freijterslaan. Veranderingen in samenstelling hebben ertoe geleid dat de oorspronkelijke wijkstructuur en de woningtypologieën enigszins is veranderd. Sommige complexen zijn vervangen door moderne bebouwing, die voldoen aan de hedendaagse wensen. Deze moderne bebouwing wordt afgewisseld door bebouwing van halfopen bouwblokken.



Gebiedsbeschrijving Kroeven

De wijk Kroeven is een typische jaren '60 wijk, grotendeels ontwikkeld als eerste grote uitlegwijk ten zuiden van het stadscentrum. De wijk kent een rechthoekige opzet van de verkaveling en een hoge mate van repetitie van dezelfde woningen. De President Kennedylaan bepaalt grotendeels de opbouw van de wijk Kroeven. Langs en rondom deze laan liggen de stempels. De laan heeft een duidelijke opbouw en fungeert door de maat en de ligging als drager van de wijk. Naast de oriëntatie van de stempels op de President Kennedylaan, zijn er tal van beeldbepalende elementen gesitueerd langs de route. Het patroon van hoofdwegen deelt de wijk op in meerdere plandelen. De wegenstructuur kent een duidelijke hiërarchie en verdeelt de wijk in verblijfsgebieden. De President Kennedylaan en de Burgemeester Schneiderlaan vormen de hoofdontsluitingen in noord-zuid en oost-westrichting. De stempels worden ontsloten door buurtstraten.

De groenstructuur bestaat hoofdzakelijk uit het Kletterwater, die tevens de oost-westgerichte hoofdstructuur van de wijk vormt. De landschappelijke inbedding tussen de bebouwing is zeer gering. Door de verkeersfunctie van de Burgemeester Schneiderlaan is de interactie met de omliggende woningen beperkt. Het openbare gebied bestaat uit de rijbanen, parkeerstroken, trottoir en openbaar groen. Het semi-openbare gebied bestaat uit gangpaden en de achtergebieden. Beeldbepalende elementen in de wijk Kroeven zijn de Radio-T.V. toren, Molen de Hoop en het bejaardencomplex langs de Antwerpseweg, de Wildenborch, de R.K. kerk Moeder Gods en de torenflat Kroeven Zuid.

KROEVEN



Z.c. Kroeven

Het centrale deel van de wijk Kroeven wordt gekenmerkt door een gestempelde structuur. De westelijke begrenzing wordt gevormd door de thematische bouwblokken langs de Watermolenbeek. Aan de noord-, oost- en zuidzijde ligt de grens respectievelijk bij de Rijksweg A58, Gezellelaan/ Melis Stokelaan en de Willem Dreesweg (gemeentelijke weg, onderdeel van het stedelijk hoofdwegennet). De President Kennedylaan is een belangrijke structuurdrager in de wijk en vormt tevens de hoofdontsluiting. De meest voorkomende bebouwingstypes zijn twee-onder-één kap woningen, rijwoningen en (middel)hoogbouw (flats langs de Burgemeester Schneiderlaan, De Wildenborch en torenflat Kroeven Zuid).



Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

Waardering

De naoorlogse wijken zijn waardevol door de groene openbare ruimtestructuren, de stedenbouwkundige opzet en de gunstige strategische ligging ten opzichte van de stadscentra. Het beeld van de planmatige woonwijken wordt voornamelijk bepaald door de herhaling van identieke woonblokken in een groot verband van rechthoekige verkavelingspatronen. Bij de hoekwoningen vinden in veel gevallen verstoringen plaats omdat aanbouwen, bijgebouwen en voornamelijk schuttingen in de zijtuinen zijn gesitueerd. Deze zijn strijdig met de stedenbouwkundige karakteristiek van de woonwijk.

Ontwikkeling en beleid

De Gebiedsvisie Groot-Kroeven (2002) bevat een visie op de toekomst van de gehele wijk inclusief de randzones en de woonbuurt Krogten, die buiten het deelgebied 7c vallen. De toekomstvisie is gericht op handhaving c.q. versterking van de ruimtelijke hoofdstructuur (als drager van ruimtelijk-functionele ontwikkelingen) en versterken van de randen en poorten. Ruimtelijk-functionele veranderingen zijn gericht op drie aspecten:

- Meer woningdifferentiatie binnen Groot-Kroeven voor alle huishoudtypen; differentiatie zowel naar huur en koop als naar woningtype.
- Meer (integrale) veiligheid in de woonomgeving.
- Versterking van de ruimtelijke en functionele kwaliteit (van met name water, groen en grijs).

Welstandsniveau

Evenals de overige planmatige woonwijken uit de periode na WO II zijn de wijken met een moderne stempelverkaveling aangewezen als reguliere welstandsgebieden. Het welstandsbeleid dient hierbij gericht te zijn op handhaving van het oorspronkelijke tijdsbeeld met als uitgangspunt het handhaven van de basiskwaliteit.

Belangrijke uitgangspunten voor welstandstoezicht

- mate aan samenhang in wijk, buurt, woonblok straat of woning
- behoud van ritmiek en herhaling
- positionering
- gevelkenmerken en -geleding
- toevoegingen aan, op en/ of bij hoofdgebouw
- materialen en kleuren

Welstandscriteria

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

Plaatsing (bestemmingsplan is maatgevend)

Bij nieuwbouw, verbouwing of renovatie dient men de verkaveling, positie ontsluiting en oriëntatie en zoveel mogelijk te voegen naar de reeds aanwezige structuur.

- Behouden van structuur van (half) open woonblokken en positionering in voorgevellijn;
- Herhaling in straatwand door identieke kopgevels, gevelkenmerken, andersoortige toevoegingen interpreteren.

Massa en vorm (bestemmingsplan is maatgevend)

Bij nieuwbouw, verbouwingen of renovatie dient men aan te sluiten op de bouwmassa en hoofdvorm van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing.

- Relatief breed profiel van de ruimte interpreteren;
- Eenvoudige samenstelling van hoofdmassa behouden;
- Interpreteren van gezamenlijke zadeldak met de noklijn evenwijdig aan de straat;
- Verbijzonderingen in kapvorm en eventuele accenten in hoogte op specifieke stedenbouwkundig geëigende locaties zijn mogelijk.

Gevelkarakteristiek

Bij nieuwbouw, verbouwingen of renovatie dient men aan te sluiten op de gevelkarakteristiek van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing.

- Oriëntatie van de voorgevel gericht op straatzijde met de voordeur in de voorgevel behouden;
- Horizontale of verticale geleiding van gevel van de naastgelegen bebouwing interpreteren;
- Evenwichtig en relatief ingetogen gevelindeling interpreteren;
- Beperkte plasticiteit in gevel behouden;
- Complexgewijze plasticiteit is per bouwblok mogelijk.

Detailering, kleur en materiaal

Bij verbouwingen of renovatie dient men aan te sluiten op de detailering, kleur en materiaal van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing.

Bij nieuwbouw is afwijkende/ vernieuwende detailering, kleur, en materiaal mogelijk en op stedenbouwkundig geëigende locaties zelfs wenselijk.

- Materialisering en detailering op blokniveau gelijk houden;
- Gebruik van baksteen is gewenst;
- Geen toepassing van felle kleuren die sterk contrasteren met de gebruikte kleuren van omliggende bebouwing.

5.2.8

Woonerven en introverte woongebieden (1970-1985) (8)

Algemeen

Als reactie op de blokverkeveling van de naoorlogse planmatige uitbreidingen, die als te zakelijk en monotoon werden ervaren, ontstaat in de jaren '70 een beweging, die aandacht vraagt voor de menselijke schaal en maat van nieuwe woongebieden. De woningen zijn veelal geclusterd rondom woonerven en -pleintjes of hofjes. Hierdoor is een groot deel van woningen met de achterzijde naar de belangrijkste ontsluitingswegen gesitueerd. Samen met de vele toepassingen van aan- en uitbouwen aan de voorzijde kan er in het beeld onduidelijkheid ontstaan in het onderscheid tussen voor- en achterkanten. Deze toevoegingen hebben door de regelmatig onderbroken gevellijnen tevens een sterke plasticiteit tot gevolg. De wijken, maar ook delen daarvan zijn sterk naar binnen (introvert) gekeerd. Een groot aantal van de woningen is niet direct straatgericht, maar meer georiënteerd op de privé-tuin. Er komen veel variaties voor in de vormgeving openbaar-privé. De gevelindelingen zijn over het algemeen relatief eenvoudig en ingetogen. De materialisering en het kleurgebruik sluiten aan bij de mode uit de periode van ontstaan: donkere, semi-ambachtelijke materialen, zoals houten gevelpanelen, bakstenen gevels en orangerode of donkerkleurige dakpannen.

Gebiedsbeschrijving Kortendijk

De wijk Kortendijk (8a) is een (overwegend) introverte woongebied met een op woonerf of -hof gerichte verkeveling met een kronkelig en bochtig verloop van het stratenpatroon en verspringende rooilijnen. Kortendijk is gelegen aan de oostelijke zijde van Roosendaal en wordt aan de noordelijke zijde begrensd door het industrieterrein Majoppeveld. Ten oosten van Kortendijk ligt de Krampenloop, ten zuiden Langdonk en Visdonk en in het westen zorgt de A58 voor de wijkbegrenzing. In deze introverte woonwijk is een gevarieerd aanbod aan woningtypen te vinden met een samenhangende vormgeving per buurt. De met veel groen ingerichte woonwijk wordt gekenmerkt door de openbare ruimte, de centrale parkeerplaatsen en de ontsluiting van de woningen door voetpaden. Beeldbepalende elementen in de wijk Kortendijk zijn de Engelbrecht van Nassaukazerne, de Kortendijk, het Dijkcentrum, de Bloemschevaert en wooncomplex voor verstandelijk gehandicapten Sterrebos.

KORTENDIJK



8a Kortendijk

In de wijk Kortendijk staan diverse woningtypen met een uiteenlopend aantal bouwlagen en verschillende kapvormen. In veel gevallen loopt het dakvlak van de woning door over een uitbouw waardoor een asymmetrische kapvorm ontstaat. Het merendeel van de woonbebouwing bestaat uit één tot drie lagen met kap en zijn geschakeld. Daarnaast zijn er verschillende appartementencomplexen te vinden met diverse bouwhoogten. Opvallend is het gedifferentieerde gevelbeeld binnen één bouwblok dat wordt veroorzaakt door de verhevigde plasticiteit/ dieptewerking van de gevels. Daarnaast komen onregelmatige verspringen en verdraaiingen van de voorgevellijnen en afwisselende bouwhoogten binnen één bouwblok voor, die dit gedifferentieerde gevelbeeld nog eens versterken.



Gebiedsbeschrijving Langdonk

De wijk Langdonk, gelegen in het zuiden van de gemeente Roosendaal, wordt gekenmerkt door woningen die veelal zijn geclusterd rondom woonerven en -pleintjes of hofjes.

Langdonk bestaat grotendeels uit grondgebonden woningen. Aan de randen van de wijk staan de koopwoningen en in de kern hoofdzakelijk de huurwoningen.

De wijk is opgebouwd uit een eenvoudig patroon van rechte straten met een symmetrisch straatprofiel en een structuur van woningen in (half)open woonblokken. De met veel groen ingerichte woonwijk wordt gekenmerkt door de openbare ruimte, de centrale parkeerplaatsen en de ontsluiting van de woningen door voetpaden. De wijk kent een duidelijke routing, de Langdonk vormt een rondweg en sluit aan op de Burgemeester Schneiderlaan. Ten zuiden Ten noorden van de Burgemeester Schneiderlaan ligt het deelgebied de Langdonk (8a) en het deelgebied Bovendonk (8b) ligt ten zuiden hiervan. Beeldbepalende elementen in Langdonk zijn het winkelcentrum Langdonk, appartementencomplex langs de Langdonk en de Evelindeflat.

LANGDONK



8b Langdonk

De grootste deel van de wijk Langdonk ligt ten zuiden van de Burgemeester Schneiderlaan en is opgezet in halfopen woonblokken rondom een ringstructuur (de weg Langdonk). De bebouwing bestaat veelal uit twee bouwlagen met uitzondering van enkele flatgebouwen van vier tot vijf bouwlagen. De woonfunctie overheerst, maar er zijn ook enkele wijkvoorzieningen zoals scholen en het winkelcentrum. Er is gestreefd naar homogeniteit in de architectuur en beeldkwaliteit. De woningen bestaan uit eenvormige rijwoningen van twee lagen met zadeldak en twee-onder-één-kap woningen van twee lagen met kap. Ook zijn in de wijk enkele grote gestapelde projecten gerealiseerd.



8c Langdonk-Bovendonk

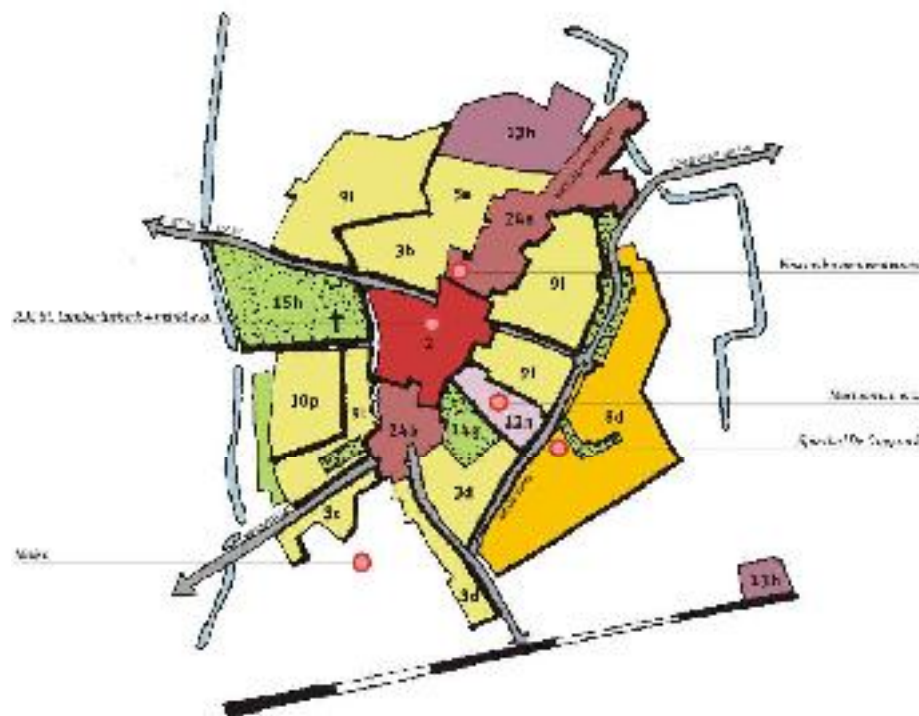
Het noordelijk gedeelte van Langdonk ligt ingeklemd tussen de Burgermeester Schneiderlaan en de Bovendonk. Het gebied is vergelijkbaar met het zuidelijk deel, behoudens het feit dat hier geen gestapelde woningbouw voorkomt. Binnen de ontsluitende straten zijn de grondgebonden eengezinswoningen gesitueerd.



Gebiedsbeschrijving Wouw en Heerle

De woonerven en introverte gebieden in de dorpen Wouw (8d) en Heerle (8e) zijn qua karakter identiek aan de gebieden in de stad maar kennen een andere omvang.

WOUW



8d Wouw

Ten oosten van de Molensingel in Wouw bevindt zich een hofjeswijk met een typisch introvert karakter. De stedenbouwkundige opzet is duidelijk in het streven naar kleinschaligheid, autoluwe omgeving, groen in het openbaar en een ingetogen karakter in de architectuur. Er is sprake van geschakelde woningen in twee bouwlagen met een kap centraal in de wijk en vrijstaande woningen op ruime kavels aan de rand. Er bestaat een grote variatie in kapvorm, maar niet onderling in een bouwblok of straat. De materialisering van de bouwwerken is doorgaans bruin of lichtgeel metselwerk soms gecombineerd met houten gevelbekleding.

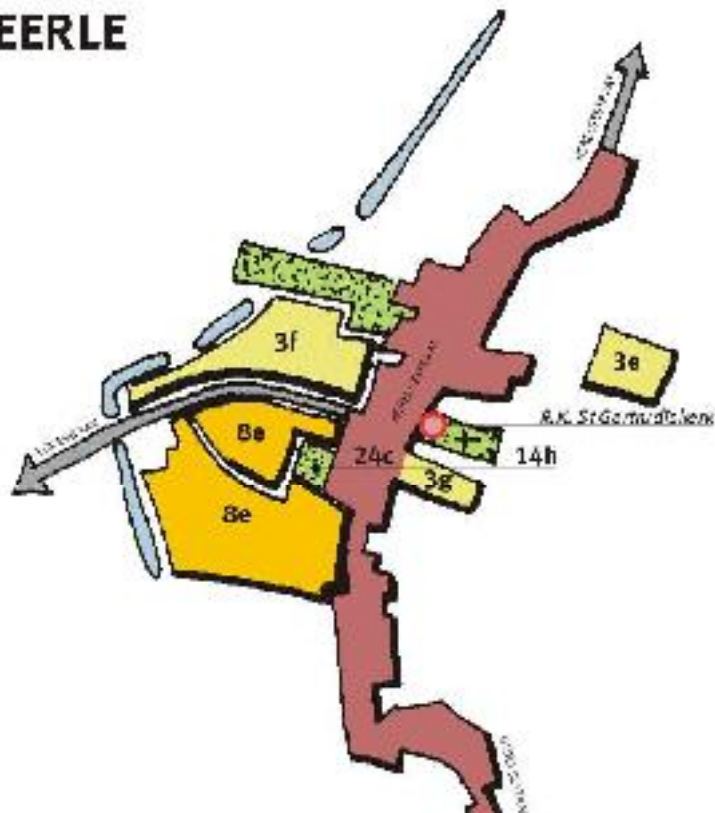


8e Heerle

De Kastanjelaan, Esdoornstraat, Meidoornstraat, Plataanstraat, Olmenstraat, Acacialaan en het Berkenpad maken deel van het introverte woongebied van de kern Heerle. De betreffende straten zijn in een hofachtige patroon gelegd. De bebouwing bestaat overwegend uit twee bouwlagen met een kap. Aan de rand is er ook sprake van vrijstaande woningen. Net als in de overige introverte woongebieden is het groen alom aanwezig en is de samenhang tussen de diverse bouwwerken groot. De bebouwing is kleinschalig, maar wel gegroepeerd in kleine blokken of twee-onder-één-kap. Het materiaalgebruik is hoofdzakelijk donkerbruin baksteen en in sommige gevallen zijn de gevels geaccentueerd met een houten of kunststof gevelbekleding.



HEERLE



Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

Waardering

De introverte woningbouw kenmerkt zich door een grote diversiteit aan bebouwing in een gebied met een groen karakter en een open straatbeeld. De vormgeving is wel per bouwblok samenhangend, maar de diversiteit/levendigheid in het gevelbeeld is groot door de afwisselingen in voorgevellijnen, bouwhoogten en gevelindelingen. Desondanks is er door de samenhang per bouwblok toch sprake van enige rust. Het is van belang dat deze samenhang per bouwblok, of zelfs per cluster van dezelfde bouwblokken behouden blijft. Kleinere woninguitbreidingen aan de woningen aan de straatzijde kunnen de rust en de samenhang binnen het bebouwingsbeeld verstoren. Op enkele plekken dringen gesloten en weinig aantrekkelijke achtererfafscheidingen op tot aan de openbare weg (Kortendijk, Langdonk).

Ontwikkeling en beleid

De ontwikkelingen in de introverte woongebieden blijven beperkt tot invullingen van kleinere locaties of in de vorm van woninguitbreidingen.

Welstandsniveau

Aan woonerven en introverte woongebieden is een regulier welstandsniveau toegekend. Voor het welstandstoezicht zal in deze wijken het accent liggen op het behoud van samenhang van de afzonderlijk vormgegeven woonblokken, buurten en complexen als stedenbouwkundig of architectonisch geheel. Hierbij zijn voornamelijk de hoofdvorm, toevoegingen aan gevel en dakvlakken en gevelwijzigingen belangrijke items. Ook de

zichtbaarheid van het bouwwerk vanaf de openbare ruimte is een belangrijk aandachtspunt bij de welstandsbeoordeling. Door de verkavelingen zijn achterzijdes geregeld zichtbaar vanaf de openbare ruimte. Deze achterzijdes dient men te behandelen als voorzijdes.

Welstandscriteria

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

Belangrijkste aandachtspunten voor welstandstoezicht:

- ✦ mate aan samenhang in wijk, buurt, woonblok straat of woning
- ✦ behoud van ritmiek en herhaling
- ✦ positionering
- ✦ massa en maatvoering
- ✦ gevelkenmerken en -geleding
- ✦ toevoegingen aan, op en / of bij hoofdgebouw
- ✦ materialen en kleuren

Plaatsing (bestemmingsplan is maatgevend)

Bij nieuwbouw verbouwing of renovatie dient men de verkaveling, positie ontsluiting en oriëntatie en zoveel mogelijk te voegen naar de reeds aanwezige stedenbouwkundige structuur. Bij gestapelde woningbouw en grootschalige elementen is afwijken van de verkaveling, positie en oriëntatie van de oorspronkelijk of reeds aanwezige bebouwing mogelijk.

- ✦ Behouden van structuur door verspringingen en verdraaiingen in voorgevellijn.

Massa en vorm (bestemmingsplan is maatgevend)

Bij nieuwbouw, verbouwingen of renovatie dient men aan te sluiten op de bouwmassa en hoofdvorm van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing. Bij gestapelde woningbouw en grootschalige elementen is afwijken van de bouwmassa en hoofdvorm van de oorspronkelijk of reeds aanwezige bebouwing mogelijk.

- ✦ Diversiteit in straatwand door afwisselende bouwhoogten en variatie aan schakeling en compositie van bouwmassa's interpreteren;
- ✦ Meervoudige en gevarieerde samenstelling van hoofdmassa interpreteren;
- ✦ Verbijzonderingen in kapvorm en eventuele accenten in hoogte op specifieke stedenbouwkundig geëigende locaties zijn mogelijk.

Gevelkarakteristiek

Bij nieuwbouw, verbouwingen of renovatie dient men aan te sluiten op de gevelkarakteristiek van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing.

- ✦ Interpreteren van rijke plasticiteit/ dieptewerking van gevels.

Detailering, kleur en materiaal

Bij nieuwbouw, verbouwingen of renovatie dient men aan te sluiten op de detailering, kleur en materiaal van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing.

5.2.9

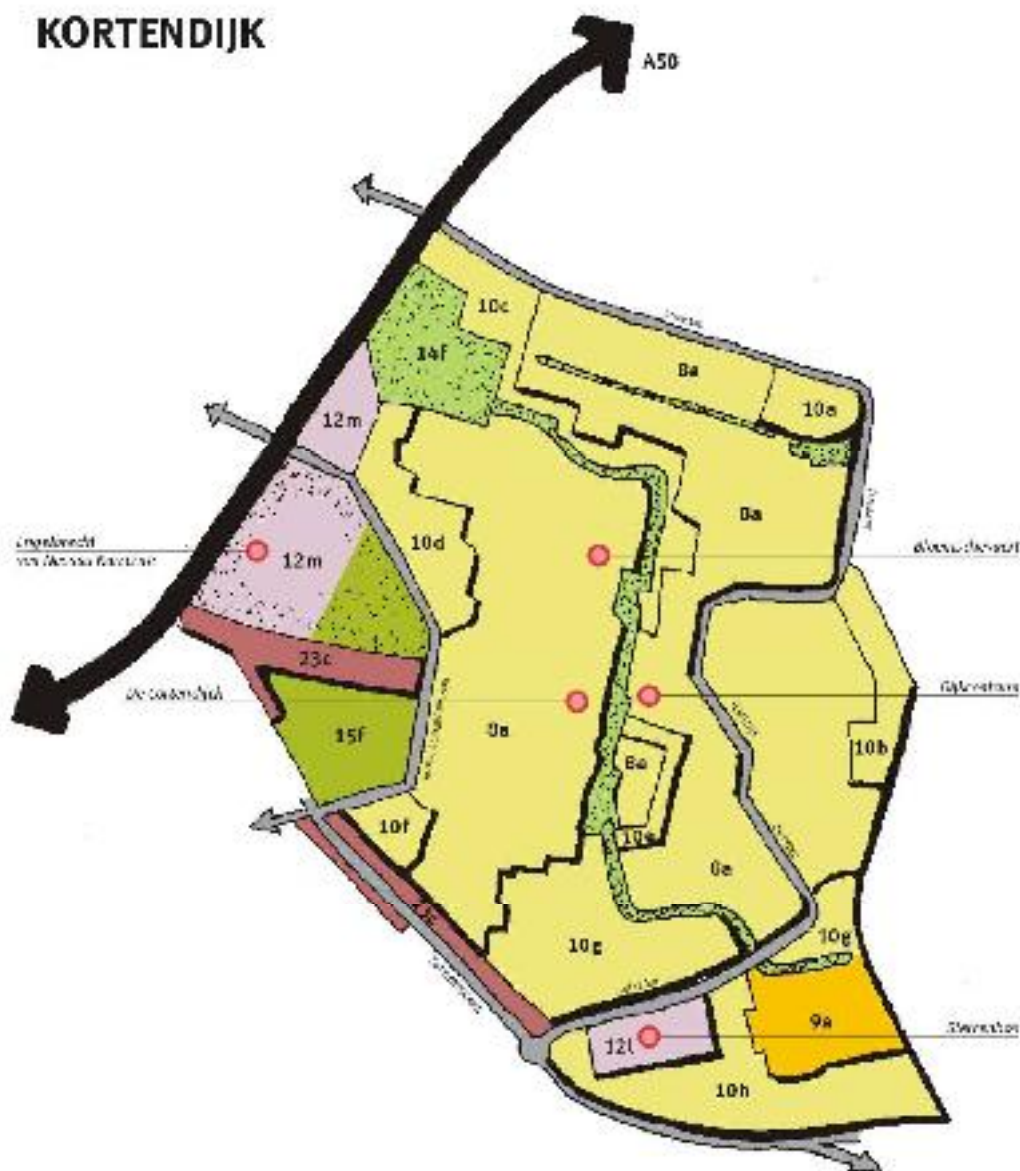
Thematische in- en uitbreidingen (1985-heden) (9)

Algemeen

De afwisselende abstracte vormen in structuur en verkaveling en de themagerichte architectuur en inrichting, domineren het straatbeeld in de thematische in- en uitbreidingen. De architectuur vindt plaats op buurtniveau. De diverse bouwstijlen (traditioneel, postmodern en veelal referenties naar verleden) zijn gericht op de woon- en wijkfuncties en hebben geresulteerd in experimentele woningtypen. Bij de ontwikkelingen van deze gebieden krijgt de architectonische en stedenbouwkundige uitstraling veel aandacht. Per blok, straat of buurt komen vaak meerdere typen woningen voor. In de stedenbouwkundige opzet van de wijken krijgen de verschillende architectuurthema's een bewuste plek toegewezen, zodat ook het beeld van de wijken als geheel wordt ondersteund. Enkele grote lijnen, die soms teruggrijpen op een historische route of landschappelijke lijnen, verbinden visueel de buurten binnen een wijk. De samenhang van de woonblokken wordt bepaald door het architectuurbeeld, de herhaling en ritmiek van massa's, vormen en gevelkarakteristieken. Deze nieuwe woongebieden krijgen een duidelijk imago mee dat ook naar voren komt in een uitgesproken architectuur. De vormgeving varieert van eigentijdse expressieve architectuurstijlen met opvallende vormen, materialen en kleuren tot historiserende woonbebouwing met sterke verwijzingen naar het dorpse, landelijke en traditionele karakter. Zo ontstaan buurten met geheel verschillende architectuur, bijvoorbeeld van Neo-Traditioneel (jaren 30-stijl) tot Neo-Modern (kubistisch, staal, beton, glas). Veelvuldig is een postmodernistische inslag in de architectuur te vinden door de vele historische referenties naar Romaanse, Classicistische en Renaissancistische bouwstijlen.

Gebiedsbeschrijving Kortendijk

De wijk Kortendijk is in de jaren zeventig ontwikkeld aan de oostelijke zijde van Roosendaal. In deze introverte woonwijk is een gevarieerd aanbod aan woningtypen te vinden met een samenhangende vormgeving per buurt. De met veel groen ingerichte woonwijk wordt gekenmerkt door de openbare ruimte, de centrale parkeerplaatsen en de ontsluiting van de woningen door voetpaden. Uiterst zuidoost in de wijk is een thematische uitbreiding gelegen (9a).



9a. Travertijdijk e.o.

De woonbuurt Travertijdijk e.o. kan worden gekenmerkt als een typisch resultaat van het gedachtegoed uit de jaren zeventig, hetgeen tot uitdrukking komt in kleinschaligheid en variatie in bebouwing, groen en richtingen van bouwblokken en wegen. De wijk vormt in zijn huidige opzet een afgerond geheel. Een directe ruimtelijke relatie met het voorliggende plangebied is nauwelijks aanwezig.



Gebiedsbeschrijving Kroeven

De wijk Kroeven is een typische jaren zestig wijk, grotendeels ontwikkeld als eerste grote uitlegwijk ten zuiden van het stadscentrum. De President Kennedylaan bepaalt grotendeels de opbouw van de wijk Kroeven. Langs en rondom deze laan liggen de stempels. De laan heeft een duidelijke opbouw en fungeert door de maat en de ligging als drager van de wijk. Een tweetal thematische in- en uitbreidingen zijn aan de oostzijde van de wijk gelegen (9b). Het patroon van hoofdwegen deelt de wijk op in meerdere plandelen. De wegenstructuur kent een duidelijke hiërarchie en verdeelt de wijk in verblijfsgebieden. De groenstructuur bestaat hoofdzakelijk uit de Watermolenbeek. Het openbare gebied bestaat uit de rijbanen, parkeerstroken, trottoir en openbaar groen. Het semi-openbare gebied bestaat uit gangpaden en de achtergebieden. Beeldbepalende elementen in de wijk Kroeven zijn de Radio-T.V. toren, bejaardencomplex langs de Antwerpseweg, Molen de Hoop, de Wildenborch en de torenflat Kroeven Zuid.



Ob. Kroeven Oost

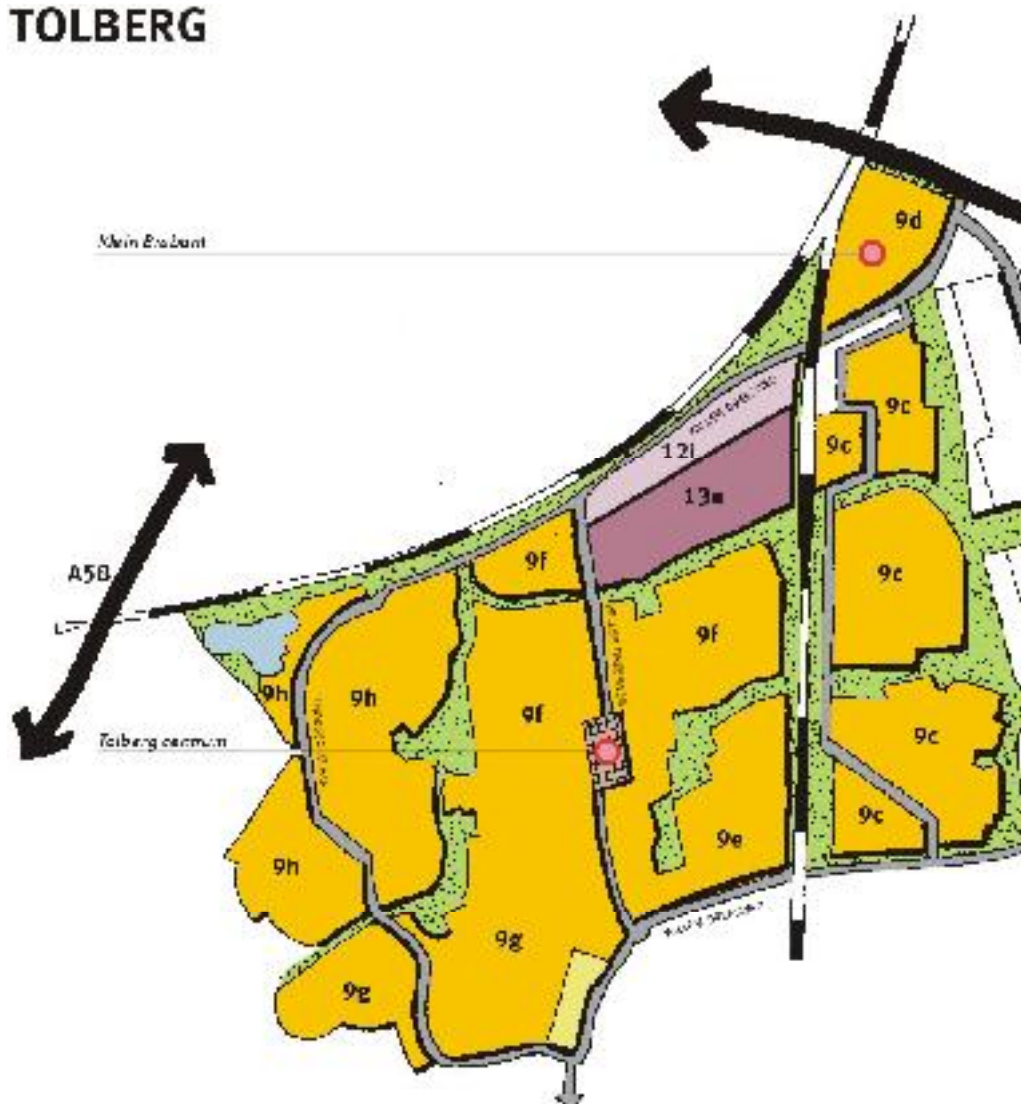
In Kroeven Oost bevindt zich een strook thematische woningbouw van recente data, ingebouwd tussen de wijk Kroeven (7c) en de Antwerpseweg (22b). De buurt ligt aan de buitenrand van de wijk Kroeven en vormt een stedenbouwkundige eenheid met een duidelijk karakter. Er zijn geschaalde rijwoningen en twee-onder-één-kap woningen gelegen in kleine hofjes. Het gebied heeft een eigentijdse vormgeving en de woningen zijn opgebouwd uit gemetselde bakstenen of stukwerk in lichte tinten. Kapvormen zijn gevarieerd, maar overwegend uitgevoerd in dakpannen zwart of rood.



Gebiedsbeschrijving Tolberg

De wijk Tolberg vormt de grootste uitbreidingswijk van Roosendaal-Zuid en is in de jaren '80 en '90 gerealiseerd. In de stedenbouwkundige opzet van Tolberg wordt veel gebruik gemaakt van symmetrische patronen. In de verkavelingsopzet is een helder onderscheid tussen openbaar en privé gerealiseerd. De wijk kent echte woonstraten en bouwblokken, waarbij de voorzijde is gericht naar de straat en in de binnengebieden aan de achterzijde de privé achtertuinen zijn gelegen. Aan de oostzijde liggen een drietal buurten langs de ontsluitingsroute de Bergrand (9c). De poort tot het centrum wordt gevormd door twee thematische gebieden met daarin de beeldbepalende elementen Egelantier en Klein Brabant (9d). De wijkuitbreidingen in Tolberg (9e, 9f, 9g en 9h) zijn grootschalig en thematisch qua karakter met een duidelijk stedenbouwkundige onderlegger als basis voor de indeling in buurten en blokken. De verbindende lijnen tussen de verschillende buurten in de wijk zijn de Thorbeckelaan en de Willem Dreesweg.

TOLBERG



Pc. Tolberg Oost

In deze wijk is een grote mate van variatie in de plaatsing van bebouwing, met rechte en gebogen woonblokken. Er wordt gestreefd naar geëigende buurten en locaties. De bebouwing is geschakeld, twee-onder-één-kap en, in sommige locaties bij de Watermolenbeek, individueel (Abeleberg). De bouwwerken zijn in één of twee lagen gebouwd. Kapvormen zijn gevarieerd en zijn bedekt met zwarte en rode dakpannen.

Pd. Kroevenpoort

Dit gebied functioneert, in stedenbouwkundige zin, als een schakel tussen de binnenstad en de wijken Kroeven en Tolberg. In het gebied bevinden zich vooral woningen, zorgwoningen en gerelateerde instellingen. De Eglantier is een beeldbepalend en hierdoor oriënterende bouwwerk in de omgeving. Op het terrein waar voorheen de sporthal De Leede was gesitueerd is een woningbouwproject in uitvoering. De appartementengebouwen geven vorm aan het begrip Kroevenpoort en accentueren de locatie.

Pe. Tolberg-oost/ Pf. Tolberg centrum/ Pg. Tolberg west

In de wijk Tolberg bevindt zich een grote variatie aan thematische woningen. De stedenbouwkundige opzet is gebaseerd op halfopen woonblokken, symmetrische organisaties, rechte en gebogen blokken. De buurten Oost, Centrum, Zuidwest, West en Noordwest hebben een afzonderlijke stedenbouwkundige structuur. Binnen de samenhang in de planmatige opzet zijn in elke wijk stroken van individuele woningen aanwezig met relatief vrije architectonische kenmerken. De bebouwing is in twee bouwlagen gerealiseerd. Materiaalkeuze en detaillering zijn eigentijds en merendeels eenvoudig. Buurtcentra, scholen, winkelcentra en overige voorzieningen zijn gebouwd in dezelfde architectuurstijl qua bouwhoogte, materiaalkeuze, positie en massa. Geveldetaillering, reclame uitingen en relaties met de openbare ruimte zijn aangepast aan de functie voor betere herkenbaarheid en functionering.





Ph. Tolberg West

Tolberg West is een woonwijk gelegen ten zuiden van de spoorlijn naar Vlissingen en ten westen en zuiden van de Rissebeek. De wijk wordt gekenmerkt door de stedenbouwkundige structuur, de inrichting van de openbare ruimten en de architectonische vormgeving van de bebouwing. De buurten zijn verbonden door de buurtontsluitingsweg de Thorbeckelaan en nauw verweven met de groenzone, een parkgebied langs de Rissebeek. De bebouwing bestaat uit smalle vrijstaande bungalows van twee bouwlagen, twee-onder-één kapwoningen en vrijstaande en geschakelde vrije sectorwoningen gecombineerd met seniorenwoningen (1 bouwlaag) en zeer veel rijwoningen.



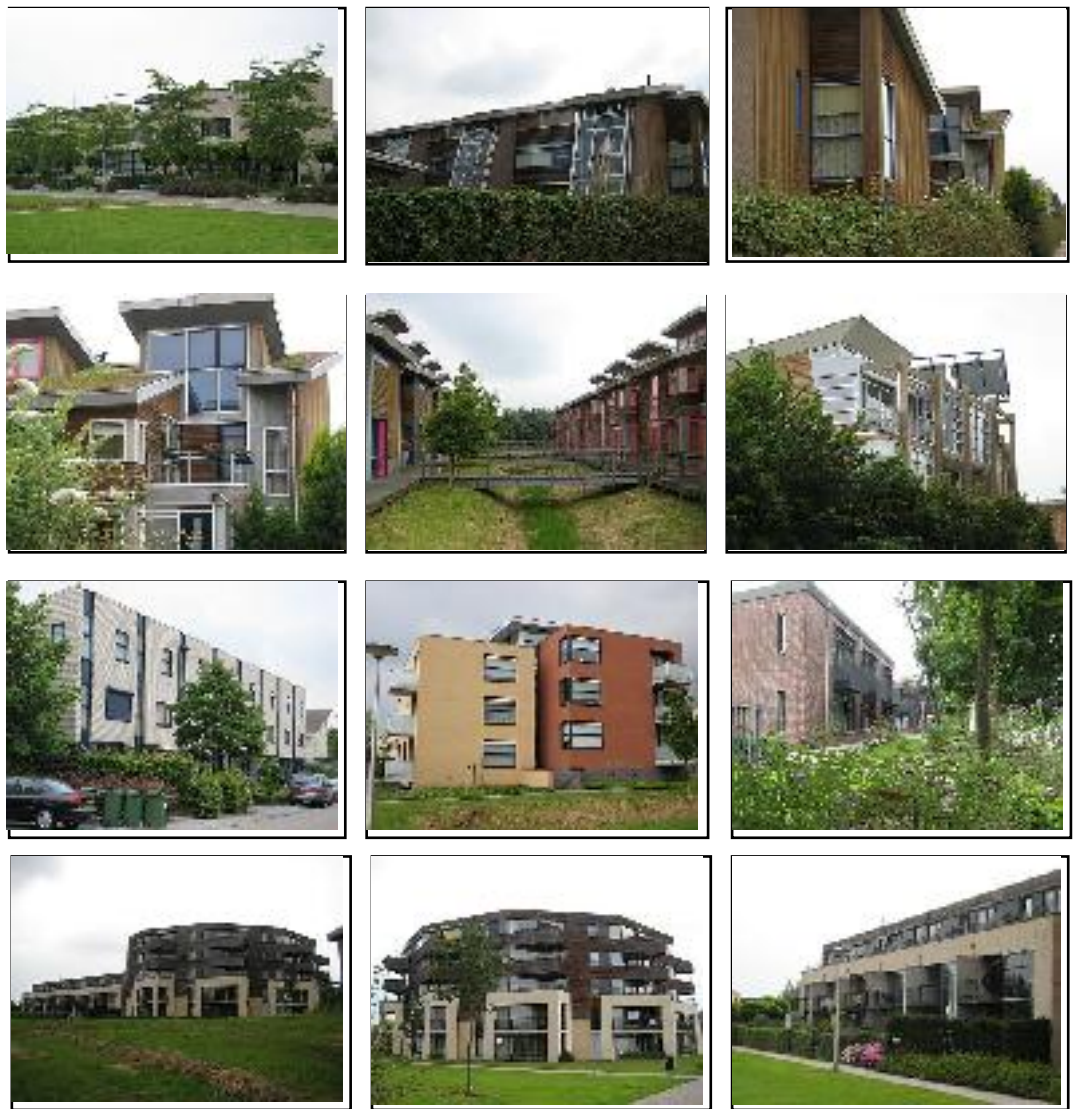
Gebiedsbeschrijving Weihoek

Weihoek ligt ten noorden van Tolberg en de spoorverbinding naar Bergen op Zoom en ten zuiden van de rijksweg A58. Het beekdal De Rissebeek is het belangrijkste landschappelijk kenmerk. Daaromheen bevindt zich een ecologische zone. Het beekdal en de ecologische zone vormen belangrijke randvoorwaarden voor het stedenbouwkundig plan en de architectonische vormgeving van de wijk. Weihoek is een stedelijk woongebied dat in sterke mate verankerd is in de loodrechte structuren van het landschap. De lanen vormen de ruimtelijk dragers van de wijk en tevens de belangrijkste ontsluitingsstraten van de wijk. In de stedenbouwkundige opzet van de wijk wordt veel gebruik gemaakt van abstracte vormen. Er worden, in tegenstelling tot de bouwrend uit de jaren zeventig, weer echte woonstraten en bouwblokken gemaakt, waarbij de voorzijde is gericht naar de straat en in de binnengebieden aan de achterzijde de privé achtertuinen zijn gelegen. Beeldbepalende elementen in Weihoek zijn de markante bouwwerken langs de ecologische zone, de geluidsmuurwoningen en het St. Franciscus Ziekenhuis.



De Weihoek WeihoekMosberg

De bebouwing is opgezet in lichtgebogen bebouwingsstructuren en halfopen woonblokken. De woningen zijn in twee of drie lagen gebouwd met kap. De kapvormen hebben een grote variatie, onder meer in platte daken, lessenaarsdakken, asymmetrische kappen, gebogen dakvormen en zadeldaken. Elk woonblok vormt een herkenbare eenheid. De herkenbaarheid komt voort uit de homogeniteit in het materiaalgebruik (baksteen, stukwerk, hout gevelbekleding) en een gevelcompositie op woonblok (geen grote individuele varianten in de geveldetailering).

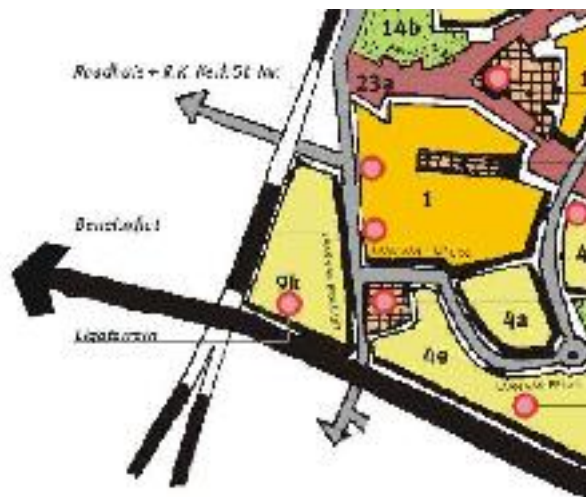


9j. Hulsdonk

Op korte afstand van de buurt Weihoek en tussen het stedelijke lint op de Hulsdonksestraat bevindt zich op de Sportstraat een thematisch woonbuurt met het lint als thema. Op deze straat is recent nieuwbouw gerealiseerd of gerenoveerd in de stijl van het oorspronkelijk lint. De bebouwing is hiertoe geschakeld met twee bouwlagen met een kap. De vormgeving van de gevels is eenvoudig en de gebruikte materialen zijn roodachtige bakstenen en donkere dakpannen. Echter de Rijksweg A58 en de bebouwing langs de Boerehaavelaan domineren het beeld, waardoor de recente nieuwbouw een ondergeschikte invulling is.

Ok Ligaterrein

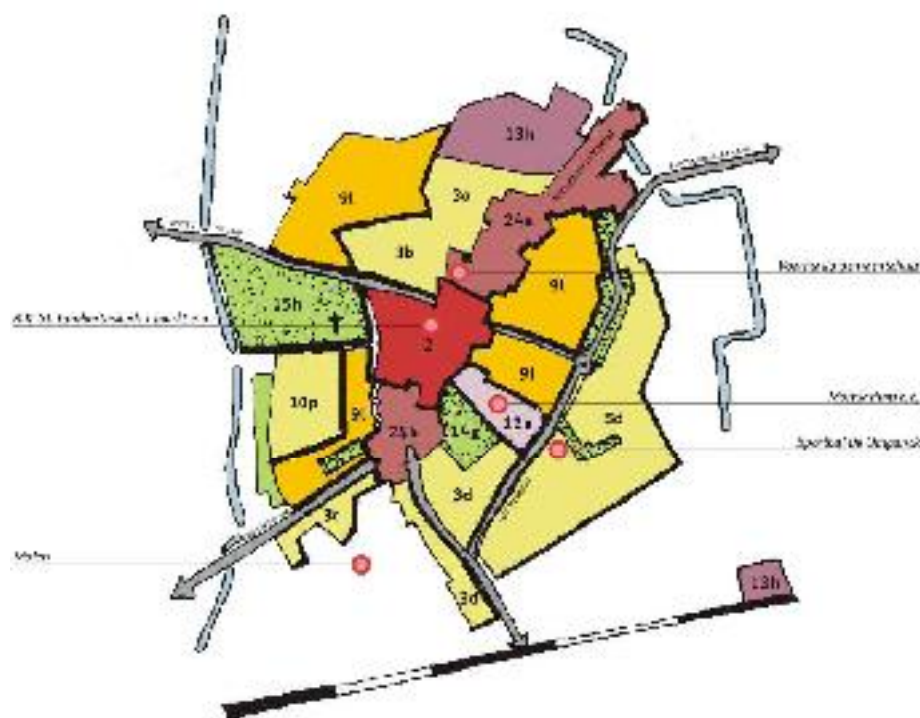
De inbreiding op het voormalige Ligaterrein voorziet in de realisatie van een carrévormig woonblok met een accent in de vorm van een woontoren. Langs de Laan van Brabant zijn een tweetal, eigentijds vormgegeven, kantoren geprojecteerd op een parkeergarage.



Gebiedsbeschrijving Wouw

Wouw kenmerkt zich door cultuurhistorische bebouwing. De dorpsbebouwing concentreert zich rondom de Markt en aan de Bergse- en Roosendaalsestraat. De markt bezit een historische sfeer, die ook visueel aantrekkelijk is vanwege het beloop van de straten, de profielopbouw en het materiaalgebruik van de straten. Het centrumgebied kan beschouwd worden als knooppunt van diverse bebouwingslinten waar een verdichting in bebouwing heeft plaatsgevonden met cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en monumenten. De thematische woonwijken liggen ten noorden en westen van het centrumgebied. Beeldbepalende elementen in Wouw zijn de Molen, het voormalig stadskantoor aan de Roosendaalsestraat en de R.K. St. Lambertuskerk.

WOUW



9l. Wouw

De thematische woonwijken van Wouw liggen in het noordwesten van de Molensingel (aan beide zijden van de Omgang) en rondom de Markiezenstraat en de Bernardlaan. Elk van deze wijken bestaat uit recente woongebieden (laat jaren '80 en jaren '90) opgezet in halfopen woonblokken. De bebouwing is in twee of drielagen gebouwd met een kap in diverse dakvormen. Geschakeld wonen vormen herkenbare woonblokken met rijwoningen of twee-onder-één-kap woningen. De architectuur is eigentijds met een relatief eenvoudige detaillering.



Gebiedsbeschrijving Moerstraten

Moerstraten wordt in 1359 voor het eerst genoemd. Eerder in de periode na 1290 werden waarschijnlijk al de gronden rondom het dorp ontgonnen. In 1361 blijkt het dorp al te beschikken over een eigen bestuur, de schepbank. Een zelfstandige parochie werd Moerstraten nu weer juist niet, het viel deels onder Heerle en deels onder Wouw.

Moerstraten wil zeggen 'bij de lintbebouwing in het veen' en verwijst daarmee naar de turfgraverij.

MOERSTRATEN



9m. Moerstraten

In Moerstraten ontsluiten de straten De Wever en De Gebrande Hoef een woongebied met eigenschappen van thematische woningbouw. De bouwwerken zijn overwegend twee-onder-één-kap woningen met twee bouwlagen met een kap in zadelvorm. Het materiaalgebruik is traditioneel en bestaat uit donkerrood of bruin metselwerk en rode of zwarte dakpannen.



Gebiedsbeschrijving Wouwse Plantage

De Wouwse Plantage dankt zijn ontstaan aan Constantin Pierre baron De Caters, een bankier uit Antwerpen die het landgoed aldaar bezat. In 1869 stichtte hij de nog altijd bekende steenfabriek. Om de arbeiders te huisvesten wilde de baron een dorp stichten. In 1876 kreeg hij na veel problemen toestemming om een eigen parochiekerk te bouwen. Bij de aanleg kreeg de hoofdstraat van het dorp een boulevardachtig karakter.

De Plantagebaan, de bomen en de gebouwen aan de hoofdstraat vormen samen een karakteristiek element voor de Wouwse Plantage. Deze laan is beeldbepalend voor de kern. De gebouwen zijn in drie soorten karakteristieke gebouwen te verdelen te weten; karakteristiek panden, panden met karakteristieke elementen en gebouwen die in het gebied met cultuurhistorische waarde liggen. De gebouwen aan de Plantagebaan zijn vrijwel alle losstaande en twee-onder-één-kap woningen. De huizen zijn allemaal in traditionele stijl gebouwd; eenlaags met een zadeldak.

WOUWSE PLANTAGE



9n. Wouwse plantage

In de Wouwse Plantage bevindt zich een woongebied met eigenschappen van thematische woningbouw aan de Seringenstraat, Jasmijnstraat, Rozenhof, De Caterstraat en Leliestraat. De bouwwerken zijn overwegend twee-onder-één-kap woningen met twee bouwlagen met een kap in zadelvorm. Het materiaalgebruik is traditioneel en bestaat uit donkerrood of bruin metselwerk en rode of zwarte dakpannen.



Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

Waardering

Deze bouwperiode kenmerkt zich door aandacht voor de stedenbouwkundige opzet van buurten en wijken en de architectonische uitstraling van de woningen. Door de heldere opzet van de openbare ruimte, de grote variatie in woningtypen en de sterke samenhang van de bebouwing op straat- of blokniveau onderscheiden deze gebieden zich van andere planmatige woningbouw. Samenhang op straat of blokniveau en architectonische expressie ter ondersteuning van de samenhang of op geëigende locaties gerelateerd aan de stedenbouwkundige structuur zijn de belangrijkste uitgangspunten.

Ontwikkeling en beleid

Door de jonge leeftijd van de bebouwing zijn voornamelijk ontwikkelingen te verwachten in de categorie kleine bouwwerken. Door de sterke architectonische samenhang kunnen juist deze kleine bouwplannen het straatbeeld aantasten. Het uitgangspunt voor welstandstoezicht is dat er reeds zorgvuldige aandacht is besteed aan het ontwerpen van het samenhangend totaalbeeld en architectuur dat de vormgegeven eenheid per straat, blok of woning zoveel mogelijk behouden blijft.

In de wijk Tolberg (9e-i) zijn twee ontwikkelingslocaties bekend: de locatie Huijbergeweg (3 grondgebonden woningen) en de locatie Planken Wambuis (circa 40 grondgebonden woningen). In Wouw (9h) is de verdichtingslocatie Waterstraat/ 28 oktoberstraat actueel.

Voor woongebied Weihoek is een ontwikkelingsgericht beeldkwaliteitplan opgesteld waarin kwalitatieve richtlijnen zijn opgenomen. Het plan fungeert als objectieve achtergrond bij de gemeentelijke en welstandstechnische beoordeling van bouw- en inrichtingsplannen. Hierbij zijn verschillende deelgebieden onderscheiden met ieder een eigen beeldkwaliteit.

Voor de woonbuurt Valpoorten in Tolberg is een uitwerking voor acht uiteenlopende woonsferen opgesteld. Hierin staan richtlijnen voor het type woning, rooilijn, hoogte, bouwmassa, dakvorm, karakter, materiaalgebruik en kleur, bijgebouwen en erfafscheidingen en parkeren.

Voor de eveneens in Tolberg gelegen woonbuurt Koppenhoef zijn voor de aldaar gerealiseerde 'bosbungalows' beeldkwaliteitseisen opgesteld gericht op

stedenbouwkundige (rooilijn, hoogte, erfafscheidingen, etc) en architectonische typologie (bouwmassa, karakter, dakvorm, kleurgebruik, etc.). Hierbij worden deelgebieden onderscheiden: bosbungalows-noord, bosbungalows-zuid en deelplan Klokoog.

Voor de woonwijk Tolberg-West II (9h) is een nota opgesteld waarin de randvoorwaarden zijn vastgelegd voor burgers die hun woning willen uitbreiden met een derde bouwlaag. In het bestemmingsplan heeft het College van B&W de mogelijkheid een derde bouwlaag toe te staan middels een vrijstellingsbevoegdheid. De nota biedt een uniform kader van stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten voor alle aanvragen hiertoe.

De besproken beeldkwaliteitplannen, richtlijnen en uitgangspunten zijn als bijlage behorende bij deze welstandsnota meegenomen en moeten door de welstandscommissie gehanteerd worden als beoordelingskader voor toetsing van bouwplannen.

Welstandsniveau

Aan alle behandelde woongebieden is een regulier welstandsniveau toegekend. Voor het welstandstoezicht zal in deze wijken het accent liggen op het behoud van samenhang van de afzonderlijk vormgegeven woonblokken, buurten, en complexen als stedenbouwkundig of architectonisch geheel. Hierbij zijn voornamelijk de hoofdvorm, toevoegingen aan gevel en dakvlakken en gevelwijzigingen belangrijke items.

Belangrijkste aandachtspunten voor welstandstoezicht:

- mate aan samenhang in wijk, buurt, woonblok straat of woning
- behoud van ritmiek en herhaling
- positionering
- gevelkenmerken en -geleding
- toevoegingen aan, op en / of bij hoofdgebouw
- materialen en kleuren

Welstandscriteria

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

Plaatsing (bestemmingsplan is maatgevend)

Bij nieuwbouw, verbouwingen of renovatie dient aangesloten te worden op de verkaveling, positie en oriëntatie van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing. Bij gestapelde woningbouw en grootschalige elementen is afwijken van de verkaveling, positie en oriëntatie van de oorspronkelijk of reeds aanwezige bebouwing mogelijk.

- Behouden van stedenbouwkundige structuur en opzet van de wijk;
- Behouden van structuur door verspringingen en verdraaiingen in voorgevellijn.

Massa en vorm (bestemmingsplan is maatgevend)

Bij nieuwbouw, verbouwingen of renovatie dient men aan te sluiten op de bouwmassa en hoofdvorm van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing. Bij gestapelde woningbouw en grootschalige elementen is afwijken van de bouwmassa en hoofdvorm van de oorspronkelijk of reeds aanwezige bebouwing mogelijk.

- Interpreteren van samenhang in woningblokken, die één stedenbouwkundig geheel vormen;
- Bij samenhangende complexen dienen bouwmassa en dakvormen zoveel mogelijk gelijk of verwant te zijn, zodat de hoofdvormen gelijk blijven;

- Meervoudige en gevarieerde samenstelling van hoofdmassa interpreteren;
- Verbijzonderingen in kapvorm en eventuele accenten in hoogte op specifieke stedenbouwkundig geëigende locaties zijn wenselijk.

Gevelkarakteristiek

Bij nieuwbouw, verbouwingen of renovatie dient men aan te sluiten op de gevelkarakteristiek van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing.

- Interpreteren van symmetrie, herhaling en ritmiek in de gevelindeling;
- Gevelkenmerken, -geleding en -opbouw afstemmen op de vormgeving van het bouwblok/ architectonische eenheid is wenselijk.

Detaillering, kleur en materiaal

Bij nieuwbouw, verbouwingen of renovatie dient de samenhang en eenheid per architectonische en/ of bouwkundige eenheid behouden te blijven. Beargumenteerd afwijken van de detaillering, kleur- en materiaalgebruik van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing is mogelijk. Bij gestapelde woningbouw en grootschalige elementen is afwijken van de detaillering, kleur- en materiaalgebruik van de oorspronkelijk of reeds aanwezige bebouwing mogelijk.

5.2.10

Individuele woningbouw (10)

Algemeen

In de periode dat de economische vooruitzichten positief zijn is aandacht voor kwaliteit bij veel burgers aanwezig, net als de behoefte zich te onderscheiden. In de woningbouw wordt dat gekenmerkt door een aanzienlijke vraag naar particulier opdrachtgeverschap. Met particulier opdrachtgeverschap wordt hier bedoeld een burger (of groep burgers) die zelf beschikking heeft/ krijgt over de grond en zelf kan bepalen met wie hij de bestemming wil realiseren. In dit verband kan ook worden gesproken van vrije sector kavels.

De essentie van individuele woningbouw is de vrijstaande of twee-onder-één-kap woning in rustieke woonbuurten in een ruime groene setting door een lage woningdichtheid en ruime kavels. De straten zijn veelal geknikt met korte zijstraatjes en loopstroken in plaats van echte trottoirs. Het openbaar groen bestaat veelal uit grasgazons en heestervakken met straatbomen. Naast kleine inbreidingsplannen zijn vaak vrije sector wijken en buurten aan de rand van een bestaande woonwijk gesitueerd; hierbij zijn doorzichten en zichtrelaties naar en met het aangrenzende landschap kenmerkend. De ruimte kenmerkt zich door ruime, eenvoudig ingericht straatprofielen met een groene uitstraling, welke versterkt wordt door de groene verschijningsvorm van de tuinen. Er is een duidelijk onderscheid tussen openbaar en privé aanwezig. Tuinen zijn voorzien van goed gedetailleerde en duurzame hekwerken of groene hagen als erfafscheiding, waarbij de vormgeving vaak per pand verschilt. Het parkeren vindt hoofdzakelijk plaats op het eigen erf.

De bebouwing bestaat uit vrijstaande gevarieerde (soms twee-onder-één-kap) woningen op eigen kavel, hoofdzakelijk met de voorgevel georiënteerd op straatzijde. Van diverse woningen is kenmerkend dat de woningen in nagenoeg dezelfde voorgevellijn staan, veelal veroorzaakt door het streven naar een zo groot mogelijke achtertuin. De woningen bestaan over het algemeen uit één of twee bouwlagen voorzien van een vaak samengestelde kapvorm. De kapvormen variëren van klassieke mansardedaken tot piramidedaken met rieten afdekking. De bouwstijl is uitermate divers en veelal gedetailleerd. Op deze manier zijn traditionele (verwerken en opnieuw interpreteren van vormen en waarden uit het verleden, Delftse School) tot modernistische (rationalisme, waarbij strakke lijnen en het platte dak centraal staan) architectuur binnen één wijk herkenbaar.

Kortendijk is gelegen in het zuidoosten van de gemeente Roosendaal en is in de jaren 70 gerealiseerd. De wijk is gelegen aan de rand van Roosendaal ten oosten van de A58 en het buitengebied. In deze woonwijk is een gevarieerd aanbod aan woningtypen te vinden met een samenhangende vormgeving per buurt. In de wijk zijn naast diverse andere buurtjes een achttal buurten te onderscheiden met de kenmerken van individuele woningbouw (10a-10h). Deze buurten bevinden zich hoofdzakelijk langs de randen van de wijk en langs de interne hoofdstructuur. Ten zuiden van de wijk Kortendijk ligt langs de weg naar Nispen, aan de Visdonkseweg, eveneens een gebiedje met individuele woningbouw (10i).



10a-10g. Kortendijk

In de wijk Kortendijk, die grotendeels beschouwd wordt als een gebied van introverte woningbouw (zie 8a) bevinden zich enkele buurten met individuele woningbouw. Deze buurten liggen aan de Euklaasdijk (10a), Galmeidijk (10b), Diamantdijk (10c), Basaltdijk (10d), Platinadijk (10e), Albastdijk (10f), en een grotere gebied aan de Robijndijk, Smaragddijk, Onyxdijk en Amethistdijk (10g). Deze gebieden volgen de stedenbouwkundig opzet van de wijk (tracé, openbare ruimte, groen) met variatie in de positie en functie van de woonblokken. De bebouwing is meestal individueel of twee-onder-één-kap. De daken zijn in rode of zwarte dakpannen en de architectuur en geveldetailering zijn modern georiënteerd.



10h. Toermalijndijk

In de wijk Kortendijk, ten oosten van het complex Sterrebos bevindt zich een buurt van individuele woningen in de straten Toermalijndijk, Tanzanietdijk, Trochietdijk en Tremolietdijk. De bouwwerken bestaan uit vrijstaande woningen in twee bouwlagen in een overwegende groene omgeving. De bebouwing is met uitzondering van massa en positie, zeer individueel vormgegeven in bouwstijlen van traditioneel tot eigentijds (eind jaren '90).



10i. Vierhoeven

Op de Visdonkseweg naar Nispen bevindt zich een gebied met vrijstaande woningbouw met een landelijke karakter. De bebouwing is uitgevoerd in twee lagen met dak. De kapvormen zijn variaties van zadeldaken. De materiaalkeuze sluit aan bij een traditionele stijl, met overwegend gebruik van metselwerk van rode baksteen en kappen met zwarte dakpannen. Hier wordt gestreefd naar een architectuuropvatting gerelateerd aan de herkenbare traditionele jaren '30 bouwstijl of van traditionele landhuizen.

De afbakening van het gebied Vierhoven is weergegeven in de bijlage; kaart Gebiedsindeling Welstandsnota Roosendaal.



Gebiedsbeschrijving Langdonk

De wijk Langdonk, gelegen in het zuiden van de gemeente Roosendaal. De wijk is opgebouwd uit een eenvoudig patroon van rechte straten met een symmetrisch straatprofiel en een structuur van woningen in (half)open woonblokken. De wijk kent een duidelijke routing, de Langdonk vormt een rondweg en sluit aan op de Burgemeester Schneiderlaan. De wijk kent hoofdzakelijk introverte woningbouw, echter aan de zuidzijde is er sprake van een schil van individuele woningbouw.

LANGDONK



10j. Langdonk

De Zuidrand van Langdonk functioneert als een groene buffer tussen de kern van de wijk enerzijds en het open agrarisch gebied ten zuiden van Roosendaal en de infrastructuur oost en west van de wijk anderzijds. In deze groene buffer zijn individuele en twee-onder-één-kap woningen gebouwd in een ruime, groene verkaveling. Deze bouwwerken uit eind jaren '80 zijn gerealiseerd in twee bouwlagen met een zadeldak in traditionele materialen (metselwerk en dakpannen).



De wijk Kroeven is een typische jaren '60 wijk, grotendeels ontwikkeld als eerste grote uitlegwijk ten zuiden van het stadscentrum. Aan de Watermolenbeek, dat onderdeel maakt van de groenstructuur is individuele woningbouw (10k) gesitueerd. Het openbare gebied bestaat uit de rijbanen, parkeerstroken, trottoir en openbaar groen. Het semi-openbare gebied bestaat uit gangpaden en de achtergebieden.



Aan de oostelijke kant van de Watermolenbeek (de westkant is een thematisch woongebied) bevindt zich een buffer van individuele woningen tussen de beek en het hart van de wijk Kroeven. Deze individuele woningen en twee-onder-één-kap woningen zijn vrijstaand gebouwd in twee bouwlagen met een kap. De kapvormen zijn gevarieerd en de geveldetailering is in moderne stijl vormgegeven.



Gebiedsbeschrijving Weihoek

Weihoek is een stedelijk ontwikkeld woongebied dat in sterke mate verankerd is in loodrechte structuren van het landschap. De Heerma van Vosstraat vormt de ruimtelijk dragers van de wijk en tevens de belangrijkste ontsluitingsstraten van de wijk. Langs de Heerma van Vosstraat is individuele woningbouw gesitueerd. Beeldbepalende elementen in Weihoek de markante bouwwerken langs de ecologische zone, de geluidsmuurwoningen en het St. Franciscus Ziekenhuis.



10l. Weihoek

Aan de Heerma van Vosstraat zijn individuele woningen gebouwd met een landelijk karakter. Deze woningen zijn overwegend vrijstaand en traditioneel in hun architectonisch karakter, hoewel een aantal eind jaren '90 zijn gebouwd. De bouwstijl kan postmodernistisch genoemd worden en baseert zich op het hergebruik van traditionele patronen en details in nieuwe bouwwerken. Volgens deze opvatting hebben de meeste woningen gevels in rode of bruine baksteen met versieringen in het metselwerk, geornamenteerde hekwerk van gietijzer of dergelijke, symmetrische gevelcomposities, zadeldaken of varianten daarvan (wolfseind, vliering, piramide, schildvorm).



Gebiedsbeschrijving Westrand

De wijk Westrand is in de vijftiger jaren van de vorige eeuw gebouwd. De wijk kenmerkt zich door de strokenverkaveling en de veelal gestempelde opzet van het stedenbouwkundig plan. De meest voorkomende bebouwingstypes zijn twee-onder-één kap woningen, rijwoningen en (middel)hoogbouw, waarbij herhaling een belangrijke rol speelt. De bebouwing is georiënteerd op de zon en vrijstaand in het groen. Aan de functionele scheiding en clustering van bijzondere functies en voorzieningen als kerken en scholen ligt de naoorlogse wijkgedachte ten grondslag. De wijk is de primaire woonomgeving waarbinnen voor alle bewoners de dagelijkse voorzieningen aanwezig moeten zijn. De wijk wordt doorkruist door een belangrijke invalsroute (Burgemeester Freijterslaan). Beeldbepalende elementen in Westrand zijn het verzorgingshuis St. Elisabeth e.o., bebouwing langs de Wouwseweg en Burgemeester Freijterslaan, de Molen aan de Wouwseweg, appartementencomplex hoek Jan Vermeerlaan & Brug, Freijterslaan, Rubensflat, Corneliaflat en de markante bouwwerken langs de A17.



10n. Canadeselaan

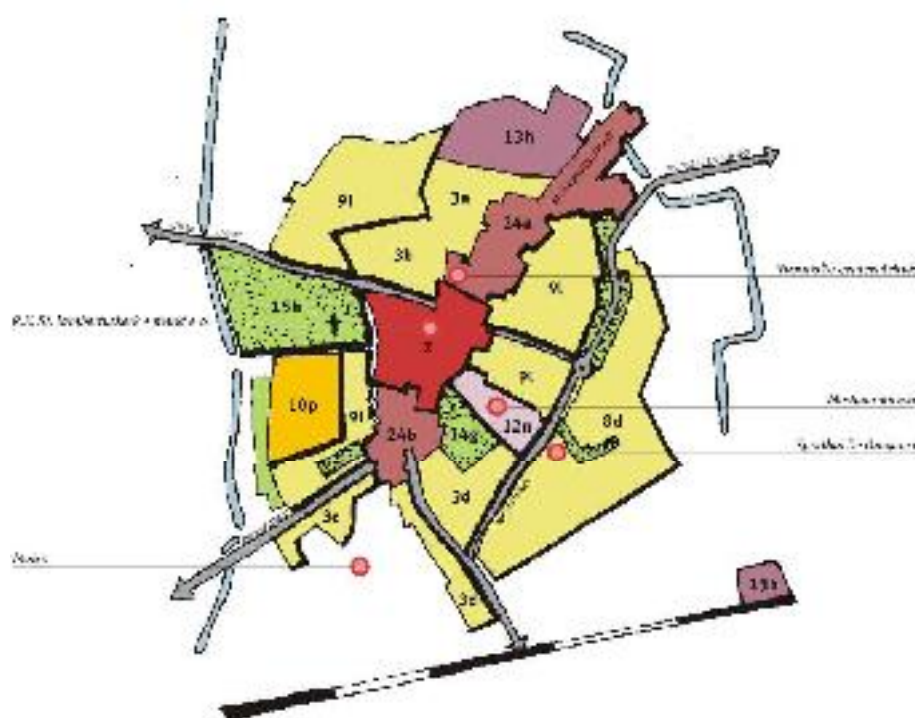
Het gebied Canadeselaan ligt ten zuiden van de Wouwseweg in het westelijk gedeelte van Roosendaal in de wijk Westrand. De Canadeselaan, Amerikalaan, Engelselaan en Poolseelaan maken deel van dit gebied. De individuele vrijstaande bebouwing is geplaatst in een groene omgeving. Tussen de Rijksweg A58 en de zuidzijden van de Engelselaan en de Canadeselaan ligt een groene strook die de omgeving afgeschermd van de snelweg. De bebouwing is grotendeels in één of twee bouwlagen. Er is een grote mate van diversiteit in kapvormen en architectonische vormgeving. Aan de Canadeselaan en Engelselaan bevinden zich een aantal woningen in bijzondere (Scandinavische) stijl, met zwarthouten bekleding op de gevels. De overige bebouwing is ook van bijzondere kwaliteit, maar niet onder een bouwstijl te noemen. Deze bebouwing bestaat uit moderne bungalows met strakke lijngevels, maar ook uit traditionele woningen in landelijke stijl met rietdaken enzovoort.



Gebiedsbeschrijving Wouw

Wouw kenmerkt zich door cultuurhistorische bebouwing. De dorpsbebouwing concentreert zich rondom de Markt en aan de Bergse- en Roosendaalsestraat. De markt bezit een historische sfeer, die ook visueel aantrekkelijk is vanwege het beloop van de straten, de profielopbouw en het materiaalgebruik van de straten. Het centrumgebied kan beschouwd worden als knooppunt van diverse bebouwingslinten waar een verdichting in bebouwing heeft plaatsgevonden met cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en monumenten. De thematische woonwijken liggen ten noorden en westen van het centrumgebied. Beeldbepalende elementen in Wouw zijn de Molen, het voormalig stadskantoor aan de Roosendaalsestraat en de R.K. St. Lambertuskerk.

WOUW



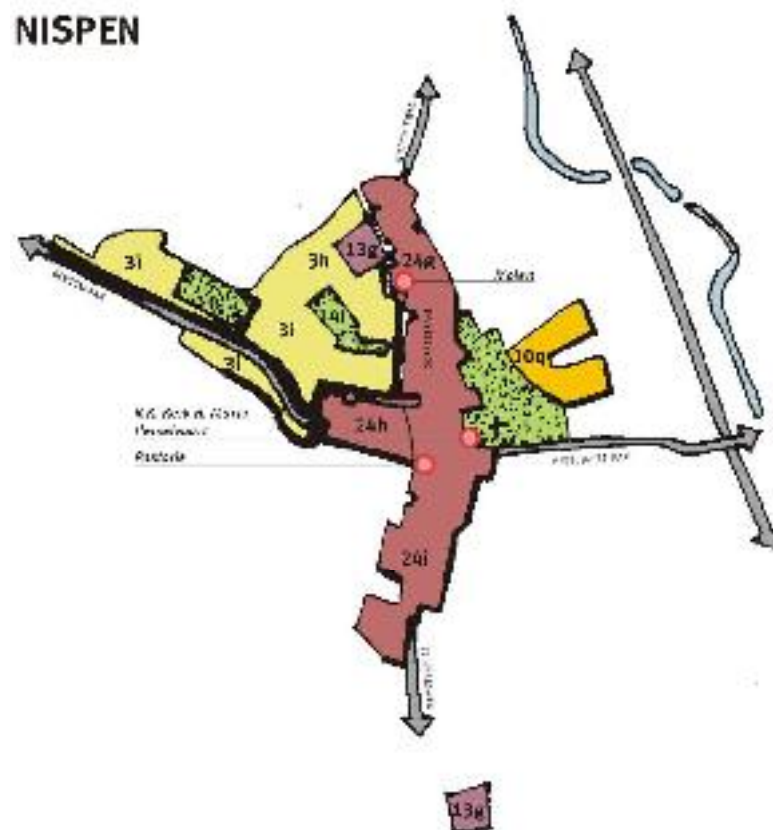
10p. Wouw

Op de Beeklaan en Agathalaan bevinden zich individuele woningen van één of twee bouwlagen. Deze woningen hebben een vrijstaande ligging op hun kavels. Er is sprake van een ingetogen architectuur in een groene omgeving. De bouwstijl is meestal modern en de massa van de bouwwerken is meestal zorgvuldig samengesteld. De materiaalkeuze is metselwerk of stukwerk in donkere tinten of wit. De daken zijn bedekt met dakpannen in samenhang met geveldetailering.



Gebiedsbeschrijving Nispen

Nispen is in het zuiden van de gemeente Roosendaal gelegen. Nispen werd voor het eerst in 1157 op een oorkonde vermeld. In het oostelijke deel hebben recente ontwikkelingen zich voorgedaan, maar voor het overgrote deel is het een na oorlogse woonwijk. Nispen is gelegen in het zuiden van de gemeente en ligt tegen de Belgische grens aan. Het dorp bestaat uit twee lintstructuren waarvan het kerkplein het knooppunt vormt. Ter hoogte van het kerkplein bevinden zich de voorzieningen, zoals de kerk en horeca. De beeldbepalende elementen van Nispen zijn hoofdzakelijk te vinden in de dorpskern aan het Kerkplein. Bovendien zijn de voorzieningen aan hetzelfde Kerkplein beeldbepalende bebouwingselementen. Hier staat ook de kerk H. Maria Hemelvaart, een karakteristiek gebouw met historische betekenis.



10q. Nispen, Oostmoer

In het oosten van Nispen bevindt zich een woonbuurt (Oostmoer) met individuele woningbouw. Deze woonbuurt ligt ingeklemd tussen het sportpark de Wallen en de Antwerpseweg. De bebouwing is meestal individueel of twee-onder-één-kap. De architectuur en geveldetaillering zijn modern georiënteerd.



Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

Waardering

Het komt regelmatig voor dat het bestemmingsplan voorschriften omtrent positionering, bouw- en goothoogte heeft vastgesteld waardoor er enigszins sprake is van stedenbouwkundige samenhang. Samen met de ruime kavels en groene inrichting is de bebouwing in mindere mate beeldbepalend. Als er dus voldoende ruimte tussen de woningen aanwezig is, wordt de diversiteit aan bebouwing als niet storend ervaren. Indien de kavels kleiner zijn en de ruimten tussen de woningen minimaal, werkt de diversiteit in het woningbeeld veelal negatief en ontstaan rommelige, onsamenhangende straten. Het straatbeeld wordt sterk bepaald door de positionering en hoofdvorm van de woning. Het bestemmingsplan heeft voor het straatbeeld dus een belangrijke sturende rol.

Ontwikkeling en Beleid

De gemeente Roosendaal voert geen expliciet beleid voor individuele opdrachtverschap. Het bestemmingsplan voor het betreffende gebied is richtinggevend. Voor Weihoek is echter wel een richtinggevend beeldkwaliteitplan aanwezig.

Welstandsniveau

Aan het gebied Canadeselaan (10n) is vanwege de cultuurhistorische waarde en de karakteristieke bebouwing een bijzonder welstandsniveau toegekend. Aan alle overige woongebieden met individuele woningbouw is een regulier welstandsniveau toegekend. Door het vaststellen van de belangrijkste onderdelen zoals bouw- en goothoogte in het bestemmingsplan is het belangrijkste geregeld.

Het welstandstoezicht is terughoudend als het gaat om bouwstijl, detaillering, kleur- en materiaalgebruik, mits er sprake is van overeenkomstige kenmerken in die context. Bij toevoegingen aan een woning is het welstandstoezicht gericht op het respecteren van het oorspronkelijke individuele karakter en samenhang van de woning.

Belangrijkste aandachtspunten voor welstandstoezicht:

- mate aan samenhang in wijk, buurt, woonblok straat of woning
- behoud van ritmiek en diversiteit
- positionering
- gevelkenmerken en -geleding
- toevoegingen aan, op en/ of bij hoofdgebouw
- materialen en kleuren

Welstandscriteria

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

Plaatsing (bestemmingsplan is maatgevend)

Bij (vervangende) nieuwbouw, verbouwingen of renovatie dient aangesloten te worden op de verkaveling, positie en oriëntatie van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing.

- Behouden van structuur van vrijstaande woningen;
- Herhaling door identieke kapvormen en / of -richtingen.

Massa en vorm (bestemmingsplan is maatgevend)

Bij (vervangende) nieuwbouw, verbouwingen of renovatie dient aangesloten te worden op bouwmassa van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing. Afwijkingen in hoofdvorm, kapvorm en -richting zijn mogelijk.

- Er dient te worden aangesloten op de bouwmassa van vrijstaande objecten, veelal bestaande uit één of twee bouwlagen met kap.

Gevelkarakteristiek

Bij (vervangende) nieuwbouw, verbouwingen of renovatie dient de samenhang een eenheid van de vrijstaande woning behouden te worden. Bij (vervangende) nieuwbouw is afwijken van de gevelkarakteristiek van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing mogelijk.

- Behouden van diversiteit in straatbeeld door individuele vormgeving en architectonische verschil met de belendende woning;
- Oriëntatie van de voorgevel gericht op straatzijde is wenselijk. In ieder geval geen blinde gevel aan de straatzijde.

Detailering, kleur en materiaal

Bij (vervangende) nieuwbouw, verbouwingen of renovatie dient de samenhang een eenheid van de vrijstaande woning behouden te worden. Bij (vervangende) nieuwbouw is afwijken van de detailering, kleur- en materiaalgebruik van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing mogelijk.

5.2.11

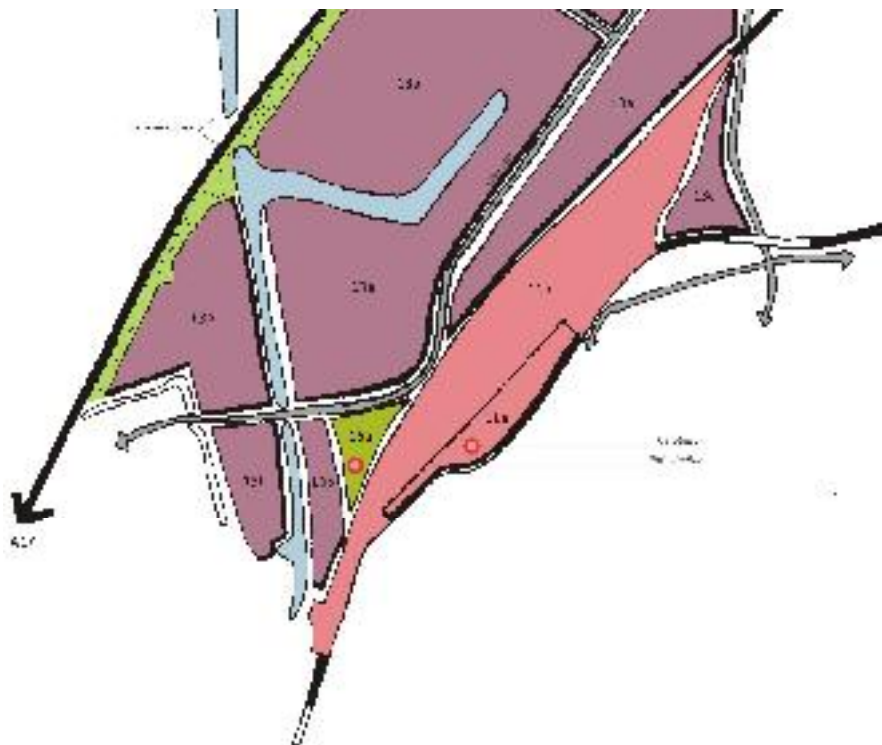
Stationsgebied (11)

Algemeen

Het stationsgebied wordt gedomineerd door grootschalige bebouwing uit diverse bouwperiodes en is hoofdzakelijk gericht op de openbare functies. Bij het station heerst dan ook een grote mate aan openbaarheid en dynamiek. Het stationsgebied omvat het rangeerterrein, het station en de openbare ruimte er omheen.

Gebiedsbeschrijving

In 1854 legde een Belgische maatschappij de spoorlijn naar Antwerpen aan. De spoorlijn gaf een geweldige impuls aan de ontwikkeling van Roosendaal. Aansluitingen met Rotterdam, Vlissingen en Breda maakten van het station Roosendaal vervolgens een echt spoorknooppunt. Douanekantoren en expeditiebedrijven vestigden zich al spoedig in de buurt van het grensstation. Om de groei van Roosendaal op te vangen, werd in 1907 een groot stationscomplex in gebruik genomen.



11a. Stationsgebouw e.o.

Het station van Roosendaal ligt ten oosten en op korte afstand van het centrum. Er is echter geen visuele relatie tussen beide elementen. De voetgangers hebben geen directe verbinding met de binnenstad. Het autoverkeer wordt afgewikkeld via de Stationsstraat en Brugstraat. Door de positionering van de entree van het monumentale stationsgebouw, de opstelplaats van bussen, de parkeerterreinen en de Stationsstraat en Brugstraat is de openbare ruimte, door de vele functies, een onoverzichtelijk verblijfsgebied met een beperkte kwaliteit.

Het stationsgebied is opgebouwd uit een ensemble van bebouwing. Het hoofgebouw staat evenwijdig aan het spoor en de Stationsstraat. De hoofdmassa van het stationsgebouw bestaat uit twee bouwlagen met forse kap. De diverse bijgebouwen verschillen in hoogte en dakvorm. De gevels zijn opgetrokken in rode baksteen en voorzien van gebogen raamopeningen. De entree ligt teruggelegen ten opzichte van de bijgebouwen en vormt een verblijfsruimte tussen het stationsgebouw en de openbare functies. De ruimte wordt begrensd door de historische herenhuizen aan de Stationsstraat en de Brugstraat, die zijn opgetrokken in een donkere kleur baksteen en zijn voorzien van diverse kapvormen.



11b. Rangeerterrein

Het rangeerterrein ligt ten westen van de binnenstad en vormt een grootschalig en zeer herkenbaar element in de stad. Het rangeerterrein reikt van de Brugstraat tot het bedrijventerrein Borchwerf. De Brugstraat is, als beëindiging van de Stationsstraat, een markante plek. Bij de spoorovergang aan de Kade en langs de Stationsstraat manifesteert het spoor zich ten volle. De randen aan de noordwestelijke zijde van het rangeerterrein zijn afgeschermd door eenvoudige hekwerken. Visueel levert dat een onoverzichtelijk en verstoord beeld op. De achterkantsituatie van het stationsgebouw versterkt dit beeld. De bebouwing is veelal ten dienste van de overslag van goederen en kent diverse verschijningsvormen.



Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

Waardering

Het stationsgebied is een openbaar en representatief gebied van de stad. Het is van belang te streven naar een verzorgde, samenhangende openbare ruimte en duidelijk door gevelwanden aangegeven ruimten.

Ontwikkeling en beleid

In de Structuurschets Binnenstad wordt de ontwikkeling van de Spoorprong als één van de bijzondere aandachtsgebieden benoemd. Belangrijke uitgangspunten hierbij zijn de aanhechting van het Kadegebied aan de binnenstad en de continuïteit van het historisch lint. Een voorkeursmodel is uitgewerkt in de gemeentelijke spoorvisie Roosendaal 'Koersen op Kwaliteit' (1999). De belangrijkste elementen hieruit zijn capaciteitsuitbreiding van de spoorverbinding Rotterdam-Roosendaal-Antwerpen, een spoortunnel tussen de Burgemeester Freijterslaan en het huidige station, een tunnelbak ten noord- en zuidzijde hiervan, de uitplaatsing van het goederenemplacement naar Borchwerf II en een nieuw ondergronds station te hoogte van het Emile van Loonpark. In het ontwerp-Masterplan SpoorHaven (april 2003) zijn deze elementen uitgewerkt tot een dynamisch streefbeeld voor de lange termijn.

Welstandsniveau

Voor het Rangeerterrein geldt een regulier welstandsniveau. Het welstandsbeleid voor dit gebied dient het openbare en multifunctionele karakter te behouden. Aan het Stationsgebouw is het bijzondere welstandsniveau toegekend. Het betreft een gebied waar extra aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit wenselijk is en de gemeente aanvullende beleidsinstrumenten inzet of zal gaan zetten. Het welstandstoezicht dient gericht te zijn op het versterken van de bestaande en/ of gewenste kwaliteit.

Welstandscriteria

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

Plaatsing (bestemmingsplan is maatgevend)

Bij nieuwbouw, verbouwing of renovatie dient men de verkaveling, positie ontsluiting en oriëntatie en zoveel mogelijk te voegen naar de reeds aanwezige landschappelijke structuur.

- Indien er sprake is van clustering van gebouwen en bouwwerken respecteren van de bestaande stedenbouwkundige opzet;
- Ruimtevorming door gevelwanden behouden.

Massa en vorm (bestemmingsplan is maatgevend)

Bij nieuwbouw, verbouwingen of renovatie dient men aan te sluiten op de bouwmassa en hoofdvorm van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing.

- Indien er sprake is van samenhangende clustering van gebouwen en bouwwerken respecteren van de massa en vorm van het hoofdgebouw.

Gevelkarakteristiek

Bij nieuwbouw, verbouwingen of renovatie dient men aan te sluiten op de gevelkarakteristiek van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing.

- Behoud van duidelijk naar de openbare zijde gerichte voorgevel;
- Alzijdige geveloriëntatie van gebouwen respecteren; hierdoor is aandacht en zorg voor de vormgeving van alle gevels wenselijk.

Detaillering, kleur en materiaal

Bij verbouwingen of renovatie dient men aan te sluiten op de detaillering, kleur en materiaal van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing. Bij nieuwbouw is afwijkende/ vernieuwende detaillering, kleur, en materiaal mogelijk en op stedenbouwkundig geëigende locaties zelfs wenselijk.

- Bij afwijkend kleurgebruik respecteren van belang stationsgebouw als belangrijkste gebouw van de omgeving;
- Contrasterend kleurgebruik door bijvoorbeeld fluorescerend materialen is niet toegestaan;
- Wat betreft architectuurbeeld, kleur- en materiaalgebruik en detaillering moeten alle bebouwde en vrijstaande toevoegingen afgestemd zijn op de oorspronkelijke hoofdbebouwing, mits de toevoeging een evenwichtige aandeel van de hoofdmassa gaat vormen.

5.2.12

Kantoren en voorzieningen (12)

Algemeen

Deze gebieden zijn hoofdzakelijk in gebruik voor bedrijven in de kantorensfeer en diverse (openbare) voorzieningen, nutsbedrijven en dergelijke. Ze huisvesten openbare en commerciële functies zoals dienstverlening, onderwijs en overige voorzieningen. Dergelijke voorzieningen en bedrijven willen vaak meer kwaliteit uitstralen en zijn meer op zoek naar een goede uitstraling om hun bedrijven een bekend en betrouwbaar aanzien te geven. De inrichting van deze terreinen is vaak afgestemd op de toestroom en aanwezigheid van grotere aantallen werknemers en bezoekers. Dit uit zich voornamelijk in het aantal parkeerplaatsen en –terreinen. Parkeren vindt veelal plaats op eigen terrein, al zijn er langs de weg soms ook parkeervakken gerealiseerd. In sommige gevallen is een parkachtige inrichting nagestreefd om de verblijfswaarde te verhogen.

In deze gebieden komt zowel hoog- als laagbouw voor van eenvoudige rechthoekige panden van één bouwlaag en een plat dak tot een samenstelling van bouwmassa's met verschillende hoogten en rijke plastische gevels. De gebouwen of complexen hebben meestal een alzijdige oriëntatie en grotendeels als individuele objecten vormgegeven. Er komen diverse bouwstijlen voor die gerelateerd zijn aan de bouwperiode waarin ze zijn gebouwd. Er is dan ook sprake van een pluriforme uitstraling met ruimte voor schaalverschillen, expressie en afwisseling. De samenhang dient voornamelijk gezocht te worden in de openbare ruimte, groenvoorzieningen en structuur. Langs randen en routes is vaak meer aandacht gegeven aan de bebouwen meestal ten behoeve van representatieve en expressieve uitstraling.

Gebiedsbeschrijving

De bedrijventerreinen liggen voornamelijk in het stedelijke gebied en kenmerken zich door een verzameling van grootschalige bebouwing met hoofdzakelijk een openbare of commerciële functie zoals bedrijven, onderwijs, kantoren en industrie. De bebouwing in deze gebieden omvat zowel hoog- als laagbouw. Kenmerkend is dat er veelal sprake is van alzijdige oriëntatie van de gebouwen en een individuele utilitaire vormgeving van de verschillende objecten. Afhankelijk van de functie en bouwstijl is de uitstraling functioneel, sober en introvert, of juist expressief en representatief. De individuele panden (Stadskantoor, Da Vinci college, Norbertus college, verzorgingshuis St. Elisabeth, ziekenhuis St. Franciscus) liggen verspreidt over de stad.

Het Stadskantoor ligt aan de Kloosterstraat ten noorden van het centrumgebied. Het gebouw ligt vrij op de kavel. Het gebouw heeft een introvert karakter omdat de massa rondom een binnenruimte is gesitueerd waar de hoofdentree zich bevindt. De materialisering bestaat uit beton, glas en gevelbeplating in donkerbruine kleur. Het gebouw is vier tot vijf bouwlagen hoog en heeft een plat dak.



12b. Ligaterrein

Het Liga terrein is de locatie van de vroegere Ligafabriek. Momenteel worden hier woningen en kantoren gerealiseerd.



12c. Da Vinci College

Het Da Vinci College ligt aan de Laan van Henegouwen tussen het Vrouwenhof en de rijksweg A58. De gebouwen in dit gebied variëren in hoogte tussen twee en vier lagen. In de vormgeving is diversiteit in hoofdvormen die vaak bestaan uit samengestelde massa's. Daarnaast is er een grote variatie in materialisering en kleurtoepassingen.



KALSDONK



12d. Norbertus college

De gebouwen in dit gebied variëren in hoogte tussen twee en vier lagen. In vormgeving is diversiteit in hoofdvormen die vaak bestaan uit samengestelde massa's. Daarnaast is ook hier een grote variatie in materialisering en kleurtoepassingen.

12e. Verpleeghuis Wiekendael

Het verpleeghuis Wiekendael ligt aan de Kalsdonksestraat. Aan de noordelijke zijde grenst het verpleeghuis aan het Burgemeester Coenenpark. Het gebouw is één bouwlaag hoog en gebouw heeft weinig ruimtelijke interactie met de omgeving, vanwege zijn geïsoleerde ligging in de kavel. Het verpleeghuis is een gevarieerde samenstelling van bouwmassa's uitgevoerd in jaren '70 architectuur (Forum beweging).

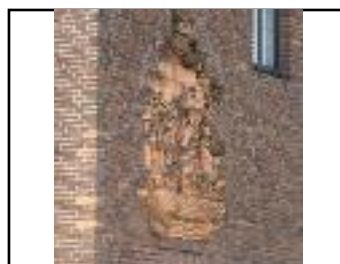


WESTRAND



12f. Kade - Kade zuid

Op de Kade bevindt zich een aantal bouwwerken met kantoorfuncties, waaronder het gebouw van de Douane District Roosendaal en het oude expeditieknoppunt roc zoomvliet college. De diverse gebouwen liggen rond het parkeerplein op de Kade en zijn kleinschalig van aard (twee of drie bouwlagen), met uitzondering van het Douanekantoor, dat vijf bouwlagen omvat. De bebouwing beschikt over een eigentijdse architectuur en bestaat hoofdzakelijk uit een lichte kleur baksteen of stucwerk en soms spiegelen glas. Het materiaal- en kleurgebruik verschilt per gebouw en bouwdeel. In het gebied aan de Burgemeester Freijterslaan bevindt zich kleinschalige bedrijvigheid in voornamelijk woningen of bebouwing die aansluiten bij het stedelijke lint.



12q. Verzorgingshuis St. Elisabeth.

Dit verzorgingshuis ligt aan de Wouwseweg in het westen van Roosendaal. Het is een monumentale pand in neoklassieke bouwstijl. Het tehuis is in het midden van de kavel gepositioneerd en ligt niet direct aan de rooilijn van de Wouwseweg. Het gebouw bezit een monumentale entree met een bijzonder hekwerk en lage muren in metselwerk in klassieke stijl door de voortuin.



WEIHOEK

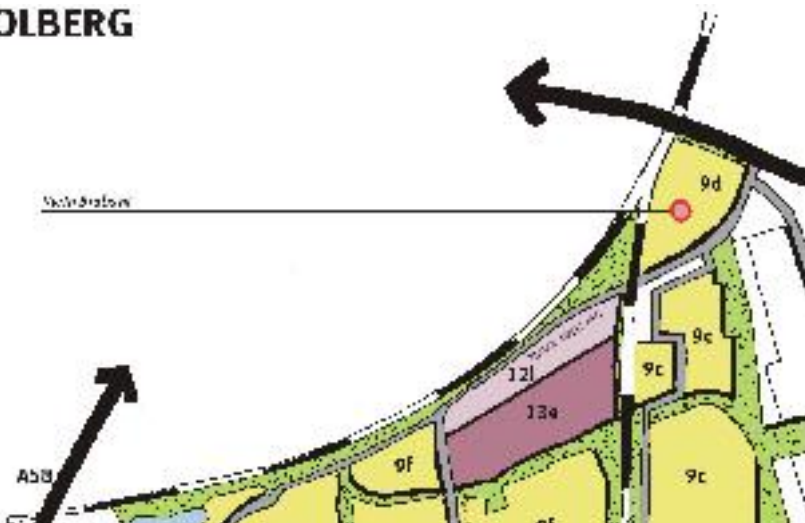


12h. Ziekenhuis Sint Franciscus

Het Ziekenhuis Sint Franciscus aan de Boerhaavelaan is een grootschalige zorgvoorziening. Het complex omvat grootschalige bebouwingselementen met een bouwhoogte van acht lagen. Door de grote schaal en ligging vormt het geheel een beeldbepalend complex aan de A58.



TOLBERG



12i. Vijfhuizenberg

Het gebied Vijfhuizenberg is een bedrijventerrein en heeft sinds begin jaren '80 een bestemming bedrijfsdoeleinden. Het is in die zin aangewezen voor kleinschalige, lichte bedrijvigheid, waarbij ook dienstwoningen zijn toegestaan. Het karakter wordt bepaald door kleine kantoorgebouwen, transportbedrijven, groothandelsbedrijven en incidentele detailhandel. Een klein gedeelte van de gronden heeft nog een agrarische of semi-agrarische functie. De bouwwerken zijn overwegend in twee tot drie lagen gebouwd. De materialisatie is divers en het kleurgebruik is overwegend in zachtere en lichte tinten voor metselwerk en gevels. De bouwstijl is gerelateerd aan de oorspronkelijk bouwdata (jaren '80) met uitzondering van een aantal renovaties in hedendaagse architectuurstijlen. Deze renovaties zijn vooral zichtbaar in nieuwe geveldetailering en materiaalgebruik.

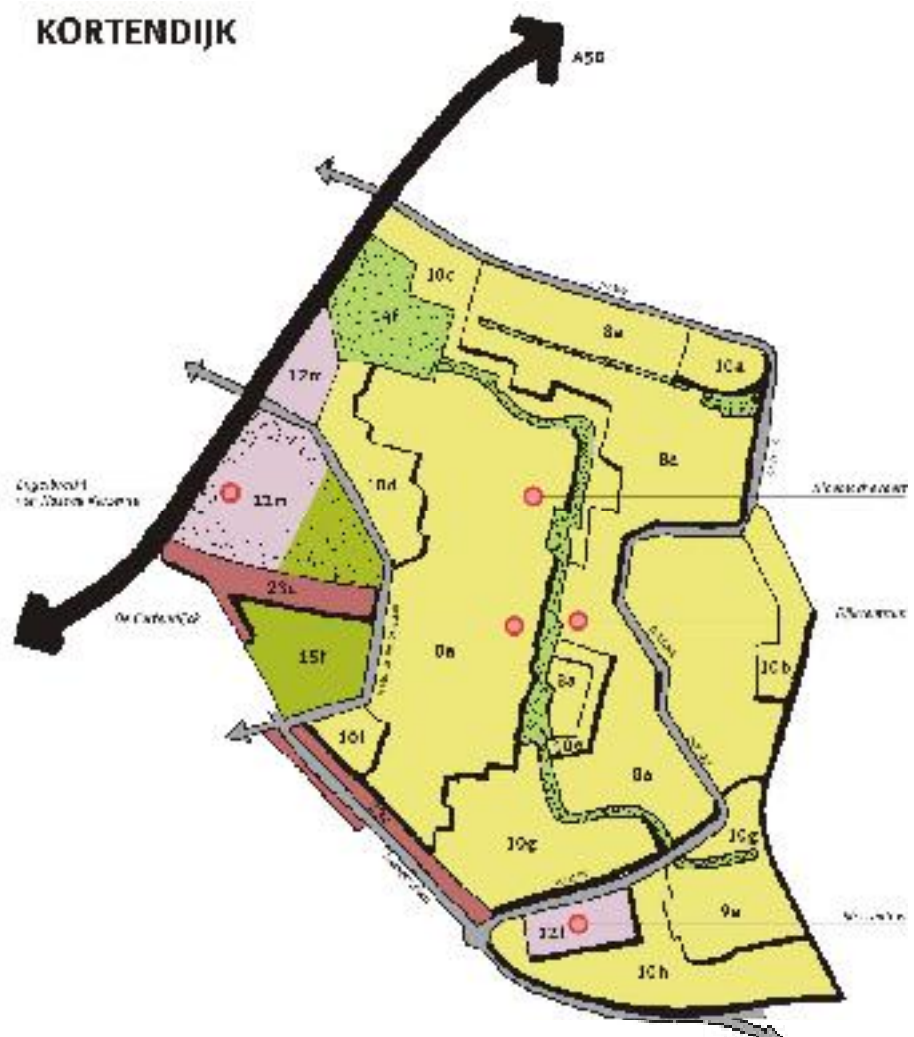


LANGDONK



12k. Bovendonk

Aan de noordrand van Langdonk is een groene buffer langs de rijksweg A58 met grootschalige voorzieningen, onder andere het Politiebureau Team Bovendonk, de Regionale Milieudienst, het Jan Tinbergen College, het Gertrudiscollege en een dependance van de Da Vinci College. Deze gebouwen zijn vrij gepositioneerd en door hun omvang vormen zij een stedelijke wand naar de A58 toe en tegelijkertijd een bebouwde achtergrond voor de wijk Langdonk. De gebouwen zijn twee tot vijf lagen hoog en hebben voornamelijk een plat dak. Elk pand of complex heeft een eigen individuele uitstraling. De gebouwen zijn opgetrokken met verschillende materialisering en kleurtoepassingen.



12l. Sterrebos

Het woningcomplex Sterrebos voor gehandicapten is een beeldbepalend ensemble met een bijzondere architectonisch waarde. Het complex ligt midden in de wijk Sterrebos, het is overwegend in één laag gebouwd en de materialisering bestaat grotendeels uit witte betonstenen gevels. Door de stedenbouwkundige opzet en vergelijkbare architectuur is gestreefd naar integratie met het aangrenzende woongebied.

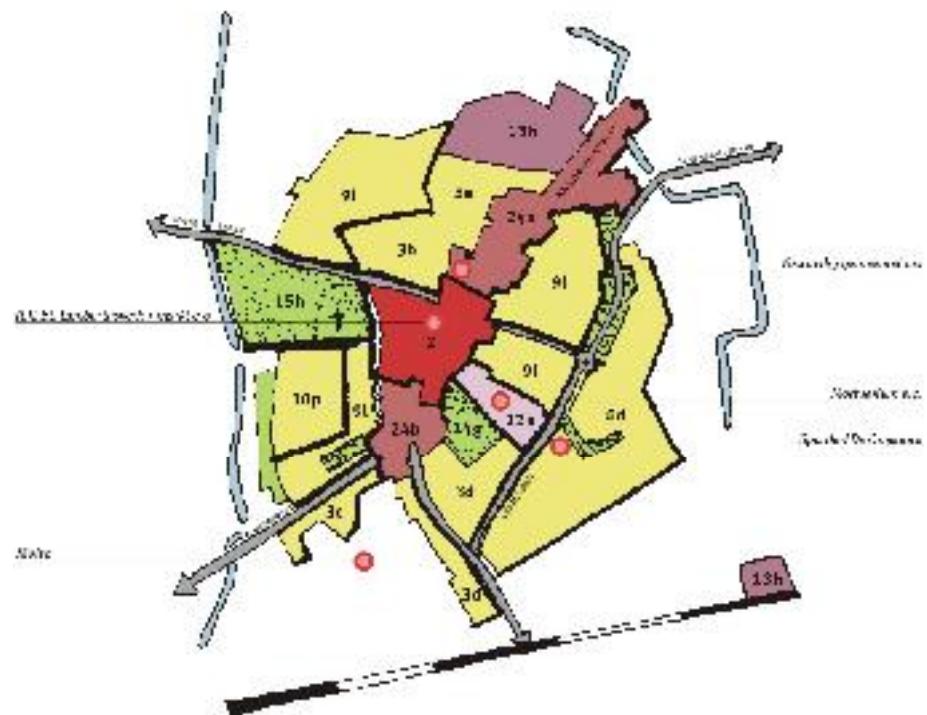


12m. Kazerne/Leysdream

Aan de Commandobaan, tegenover de rijksweg A58, bevindt zich de Engelbrecht van Nassaukazerne. Hier is sprake van een complex van vrijstaande gebouwen met verschillende militaire functies, uitgevoerd in uiteenlopende periodes. Het complex ligt in een groene omgeving in gebruik als exercitieveld. Aan de andere zijde van de Schneiderlaan is Leysdream gelegen. Dit sport- en evenementencomplex is deels buiten gebruik door een calamiteit.



WOUW



12n. Wouw

Het voorzieningencentrum van Wouw ligt aan de Kloosterstraat tegenover de Catharinapark. Hier bevinden zich de Basisschool de Stappen, de bibliotheek, het cultureel centrum de Geerhoek, een gebouw voor gehandicaptenzorg, een mortuarium en tegenover de Molensingel de basisschool de Baayaart. De bebouwing bestaat uit één of twee lagen met overwegend een plat dak. Het mortuarium sluit aan bij een gerestaureerd oud klooster, dat in gebruik is ten behoeve van gehandicaptenzorg. De overige gebouwen hebben een neutrale utilitair karakter. De schoolbebouwing wordt aan het zicht onttrokken door het groen.



Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

Waardering

De kantoren en voorzieningen laten zich kenmerken door een sterk afwisselde ruimtelijke beeldkwaliteit. Er bestaat een grote variatie in vormgeving, materialen en kleurgebruik. Met name aan de randen, langs routes en knooppunten en op de recent ontwikkelde kantoorgebieden is veel aandacht besteed aan de architectuur met voornamelijk een pluriform karakter door de individueel en expressief vormgegeven architectuur. Naast de bebouwde omgeving heeft ook de openbare ruimte een belangrijke rol in het representatieve uiterlijk van een terrein.

Het beleid is er op gericht om bij kantoorontwikkeling te streven naar vernieuwende architectuur. Zeker op stedenbouwkundig geëigende plaatsen zoals langs belangrijke wegen en andere structuren dient extra aandacht en zorg besteed te worden aan de beeldkwaliteit van zowel de openbare ruimte als de gebouwen.

Ontwikkeling en beleid

Voor het woongebied Sterrebos, 2-de fase is een ontwikkelingsgericht beeldkwaliteitplan opgesteld waarin kwalitatieve richtlijnen zijn opgenomen voor woningbouw in het gebied. Het plan fungeert als objectieve achtergrond bij de gemeentelijke en welstandstechnische beoordeling van bouw- en inrichtingsplannen met betrekking tot woningbouw. Hierbij zijn in beide plannen verschillende deelgebieden onderscheiden met ieder een eigen beeldkwaliteit. Voor kantoren en voorzieningen is dit beeldkwaliteitplan niet van toepassing. Dit beeldkwaliteitplan met richtlijnen en uitgangspunten is als bijlage behorende bij deze welstandsnota meegenomen en kan door de welstandsc commissie gehanteerd worden als beoordelingskader voor toetsing van bouwplannen.

Door de calamiteit bij Leysdroom is in studie welke bestemming en bebouwingsvorm er ter plekke mogelijk is.

Welstandsniveau

Aan de gebieden Vijfhuizenberg (12i) en Bovendonk (12k) is een bijzonder welstandsniveau toegekend. Alle andere gebieden met kantoren en voorzieningen gebieden zijn benoemd als regulier welstandsgebied. Het welstandstoezicht is gericht op het handhaven van de aanwezige kwaliteit van de bouwwerken. Bij toevoeging of uitbreiding dient de vormgeving van het bestaande hoofdgebouw als uitgangspunt. Nieuwbouw of vervanging van bestaande bebouwing kan individueel ontworpen worden, waarbij expliciete en / of eigentijdse vormgeving mogelijk is.

Belangrijkste aandachtspunten voor welstandstoezicht:

- ✦ identiteit en representativiteit van de bebouwing
- ✦ ontsluiting en oriëntatie van het gebouw
- ✦ positionering
- ✦ massa en maatvoering
- ✦ materiaal- en kleurgebruik
- ✦ reclame-uitingen

Welstandscriteria

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

Plaatsing (bestemmingsplan is maatgevend)

Bij nieuwbouw, verbouwing of renovatie dient men de verkaveling, positie ontsluiting en oriëntatie en zoveel mogelijk te voegen naar de reeds aanwezige stedenbouwkundige structuur.

- Bij sterk georganiseerde stedenbouwkundige structuur, ritmiek en/ of verkavelingspatroon van het gebied behouden;
- Vrijstaande situering met azijdige oriëntatie nastreven;
- Bij nieuwbouw is het wenselijk om gebruik te maken van zichtrelaties en landschappelijke verbijzondering, zoals waterlopen.

Massa en vorm (bestemmingsplan is maatgevend)

Bij nieuwbouw, verbouwingen of renovatie dient men aan te sluiten op de bouwmasa en hoofdvorm van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing.

- Bij grootschalige complexe is het wenselijk te streven naar een samenhangende hoofdmassa die bestaat uit diverse samengestelde eenduidige onderdelen of juist een eenvormig geheel met diversiteit in gevelbehandeling/ -bekleding.

Gevelkarakteristiek

Bij (vervangende) nieuwbouw, verbouwingen of renovatie dient men aan te sluiten op de gevelkarakteristiek van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing.

- Azijdige geveloriëntatie is gewenst; hierdoor aandacht in vormgeving van alle gevels;
- Karakter en architectuur afstemmen met al aanwezige bebouwing op het terrein;
- Op stedenbouwkundige geëigende locatie is individuele expressie zeer gewenst;
- Vanaf de openbare weg moet de toegang duidelijk worden vormgegeven.

Detailering, kleur en materiaal

Bij verbouwingen of renovatie dient men aan te sluiten op de detailering, kleur en materiaal van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing. Bij nieuwbouw is afwijkende/ vernieuwende detailering, kleur, en materiaal mogelijk en op stedenbouwkundig geëigende locaties zelfs wenselijk.

5.2.13

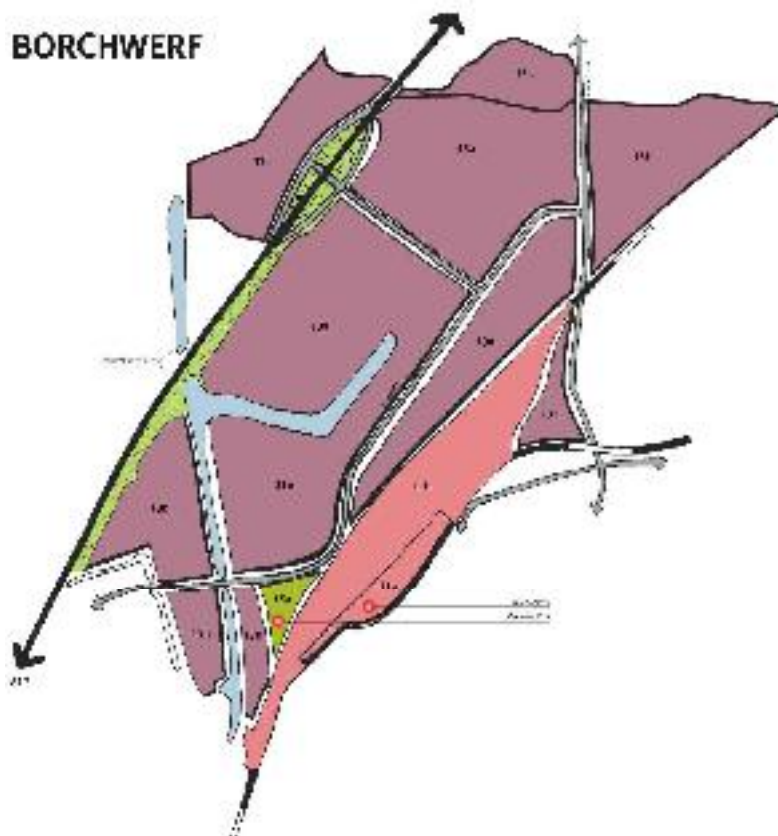
Bedrijven en industrie (13)

Algemeen

De terreinen worden gekenmerkt door vrijstaande grootschalige gebouwen in een vaak rationeel verkavelingspatroon met een op de functie gerichte zonering. Het ruimtelijk beeld wordt vaak bepaald door opslag van goederen en grootschalige parkeervoorzieningen. In de gebieden is over het algemeen maar in beperkte mate groen aanwezig. De bouwmassa en -hoogte vertonen een grote variatie; bouwhoogten kunnen variëren van 5 tot 25 meter. De vormgeving is sober en wordt gekenmerkt door een functionele en industriële uitwerking. Over het algemeen prevaleert de functie boven het uiterlijk. Er is grote variatie in materialen en kleurgebruik. Materialisering bestaat veelal uit beton, (metalen) beplatingen en baksteen. Bij de representatieve onderdelen van de bedrijfsvoering zoals de kantoorgedeelten, zijn over het algemeen meer verbijzonderingen aanwezig.

Gebiedsbeschrijving

De stad Roosendaal kent een aantal (grootschalige) bedrijventerreinen: Borchwerf, Majoppeveld en Vijfhuizenberg. De bedrijventerreinen zijn aangelegd in de directe nabijheid van de netwerken van wegen spoor, en/ of water en zijn sterk afhankelijk van de ontsluitingskwaliteit en betekenis van deze netwerken. Globaal gezien kunnen de bedrijventerreinen gekenschetst worden als oudere, gemengde bedrijventerreinen met handel en productie vaak gemengd met andere functies. In Roosendaal is geen sprake van grootschalige industriële activiteiten.



13a. Borchwerf Noord

Borchwerf Noord wordt ontsloten door de Stepvelden en de Oostelijke Havendijk en is gelegen tussen de A17 en het stationsgebied. Ten zuiden van het bedrijventerrein is het Stadion RBC Roosendaal gelegen met haar bijbehorende functies. Het bedrijventerrein kenmerkt zich door vrijstaande, grootschalige gebouwen in een vaak rationeel verkavelingspatroon met een op de functie gerichte zonering. Grootschalige parkeervoorzieningen en de opslag van goederen bepalen in grote mate het ruimtelijk beeld. Qua bebouwing komen vrijwel uitsluitend blokvormige bouwmassa's voor van twee tot drie lagen met een plat dak. De samenhang van het terrein wordt hoofdzakelijk bepaald door de eenduidige functie en de openbare ruimte.



13b. Borchwerf West

Het gebied wordt gekenmerkt door de Roosendaalse Vliet en ontsloten door de Westelijke Havendijk en kenmerkt zich door kleinschalige bedrijvigheid. De bebouwing is dicht op elkaar gebouwd in een overwegend verspringende rooilijn en het profiel laat geen ruimte voor brede groenstroken. Op enkele percelen zijn (dienst)woningen gerealiseerd. De meeste hiervan zijn ingepast in het bedrijfsgebouw. De woningen hebben twee verdiepingen met een kap en zijn in diverse bouwstijlen gebouwd. Naar de Rijksweg A17 is sprake van een rommelige presentatie.

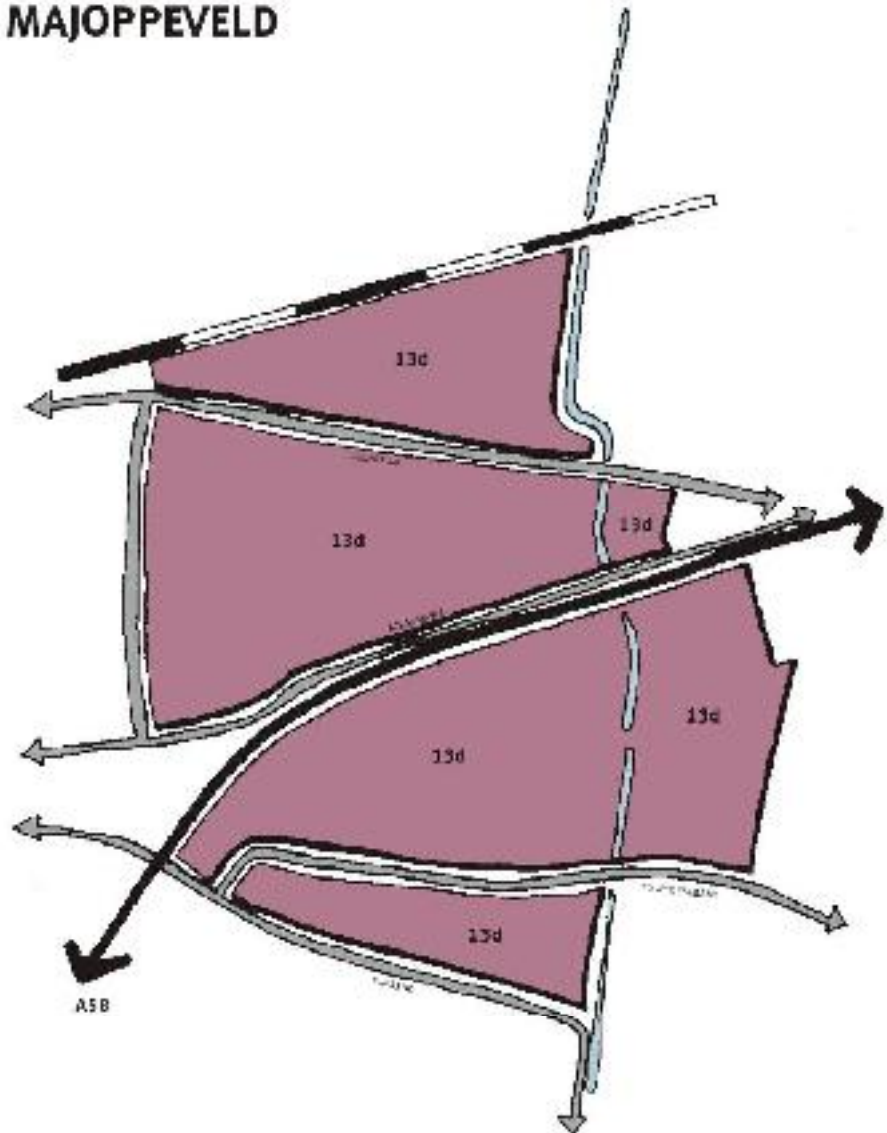
13c. Borchwerf Oost

Ten noorden van de binnenstad ligt het industrieterrein Borchwerf Oost. Het gebied aan de andere zijden is ingesloten tussen de spoorlijnen Roosendaal-Breda en Roosendaal-Dordrecht en het buitengebied. De gebouwen staan redelijk dicht op elkaar. In dit gebied is sprake van kleinschalige bedrijvigheid gelegen aan de Gastelseweg. De panden verschillen onderling sterk en zijn overwegend twee verdiepingen hoog met veelal een plat dak.

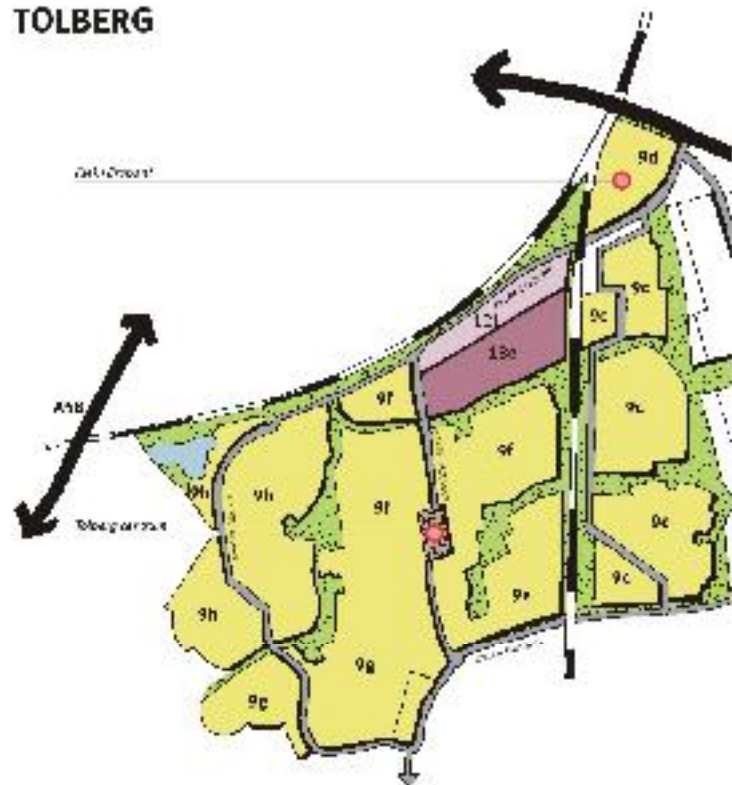
13d. Majoppeveld

Bedrijventerrein Majoppeveld ligt aan de oostzijde van de stad aan weerszijden van de autosnelweg A58. Het gebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Spoorlijn Roosendaal-Breda en ten zuiden ligt de wijk Kortendijk. De gebouwen bestaan veelal uit meerdere volumes, waarin de diverse bedrijfsonderdelen zijn ondergebracht. Deze onderdelen zijn te verdelen in publieksgerichte functies, woningen, kantoren, productie en opslag. De ruimtelijke verschijningsvorm is overwegend functioneel.

MAJOPPEVELD



TOLBERG



13e. Vijfhuizenberg

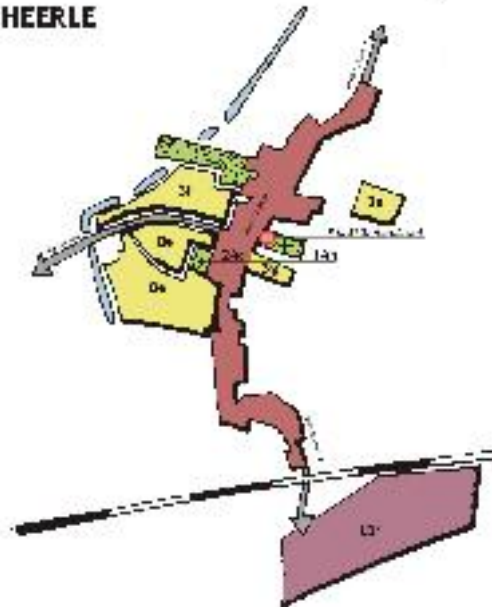
Vijfhuizenberg is gelegen tussen de spoorlijnen Roosendaal – Bergen op Zoom en Roosendaal en België en ligt ten noorden van de woonwijk Tolberg. Het bedrijventerrein is ingericht voor kleinschalige, lichte bedrijvigheid, waarbij ook dienstwoningen zijn toegestaan. Het karakter wordt bepaald door kleine kantoorgebouwen, transportbedrijven, groothandelsbedrijven en incidentele detailhandel. Een klein gedeelte van de gronden heeft nog een agrarische of semi-agrarische functie. De bouwwerken zijn overwegend in twee tot drie lagen gebouwd. De bouwstijl is gerelateerd aan de oorspronkelijk bouwdata (jaren '80) met uitzondering van een aantal renovaties in hedendaagse architectuurstijlen.



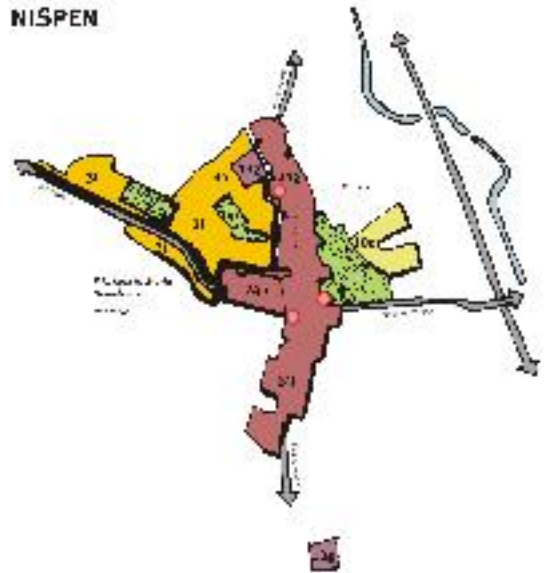
13f, g, h. Heerle, Nispen en Wouw

De dorpen in het buitengebied van Roosendaal kennen een aantal kleinschalige bedrijventerreinen: de Wijper (Heerle), de Bosakker (Nispen) en de Donken (Wouw). De bedrijventerreinen zijn overwegend aangelegd in de directe nabijheid van de netwerken van wegen spoor, en/ of water en zijn sterk afhankelijk van de ontsluitingskwaliteit en betekenis van deze netwerken.

HEERLE



NISPEN



WOUW





13j Borchwerf II veld E

Dit deel van Borchwerf II vormt in feite een uitbreiding van het bedrijventerrein Borchwerf I. Veld B wordt begrensd door de Gastelseweg, de Vaartkant en de spoorlijn. Aan de oostzijde grenst dit veld aan een geprojecteerd spoorwegemplacement. Midden in het gebied is een noord-zuid lopende ontsluitingsas gesitueerd. De percelen zijn bedoeld voor reguliere bedrijvigheid tot een perceelsoppervlak van ongeveer 1 hectare.

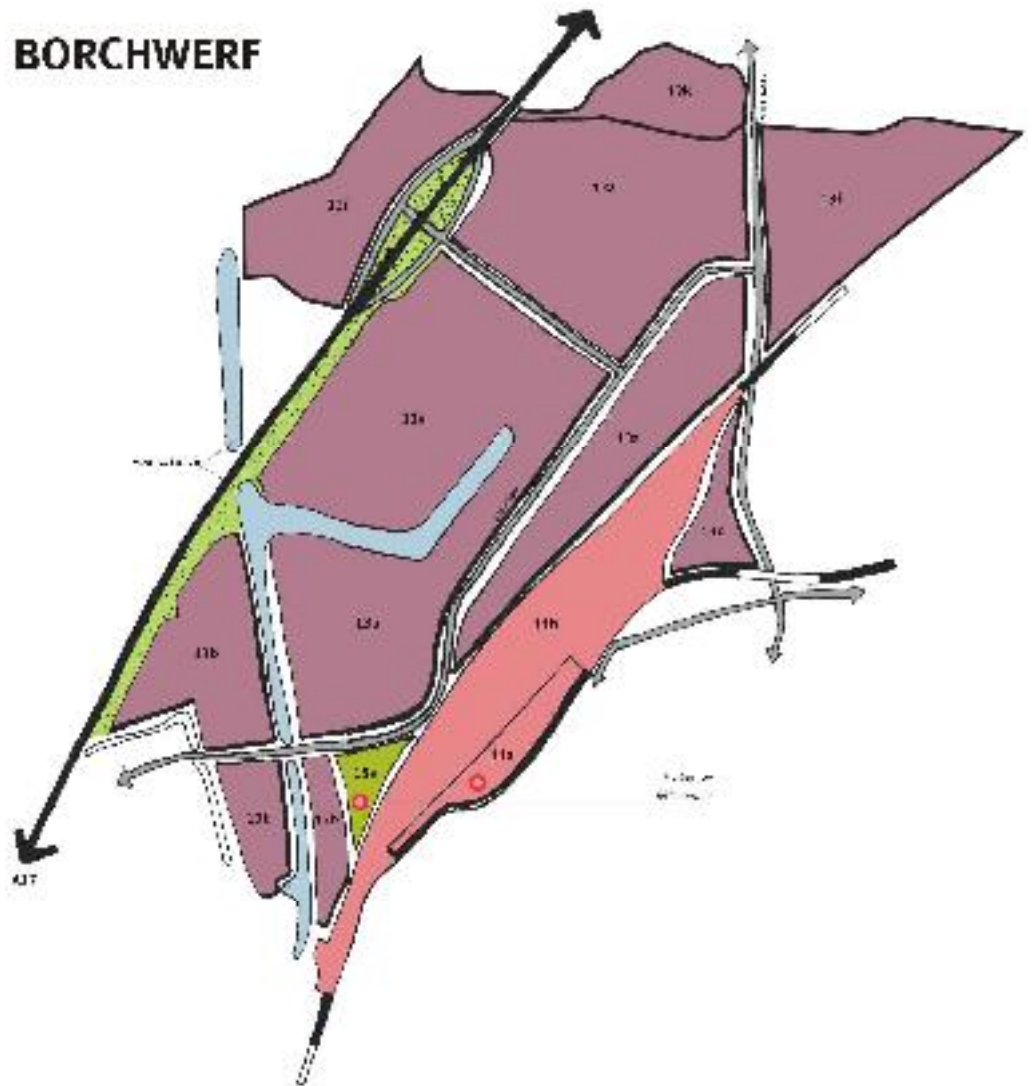
13i Borchwerf II veld C

Veld C binnen Borchwerf II is gelegen tussen Rijksweg 17 en de landelijke buisleidingenstraat, ten noorden van de Roosendaalse Vliet tot aan de watergang Bakkersberg. De verkaveling in dit gebied is traditioneel van opzet en bedoeld voor bedrijven in de transport- en distributiesector. Voor veld C is een beeldkwaliteitsplan van kracht.

13k Borchwerf II veld F

Het veld F is gelegen ten noorden van de Kapelberg in de driehoek met de Gastelseweg en rijksweg 17. Ruimtelijk-functioneel heeft veld F een relatie met veld D, omdat deze aan beide zijden van de rijksweg is gelegen. Het grootste gedeelte is gelegen op het grondgebied van de gemeente Halderberge.

BORCHWERF



Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

Waardering

De strategische ligging in de stedelijke structuur en de regio maken de bedrijventerreinen tot uitermate geschikte vestigingsplaatsen voor een grote diversiteit aan bedrijfsactiviteiten. De doorgaande wegen en de knooppunten van de hoofdwegen zijn de 'etalages' van het bedrijventerrein. In de overige gebieden is de ruimtelijke kwaliteit ondergeschikt aan de functionaliteit of de gebruikswaarde van de ruimte. De laatste jaren is echter veel zorg en aandacht besteed aan de ruimtelijke kwaliteit van de bedrijventerreinen.

Ontwikkelingen en beleid

De Structuurvisie Plus Bergen op Zoom - Roosendaal geeft dat in de komende periode ingezet wordt op meer kwalitatieve vormen van werkgelegenheid zoals hoogwaardige logistiek, dienstverlening en kantoren op gedifferentieerde locaties. Bedrijventerrein Borchwerf wordt verder uitgebreid in westelijke richting (over de A17) en vormt een logistiek knooppunt en goederendistributiecentrum. Majoppeveld wordt aangeduid als regionaal bedrijventerrein. De ontwikkelingen op de bestaande bedrijventerreinen hebben betrekking op revitalisering en het vertrek, uitbreiding en vestiging van bedrijven met bijbehorende aanpassingen aan gebouw of kavel.

Voor de geplande uitbreiding Borchwerf II is een stedenbouwkundig plan (2003) opgesteld. Het plan bestaat uit hoofdstructuur met daarinbinnen verschillende bebouwingsvelden met een eigen karakter. In beeldkwaliteitsplannen is het ruimtelijke kwaliteitsbeleid verder uitgewerkt. De beeldkwaliteitsplannen beschrijven het minimaal gewenste beeldkwaliteitsniveau ten aanzien van stedenbouwkundige opzet, de architectuur van de bebouwing en de inrichting van de bedrijfspercelen.

Voor de uitbreiding Majoppeveld Zuid/ De Meeten II is recentelijk een beeldkwaliteitsplan (2003) opgesteld. Hierin zijn beleidskaders opgenomen met betrekking tot de vormgeving en inrichting van de bedrijfsgebouwen en -kavels.

Op bedrijventerrein Majoppeveld ligt de woonboulevard Oostpoort. Voor de uitbreiding en herstructurering van woonboulevard Oostpoort tot 'Runshopping Centre Oostpoort' is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. In het plan zijn voor zowel de winkel- als de bedrijfssfeer typologieën opgenomen van de openbare ruimte en de stedenbouwkundige en architectonische elementen. Het plan dient als ontwerp –en uitvoeringskader, maar ook als objectieve achtergrond bij de welstandstechnische beoordeling. Beide beeldkwaliteitsplannen zijn als bijlagen behorende bij deze welstandsnota meegenomen en moeten door de welstandsc commissie gehanteerd worden als beoordelingskader voor toetsing van bouwplannen.

Welstandsniveau

Voor de bedrijventerreinen geldt een regulier welstandsbeleid. De representatieve waarde langs de randen en hoofdontsluitingswegen is redelijk hoog. Hier is dan ook extra aandacht nodig voor de vormgeving. Voor de beeldkwaliteit van de binnenterreinen geldt dat minimaal de basiskwaliteit gewaarborgd moet worden.

Belangrijkste aandachtspunten voor welstandstoezicht:

- identiteit en representativiteit van de bebouwing
- ontsluiting en oriëntatie van het gebouw
- positionering
- massa en maatvoering
- materiaal- en kleurgebruik
- reclame-uitingen

Welstandscriteria

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

Plaatsing (bestemmingsplan is maatgevend)

Bij nieuwbouw verbouwing of renovatie dient men de verkaveling, positie ontsluiting en oriëntatie en zoveel mogelijk te voegen naar de reeds aanwezige landschappelijke structuur.

- Situering van representatieve functies aan de openbare ruimte behouden;
- Respecteren van zichtlijnen met het buitengebied;
- Respecteren van de herkenbaarheid van de entreezijde van de bebouwing;
- Bij sterk georganiseerde stedenbouwkundige structuur, ritmiek en/ of verkavelingspatroon van het gebied behouden.

Massa en vorm (bestemmingsplan is maatgevend)

Bij nieuwbouw, verbouwingen of renovatie dient men aan te sluiten op de bouwmassa en hoofdvorm van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing.

- Bij een grootschalig complex is het wenselijk te streven naar eenduidige onderdelen of juist een eenvormig geheel met diversiteit in gevelbehandeling;
- Massa en vorm reageren op de belendende bebouwing.

Gevelkarakteristiek

Bij nieuwbouw, verbouwingen of renovatie dient men aan te sluiten op de gevelkarakteristiek van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing.

- Karakter en architectuur met al aanwezige bebouwing op het terrein interpreteren;
- Op stedenbouwkundig geëigende locaties is individuele expressie wenselijk.

Detaillering, kleur en materiaal

Bij verbouwingen of renovatie dient men aan te sluiten op de detaillering, kleur en materiaal van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing. Bij nieuwbouw is afwijkende/ vernieuwende detaillering, kleur, en materiaal mogelijk en op stedenbouwkundig geëigende locaties zelfs wenselijk.

- Bij verbouw of renovatie het oorspronkelijke materiaalgebruik respecteren;
- Uitsluiten van het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren en reflecterende materialen.

5.2.14

Groengebieden en parken (14)

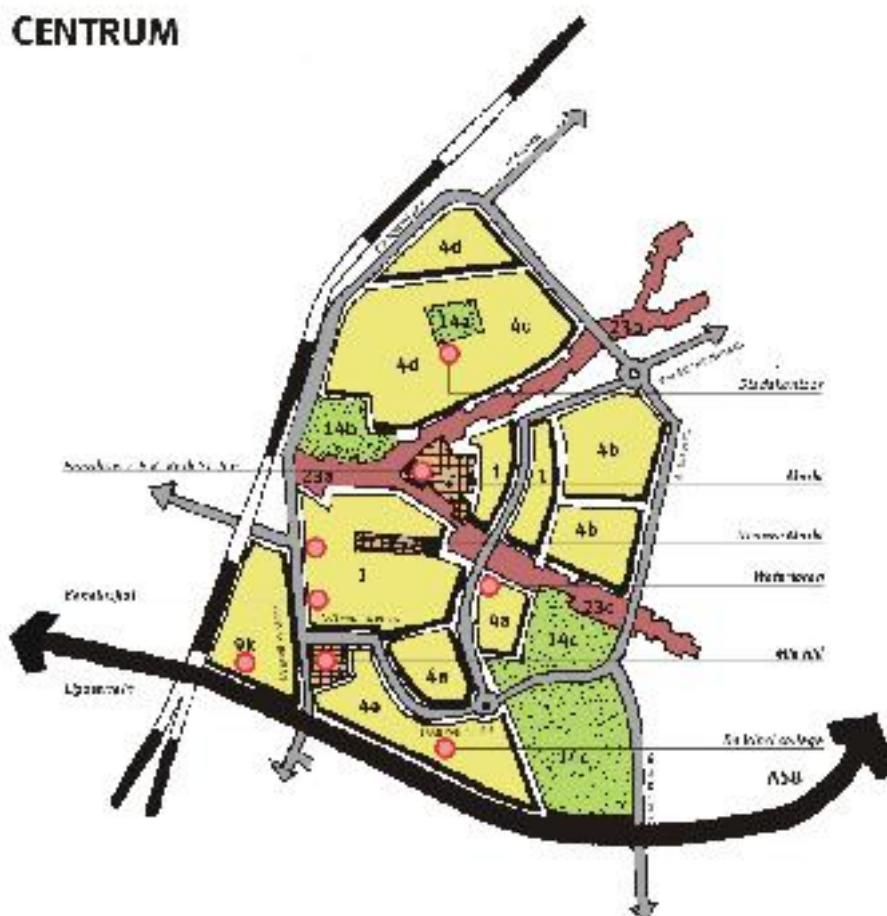
Algemeen

Parken en groengebieden komen verspreid in de dorpen en steden voor en bestaan uit aangelegde parken met een verblijfsfunctie en de groenzones met soms extensieve recreatieve functies of ingericht als bufferzone tussen woongebieden en infrastructuur. Onder park wordt verstaan de grotere groen ingerichte terreinen, die voor het publiek zijn opengesteld en die voor het grootste deel bestaan uit gazons, speel- en ligweiden, paden, bloemperken, beplanting en waterpartijen

Gebiedsbeschrijving

De wijk- of stadsgerichte parken (Burgemeester Godwaldtpark, Vrouwenhof en Burgemeester Coenenpark) zijn ruim opgezette parkachtige gebieden met relatief weinig bebouwing, soms gecombineerd met andere recreatievoorzieningen zoals bij kinderboerderij De Minnebeek en andere speeltuinen. In deze parken bestaat de bebouwing voornamelijk uit enkele recreatieve voorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. Roosendaal kent een aantal parken en groenzones, die behalve hun openbare functie ook een cultuurhistorische en/ of landschappelijke betekenis hebben. In dergelijke gebieden is, op enkele ondersteunde voorzieningen na, vrijwel geen sprake van bebouwing. Uitzondering daarop is het Emile van Loonpark, dat wel veel bebouwing kent. De groengebieden en parken in de dorpskernen zijn hoofdzakelijk opgenomen en maken onderdeel uit van de woonbuurt.

CENTRUM



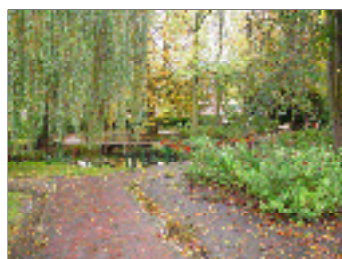
14a. Tuin Klooster Mariadal:

De tuin van het klooster Mariadal is een privé groengebied in de binnenstad van Roosendaal. De tuin en het aangrenzende park zijn visueel geïntegreerd met het Stadshuis en de Jeroen Bosch School. Voor het overige is er vanuit de omgeving geen relatie met de tuin, aangezien deze is omgeven door muren en hagen.



14b. Emile van Loonpark

Het Emile van Loonpark is een stedelijk hof met een cultuurhistorisch en landschappelijk karakter. Het vormt een stille oase in een druk stadscentrum. Het biedt een voetgangersverbinding tussen de Markt en de Vughtstraat door een parkachtig omgeving. In het park bevinden zich enkele eenvoudige bouwwerken met een functie van tijdelijk verblijf (paviljoenen), maar ook bruggen en poorten met een steenachtige en monumentale uitstraling. De wanden van het Emile van Loonpark zijn dichtgebouwd (veel achterkanten), met uitzondering van de Vughtstraat en de Stationstraat. Aan de Stationsstraat is een klassiek hekwerk met steenachtig plint en poorten aanwezig. Dit hekwerk vormt een belangrijke gevel aan de Stationstraat en geeft een statige uitstraling. In het park staan een groot aantal monumentale bomen.



14c. Vrouwenhof

Het Vrouwenhof is een ruime groen- en recreatievoorziening bij de zuidelijke stadsentree van Roosendaal. Het Vrouwenhof heeft diverse functies en bevat een aantal bouwwerken, zoals de Villa Vrouwenhof, het openluchttheater bij het Vrouwenhof en de bruggen over de waterlopen en vijvers. In tegenstelling tot het Emile van Loonpark is het hekwerk eenvoudig en transparant vormgegeven, waardoor een beeld van continuïteit met de openbare ruimte in de omgeving ontstaat. De Laan van België doorsnijdt het park, waardoor er een noordelijk en een zuidelijk deel ontstaan. In het noordelijk deel vormt de villa Mariahove een markant gebouw.





14d. Burgemeester Coenenpark

Het Burgemeester Coenenpark ligt ten noordoosten van de Roosendaalse binnenstad in een stedelijke omgeving. Het park heeft een landschappelijke stijl met gebogen lijnen, brede graszomen, een lange vijver en fraaie boomgroepen. Er zijn geen bouwwerken aanwezig.



14e. R.K. Begraafplaats

De rooms-katholieke begraafplaats aan de Bredaseweg is een belangrijk groengebied in Roosendaal met een sporadische verblijfsfunctie voor bezoekers. Kleine bouwwerken zoals grafkapels, graftombes, e.d. zijn divers vormgegeven, maar ingetogen in bouwstijl. Beeldbepalend aan straatzijde zijn het representatieve hekwerk om de begraafplaats en de twee formele ingangen aan de noord- en zuidzijde, in combinatie met de beukenhaag. De begraafplaats is als zodanig niet meer in gebruik. Een meer openbare functie ligt voor de hand.



KALSDONK



14f. Burgemeester Godwaldtpark

Het Burgemeester Godwaldtpark is een groot park in de wijk Kortendijk met een sterk landelijk karakter. Er zijn nauwelijks bouwwerken aanwezig. Het is een introvert park dat door de ligging aan de rand een bescheiden recreatieve functie voor de wijk heeft.



KORTENDIJK



14g. Wouw, Catharinapark

Het Catharinapark in Wouw is aangelegd als wijkpark voor de omliggende woonwijken en voorzieningen. Het park heeft een modern landschappelijk karakter met slingerende vormen en lijnen (voetpaden, vijver, beplanting). Er is geen bebouwing aanwezig in het park.

14h Heerle, Trapveld

Midden in de kern van Heerle is een trapveld, dat functioneert als klein wijkpark voor de introverte woongebieden (gebied 8e). Er is geen bebouwing.

14i. Nispen, De Wielewaal

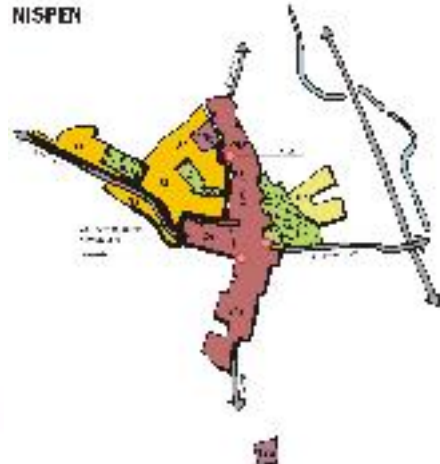
De Wielewaal bij Nispen is een bosgebiedje, omringd door bebouwing. Het park ligt in een woongebied en maakt integraal deel uit van de parkachtig sfeer van de wijk. De combinatie van water, beplanting en de naadloze integratie met een aantal bungalowwoningen op het park, maakt dit park tot een bijzonder groengebied.



HEERLE



NISPEN



WOUW



Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

Waardering

In de parken en groenzones komt weinig bebouwing voor. Het landschappelijke of parkachtige karakter is vaak terug te vinden in de bebouwing, wat zich uit in kleinschaligheid en materiaal- en kleurgebruik. De overige parken en groenvoorzieningen hebben voornamelijk landschappelijke en recreatieve waarde.

Ontwikkeling en Beleid

In de Structuurvisie Plus Bergen op Zoom-Rosendaal wordt het groen in de bebouwde omgeving genoemd als een te behouden/ versterken element. Specifieke aandacht voor het beeldbepalend groen wordt dan ook gevraagd bij herontwikkelingslocaties. Er zijn geen uit oogpunt van welstand relevante ontwikkelingen gepland in de parken en voorzieningen. In het te ontwikkelen groen- en landschapsbeleidsplan zullen de parken als belangrijke elementen worden meegenomen.

Welstandsniveau

Voor de parken en groenvoorzieningen is een regulier welstandsniveau van toepassing.

Belangrijkste aandachtspunten voor welstandstoezicht:

- identiteit van individuele bebouwing
- positionering
- relatie met het omliggende gebied en landschap
- eenduidige hoofdvorm van de bebouwing
- materialen en kleuren

Welstandscriteria

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

Plaatsing (bestemmingsplan is maatgevend)

Bij nieuwbouw, verbouwingen of renovatie dient men de verkaveling, positie en oriëntatie zoveel mogelijk te voegen naar de reeds aanwezige landschappelijke en/ of parkachtige structuur.

- Bij nieuwbouw is het wenselijk om gebruik te maken van zichtrelaties en landschappelijke verbijzonderingen, zoals waterlopen;
- Indien er sprake is van clustering van bouwwerken respecteren van de bestaande stedenbouwkundige opzet;
- Behoud van solitair gepositioneerde bebouwing die in complex één samenhangend geheel vormen.

Massa en vorm (bestemmingsplan is maatgevend)

Bij verbouwingen of renovatie dient men aan te sluiten op de bouwmassa en hoofdvorm van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing. Bij nieuwbouw is een afwijkende/ vernieuwende hoofdvorm op stedenbouwkundig geëigende locaties mogelijk.

- Kleinschalige maten passend in het karakter van het park op een dusdanige manier dat een sterk contrast tussen het park en de bebouwing wordt vermeden;
- Behoud van eenvoudige en enkelvoudige hoofdvormen van hooguit twee lagen met eventueel een kap.

Gevelkarakteristiek

Bij verbouwingen of renovatie dient men aan te sluiten op de gevelkarakteristiek van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing. Bij nieuwbouw is afwijkende/ vernieuwende gevelkarakteristiek op stedenbouwkundig geëigende locaties mogelijk.

- Gevelkarakteristiek overeenkomstig de omliggende bebouwing. De stijl van de bebouwing dient te passen in het reeds aanwezige karakter en/ of de plaatselijke bouwstijl;
- Behoud vanzijdige geveloriëntatie; hierdoor aandacht in vormgeving van alle gevels;
- Ingetogen vormgeving nastreven.

Detaillering, kleur en materiaal

Bij verbouwingen of renovatie dient men aan te sluiten op de detaillering, kleur en materiaal van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing. Bij nieuwbouw is afwijkende/ vernieuwende detaillering, kleur, en materiaal mogelijk en op stedenbouwkundig geëigende locaties zelfs wenselijk.

- Het is wenselijk dat duurzaamheid en alternatieve energieopwekking tot uitdrukking worden gebracht.
- Materiaal- en kleurgebruik passend in de parkachtige omgeving. Baksteen in roodbruine kleuren en hout in donkere tinten groen, bruin, rood, blauw of zwart. Dakbedekking met riet of keramische pannen. Geen felle kleurstellingen en/ of kleuren die sterk contrasteren met het groene karakter.

5.2.15

Sportcomplexen en recreatieterreinen (15)

Algemeen

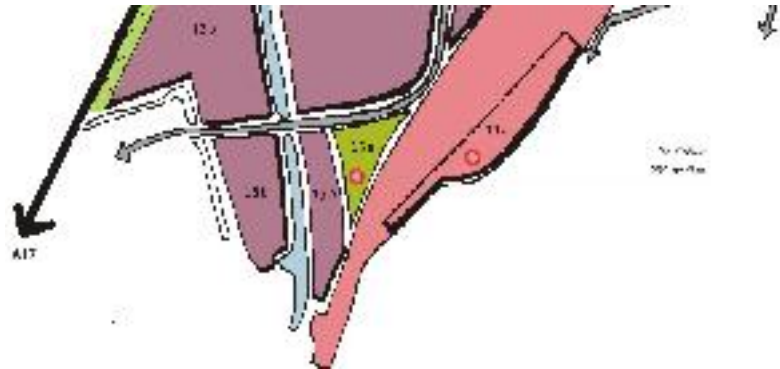
Onder dit gebiedsthema vallen de grootschalige sportcomplexen, de recreatiegebieden en volkstuincomplexen die vaak verspreid in en rondom de stad zijn gesitueerd. Deze complexen en terreinen zijn veelal gelegen aan de randen van een wijk of stad, langs doorgaande routes en veelal monofunctioneel van aard of geclusterd met andere stedelijke voorzieningen. De situering is in samenhang met woonwijk en / of park; dan wel in een restgebied met geluidshinder van snelwegen of bedrijven, of aan de huidige of vroegere stadsrand. De openbaarheid is vaak beperkt; de openbare ruimte is overdag algemeen toegankelijk maar het gebruik van de voorzieningen gelimiteerd tot leden en toeschouwers.

Gebiedsbeschrijving

De sport- en recreatiecomplexen in Roosendaal bestaan vaak uit grote open ruimtes (sportvelden), parkeergelegenheden (soms in directe relatie met het landschap) en vrijstaande voorzieningen. De bebouwing is ook hier ondersteunend aan de recreatieve functies en veelal utilitair en eenvoudig vormgegeven. De gebieden zijn veelal omringd door hoog opgaand groen dat het zicht op het terrein en bebouwing ontnemt. Van veel van de sportcomplexen in Roosendaal is de inrichting utilitair en simpel. De bebouwing bestaat uit verschillende voorzieningen zoals zalen, kantines, tribunes, en kleedruimten. De bebouwing is divers maar heeft over het algemeen een utilitair karakter en kent een eenvoudige vormgeving die voornamelijk bestaat uit één of twee lagen met plat dak. Een uitzondering is voetbalstadion van RBC. Op dit complex zijn tal van functies samengebracht en door de omvang en architectuur sprake van een beeldbepalend gebouw.

15a. Stadion RBC

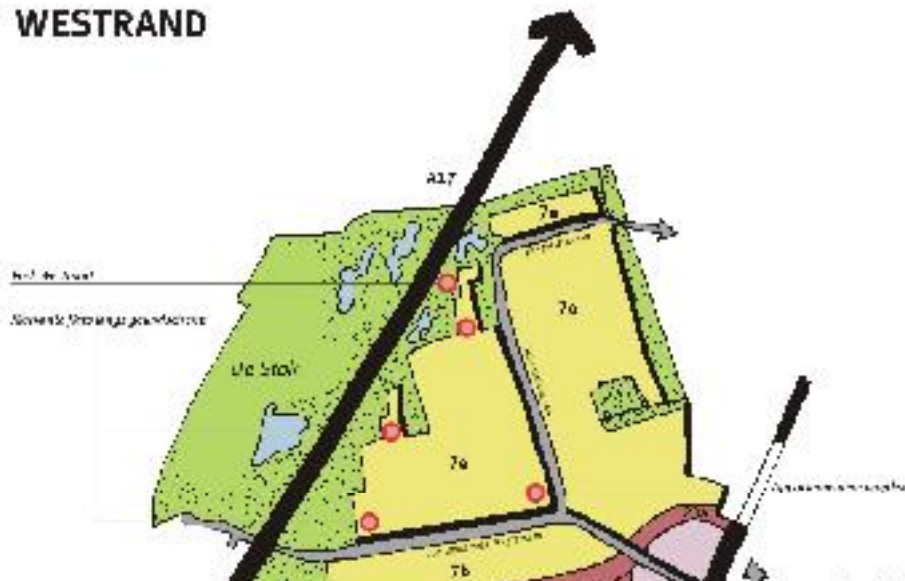
Het stadion van RBC bevindt zich ten noorden van het spoorzone op een afzonderlijk terrein. Aan de straatzijde (Borchwerf) heeft de bebouwing een representatief uiterlijk, maar aan de andere zijden is het stadion puur functioneel vormgegeven.



15b. De Stok

Het sportpark De Stok ligt aan de westelijke zijde van Roosendaal, voorbij de A17 en in directe verbinding met de stadsentree Burgermeester Freijterslaan (22c). In dit sportgebied bevindt zich het zwembad De Stok, en diverse gebouwen met recreatieve functies. Daarnaast is een golfbaan aanwezig met de daarbij behorende bebouwing. Aan de zuidzijde van het gebied is het Factory Outlet Center gerealiseerd. Dit koopcentrum kent een geheel eigen architectuur. Door de prominente ligging aan de Wouwbaan nabij de aansluiting met de A58, in combinatie met de geheel eigen bovenregionale functie, vindt deze architectuur haar motivatie.

WESTRAND



15c-k. Overige sportparken en recreatieterreinen

De overige sportparken en recreatieterreinen zijn het Red Band sportpark (15c), sportpark Hulsdonk (15d), tennispark Roosendaal (15e), sportpark Kortendijk (15f), sportpark Vierhoeven (15g), sportcomplex De Doelen te Wouw (15h), campingterrein Zonnenland (15i), camping Wouwse Plantage (15j) en sportterreinen Moerstraten (15k). Deze terreinen bestaan grotendeels uit groene terreinen met kleinschalige eenvoudig en functioneel vormgegeven bebouwing.



Sportpark in Hulsdonk



Kortendijksestraat



De Stok



Sportpark



Sportpark Vierhoeven



Sportpark Vierhoeven



Doeldreefstraat



Begraafplaats



Sportpark Wouw

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

Waardering

In het algemeen bestaan de sportterreinen uit een combinatie van solitaire bebouwing en open ruimtes in een groene omlijsting. De bebouwing is zeer kleinschalig en utilitair van karakter met nauwelijks architectonische meerwaarde.

De sport- en recreatieterreinen zijn groene gebieden in en aan de randen van de wijken of vormen groene randen langs snelwegen. Bij de sportcomplexen is buiten het groene karakter weinig sprake van beeldkwaliteit. De bebouwing is functioneel en compact. Wel zijn er verschillen in representativiteit. Grotere sportvoorzieningen kunnen door de ligging en architectuur een sterk beeldbepalend karakter hebben. Er sprake van een redelijke dynamiek door vernieuwing en uitbreiding van bestaande bebouwing en complexen. Veel vernieuwing vindt plaats door de toename aan overdekte sporthallen. Ook verrijzen er lichtmasten voor het gebruik van sportvelden 's avonds.

Ontwikkeling en beleid

Ontwikkelingen in de vorm van toevoegingen en uitbreidingen zijn goed mogelijk in deze gebieden. Grootschalige ontwikkelingen bestaan hoofdzakelijk uit nieuwe sportcomplexen met vaak een individuele vormgeving. Kleinschalige bebouwing zal bestaan uit toevoegingen, uitbreidingen en vernieuwing van het bestaande door ouderdom of groei.

Voor het huidige gebied De Stok I is een beeldkwaliteitplan van kracht.

Welstandsniveau

Sport- en recreatieterreinen zijn benoemd als regulier welstandsgebied. Het welstandstoezicht is gericht op het handhaven van de aanwezige kwaliteit van de bouwwerken en de landschappelijke en stedenbouwkundige setting. Bij toevoeging of uitbreiding dient de vormgeving van het bestaande hoofdgebouw als uitgangspunt. Nieuwbouw of vervanging van bestaande bebouwing kan individueel ontworpen worden, waarbij expliciete en / of eigentijdse vormgeving mogelijk is.

Belangrijkste aandachtspunten voor welstandstoezicht:

- ✦ identiteit van individuele bebouwing
- ✦ positionering
- ✦ relatie met het omliggende gebied en landschap
- ✦ eenduidige hoofdvorm van de bebouwing
- ✦ materialen en kleuren
- ✦ reclame-uitingen

Welstandscriteria

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

Bij nieuwbouw van een woning zijn de welstandscriteria voor individuele woningbouw van toepassing. Hierbij dient gestreefd te worden naar inpassing van het woongedeelte bij de bijbehorende sportgebouwen.

Plaatsing (bestemmingsplan is maatgevend)

Bij nieuwbouw, verbouwing of renovatie dient men de verkaveling, positie, ontsluiting en oriëntatie zoveel mogelijk te voegen naar de reeds aanwezige (landschappelijke) structuur.

- Aansluitend op de bestaande stedenbouwkundige structuur met veelal losse elementen in een groene setting;
- Bij nieuwbouw is het wenselijk de positionering in relatie tot het omliggende landschap te respecteren ten opzichte van waardevolle zichtlijnen.

Massa en vorm (bestemmingsplan is maatgevend)

Bij verbouwingen of renovatie dient men aan te sluiten op de bouwmassa en hoofdvorm van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing. Bij nieuwbouw is afwijkende/ vernieuwende hoofdvorm mogelijk en op stedenbouwkundig geëigende locaties zelfs wenselijk.

- Aansluiten op het ritme, de maat en de schaal van de directe omgeving;
- Streven naar samenhang van architectonische en/ of bouwkundige eenheid per object met heldere en compacte bebouwing (geen optelling van verschillende volumes/ elementen);
- Verbijzonderingen in hoogte op specifieke stedenbouwkundig geëigende locaties zijn mogelijk;
- Bij kleinere terreinen behoud van eenvoudige hoofdvorm van platte doos eventueel met kap.

Gevelkarakteristiek

Bij verbouwingen of renovatie dient men aan te sluiten op de gevelkarakteristiek van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing. Bij nieuwbouw is afwijkende/ vernieuwende gevelkarakteristiek mogelijk en op stedenbouwkundig geëigende locaties zelfs wenselijk.

- Vormgeving utilitair en compact en ontwerpen als eenzijdige bouwmassa, waarbij alle gevels gelijke zorg en aandacht krijgen;
- Voorgevel met duidelijk herkenbare hoofdentree gericht naar belangrijkste publieke ruimte;
- Bij gesloten gebouwen en complexen is het van belang de begane grond op een dusdanige manier vorm te geven zodat er een wisselwerking met het maaiveld mogelijk is; waar nodig dient de levendigheid op maaiveldniveau te worden bevorderd;
- Behoud van afleesbaarheid van de functie aan het gebouw.

Detaillering, kleur en materiaal

Bij verbouwingen of renovatie dient men aan te sluiten op de detaillering, kleur en materiaal van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing. Bij nieuwbouw is afwijkende/ vernieuwende detaillering, kleur en materiaal mogelijk en op stedenbouwkundig geëigende locaties zelfs wenselijk.

- Geen tot weinig decoraties en ornamenten. Detaillering functioneel en eenvoudig;
- Materiaal- en kleurgebruik laten aansluiten op vaak groene landschappelijke karakter. Toepassen van hoofdzakelijk materiaal en kleuren;
- Voorkomen van felle kleuren die sterk contrasteren met de omgeving;
- Het is wenselijk dat duurzaamheid, alternatieve energieopwekking en relatie met het water in de architectuur tot uitdrukking worden gebracht.

5.2.16

Open agrarisch landschap (16)

Gebiedsbeschrijving

Het open agrarisch landschap bevindt zich in het noorden en het westen van de gemeente. Het merendeel van het landschap bestaat uit een open en weids landschap met agrarische bebouwingslinten; het overige bestaat uit beekdalen, water en bos. Het open agrarisch landschap kenmerkt zich door de sterke aanwezigheid van infrastructuur (spoor, snelweg) die van grote invloed zijn op het beeld van het landschap.

De bebouwingslinten in het open landschap zijn opgenomen in de uitwerking met betrekking tot landelijke linten in paragraaf 5.2.24. De overige bebouwing in het buitengebied bestaat uit losse bebouwingselementen met boerderijen, (bedrijfs)woningen, (agrarische) bedrijfsbebouwing en enkele recreatieve voorzieningen. Aan de randen van Moerstraten, Wouw en Heerle bevinden zich enkele omvangrijke bedrijven die vanwege hun activiteit (handel in kraanvoertuigen, remises van vrachtwagens), omvang en locatie enigszins afbreuk doen aan het landschappelijke en dorpse karakter. Silo's, kassen en andere landbouwgerelateerde zijn eveneens beeldbepalende elementen in het landschap.

In de meeste gevallen is de positionering en oriëntatie van de losse bebouwing gerelateerd aan de weg of kavelrichting en wordt deze veelal omgeven door opgaande erfbeplanting. De woonbebouwing van de boerderij heeft over het algemeen een eenvoudige hoofdvorm en is opgebouwd uit 1 of 2 bouwlagen met een zadeldak, schildkap of samengestelde kap. De boerderijwoningen zijn hoofdzakelijk opgebouwd uit baksteen in een lichtbruine of roodbruine kleur en incidenteel is het metselwerk (wit)geverfd/ gestuukt. Daken zijn gerealiseerd in donkergrijze of oranje dakpannen en afzonderlijk rietdaken. De gevels zijn incidenteel voorzien van ambachtelijke geveldetaillering zoals siermetselwerk, gootversieringen of (natuurstenen)plinten.

De agrarische bedrijfsbebouwing, zoals stallen en schuren, is opgebouwd uit baksteen, vaak gecombineerd met hout of damwandprofiel met over het algemeen een zadeldak. Door schaalvergroting in de landbouw zijn steeds meer eenvoudig en efficiënt vormgegeven agrarische bedrijfscomplexen zichtbaar in het open agrarisch gebied. Opvallend hieraan zijn de lange schuren/ stallen van damwandprofiel en licht gekleurde stalen silo's. De aanwezige kassen bestaan grotendeels uit glas in een aluminium of ijzeren frame, soms gecombineerd met andere materialen zoals golfplaat e.d., of aan de binnenzijde witgekalkt.

De toegepaste kleurstellingen variëren tussen groen, wit, grijs, blauw, rood en bruin voor de damwanden en groen, wit, zwart en grijs voor de daken. Doordat deze nieuwe materialen niet of nauwelijks ververen blijft de oorspronkelijke kleur zeer lang behouden. Dit kan in bepaalde gevallen een contrast opleveren met het omliggende landschap. Dit geldt met name voor agrarische bedrijfsbebouwing, waarbij vanwege het type bedrijfsvoering de voorkeur uitgaat naar een licht kleurgebruik, zoals bijvoorbeeld voor de aardappelschuren.

De afbakening van het gebied is weergegeven in de bijlage; kaart Gebiedsindeling Welstandsnota Roosendaal.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

Waardering

Het open agrarisch landschap van Roosendaal is in architectonische zin geen bijzonder waardevol gebied. Uitzondering daarop zijn enkele individuele boerderijen met een cultuurhistorisch waardevolle betekenis (monumentale boerderijen) en de bebouwingslinten met belangrijke architectonische en landschappelijke kwaliteiten.

Ontwikkeling en beleid

De Structuurvisie Plus Bergen op Zoom – Roosendaal geeft aan dat op het dekzandgebied rondom Wouw en de kleipolders ten noorden van Roosendaal de productielandbouw de ruimte krijgt om zich verder te ontwikkelen. Het gebied rond Wouw wordt gebruikt door hoofdzakelijk grootschalige gemengde bedrijven (vollegrondsteelten, veeteelt en akkerbouw). Ten noordwesten van Heerle betreft dit met name intensieve teelten (vollegrondstuinbouw met teeltondersteunende voorzieningen). Handhaving van de agrarische functie biedt de garantie voor handhaving van de openheid van het gebied. Het ontbreken van bebouwing en de wijdheid alsmede de gaafheid van dit gebied worden gewaardeerd.

Het gebied ten zuiden van Wouwse Plantage ligt in Belvedere-gebied Brabantse Wal en bezit belangrijke cultuurhistorische waarden. In de nota Belvedere worden genoemd de landgoederenreeks tussen Zoomland en de Wouwse Plantage met oorspronkelijke lanen- en wegenstructuur en de planmatig aangelegde heideontginning.

Er zijn geen grootschalige ontwikkelingen in het open agrarisch landschap te verwachten. Kleinschalige uitbreidingen zullen met name betrekking hebben op uitbreiding van agrarische functies op bestaande erven door vervanging of uitbreiding van agrarische bedrijfsbebouwing. Vanwege de schaalvergroting en modernisering van het agrarische bedrijf kan het landelijke karakter verstoord worden door niet passend materiaal- en kleurgebruik, overmaat aan verschillende geclusterde bouwwerken en rommelige inrichting. Het heeft de aanbeveling de erfinrichting met een groene uitstraling vorm te geven met streekeigen beplanting.

Nabij Wouwse Plantage is in studie hoe, en in welke mate, de aanwezige kassenbedrijven zich kunnen ontwikkelen in deze gedefinieerde doorgroeilocatie. Ten westen van Heerle, op de grens met de gemeente Bergen op Zoom, is een tweede (potentiële) doorgroeilocatie voor kassen aanwezig.

Welstandsniveau

Voor het open agrarisch landschap geldt een regulier welstandsniveau met een lichte toetsing. Het welstandsbeleid voor dit gebied moet de individuele eigenschappen behouden en de dynamiek van de interactie met andere elementen mogelijk maken.

Belangrijkste aandachtspunten voor welstandstoezicht:

- cultuurhistorische en landschappelijke karakteristieken
- ontsluiting en oriëntatie van het gebouw
- positionering in relatie met omliggend landschap
- ensemble van bebouwing of het erf
- contrast tussen beslotenheid en openheid
- relatie met landschappelijke omgeving en groenstructuren
- oorspronkelijke bouwstijl/ architectuur

Welstandscriteria

De onderstaande criteria komen voort uit de bestaande aanwezige karakteristieken en het gewenste beeld. De criteria dienen altijd in samenhang met de hiervoor behandelde beschrijving, waardebeoordeling en beleidsrichting van het gebied, gehanteerd te worden. Voor de welstandscriteria behorende bij de bouwobjecten aangegeven als Rijks- en gemeentelijke monumenten wordt verwezen naar objectgerichte criteria en de monumentennota.

Plaatsing (bestemmingsplan is maatgevend)

Bij nieuwbouw, verbouwing of renovatie dient men de verkaveling, positie, ontsluiting en oriëntatie zoveel mogelijk te voegen naar de reeds aanwezige landschappelijke structuur.

- De positionering in relatie tot het omliggende landschap respecteren ten opzichte van waardevolle zichtlijnen, zoals de doorzichten langs sloten of vaarten;
- Clustering van bouwwerken op erf behouden, waarbij het wenselijk is de agrarische bedrijfsbebouwing achter het woonhuis te situeren;
- De lengte van de bedrijfsgebouwen haaks op de richting van de weg oriënteren (afhankelijk van specifieke situatie en omliggende bebouwing).

Massa en vorm (bestemmingsplan is maatgevend)

Bij nieuwbouw, verbouwingen of renovatie dient men aan te sluiten op de bouwmassa en hoofdvorm van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing.

- Bij de woonhuizen de eenvoudige rechthoekige hoofdvorm met kap behouden;
- Het behouden van losse elementen op boeren erf die in geheel een samenhangend ensemble vormen; aaneenbouwen van de verschillende gebouwen (bedrijfsbebouwing en woonhuis) is niet gewenst.

Gevelkarakteristiek

Bij nieuwbouw, verbouwingen of renovatie dient men aan te sluiten op de gevelkarakteristiek van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing.

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

Detailering, kleur en materiaal

Bij nieuwbouw, verbouwingen of renovatie dient men aan te sluiten op de detailering, kleur en materiaal van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing.

- Het is wenselijk de woonbebouwing in (licht) bruin of roodbruin metselwerk uit te voeren;
- Agrarische bedrijfsgebouwen in bruin of roodbruin metselwerk, hout of staalprofiel; regulier damwandprofiel enkel uitgevoerd in verticale richting en in een donkere kleur (donkergroen, zwart of donkerrood);
- Bij toepassing van ander materiaal voor het dakvlak dan pannen wordt gestreefd naar een donkere kleurstelling, bij voorkeur antraciet of zwart. Sterk contrasterende en felle kleuren zijn niet toegestaan. Lichter kleurgebruik voor het dakvlak, zoals grijs is wel beperkt mogelijk indien de bedrijfseconomische noodzaak is aangetoond.



5.2.17

Besloten parklandschap (17)

Gebiedsbeschrijving

Het besloten parklandschap ten oosten en zuiden van Nispen bevat een karakteristieke verweving van landbouw en een landschap met natuurwaarde in de vorm van bossen, turfvaarten en beken. Het gebied kenmerkt zich door een afwisseling van open en besloten gebieden met boscomplexen en houtwallen tot fruitteelt en boomteelt.

De bebouwing in het parklandschap ligt geconcentreerd aan enkele wegen: de Antwerpseweg (met veel boerderijen uit de tijd van de ruilverkaveling), de Marterdreef (met grote villa's) en aan de uitlopers met lintbebouwing vanuit het dorp Nispen. Nispen zelf ligt als een kleine kern midden in het parklandschap. Door de relatief hoge ligging is het dorp goed waarneembaar vanuit de omgeving. Het geeft een traditioneel beeld met een kerktoeren en een molen. Aan de noord- en zuidrand van het gebied wordt het beeld bepaald door hoogbouw van respectievelijk Roosendaal en het lint van het Belgische Essen.

In het noordelijk deel van het gebied, direct onder Roosendaal, zijn vrij veel burgerwoningen aanwezig. Hier ligt onder meer het kleine buurtschap Kruisstraat en langs de Marterdreef (het gehucht Visdonk) staat villa-achtige bebouwing. Ook langs de uitlopers van Nispen (Bergsebaan, Essenseweg), de Hollands Diepstraat en de Grensstraat staan burgerwoningen met overwegend vrijstaande woningen en sporadisch enkele twee-onder-één-kap woningen. Veel van deze bebouwing maken onderdeel uit van de bebouwingslinten in het buitengebied zoals behandeld in paragraaf 5.2.25. Verder ligt er verspreid voornamelijk agrarische bebouwing als solitaire enclaves veelal omringd door opgaand groen.

De afbakening van het gebied is weergegeven in de bijlage; kaart Gebiedsindeling Welstandsnota Roosendaal.



Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

Waardering

Het besloten parklandschap kenmerkt zich door de diversiteit aan beelden door de afwisseling van open en besloten gebieden. Door de afwisseling van open en besloten gebieden zijn er weinig verre doorzichten aanwezig en is het beeld minder weids dan bij het open agrarisch landschap. Bebouwing en andere elementen zijn minder snel zichtbaar vanaf de weg.

Ontwikkeling en beleid

De Structuurvisie Plus Bergen op Zoom-Rosendaal heeft speciale aandacht voor het besloten parklandschap in de vorm van een gebiedsgerichte uitwerking. Deze uitwerking is gericht op een koers waarbij de landbouw rekening houdt met de landschappelijke, ecologische recreatieve potenties. Plaatselijk zou hier in lage dichtheden (landgoederen of buitenplaatsen, zie ook 18) bebouwing voor bijzondere woonvormen mogelijk gemaakt kunnen worden.

Welstandsniveau

Aan het besloten parklandschap is vanwege de sporadisch waardevolle bebouwing en stedenbouwkundige samenhang een regulier welstandsniveau toegekend. Het welstandsbeleid is erop gericht om het karakter van de zelfstandige lint bebouwing of villa-achtige woningen te behouden en waar nodig te versterken. Het welstandstoezicht dient gericht te zijn op het versterken van de bestaande en/of gewenste kwaliteit.

Belangrijkste aandachtspunten voor welstandstoezicht:

- cultuurhistorische herkenbaarheden/ monumentale waarde
- diversiteit in gevelwanden
- massa en vorm
- materialen en kleuren
- gevelkenmerken en -opbouw
- toevoeging aan, op en bij het hoofdgebouw
- reclametoevoegingen

Welstandscriteria

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

Plaatsing (bestemmingsplan is maatgevend)

Bij nieuwbouw, verbouwing of renovatie dient men de verkaveling, positie, ontsluiting en oriëntatie zoveel mogelijk te voegen naar de reeds aanwezige landschappelijke structuur;

- Behouden van heldere zonering met woonbebouwing met daarachter de bedrijfsbebouwing;
- De positionering in relatie tot het omliggende landschap respecteren ten opzichte van waardevolle zichtlijnen, zoals de doorzichten langs sloten of vaarten;
- De lengte van de bedrijfsgebouwen haaks op de richting van de weg oriënteren (afhankelijk van specifieke situatie en omliggende bebouwing).

Massa en vorm (bestemmingsplan is maatgevend)

Bij nieuwbouw, verbouwingen of renovatie dient men aan te sluiten op de bouwmassa en hoofdvorm van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing.

- Bij de woonhuizen de eenvoudige rechthoekige hoofdvorm met kap behouden;
- Het behouden van losse elementen op boerenerf die in geheel een samenhangend ensemble vormen; aaneenbouwen van de verschillende gebouwen (bedrijfsbebouwing en woonhuis) is niet gewenst.

Gevelkarakteristiek

Bij nieuwbouw, verbouwingen of renovatie dient men aan te sluiten op de gevelkarakteristiek van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing.

- Cultuurhistorische waardevolle architectuur van bebouwing en boerderijen behouden en bij nieuw- en verbouw respecteren;
- Bij nieuwbouw interpreteren van de oorspronkelijke gevelopbouw en karakteristieke gevelindeling van architectuur van agrarische bebouwing zoals boerderijen uit de omgeving.

Detailering, kleur en materiaal

Bij nieuwbouw, verbouwingen of renovatie dient men aan te sluiten op de detailering, kleur en materiaal van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing.

- Het is wenselijk de woonbebouwing in (licht) bruin of roodbruin metselwerk uit te voeren;
- Agrarische bedrijfsgebouwen in bruin of roodbruin metselwerk, hout of staalprofiel; regulier damwandprofiel enkel uitgevoerd in verticale richting en in een donkere kleur (donkergroen, zwart of donkerrood);
- Uitsluiten van sterk met de omgeving contrasterende kleuren of reflecterende materialen, zoals lichte daken.

5.2.18

Landgoederen (18)

Algemeen

Een landgoed is een functionele eenheid van (woon)bebouwing met bos of natuur al dan niet met agrarische gronden met een productiedoelstelling. Van oudsher zijn landgoederen omvangrijke stukken land met cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. De bebouwing bestaat veelal uit kasteel- of villabebouwing, landhuizen, dienstwoningen en koetshuizen met kenmerkende bouwstijlen. Veel landgoederen zijn overwegend openbaar toegankelijk en de gebouwen hebben doorgaans een monumentale status.

In november 2004 heeft de gemeenteraad de "Notitie nieuwe landgoederen in Roosendaal" vastgesteld in samenhang met de vaststelling van het groen- en landschapsbeleid en waterplan. In deze notitie is aangegeven waar binnen het gemeentelijk grondgebied nieuwe landgoederen zouden kunnen worden gerealiseerd. Eventuele nieuwe landgoederen dienen via een nieuw bestemmingsplan planologisch te worden vastgelegd. In samenhang met de dit bestemmingsplan dient een beeldkwaliteitsplan te worden opgesteld. Het instrument beeldkwaliteitsplan moet worden toegepast om de landschappelijke en architectonische inpassing van het nieuwe landgoed in de omgeving vast te leggen. Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan waarin het landgoed is opgenomen is het zaak om de beeldkwaliteitseisen op te nemen in de welstandsnota. Dit om verbouwingaanvragen, aanpassingen en uitbreidingen van de bebouwing te kunnen toetsen. Thans is er nog geen bestemmingsplan van kracht waarin een nieuw landgoed is opgenomen.

In Roosendaal is sprake van één, al lang bestaand, landgoed: Wouwse Plantage.

Gebiedsbeschrijving

Het Landgoed Wouwse Plantage ligt in het zuidwesten van de gemeente Roosendaal, in het bosgebied Wouwse Plantage.

18a. Landgoed Wouwse plantage

Het Landgoed Wouwse Plantage bestaat uit een complex van verschillende gebouwen gelegen aan het Plantagecentrum. Dit complex is geplaatst in de lijst van Rijksmonumenten en omvat het kasteel, jachthuis, prinsenhof, grote en kleine boerderijen, voornamelijk werk/ woonhuizen zoals bakkerij, wasserij, houtzagerij, smederij, paardenstallen, woningen, huizen en schuren.

Het Landgoed Wouwse Plantage dateert uit de eerste helft van de 16^e eeuw, toen de markies van Bergen op Zoom aanving met de aanleg van een nieuwe warande. Na een flinke uitbreiding van de bebouwing in de 18^{de} eeuw kwam de Wouwse Plantage in 1839 in particuliere handen. De nieuwe eigenaar, baron De Caters uit Antwerpen, bouwde het herenhuis, 'het kasteel', op de plaats waar de dreven samenkomen. Toen eind 19^{de} eeuw de Wouwse Plantage een andere eigenaar kreeg in de persoon van Pierre Paul Emsens beleefde de Plantage een bloeiperiode. Hij liet 'het kasteel' ingrijpend verbouwen en gaf het zijn huidige aanzien. Ook de overige gebouwen van het Plantagecentrum dateren van omstreeks 1900. Het ontginningslandgoed is één van de laatst gebouwde grote buitenplaatsen van Noord-Brabant. De afbakening van het gebied is weergegeven in de bijlage; kaart Gebiedsindeling Welstandsnota Roosendaal.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

Waardering

Het landgoed Wouwse Plantage vormt een bijzondere variatie in bebouwing in het open gebied. Het geniet een bijzondere relatie met de omgeving c.q. in beslotenheid/ openheid en ligging van de bouwwerken op de kavel. Het landgoed kent op architectonisch niveau zeer waardevolle bouwobjecten vanwege de aandacht voor detail, de herkenbare bouwstijl, en het statige karakter.

Ontwikkeling en beleid

Conform de vastgestelde notitie nieuwe landgoederen in Roosendaal is het mogelijk om in een vijftal gebieden nieuwe landgoederen te ontwikkelen. Binnen twee gebieden zijn concrete aanvragen ingediend, die kunnen leiden tot een bestemmingsplan.

Welstandsniveau

Het Landgoed Wouwse Plantage heeft de status van historische buitenplaats. Dit maakt het gehele gebied tot een zeer waardevol welstandsgebied. Het gebied is dan ook als zodanig aangewezen. Dit betekent dat er sprake van een zware toetsing en dat de welstandscriteria zorg dienen te dragen voor extra bescherming gericht op consolidatie van de bestaande context.

Het landgoed is herkenbaar aan het groene karakter en de zeer fraaie cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en hoog opgaande beplanting. Het welstandsbeleid is dan ook hoofdzakelijk gericht op het behoud van de uitstraling van dit gebied en de daarmee samenhangende landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden, met monumentale panden in een parkachtige setting. Nieuwe ontwikkelingen dienen aansluiting te vinden bij dit karakter. Belangrijke aandachtspunten daarbij zijn: de oorspronkelijke bouwstijl en architectuur, cultuurhistorische waarden, relatie van het bouwwerk met landschappelijke omgeving en groenstructuren, beslotenheid versus openheid van het gebied en de zichtbaarheid van het bouwwerk vanaf de openbare ruimte.

Het heeft de aanbeveling de erfinrichting met een groene uitstraling vorm te geven met streekeigen beplanting.

Belangrijkste aandachtspunten voor welstandstoezicht:

- cultuurhistorische herkenbaarheden/ monumentale waarde
- positionering t.o.v. de rooilijn
- massa en maatvoering
- gevelkenmerken en -opbouw
- detaillering van gevel en dakvlak
- materialen en kleuren
- toevoegingen aan, op en bij het hoofdgebouw
- reclametoevoegingen

Welstandscriteria

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

Plaatsing (bestemmingsplan is maatgevend)

Bij nieuwbouw, verbouwing of renovatie dient men de verkaveling, positie ontsluiting en oriëntatie zoveel mogelijk te voegen naar de reeds aanwezige stedelijke structuur.

- Behouden van de oorspronkelijke landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden van de landgoederen en parken als geheel. Uitgangspunt daarbij is verspreid voorkomende bebouwing met wisselende oriëntatie en ruime diversiteit omgeven door (monumentale) bomen en begroeiing;
- Aansluiten op het bestaande stedenbouwkundige patroon;
- Bij (vervangende) nieuwbouw altijd rekening houden met het ensemble van alle bebouwing binnen het gebied, positie en oriëntatie van oorspronkelijke bebouwing is richtinggevend.

Massa en vorm (bestemmingsplan is maatgevend)

Bij nieuwbouw, verbouwingen of renovatie dient men aan te sluiten op de bouwmassa en hoofdvorm van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing.

- Bij (vervangende) nieuwbouw is het van belang te streven naar zorgvuldige inpassingen tussen de bestaande bebouwing en dient het bouwwerk wat betreft massa en vormgeving recht te doen aan de bebouwing in de omgeving;
- Interpretieren van gevarieerde kapvorm en –richting.

Gevelkarakteristiek

Bij verbouwingen of renovatie dient men aan te sluiten op de gevelkarakteristiek van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing. Bij nieuwbouw interpreteren van de oorspronkelijke gevelopbouw en karakteristieke gevelindeling van architectuur.

- Aanwezige cultuurhistorische en monumentale architectuur van bebouwing en ensembles behouden en bij nieuwbouw interpreteren;
- Behouden van naar de publieke ruimte gekeerde voorgevel;
- Bestaande gevelcomposities en stijlvormen respecteren;
- Nieuwe puin op de begane grond inpassen in het totaalbeeld van de gevel van het pand;
- Accenten hoeksituaties en belangrijke locaties binnen het stedenbouwkundig patroon respecteren;
- Samenhang per bouwblok en/ of architectonische eenheid behouden.

Detailering, kleur en materiaal

Bij verbouwingen of renovatie dient men aan te sluiten op de detailering, kleur en materiaal van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing. Bij nieuwbouw is afwijkende/ vernieuwende detailering, kleur- en materiaalgebruik mogelijk en op stedenbouwkundig geëigende locaties zelfs wenselijk.

- Baksteen in aardkleuren met zichtbare voegen voor gevels is wenselijk. Deuren en kozijnen uitgevoerd in hout of op hout gelijkend materiaal met diepe neggen. Dakbedekking van donkere gebakken dakpannen of leien;
- Geen toepassing van felle kleuren die sterk contrasteren met de gebruikte kleuren van omliggende bebouwing.

5.2.19

Snelwegen A58 en A17 (19)

Algemeen

De snelwegen zelf bestaan uit een wegdek, het profiel, de indeling van weg, knopen en lussen, op- en afritten, geluidsschermen/ -wallen en viaducten. Hier zijn de eisen van de verkeerstechniek en de veiligheidsaspecten bepalend. Het beeld wordt grotendeels gedomineerd door het verkeer en de verkeerstechniek: niet alleen op de snelweg, maar ook op viaducten, in knooppunten en vooral als de weg een bocht maakt en/ of hoog is gelegen, er geen omliggende bebouwing is, en andere blikvangers ontbreken.

Rijkswaterstaat is verantwoordelijk voor dit aspect van de wegen. Ook de inrichtingsmiddelen zoals vangrails, bewegwijzering, lichtmasten, waarschuwingslichten, route-/ snelheidsinformatieborden en dergelijke vallen onder de verantwoordelijkheid van Rijkswaterstaat. Viaducten, geluidsschermen/ -wallen en andere kunstwerken vallen echter ook onder verantwoordelijkheid van de gemeente.

Gebiedsbeschrijving

De autosnelwegen A58 en A17 zijn belangrijke structuurdragers van Roosendaal en komen samen in het knooppunt De Stok. De snelwegen worden voornamelijk gebruikt als doorgaande route, maar ook als verbinding tussen de buurgemeenten en als route voor lokaal verkeer. De snelwegen zijn ooit gerealiseerd langs het toenmalige stedelijk gebied als autonoom systeem. Tegenwoordig loopt met name de A58 voor een groot deel door bebouwd gebied en maken deel uit van het stedelijk geheel. Bij aanleg bleef het aspect van het uitzicht op de stad en vice versa buiten beeld, maar tegenwoordig speelt het een grote rol. Deze infrastructuur vormen namelijk de belangrijkste entrees van Roosendaal en kunnen gezien worden als 'visitekaartje' van de stad. Het gaat dan niet alleen om de infrastructuur zelf maar vooral ook om de invloedssfeer, dus de zichtbare locaties en bebouwing vanaf de snelweg.

De A17 vormt de grens tussen Roosendaal-West, en De Stok en het open agrarisch landschap. Aan de A17 liggen het open agrarische landschap, De Stok, de woonwijk Westrand en het bedrijventerrein Borchwerf. Vanaf de A17 is weinig zicht op het stedelijk gebied door bomenrijen en geluidsschermen/ -wallen. De A58 doorkruist de stad van oost naar west en wordt grotendeels geflankeerd door verschillende geluidsschermen/ -wallen. De barrièrewerking van de A58 is groot. Desalniettemin zijn er sporadisch enkele bouwelementen die vanaf de rijksweg zichtbaar zijn.

De afbakening van het gebied is weergegeven in de bijlage; kaart Gebiedsindeling Welstandsnota Roosendaal.



Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

Waardering

De snelwegen fungeren in zekere zin als 'visitekaartje' van de stad, doordat lokaal en doorgaand verkeer hier de stad in of doorrijden. De autosnelwegen en de geluidsschermen/-wallen vormen een sterke fysieke barrière tussen de stedelijke en landelijke gebieden. De A58 vormt een begrenzing tussen noord en zuid. De geluidsschermen/-wallen beperken het zicht vanaf de snelwegen. Het karakter van Roosendaal vanuit de snelweg wordt dan ook in grote mate bepaald door de geluidswerende maatregelen, andere kunstwerken en enkele hoge bebouwing langs de snelweg. Vanaf de A17 is de zichtbaarheid naar het open agrarisch landschap wel aanwezig, maar in mindere mate het zicht op het stedelijk gebied. Als er zicht is op stedelijke elementen heeft het vaak geen representatieve waarde voor de stad. De leesbaarheid van de stad en de oriëntatiemogelijkheden van de weggebruiker zijn over het algemeen beperkt.

Ontwikkeling en beleid

Er zijn geen beleidsontwikkelingen rondom de snelwegen die voor het welstandsbeleid bepalend zijn. Voor de snelwegen zelf zijn er, naast de onderhoudstechnische veranderingen, voornamelijk nog geen grote concrete ontwikkelingen gaande. Toch verandert er ook veel ongepland. De restzones worden ingericht als woongebied of bedrijventgebied of in gebruik genomen voor allerlei activiteiten. Gebouwen worden zichtbaarder gemaakt door deze te voorzien van grotere reclames. Voor ondernemers is de zichtbaarheid van het bedrijf vanaf de autosnelweg een belangrijke reden voor vestiging.

Bij nieuwe ontwikkelingen binnen de invloedssfeer, dus zichtbaar vanaf de snelweg, dient rekening te worden gehouden met de herkenning van, de gewenste identiteit van en de oriëntatiemogelijkheden in Roosendaal. Bijzondere aandacht hierbij is gewenst voor de zichtbare locaties vanaf de A17 richting Borchwerf en Westrand en de A58 richting woongebieden en Majoppeveld. De bebouwing kan bij hoge snelheid uiteraard alleen uiterst globaal worden ervaren: details vallen weg en vooral massa en kleur vallen op.

Nieuwe ontwikkelingen die voorzien zijn, zijn de realisatie van het bedrijventerrein Borchwerf II en het FOC. Deze beide ontwikkelingen liggen binnen de invloedssfeer van de A17. Voor beiden zal een beeldkwaliteitsplan van toepassing zijn. Met betrekking tot de A58 is de nadrukkelijke wens om de noord-oost tangent gerealiseerd te krijgen. Hierdoor kan het gedeelte A58 door de stad tot stadsweg omgevormd worden.

Voor het huidige gebied De Stok I is een beeldkwaliteitsplan van kracht. In aansluiting op het bestaande complex is hier ook de realisatie van een Factory Outlet Centre gepland. Vanaf de Wouwbaan en de A58 zal dit een beeldbepalend effect hebben.

Welstandsniveau

De snelwegen en haar directe omgeving, binnen circa 75 meter uit de zijkant en voor zover zichtbaar, vallen onder bijzonder welstandstoezicht, aangezien zij fungeert als 'etalage' van de stad. Dit ondanks het feit dat het grootste deel van de inrichting van de wegen buiten welstand om gaat. De advisering van de welstandscommissie beperkt zich meestal tot de geluidsschermen en -wallen en de viaducten en wat de omgeving betreft tot individuele gebouwen en reclames. Het welstandstoezicht dient gericht te zijn op het versterken van de bestaande en/ of gewenste kwaliteit.

Belangrijkste aandachtspunten voor het welstandstoezicht:

- massa en maatvoering
- contrast tussen beslotenheid en openheid
- representativiteit

Welstandscriteria

Onderstaande criteria komen voort uit de bestaande aanwezige karakteristieken en het gewenste beeld. De criteria dienen altijd in samenhang met de hiervoor behandelde beschrijving, waardebeoordeling en beleidsrichting van het gebied, gehanteerd te worden. De snelwegzones doorkruisen en begrenzen andere welstandsgebieden. Onderstaande welstandscriteria dient men dan te zien als toevoeging aan de criteria voor de betreffende aangrenzende gebieden.

Uitgangspunt is dat binnen de invloedssfeer van de snelweg mogelijkheden voor vernieuwing ter verbetering van de herkenbaarheid, oriëntatiemogelijkheden en identiteit van Roosendaal liggen.

Plaatsing (bestemmingsplan is maatgevend)

Bij nieuwbouw, verbouwingen of renovatie dient men aan te sluiten op de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing. Bij gestapelde woningbouw en grootschalige elementen, op stedenbouwkundig geëigende locaties, is afwijken van de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing wenselijk.

- Markante en herkenbare elementen langs de snelwegen zichtbaar houden;
- Streven naar oriëntatie van de bebouwing op de weg door middel van massa, vorm en kleur.

Massa en vorm (bestemmingsplan is maatgevend)

Bij nieuwbouw, verbouwingen of renovatie dient men aan te sluiten op de bouwmasa en hoofdvorm van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing. Bij gestapelde woningbouw en grootschalige elementen, op stedenbouwkundig geëigende locaties, is afwijken van de bouwmasa en hoofdvorm van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing wenselijk.

- Bebouwing dient aan te sluiten bij de grote schaal van de stad als geheel en tegelijkertijd bij de (kleinere) schaal van de plek zelf;
- Nieuwe oriëntatiepunten moeten, ook bij hoge snelheid, herkenbaar blijven door het toepassen van heldere eenduidige volumes, afwijkend van de naastgelegen bebouwing.

Gevelkarakteristiek

Bij verbouwingen of renovatie dient aangesloten te worden op de gevelkarakteristiek van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing. Bij nieuwbouw is, op stedenbouwkundig geëigende locaties, afwijken van de gevelkarakteristiek van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing mogelijk.

- Nieuwe losse elementen worden individueel vormgeven en dienen de oriëntatie en herkenning te versterken;
- Versterken representativiteit.

Detaillering, kleur en materiaal

Bij verbouwingen of renovatie dient men aan te sluiten op de detaillering, kleur- en materiaalgebruik van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing. Bij nieuwbouw is, op stedenbouwkundig geëigende locaties, afwijken van de detaillering, kleur- en materiaalgebruik van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing mogelijk.

- De architectuur en de detaillering van grootschalige ontwikkelingen langs de snelwegen passen binnen zowel de grote schaal als de kleine schaal van het achterliggend gebied;
- Nieuwe oriëntatiepunten moeten, ook bij hoge snelheid, herkenbaar blijven door het toepassen van expressieve architectuur en / of materiaal- en kleurgebruik, afwijkend van de burens.

Welstandscriteria voor geluidsschermen/-wallen en andere kunstwerken

- Knooppunten onderling verschillend vormgeven ten behoeve van de herkenbaarheid;
- Geluidsschermen/ -wallen zodanig vormgeven dat op belangrijke en/ of bijzondere locaties het zicht op de stad of het landschap blijft bestaan;
- Geluidsschermen op een viaduct, op de hoekpunten en knooppunten richting stad transparant uitvoeren ten behoeve van oriëntatie mogelijkheden;
- Aansluitende geluidsschermen/ -wallen in vormgeving op elkaar aanpassen;
- Geluidsschermen naar de weg vormgeven gericht op de snelheid van de passerende automobilist, naar het achterliggend gebied meer gedetailleerd vormgeven.

5.2.20

Spoorzone (20)

Algemeen

De aanleg van de spoorlijn van Antwerpen naar Roosendaal in 1854 zorgde voor de eerste groeistuipe van de gemeente Roosendaal. Het station van Roosendaal groeide uit tot een belangrijk knooppunt en hier opvolgend werd de spoorlijn richting Rotterdam gerealiseerd. De ligging van de spoorlijnen en de functie van het stationsgebied is in belangrijke mate bepalend geweest voor de uitbreiding van Roosendaal met nieuwe bedrijventerreinen en woonwijken.

Gebiedsbeschrijving

De spoorzone vormt, naast de snelwegen, ook de entree van de stad, maar dan over het spoor. Het beeld vanaf het spoor wordt bepaald door de randen, en veelal inferieure achterzijden, van de aangrenzende woon- en werkgebieden.

Roosendaal kent een assenkruis van spoorlijnen. De spoorlijn Bergen op Zoom – Breda is oost westelijk georiënteerd en vormt een barrière in de ecologische structuur. Na Bergen op Zoom (richting Roosendaal) doorkruist de spoorlijn het open agrarische landschap en komt bij de woonwijk Tolberg het stedelijk gebied binnen. De wijk Tolberg is een thematische woonwijk uit de jaren tachtig. Doordat de achtertuinen aan het spoor zijn gelegen oogt de woonwijk transparant. Vervolgens gaat het spoor onder de A58 door en komt de spoorlijn in contact met het binnenstedelijke karakter van Roosendaal. De woon- en pakhuizen aan de Badhuisstraat en de herenhuizen aan de Stationstraat zijn met de voorgevel aan het spoor gelegen en vormen een harde rand.

De spoorlijn Rotterdam – België loopt van het noorden naar het zuiden en doorkruist het parklandschap. In deze welstandsnota is het parklandschap (deelgebied 17) onderdeel van de gebiedsindeling en hiervoor is een aparte uitwerking gemaakt. De spoorlijn treedt via de woonwijk Tolberg het stedelijke gebied binnen. Door een groene buffer zone is het tracé nauwelijks waarneembaar. Op een zelfde plaats als de spoorlijn Bergen op Zoom - Breda gaat het tracé onder de A58 door.

De afbakening van het gebied is weergegeven in de bijlage; kaart Gebiedsindeling Welstandsnota Roosendaal.



Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

Waardering

De spoorzone beschikt in de huidige situatie over een relatief lage beeldkwaliteitswaarde. Bouwwerken binnen de spoorzone zijn gebouwd met een overwegend technische functie en ontworpen met weinig aandacht voor beeldkwaliteit. Als structuur hebben deze bouwwerken wel een bepaalde invloed op het beeld van het landschap en het spoor. De herhalingsritmiek van bovenleidingstructuren, hekwerk en profielen van het spoor bepalen in zekere mate de grenzen en invloedssfeer van het spoor. Het spoor is altijd herkenbaar aan deze eigenschappen ongeacht de omgeving. Deze kenmerken zijn waardevol en dienen te worden gehandhaafd en/ of geïnterpreteerd. De belangrijkste ruimte is de stationsomgeving met het daarbij behorende rangeerterrein, waar het stadscentrum en het spoor elkaar 'ontmoeten'. Juist hier is een duidelijke en herkenbare vormgeving van straatwanden en openbare ruimte van groot belang.

Ontwikkeling en beleid

In het Masterplan SpoorHaven Roosendaal (november 2003) wordt een ontwikkelingsvisie omschreven voor het spoorgebied en een omvangrijk binnenstedelijk gebied hieraan grenzend. Het slechten van de spoorbarrière is één van de centrale thema's in dit plan. Dit kan door het spoor gedeeltelijk verdiept dan wel in een half verhoogde ligging uit te voeren. Dit biedt de mogelijkheid om de nodige dwarsverbindingen te leggen en de stadsdelen aan beide zijden van het spoor visueel aan elkaar te hechten. Uitplaatsing van het goederenemplacement en verschuiving van de doorgaande spoorbaan in noordwestelijke richting levert een meerwaarde op voor de stad. Voor de beeldwaarde is het van belang hoe binnen dit concept de geluidswerende maatregelen langs het spoor zullen worden vormgegeven.

Welstandsniveau

De spoorzone, binnen circa 75 meter uit de zijkant en voor zover zichtbaar, valt onder bijzonder welstandstoezicht, aangezien zij (evenals de autosnelwegen) fungeert als 'etalage' van de stad. Het welstandstoezicht dient gericht te zijn op het versterken van de bestaande en/ of gewenste kwaliteit.

Belangrijkste aandachtspunten voor het welstandstoezicht:

- massa en maatvoering
- contrast tussen beslotenheid en openheid
- representativiteit

Welstandscriteria

Onderstaande criteria komen voort uit de bestaande aanwezige karakteristieken en het gewenste beeld. De criteria dienen altijd in samenhang met de hiervoor behandelde beschrijving, waardebeoordeling en beleidsrichting van het gebied, gehanteerd te worden. De spoorzone als structuur overlapt andere welstandsgebieden. Bij dergelijke overlappingsgebieden zijn de kenmerken en beleidskeuzes van deze welstandsgebieden een toevoeging aan de criteria voor de spoorzone.

Plaatsing (bestemmingsplan is maatgevend)

Bij nieuwbouw, verbouwingen of renovatie dient aangesloten te worden op positie en oriëntatie van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing.

- Interpretatie van structuur van het betreffende spoorzone bebouwing;
- Interpretatie van herhalingspatroon van bovenleidingstructuur van het spoor en hun effect in het landschap.

Massa en vorm (bestemmingsplan is maatgevend)

Bij nieuwbouw, verbouwingen of renovatie dient aangesloten te worden op de bouwmasa en hoofdvorm van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing.

- Behouden van het transparante karakter van bouwwerken in de groene bufferzones
- Behouden van naar de straat gekeerde voorgevel ter hoogte van Badhuisstraat & Stationstraat;

Gevelkarakteristiek

Bij verbouwingen of renovatie dient aangesloten te worden op de gevelkarakteristiek van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing. Bij nieuwbouw is afwijken van de gevelkarakteristiek van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing mogelijk.

- Interpretieren van uniformiteit en horizontale compositie in de bouwwerken.

Detailering, kleur en materiaal

Bij nieuwbouw is afwijken van de detailering, kleur- en materiaalgebruik van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing mogelijk.

- Eenheid in materiaal- en kleurgebruik voor bij elkaar horende bebouwing is wenselijk.

5.2.21

Centrumring (21)

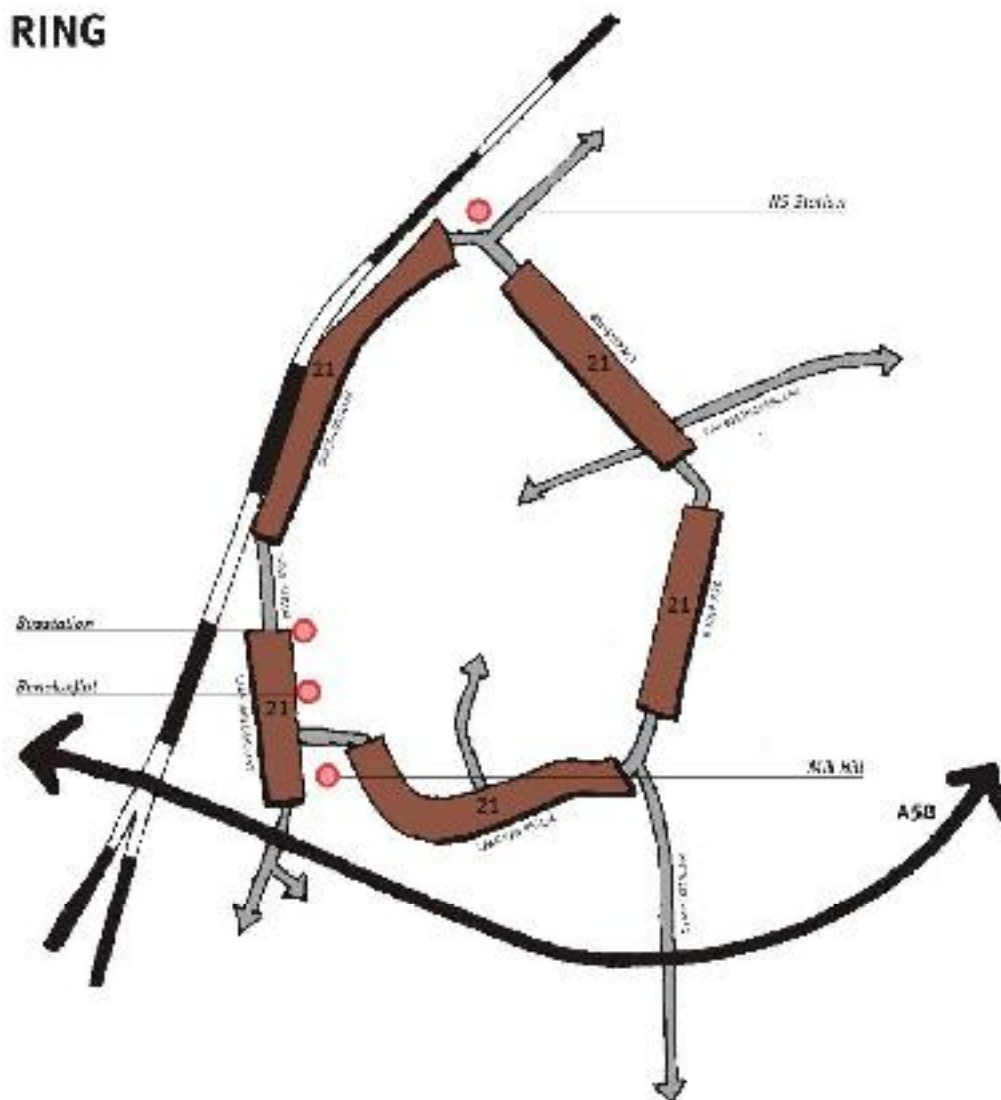
Algemeen

Een ring onderscheidt zich door de verscheidenheid aan karakteristieken en eigenschappen, waardoor diverse gevelwanden met verschillende aanzichten ontstaan. De diversiteit loopt uiteen van kleinschalige woonbebouwing tot grootschalige voorzieningen. Het gebied aan de binnenzijde van de ring kent vaak een geheel andere beleving dan het gebied aan de buitenzijde ervan.

Gebiedsbeschrijving

Rond het centrum van Roosendaal ligt een ringstructuur, bestaande uit de Stationsstraat, H.G.D. straat, Laan van Brabant, Laan van Limburg, Laan van België, Boulevard en de Brugstraat. De Centrumring onderscheidt zich nu alleen door de opgelegde functionele verkeersstructuur; ruimtelijk is de Ring een reeks van afzonderlijke eenheden (Brugstraat, Stationsstraat, Laan van Brabant, Laan van België en Boulevard). Sommige onderdelen zijn gaaf en herkenbaar, andere zijn rommelig in beleving door onduidelijke inrichting en beperkte oriëntatiemogelijkheden. De Brugstraat, Stationsstraat, en Boulevard zijn eenduidig in wandbebouwing en profiel.

RING



De Brugstraat heeft een gave begeleidende bebouwingswand en een helder profiel. De Brugstraat wordt gekenmerkt door geschakelde woningbouw van één of twee lagen met zadel- en mansardekappen. Er is een grote mate van samenhang in de woonblokken vanwege de doorlopende lijstgevels en het homogene materiaalgebruik (roodachtige baksteen). Door reclame-uitingen op de voorgevel is in het verloop der tijd op enkele plekken de oorspronkelijke architectuur aangetast.

De Stationsstraat loopt vanaf het stationsplein tot aan de Markt en heeft een eenduidig karakter. De karakteristieke herenhuizen zijn langs, nage noeg, de hele Stationsstraat gehandhaafd en opgetrokken in een donkerrode kleur baksteen en zijn voorzien van diverse kapvormen.

De Laan van Brabant is een brede laan waaraan bebouwing in vele vormen voorkomt. Ter hoogte van de Markttunnel komen diverse functies bijeen. De woonfunctie heeft in de loop der jaren een ondergeschikte rol gekregen. De openbare functies (grootschalige bebouwing) zoals de Brandweer ter hoogte van de Markttunnel en het Winkelcentrum Roselaar met het busstation beheersen het straatbeeld. Het Ligaterrein wordt gekenmerkt door de langgerekte bebouwing. Het woonblok is opgetrokken uit rode baksteen.

De Laan van Limburg heeft een onduidelijk profiel. Enerzijds is de omgeving geënt op de stroomfunctie voor het autoverkeer, anderzijds is gepoogd via deze laan de pleinruimte voor de Roselaar en de pleinruimte bij Mill Hill te verbinden als voetgangersgebied. Het Mill Hillplein manifesteert zich duidelijk naar de Laan van Limburg als een ontmoetingsplek.

De Laan van België heeft een sterk wisselende begeleidende bebouwing. Ter hoogte Vrouwemadestraat is de lintbebouwing gecombineerd met achterliggende functies en is de grootschalige bebouwing te vinden in de omgeving van het Da Vinci college (12c). Het Da Vinci College varieert in hoogte, hoofdvorm, materialisering en kleur. De Laan van België eindigt in een groene zone (Vrouwenhof) met incidentele bebouwing.

De Boulevard ligt aan de westelijke rand van de wijk Burgerhout en heeft een eenduidige wandbebouwing. Deze wijk kenmerkt zich als volkswoningbouw in traditionele bouwstijl. De woningen zijn geschakeld en in twee lagen gebouwd.

De knopen ter hoogte van Beethovenlaan-Boulevard en het Vrouwenhof wijken af van de bebouwingswanden van de Boulevard en de Brugstraat. In deze welstandsnota maken deze knopen uit van het stedelijke lint (23a & 23b) en Stadsentree (22a & 22b), waarvoor een aparte uitwerking is gemaakt. Het knooppunt ter hoogte van de H. G. Dirckxstraat behoort qua sfeer toe aan de binnenstad. Ruimtelijk zijn er op de centrumring vijf wegvakken te vinden. De H.G. Dirckxstraat maakt, als wegvak, geen onderdeel uit van de centrumring.



Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

Waardering

De Centrumring kenmerkt zich door het contrast tussen de eigentijdse representatieve bebouwing en de op functie gerichte bebouwing. Het gebied kent een sterk wisselende ruimtelijke beeldkwaliteit. In enkele delen (Laan van Brabant, Laan van België) is de ruimtelijke beeldkwaliteit ondergeschikt aan de functionaliteit of de gebruikswaarde van de bebouwing.

Ontwikkelingen en beleid

In de Structuurschets Binnenstad wordt de Centrumring aangehaald als een van de structurerende elementen in de binnenstad. Een belangrijk aandachtspunt is een verbetering van de oriëntatie op de ring, die in de huidige situatie een pluriforme vormgeving kent. Voorgesteld wordt om in het profiel door materiaalgebruik of eventueel een soort beplanting een herkenbaar element op te nemen, zodat men weet dat men op de Centrumring is. Aan de ring doen zich diverse ontwikkelingen voor, waarvan de meest in het oog springende zijn: de uitbreidingsplannen aan de Nieuwe Markt (circa 100 woningen) en de locaties Brugstraat 31 en Boulevard 71-73 (appartementen). Andere nieuwe ontwikkelingen met een duidelijke invloed op het gebied zijn het Masterplan SpoorHaven (nieuw profiel H.G.D. straat, busstation) en de gebiedsvisie Hoogstraat (aan beide zijden van de boulevard nieuwbouw tussen de Van Beethovenlaan en de Hoogstraat).

Welstandsniveau

Aan de Centrumring is het bijzondere welstandsniveau toegekend. Het betreft een gebied waar extra aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit wenselijk is en de gemeente aanvullende beleidsinstrumenten inzet of zal gaan inzetten. Het welstandstoezicht dient gericht te zijn op het versterken van de bestaande en/ of gewenste kwaliteit.

Belangrijkste aandachtspunten voor het welstandstoezicht:

- ✦ massa en maatvoering
- ✦ contrast tussen beslotenheid en openheid
- ✦ herkenbaarheid

Welstandscriteria

Onderstaande criteria komen voort uit de bestaande aanwezige karakteristieken en het gewenste beeld. De criteria dienen altijd in samenhang met de hiervoor behandelde beschrijving, waardebeoordeling en beleidsrichting van het gebied, gehanteerd te worden. De Centrumring als structuur overlapt andere welstandsgebieden. Bij dergelijke overlappings zijn de kenmerken en beleidskeuzes van deze welstandsgebieden een toevoeging aan de criteria voor de Centrumring.

Plaatsing (bestemmingsplan is maatgevend)

Bij nieuwbouw, verbouwing of renovatie dient men de verkaveling, positie ontsluiting en oriëntatie en zoveel mogelijk te voegen naar de reeds aanwezige stedelijke structuur.

- Behouden van grootschalige vrijstaande bouwmassa's; kleinere onderdelen dienen geïntegreerd te worden in één samenhangende hoofdmassa;
- Herhaling en ritmiek in straatwand door gevelkenmerken of andersoortige toevoegingen interpreteren.

Massa en vorm (bestemmingsplan is maatgevend)

Bij nieuwbouw, verbouwingen of renovatie dient men aan te sluiten op de bouwmassa en hoofdvorm van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing.

- Enkelvoudige bouwmassa's met accenten op hoeken of bij entrees zijn wenselijk;
- Bij samenhangende complexen dienen bouwmassa's en dakvormen zoveel mogelijk gelijk of verwant te zijn;
- Accentuering door afwijking in bouwmassa of vormgeving op stedenbouwkundige geëigende locaties is wenselijk;
- Versterken van de profielindeling en inrichting waar de eenheden op elkaar aansluiten.

Gevelkarakteristiek

Bij nieuwbouw, verbouwingen of renovatie dient men aan te sluiten op de gevelkarakteristiek van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing.

- Streven naar een hoogwaardig en gedifferentieerd architectuurbeeld;
- Behouden van naar de straat gekeerde voorgevel; bijzondere aandacht voor de vormgeving van de entree van het pand;
- Dichte gevels op voetgangersniveau voorkomen, ook aan de achterzijde; visuele toegankelijkheid.

Detailering, kleur en materiaal

Bij verbouwingen of renovatie dient men aan te sluiten op de detailering, kleur en materiaal van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing. Bij nieuwbouw is afwijkende/ vernieuwende detailering, kleur, en materiaal mogelijk en op stedenbouwkundig geëigende locaties zelfs wenselijk.

- Eenheid in materiaal- en kleurgebruik voor bij elkaar horende bebouwing is wenselijk;
- Geen toepassing van felle kleuren die sterk contrasteren met de gebruikte kleuren van omliggende bebouwing.

5.2.22

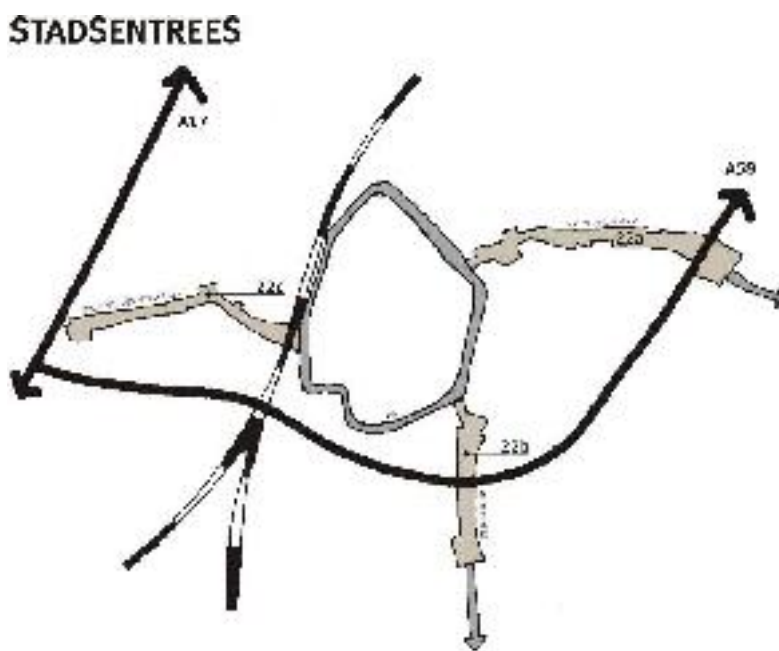
Stadsentrees (22)

Algemeen

De stadsentrees zijn de belangrijkste toegangswegen die het stedelijke gebied van Roosendaal ontsluiten. Een stadsentree heeft primair een verkeersfunctie. Deze functie vraagt om een stedelijke en continue uitstraling, helder vormgegeven met begeleidende gevelwanden afgestemd op de schaal van het straatprofiel.

Gebiedsbeschrijving

De stadsentrees die vanaf de A17 en A58 het stedelijk gebied van Roosendaal ontsluiten, vormen vaak de begrenzingen, en dus randen, van woon- en werkgebieden. Deze structuren vormen representatieve ruimten met een behoefte aan kwaliteit. De Van Beethovenlaan (22a), de Antwerpseweg vanaf het viaduct onder de Churchillpoort (22b), de Laan van Brabant en de Burgemeester Freijterslaan (22c) zijn getypeerd als stadsentree.



22a. Van Beethovenlaan/Dijkrand

De stadsentree vanaf de A58 vanuit de richting Breda begint bij de afrit 23, Roosendaal-Oost en loopt vervolgens via de Van Beethovenlaan naar het centrum. Het eerste deel van de stadsentree richting centrum gaat vanaf de afrit 23 tot aan de Strausslaan. Dit gebied ligt onder de invloed van de verkeersfunctie (snelweg afrit, kruispunt) en is daarom een ensemble van openbare ruimte, groenstroken en verkeers-elementen zoals stoplichten, brede bermen, bushaltes, etc. Vanaf de Strausslaan tot aan de Beeklaan, krijgt de Beethovenlaan een meer stedelijk karakter door dichtere belendingen van gebouwen. Aan de noordzijde zijn de woningen van de wijk Kalsdonk te vinden (zie 5.2.6) en aan de zuidzijde de Fatimabuurt van Burgerhout. De Van Beethovenlaan heeft een breed profiel met een groene uitstraling. De wanden zijn niet hoger dan twee bouwlagen. Het laatste deel van de stadsentree richting centrum loopt vanaf de Beeklaan tot de rotonde met de Boulevard. Hier is de bebouwing hetzelfde, maar het profiel van de weg is smaller dan in het eerste gedeelte. Het eindpunt van de stadsentree bevindt zich op de rotonde.



22b. Antwerpseweg

De stadsentree aan de Antwerpseweg is de beëindiging van de N262 in de stad Roosendaal. De stadsentree loopt vanaf de Churchillpoort tot aan de Zuidpoort gelegen tussen de wijken Kroeven en Langdonk. De weg is afgeschermd van de wijken door een steile wand, geluidswallen en groene stroken. Het karakter is overwegend besloten, functioneel en gericht op de automobilist. Ten westen van de weg bevinden zich een radio en tv zendmast en de flat in Langdonk als opvallend elementen.

Bij de benadering van de Zuidpoort aan de rijksweg A58 (afrit 24, Roosendaal) vormt het ensemble van knooppunt, rijksweg, provinciale weg en openbare ruimte een duidelijke stadsentree. De weg loopt onder de snelweg door, wat men kan zien als het doorkruisen van een poort. Vanaf het knooppunt richting het centrum is de groene buffer verlengd met het naastliggend Vrouwenhofpark, waarmee de overgang van snelweg naar stadscentrum zonder grote contrasten wordt gerealiseerd.

Deze stadsentree kent een opeenvolging van ruimtelijke situaties, met als eerste de oriëntatierol van de zendmast bij de benadering van de stad. Vervolgens krijgt de entree een besloten karakter tussen de eerste twee poorten (Churchillpoort en Zuidpoort). De derde ruimtelijke situatie is de sterke poortfunctie van de Zuidpoort en als laatste de contrasterende openheid in de omgeving van het Vrouwenhof. De aansluiting bij de Centrumring is hier het eindpunt van de stadsentree.



22c. Burgemeester Freijterslaan

De Burgemeester Freijterslaan sluit aan op de afrit 19 (Roosendaal-West) van de Rijksweg A17. Het eerste deel van deze stadsentree loopt vanaf deze afrit tot de kruising met de Jan Vermeerlaan. Daarna loopt de Burgemeester Freijterslaan onder de Markttunnel door tot aan het centrum. Het eerste deel kent een breed en duidelijk profiel vanwege de stedenbouwkundige opzet van de wijk Westrand. De bebouwing aan de Burgemeester Freijterslaan bestaat hier uit gestapelde woningbouw met een bouwhoogte tussen vier en vijf bouwlagen. Deze bouwblokken liggen langs de weg en aan beide zijden langs parallelwegen. De belendingen, de parallelwegen en de breedte van de laan vormen een duidelijke stedelijke ruimte. Na de kruising met de Jan Vermeerlaan krijgt de Burgemeester Freijterslaan een andere karakter. In dit gedeelte is een diversiteit van bebouwing waarneembaar door de diverse aangrenzende woongebieden. Op het kruispunt van het stedelijke lint op de Wouwseweg en Hulsdonksestraat, de Kade en de spoorzone vormt beeld een diffuus en chaotisch ruimtelijk karakter. De betonnen

damwanden van de tunnelbak, en de Markttunnel zijn opvallende bouwwerken, die een één duidelijk eindpunt voor de stadsentree creëren.



Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

Waardering

De geleidelijke overgang van rijkswegen naar lokale wegen en van open landschap naar stedelijk gebied is goed bewaard in de stadsentrees van Roosendaal. Vanwege de zorgvuldig opeenvolging van ruimtelijke situaties zijn er geen abrupte overgangen. De oriëntatiepunten zijn de aanwezige opvallende elementen zoals molen, zendmasten en de knooppunten op de rijkswegen. Bepalend voor deze gebieden is de neutraliteit, de samenhang van het ensemble en de openheid in de plaatsing van bebouwing. De oriëntatie- en herkenbaarheid functie van opvallende elementen, bouwwerken en ensembles is duidelijk aanwezig, maar er ontbreekt representativiteit in de stadsentree als geheel.

Ontwikkeling en beleid

Er is geen specifiek ruimtelijk beleid voor de stadsentrees in de gemeente Roosendaal. Wel vinden aangrenzend aan de stadsentrees ontwikkelingen plaats die invloed uitoefenen op het beeld van de stadsentrees. Het meest in het oog springende zijn:

- de herontwikkeling van het gebied Oostpoort (22a)
- het Masterplan SpoorHavengebied (22c)
- De uitbreiding van Majoppenveld in relatie tot de veranderingen bij de afslag Zegge.

Voor de stadsentrees is de continuïteit belangrijk door eenvormige inrichting. De 'werking' van een stadsentree zal goed zijn als men naarmate het centrum nadert een verdicht en stedelijk beeld ontstaat. De oriëntatie kan hier versterkt worden door toevoegen van bijzondere elementen op specifieke locaties.

Welstandsniveau

Aan de stadsentrees is vanwege de bijzondere architectonische kenmerken en stedenbouwkundige samenhang een bijzonder welstandsniveau toegekend. In bijzondere welstandsgebieden is extra aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit wenselijk en zet de gemeente aanvullende beleidsinstrumenten in. Het welstandstoezicht dient gericht te zijn op het versterken van de bestaande en/ of gewenste kwaliteit.

Belangrijkste aandachtspunten voor welstandstoezicht:

- massa en maatvoering
- contrast tussen beslotenheid en openheid
- reclame-uitingen
- vormgeving openbare ruimte en voorzieningen

Welstandscriteria

Onderstaande criteria komen voort uit de bestaande aanwezige karakteristieken en het gewenste beeld. De criteria dienen altijd in samenhang met de hiervoor behandelde beschrijving, waardebeoordeling en beleidsrichting van het gebied, gehanteerd te worden. De snelwegzones doorkruisen en begrenzen andere welstandsgebieden. Onderstaande welstandscriteria dient men dan te zien als toevoeging aan de criteria voor de betreffende aangrenzende gebieden. Uitgangspunt is dat langs de stadsentrees mogelijkheden zijn voor vernieuwing ter verbetering van de herkenbaarheid en oriëntatiemogelijkheden.

Plaatsing (bestemmingsplan is maatgevend)

Bij nieuwbouw, verbouwingen of renovatie dient men aan te sluiten op de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing. Bij gestapelde woningbouw en grootschalige elementen, op stedenbouwkundig geëigende locaties, is afwijken van de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing wenselijk.

- Streven naar oriëntatie van de bebouwing op de weg.

Massa en vorm (bestemmingsplan is maatgevend)

Bij nieuwbouw, verbouwingen of renovatie dient men aan te sluiten op de bouwmasa en hoofdvorm van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing. Bij gestapelde woningbouw en grootschalige elementen, op stedenbouwkundig geëigende locaties, is afwijken van de bouwmasa en hoofdvorm van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing wenselijk.

- Bebouwing dient aan te sluiten bij de schaal van de hoofdstructuur als geheel en tegelijkertijd bij de (kleinere) schaal van het gebied zelf.

Gevelkarakteristiek

Bij verbouwingen of renovatie dient aangesloten te worden op de gevelkarakteristiek van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing. Bij nieuwbouw is, op stedenbouwkundig geëigende locaties, afwijken van de gevelkarakteristiek van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing mogelijk.

- Nieuwe losse elementen worden individueel vormgeven en dienen de oriëntatie en herkenning te versterken;
- Geen dichte gevels (muren) op voetgangersniveau; visuele toegankelijkheid door transparante vormgeving is wenselijk.

Detailering, kleur en materiaal

Bij verbouwingen of renovatie dient men aan te sluiten op de detailering, kleur- en materiaalgebruik van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing. Bij nieuwbouw is, op stedenbouwkundig geëigende locaties, afwijken van de detailering, kleur- en materiaalgebruik van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing mogelijk.

5.2.23

Stedelijke linten (23)

Algemeen

De verdichting, langs de historische uitvalswegen, heeft er toe geleid dat de verschijningsvorm steeds divers is geworden. Ook de aanwezige functies verschillen en bestaat uit woningen afgewisseld met detailhandel, horeca, voorzieningen en kantoren. In de loop der tijd zijn veel van deze structuren en aanliggende bebouwing als historisch fragmenten bewaard gebleven en in het stedelijk gebied opgenomen met een diversiteit aan bebouwing en functies. Bij linten is de lineaire structuur waarlangs de panden zijn gebouwd het continue element die als radialen verschillende andere stedelijke structuren doorkruisen. De openbare ruimte bestaat uit een doorlopende straat met een relatief breed profiel en soms kleinere ruimten als schakels tussen de verschillende onderdelen of verbindingen met andere straten. Over het algemeen bestaat de bebouwing langs de linten uit geschakelde panden met op sommige locaties vrijstaande objecten. Bouwstijlen variëren van diverse historische (neo)stijlen zoals (neo)classicisme, (neo)renaissance en eclecticisme tot 20ste eeuwse traditionele, functionele en sporadisch expressieve eigentijdse bouwstijlen.

Gebiedsbeschrijving

Langs de oudere hoofdwegen en uitvalswegen zijn vanuit de historische bebouwingkernen Langdonk, Hulsdonk en Kalsdonk in de loop der tijd bebouwingslinten ontstaan. Langs de secundaire wegen ontstond op strategische plekken bebouwing. De Wouwbaan, Wouwseweg, Markt, Bloemenmarkt, Molenstraat en de Bredaseweg vormen tezamen een organisch gegroeid stedelijk bebouwingslint. Deze structuur vormt van oudsher de verbinding tussen Bergen op Zoom en Breda. Het lint bestaat uit de verbinding tussen Wouw en Roosendaal (23a) en Roosendaal en Breda (23b), waarbij het spoor een fysieke en visuele barrière vormt. Het historische lint is homogeen in de maat en schaal van bebouwing, de openbare ruimte en aanwezige functies. De bebouwing bestaat voor het grootste deel uit geschakelde woningen van 1 tot 2 bouwlagen met kap. De kapvormen, -richtingen en gevelkarakteristieken variëren onderling sterk. Ook de bebouwingslinten Burgerhoutsestraat (23c) en Hulsdonksestraat (23d) als uitlopers van het stedelijk lint zijn meegenomen als onderdelen van dit gebied. Belangrijke locaties ('hoofdmomenten') in het lint zijn de oude Markt, de kruisingen van het lint met de Ring, en de aanhaking op het Kade Havengebied.



23a. Wouwseweg / Kade

De Wouwbaan, Wouwseweg en Kade vormden vroeger een aaneengesloten stedelijke lint in de route Roosendaal – Wouw. Tegenwoordig is er weinig over van de continuïteit van het lint door de aanwezigheid van nieuwe verkeerselementen en infrastructuur. De Wouwbaan is afgesneden van de Wouwseweg door de Rijksweg A17, waardoor de Wouwseweg doodloopt in westelijke richting. De verbinding tussen de Wouwseweg en de Kade is nu onderbroken door een verkeersknoop op de kruising met Burgemeester Freijterslaan. De bebouwing is gevarieerd met grote beschermde monumentale panden aan de Kade en kleine panden aan de Kade en Wouwseweg. Er zijn diverse bouwstijlen aanwezig waaronder de Amsterdamse school en de Jugendstil en een groot aantal geveltypen, bouwmaterialen en kleuren. Aan de Kade bevindt zich een aaneenschakeling van individuele bebouwing, van één of twee lagen met een kap. De nokrichting is zowel evenwijdig aan de weg als haaks er op. Langs de Wouwseweg staan rijwoningen met de nokrichting zowel parallel aan de weg als haaks er op.



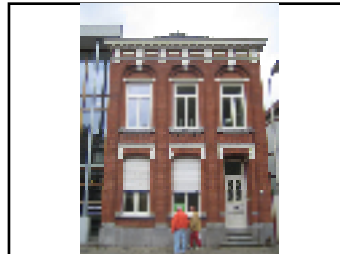
23b. Molenstraat / Hoogstraat / Bredaseweg

De Markt, de Bloemenmarkt, de Molenstraat, Hoogstraat en de Bredaseweg (de Markt, Bloemenmarkt en Molenstraat zijn deels opgenomen in het centrumgebied) vormen samen het oorspronkelijke stedelijke lint tussen Roosendaal en Breda. De Hoogstraat/ Bredaseweg en de Molenstraat vormen samen een belangrijke route naar het centrum van de stad. Langs de Bredaseweg bevindt zich aaneengesloten individuele lintbebouwing. Deze individuele bebouwing bestaat overwegend uit één laag met een kap met de nokrichting haaks op de weg. Aan de Molenstraat zijn naast woningen veel panden in gebruik als winkels en horecagelegenheden. Het gebied bevat een groot aantal verschillende panden en wordt gekenmerkt door een grote verscheidenheid aan bebouwing. De bebouwing bestaat deels uit drie bouwlagen met een kap en deels uit twee lagen met een kap. Sommige van deze woningen hebben een topgevel, andere een lijstgevel en weer andere gevels die bestaan uit een combinatie van beide geveltypen. Bij

de woningen met een topgevel is sprake van een kap met de nokrichting haaks op de straat, terwijl bij de lijstgevelwoningen de nokrichting vaak evenwijdig aan de straat is. Een verticale geleding van de gevel komt het meest voor. De woningen zijn meestal opgetrokken uit rode baksteen en enkele woningen hebben een wit gepleisterde gevel. Bij verschillende topgevels komen geveltoppen voor met houtsnijwerk langs de randen.

23c. Burgerhoutsestraat/ Kortendijksestraat/ Zundertseweg

Dit stedelijke lint loopt vanuit het centrum (Raadhuisstraat) naar het zuidoosten langs de Burgerhoutsestraat, Kortendijksestraat en de Zundertseweg. De Raadhuisstraat is deels opgenomen in het centrumgebied. Het gehele lint is gevormd door individuele aaneengesloten bebouwing van één of twee lagen met een kap. Er is veel variatie in gevelcompositie en materialisatie. De beeldkwaliteit en het niveau van detaillering zijn hoog in het centrumgebied (Raadhuisstraat) en in individuele gevallen ook langs de andere delen van het lint. Overige beeldbepalende elementen langs het stedelijk lint zijn Villa Mariahoven en de St. Josephstraat.



23d. Hulsdonksestraat/ Boulevard Antverpia

De Hulsdonksestraat is evenals andere stedelijke linten in Roosendaal, afgesneden en omringd door infrastructurele elementen, in dit geval de Rijksweg A58 en het spoor. Ten noorden van de A58 is de bebouwing aan de Hulsdonksestraat dicht aaneengesloten en ten zuiden van de A58 loopt de verdichting van bebouwing en gevels geleidelijk af. De bebouwing bestaat uit woningen van één of twee bouwlagen met of zonder kap. Boulevard Antverpia is een bijzonder deel van dit stedelijke lint, bestaande uit elf panden met een status van gemeentelijke monument en deels Rijksmonument. Antverpia is de beëindiging van het stedelijke lint en knoopt bijzondere stedenbouwkundige eenheden aan elkaar. Aan de Boulevard Antverpia liggen woningen met elementen van Neorenaissance of Jugendstil. De materiaalkeuze in de Hulsdonksestraat en Boulevard Antverpia is meestal roodbruin of donkerbruin metselwerk. De gevels langs Boulevard Antverpia tonen meer aandacht voor compositie en versieringen door middel van afwijkende metselverbanden en de kleur van het metselwerk, verschillende soorten afdaken, samenhang van kleur in timmerwerk, glas en metselwerk en glas in lood elementen in de ramen.



23e. Kalsdonksestraat

De Kalsdonksestraat vormt tezamen met de Gastelseweg de oostelijke invalsweg van de binnenstad van Roosendaal en vormt een verbinding tussen de binnenstad en het buitengebied. De bebouwing ter hoogte van de Brugstraat wordt gekenmerkt door een lintvormige en fijnmazige opzet. Het gebied Stoopstraat, Van Coothlaan en Kalsdonksestraat is een planmatige opgezet woon-werkgebied, afgewisseld met historische lintbebouwing met een gemengd karakter. De bouwvorm is hoofdzakelijk laagbouw in rijtjes.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

Waardering

De cultuurhistorisch waardevolle stedelijke linten worden gekarakteriseerd door herhaling aan gelijkvormige massa's en de individuele invulling per gevel met een diversiteit aan traditionele en ambachtelijke materialen, kleuren en bouwstijlen. De onderbrekingen, mutaties, veranderingen en wijzigingen zijn zichtbaar in de opbouw en individuele bouwelementen. Deze variatie in beeld is een bijzonder kenmerk van het stedelijke lint. Het stedelijk lint als structuur overlapt andere welstandsgebieden.

Ontwikkeling en beleid

In de Structuurschets binnenstad (2001) is een specifieke uitwerking opgenomen voor het historisch stedelijk lint in de binnenstad. Uitgangspunten voor het lint zijn het gebruik van hoogwaardige materialen, waarbij eenheid in materiaal over het gehele lint op langere termijn wordt nagestreefd. De 'hoofdmomenten' in het lint kunnen voor die specifieke plek in het lint een toegevoegd bijzonder materiaal krijgen. Van echte groenaanplant hoeft langs het lint binnen de Ring geen sprake te zijn: binnenstadstraten mogen stenig zijn. Een enkele grote en markante boom kan echter zeer goed werken in de oriëntatie en herkenbaarheid.

Welstandsniveau

Aan het stedelijke lint is vanwege de bijzondere architectonische kenmerken en stedenbouwkundige samenhang een bijzonder welstandsniveau toegekend. In bijzondere welstandsgebieden is extra aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit wenselijk is en zet de gemeente aanvullende beleidsinstrumenten in. Het welstandstoezicht dient gericht te zijn op het versterken van de bestaande en/ of gewenste kwaliteit.

Belangrijkste aandachtspunten voor welstandstoezicht:

- cultuurhistorische herkenbaarheden/ monumentale waarde
- diversiteit in gevelwanden
- massa en vorm
- materialen en kleuren
- gevelkenmerken en -opbouw
- toevoeging aan, op en bij het hoofdgebouw
- reclametoevoegingen

Welstandscriteria

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

Het stedelijk lint als structuur overlapt andere welstandsgebieden. Bij dergelijke overlappingsen zijn de kenmerken en beleidskeuzes van deze welstandsgebieden een toevoeging aan de criteria voor het stedelijk lint.

Plaatsing (bestemmingsplan is maatgevend)

Bij nieuwbouw, verbouwingen of renovatie dient aangesloten te worden op de verkaveling, positie en oriëntatie van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing. Bij gestapelde woningbouw en grootschalige elementen is afwijken van de verkaveling, positie en oriëntatie van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing mogelijk.

- Behouden van structuur van verkavelingspatroon van het betreffende lint;
- Herhaling en ritmiek in straatwand door gevelkenmerken of andersoortige toevoegingen interpreteren.

Massa en vorm (bestemmingsplan is maatgevend)

Bij nieuwbouw, verbouwingen of renovatie dient aangesloten te worden op de bouwmassa en hoofdvorm van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing. Bij gestapelde woningbouw en grootschalige elementen is afwijken van de bouwmassa en hoofdvorm van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing mogelijk.

- Behouden van kleinschalige hoofdvormen; extra aandacht is nodig voor locaties, zoals hoeken en bredere straatprofielen, waar hogere bebouwing mogelijk is;
- Diversiteit aan kapvormen interpreteren, platte daken zijn niet wenselijk;
- Samenvoeging van vrijstaande panden tot één bouwmassa is niet toegestaan.
- Bijzondere aandacht voor stedenbouwkundig belangrijke locaties (zoals kruisingen van de centrumring en de stadsentrees).

Gevelkarakteristiek

Bij verbouwingen of renovatie dient aangesloten te worden op de gevelkarakteristiek van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing. Bij nieuwbouw is afwijken van de gevelkarakteristiek van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing mogelijk.

- Interpreteren van diversiteit in straatbeeld door individuele vormgeving en architectonische verschil met de belendende hoofdmasa;
- Geen dichte gevels (muren) op voetgangersniveau; visuele toegankelijkheid door transparante vormgeving is wenselijk;
- Zijgevels behandelen als voorgevels;
- Enige plasticiteit door dieptewerking van negge, kolommen, penanten, metselwerk en andere gevelelementen is wenselijk. Geen vlakke gevels.

Detailering, kleur en materiaal

Bij verbouwingen of renovatie dient men aan te sluiten op de detailering, kleur- en materiaalgebruik van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing. Bij nieuwbouw is afwijken van de detailering, kleur- en materiaalgebruik van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing mogelijk.

- Bij renovatie of toevoegingen aan bestaande bebouwing handhaven van oorspronkelijke geveldetailering zoals toepassing van lateien, rollagen, speklagen, onderdorpels et cetera;
- Bij nieuwbouw interpreteren of afleiden van de bestaande detailering en ornamenten van de omliggende bebouwing; het cultuurhistorische karakteristieke gevelbeeld prevaleert in ieder geval boven de herkenbaarheid van de functie van het gebouw in het ontwerp;
- Interpreteren van overwegend bakstenen metselwerk in roodbruine kleuren en oranjeroode of zwarte dakpannen; toepassing van houten kozijnen nastreven;

- Kleuren aanpassen aan de omliggende bebouwing; witte kleurtinten voor al het houtwerk zijn wenselijk; kunststoftoepassingen zijn niet wenselijk; geen toepassing van felle kleuren die sterk contrasteren met de gebruikte kleuren van omliggende bebouwing.

5.2.24

Dorpslinten (24)

Algemeen

De dorpslinten vormen de historische context van veel objecten van cultuurhistorische waarde, zijn belangrijke schakels binnen het wegennet en ondersteunen de oriëntatie binnen de gemeente. Aan het beeld van deze routes is de ontstaansgeschiedenis van een kern binnen de oorspronkelijke landschappelijke omgeving af te lezen. De bebouwing is overwegend één of twee lagen met kap met onderling nogal wat verschil in grootte en oriëntatie. De gebouwen hebben in het algemeen een eenvoudige grondvorm. De woonboerderijen zien er gemiddeld uit, hebben overwegend een strakke vorm en hebben in veel gevallen grote achtertuinen. De bebouwing, ook van recentere datum, is consequent steenachtig van aard en kenmerkt zich door roodachtige kleuren.

Gebiedsbeschrijving

In de gemeente Roosendaal zijn negen dorpslinten te onderscheiden. De dorpskernen Moerstraten, Heerle, Wouw, Wouwse Plantage en Nispen zijn ontstaan langs knooppunten van oudere hoofdwegen en uitvalswegen, waaraan in de loop der tijd organisch gegroeide bebouwingslinten zijn ontstaan.

Gebiedsbeschrijving Wouw

Wouw is ontstaan als tiendakkerdorp, dat door haar gunstige ligging op de weg van Bergen op Zoom naar Breda zich ontwikkelde tot een groter dorp met een verbrede weg en een niet-agrarische marktplein. In de 18^e en 19^e eeuw groeide Wouw met een concentratie van niet-agrarische lintbebouwing. De dorpsstructuur en bebouwing zijn nog grotendeels intact. In de loop van de twintigste eeuw vonden veel inwoners van Wouw werk in de handel en industrie in de omliggende plaatsen en werkte niet langer het merendeel in de agrarische sector. Nu is Wouw een rustig forensendorp, waarvan veel inwoners in de dienstverlenende sector werken.

De beeldbepalende elementen zijn primair gesitueerd in de dorpskern aan de Roosendaalsestraat. Daarnaast zijn de voorzieningen aan de Kloosterstraat, de Lambertusschool, de twee gebouwen van het voormalig gemeentehuis, de Klooster en de 'doktersvilla's' beeldbepalende bebouwingselementen. De rooms-katholieke St. Lambertuskerk op de kop van de Markt is een gebouw met grote historische betekenis. De kerk staat in het hart van het dorp, ligt aan de Markt en heeft een oriënterende functie. Een ander oriëntatiepunt is de molen aan de Akkerstraat buiten het dorp. De karakteristieke bebouwing is gesitueerd tussen de Nieuwstraat, Schoolstraat, Torenplein en Markt. Aan de hele Roosendaalsestraat staan eveneens karakteristieke panden. De neutrale gebieden zijn de planmatige buurtjes.

24a. Wouw (Roosendaalsestraat)

Vanuit de Markt loopt de Roosendaalsestraat in noordelijke richting als een merkbaar dorpslint. De smalle straat en de grotendeels gesloten gevelwanden geven het gebied een besloten karakter. De bebouwing is gevarieerd met een aantal grote monumentale panden, kleine panden, diverse bouwstijlen en een groot aantal geveltypen, bouwmaterialen en kleuren. Aan deze straat bevindt zich een aaneenschakeling van individuele bebouwing van één of twee lagen met een kap. De nokrichting is zowel evenwijdig aan de weg als haaks op de weg. De eerdergenoemde vier gemeentelijke monumenten bevinden zich op de nummers 42, 43, 44 en 46 en zijn uitgevoerd in de oorspronkelijke bouwstijlen van vóór 1900. Aan de noordzijde van de straat bij de kruising met de Roosendaalsebaan neemt de beslotenheid af, met enkele vrijstaande woningen en relatief grote boerderijen in traditionele bouwstijlen (voor 1900). Een paar van deze vrijstaande woningen (de nummers 59 en 64) zijn goed geconserveerd en gerestaureerd en geplaatst op de gemeentelijk monumentenlijst.

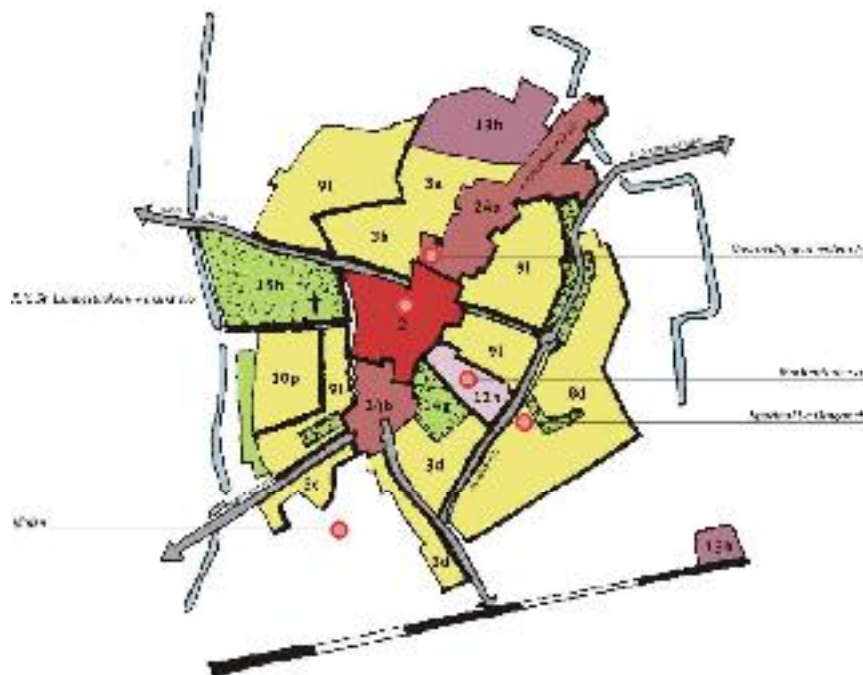


24b. Wouw (Bergsestraat)

De Bergsestraat heeft de ruimtelijk eigenschappen en ontstaan geschiedenis van een traditioneel dorpslint. Het dorpslint heeft een besloten karakter en de bebouwing is overwegend individueel en aaneengeschakeld met één of twee bouwlagen met een kap. De nummers 27 en 28 zijn aangemerkt als gemeentelijk monumenten en hebben een traditioneel karakter (begin 20^{ste} eeuw). De overige woningen zijn in eenvoudiger bouwstijlen opgebouwd. De samenhang en beslotenheid zijn gehandhaafd. De gevels zijn, met uitzondering van de genoemde monumenten, eenvoudig gedetailleerd. Het gebouw op nummer 45 behoort niet tot het straatbeeld vanwege de grote afstand van het gebouw tot de straat en is hierdoor niet beeldbepalend voor het lint.



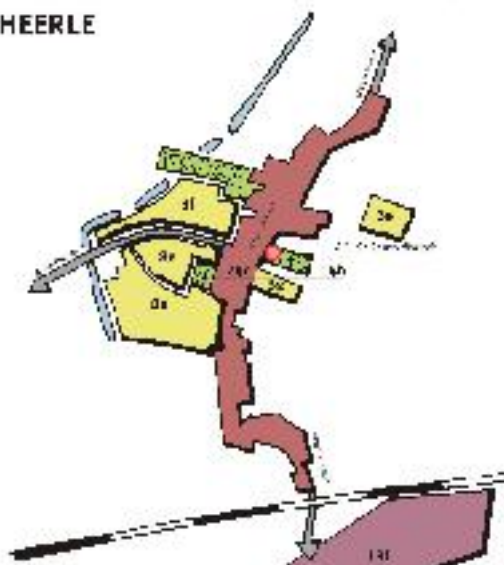
WOUW



Gebiedsbeschrijving Heerle

De Herelsestraat kenmerkt zich door organische gegroeide lintbebouwing stammend uit de 18^e en 19^e eeuw. Heerle ligt ten noorden van het spoortracé Roosendaal – Bergen op Zoom en heeft kenmerken van een lintstructuur. De bebouwing bestaat voor het grootste deel uit vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen, die zijn uitgevoerd in één of twee meestal verticaal geledede bouwlagen met kap. De bouwvorm is gevormd door een landschappelijke onderlegger en biedt ruimte voor flexibele invulling en heeft een relatie met het landschap. Typerende kenmerken zijn dat achter de lintbebouwing planmatige buurten zijn gerealiseerd en dat de randen fraaie overgangen naar het open landelijk gebied vertonen. De beeldbepalende elementen van Heerle zijn de lintbebouwing, de spoorlijn Bergen op Zoom – Breda en het kassenlandschap. De karakteristieke bebouwing bevindt zich hoofdzakelijk langs de Herelsestraat en de R.K. St. Gertrudiskerk.

HEERLE



24c. Heerle

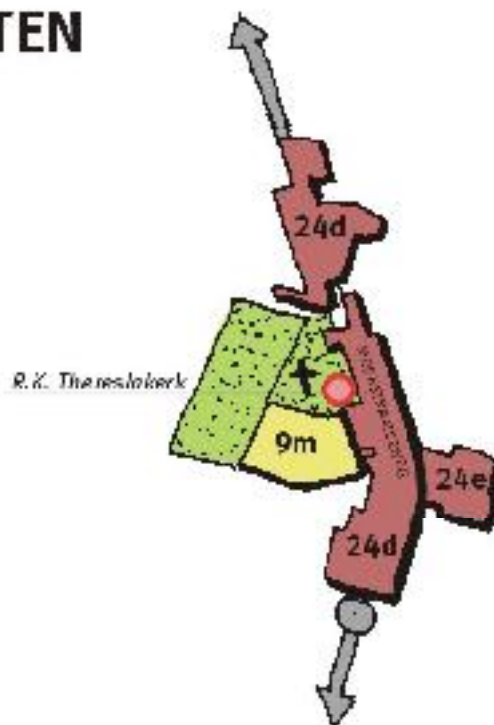
De Herelsestraat is het centrale dorpslint en structuurdrager van het Heerle. In deze smalle straat bevindt zich de St. Gertrudiskerk (gemeentelijk monument) en de ontsluitingen van de diverse dorpsuitbreidingen. Door de grotendeels gesloten gevelwanden doet dit gebied erg besloten aan. De bebouwing is zeer gevarieerd met kleine panden, uiteenlopende bouwstijlen en een diversiteit aan geveltypen, bouwmaterialen en kleuren. Aan de Herelsestraat bevindt zich een aaneenschakeling van individuele bebouwing van één of twee lagen met een kap. De nokrichting is zowel evenwijdig aan de weg als haaks op de weg. De bebouwing op de nummers 100, 155, 165, 165 en 215 behoort tot de gemeentelijk monumenten. Analooq aan Wouw is de noordelijk gelegen bebouwing ruimer gepositioneerd op de kavels en erg fraai opgebouwd en gedetailleerd. De bouwstijl en geveldetailering is hoofdzakelijk in Neo-rennaissance stijl. Ook zijn er enkele opgeknapte boerderijen die in de loop der tijd een sympathieke en degelijke allure hebben gekregen door de zorgvuldige compositie van gevels, gerestaureerde en strakke metselwerk en de samenhang in kleur.



Gebiedsbeschrijving Moerstraten

Moerstraten wordt in 1359 voor het eerst genoemd. Eerder in de periode na 1290 werden waarschijnlijk al de gronden rondom het dorp ontgonnen. In 1361 blijkt het dorp al te beschikken over een eigen bestuur, de schepenbank. Een zelfstandige parochie werd Moerstraten nu weer juist niet, het viel deels onder Heerle en deels onder Wouw. Moerstraten wil zeggen 'bij de lintbebouwing in het veen' en verwijst daarmee naar de turfgraverij.

MOERSTRATEN



24d. Moerstraatseweg

Het dorpslint Moerstraatseweg-Noord is de structuurdrager van het dorp en kenmerkt zich door het brede profiel. In vergelijking met de overige dorpslinten is hier een ruime opzet in de positionering van de bebouwing ten opzichte van de straat. Bijzondere en beeldbepalende elementen zijn de Theresiakerk en het aangrenzende monumentale pand (nummer 85). Aan de Moerstraatseweg straat bevindt zich een aaneenschakeling van individuele bebouwing van één of twee lagen met een kap. De nokrichting is overwegend evenwijdig aan de weg.



24e. Hellegatsestraat

De kruising van Moerstraatseweg met de Hellegatsestraat is het beginpunt van een lint richting Heerle/Wouw. De bebouwing bestaat uitsluitend uit vrijstaande woningen. Dit komt overeen met het beeld van de Moerstraatseweg vanaf de rotonde met de Hellegatsestraat. Er zijn geen grote verschillen met het dorpslint ten noorden van het kruispunt.

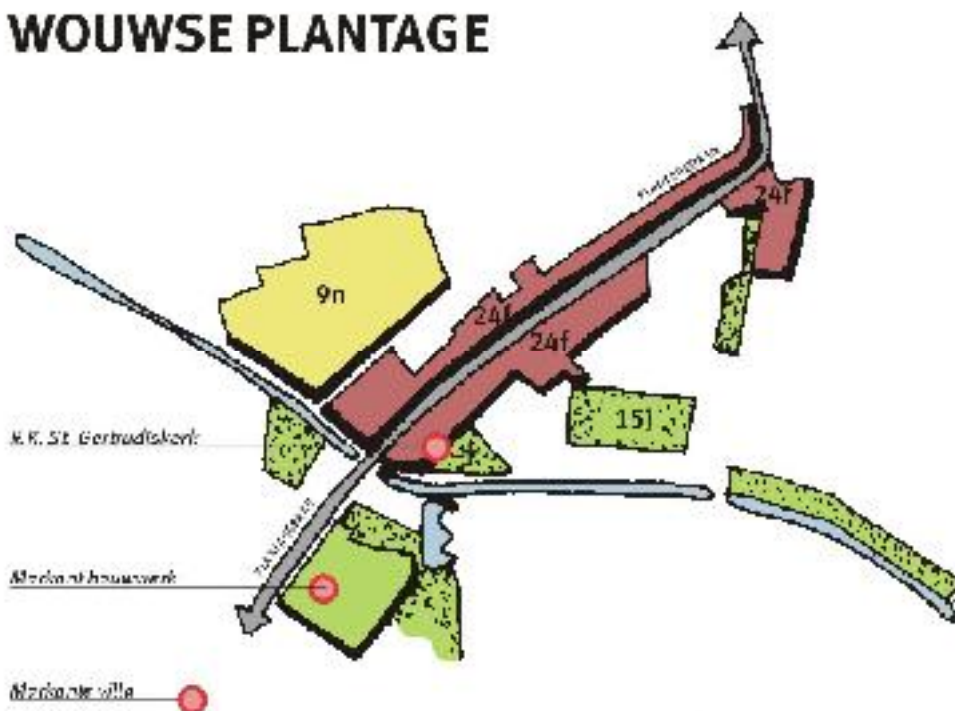


Gebiedsbeschrijving Wouwse Plantage

De Wouwse Plantage dankt zijn ontstaan aan Constantin Pierre baron De Caters, een bankier uit Antwerpen die het landgoed aldaar bezat. In 1869 stichtte hij de nog altijd bekende steenfabriek. Om de arbeiders te huisvesten wilde de baron een dorp stichten. In 1876 kreeg hij na veel problemen toestemming om een eigen parochiekerk te bouwen. Bij de aanleg kreeg de hoofdstraat van het dorp een boulevardachtig karakter.

De Plantagebaan, de bomen en de gebouwen aan de hoofdstraat vormen samen een karakteristiek element voor de Wouwse Plantage. Deze laan is beeldbepalend voor de kern. De gebouwen zijn in drie soorten karakteristieke gebouwen te verdelen te weten; karakteristiek panden, panden met karakteristieke elementen en gebouwen die in het gebied met cultuurhistorische waarde liggen. De gebouwen aan de Plantagebaan zijn vrijwel alle losstaande en twee-onder-één-kap woningen. De huizen zijn allemaal in traditionele stijl gebouwd; eenlaags met een zadeldak.

WOUWSE PLANTAGE



24f. Plantagebaan/Schouwenbaan

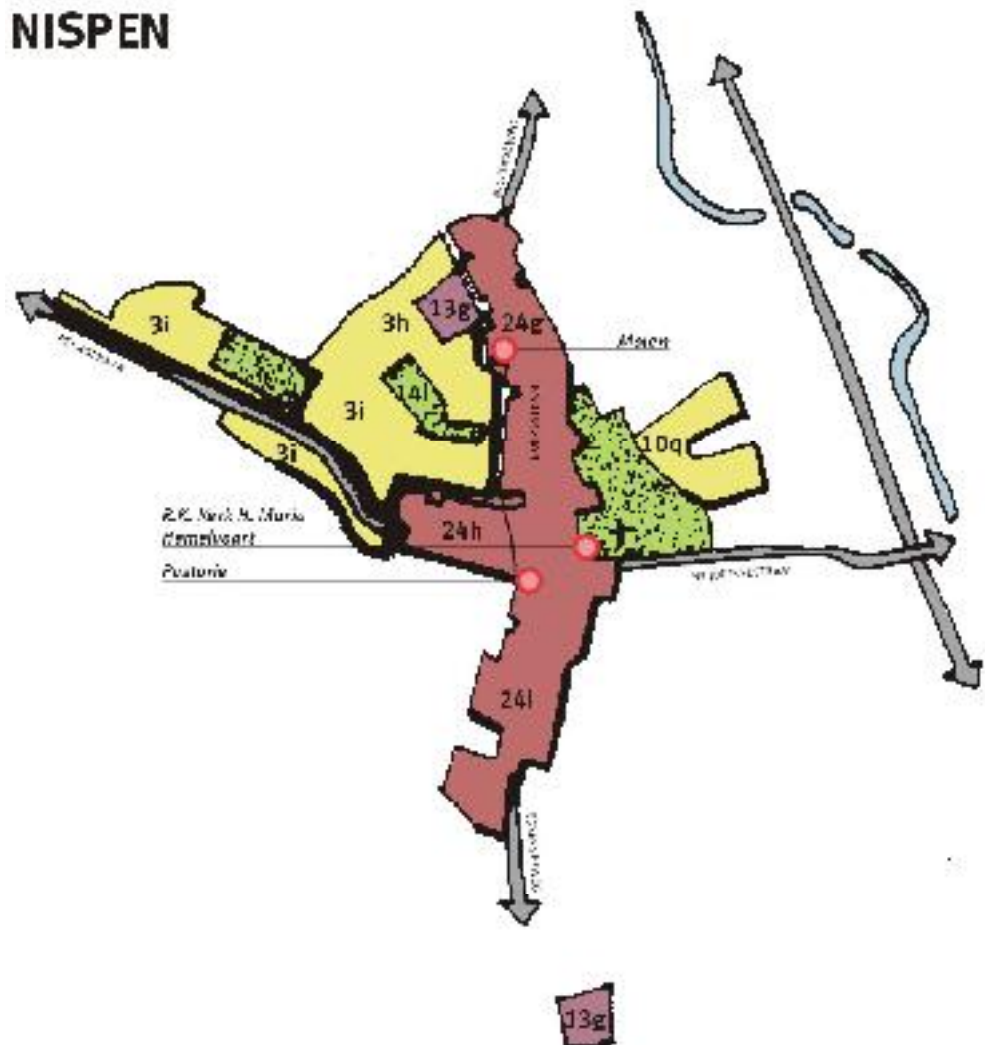
De Plantagebaan in Wouwse Plantage is een bijzonder dorpslint met specifieke eigenschappen. De breedte en het profiel van de baan zijn ruim opgebouwd. De bebouwing is heel eenvoudig gedetailleerd en heeft een besloten en degelijk karakter. Het kleurgebruik is uniform en in verhouding met het gebruik van rode en donkerbruine bakstenen. De bebouwing wordt gekenmerkt door simpele en sobere uitwerkingen van deuren en kozijnen, overwegend één laag met een dak en de nokrichting evenwijdig aan de weg. Aan het eind van de baan zijn enkele bijzondere elementen aanwezig, zijnde de St. Gertrudiskerk en het dorps huis de Spil, die beide zijn benoemd tot gemeentelijke monumenten.



Gebiedsbeschrijving Nispen

Nispen is in het zuiden van de gemeente Roosendaal gelegen. Nispen werd voor het eerst in 1157 op een oorkonde vermeld. In het oostelijke deel hebben recente ontwikkelingen zich voorgedaan, maar voor het overgrote deel is het een na oorlogse woonwijk. Nispen is gelegen in het zuiden van de gemeente en ligt tegen de Belgische grens aan. Het dorp bestaat uit twee lintstructuren (Essensweg & Dorpsstraat) waarvan het kerkplein het knooppunt vormt. Ter hoogte van het kerkplein bevinden zich de voorzieningen, zoals de kerk en horeca. De beeldbepalende elementen van Nispen zijn hoofdzakelijk te vinden in de dorpskern aan het Kerkplein. Bovendien zijn de voorzieningen aan hetzelfde Kerkplein beeldbepalende bebouwingselementen. Hier staat ook de kerk H. Maria Hemelvaart, een karakteristiek gebouw met historische betekenis.

NISPEN



24a. Nispen-Dorpsstraat

De Dorpsstraat is één van de oorspronkelijke en oudste linten binnen de gemeentegrenzen. Er is een sterke beslotenheid en een duidelijk samenhang van massa en positie. Bouwstijlen, geveldetailering en materialisatie komen voor in vele variaties. Er bevinden zich enkele panden (Basisschool de Linde en omgeving) aanwezig met een beeldbepalende functie als gevolg van hun contrasterende opbouw in de stijl van de Amsterdamse school.



24h. Nispen-Bergsebaan/Kerkplein

Dit gedeelte van het dorpslint loopt in Oost-westelijke richting en kenmerkt zich door een grote beslotenheid op de Bergsebaan en een eenvoudige afwerking van gevels en materialisatie. De bebouwing is hoofdzakelijk in twee lagen gerealiseerd met dak. De nokrichting is overwegend evenwijdig aan de weg. Op het Kerkplein kruist het lint andere wegen (Essenseweg, Dorpsstraat) en het beeld wordt hier in belangrijke mate bepaald door de Maria Hemelvaart kerk.



24i. Nispen-Essenseweg

De Essenseweg is de zuidelijke tak van het dorpslint van Nispen. Het dorpslint ontwikkelt zich richting Essen (België) en loopt in zuidelijke richting af in beslotenheid. De kenmerken en architectuur van de bebouwing onderscheiden zich nauwelijks van het oorspronkelijke dorpslint, maar wel verbreken een aantal agrarische bedrijven en kassen de continuïteit van het lint.



Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

Waardering

De dorpslinten worden gekarakteriseerd door enerzijds een herhaling van gelijkvormige massa's en anderzijds de individuele invulling per gevel met een diversiteit aan traditionele en ambachtelijke materialen, kleuren en bouwstijlen. De onderbrekingen, mutaties, veranderingen en wijzigingen zijn zichtbaar in de opbouw en individuele bouwelementen. Deze variatie in beeld is een bijzonder kenmerk van het dorpslint. Evenals de Stedelijke linten (23) in Roosendaal functioneren de dorpslinten als draagstructuren, die andere gebieden overlappen of doorkruisen.

Ontwikkeling en beleid

In de Structuurvisie Plus Bergen op Zoom-Roosendaal zijn de dorpslinten in de kleinere kernen in de gemeente aangegeven als bestaand/ te versterken element. In de dorpslinten van Moerstraten, Nispen en Wouwse Plantage zijn ontwikkelingen gepland. In Moerstraten betreft dit realisatie van enkele grondgebonden woningen op de locatie Moerstraatseweg 112. In de kern Nispen staan de locaties Hof van Nispen (23 woningen) en de Pastorie (circa 25 woningen) op de planning. Aan het dorpslint in Wouwse Plantage is de realisatie van enkele woningen aan de Plantagebaan gepland. De overige ontwikkelingen zijn met name op kleine schaal te vinden. Het gaat dan om kleine invullingen van vrije kavels of na sloop van een verouderd pand.

Welstandsniveau

Aan de dorpslinten is vanwege de bijzondere architectonische kenmerken en stedenbouwkundige samenhang een bijzonder welstandsniveau toegekend. In bijzondere welstandsgebieden is extra aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit wenselijk en zet de gemeente aanvullende beleidsinstrumenten in. Het welstandsbeleid is erop gericht om het karakter van de zelfstandige dorpskern of lintbebouwing te behouden en waar nodig te versterken. Het karakter van nieuwe bebouwing dient gerelateerd te zijn aan de aanwezige organisch gegroeide lintbebouwing. Daarbij zijn de begrippen diversiteit en lineair karakter van belang. Bebouwing dient altijd te passen binnen de bestaande ritmiek van de bebouwingsmassa's met individualiteit van de verschillende elementen. Voor de overgang naar het buitengebied zal gestreefd worden naar een geleidelijke overgang door positionering en massa.

Belangrijkste aandachtspunten voor welstandstoezicht:

- cultuurhistorische herkenbaarheden/ monumentale waarde
- diversiteit in gevelwanden
- massa en vorm
- materialen en kleuren
- gevelkenmerken en -opbouw
- toevoeging aan, op en bij het hoofdgebouw
- reclametoevoegingen

Welstandscriteria

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

Plaatsing (bestemmingsplan is maatgevend)

Bij nieuwbouw, verbouwingen of renovatie dient aangesloten te worden op de verkaveling, positie en oriëntatie van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing.

- Behouden van bestaand verkavelingspatroon van vrijstaande bebouwing, waarbij nieuwbouw binnen de voorgevellijnen van de belendende bebouwing dient te passen. Verspringende gevellijnen zijn wenselijk;
- Behoud waardevolle tussenruimten en doorzichten naar achterliggende gebieden;
- Herhaling en ritmiek in straatwand door gevelkenmerken of andersoortige toevoegingen interpreteren.

Massa en vorm (bestemmingsplan is maatgevend)

Bij nieuwbouw, verbouwingen of renovatie dient aangesloten te worden op de bouwmassa en hoofdvorm van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing.

- Behouden van kleinschalige hoofdvormen; extra aandacht is nodig voor locaties, zoals hoeken en bredere straatprofielen, waar hogere bebouwing mogelijk is;
- De over het algemeen heersende relatief eenvoudige hoofdvorm en enkelvoudige samenstelling interpreteren. Afwijkingen daarop door toevoegingen aan het gebouw of gevelvlak (bijv. erkers) zijn mogelijk maar dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdvorm en zich te schikken naar de geleding van de gevel;
- Diversiteit aan kapvormen en nokrichtingen interpreteren, platte daken zijn niet wenselijk;
- Samenvoeging van vrijstaande panden tot één bouwmassa is niet toegestaan.

Gevelkarakteristiek

Bij verbouwingen of renovatie dient aangesloten te worden op de gevelkarakteristiek van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing. Bij nieuwbouw is afwijken van de gevelkarakteristiek van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing mogelijk.

- Interpreteren van diversiteit in straatbeeld door individuele vormgeving en architectonische verschil met de belendende hoofdmassa;
- Geen dichte gevels (muren) op voetgangersniveau; visuele toegankelijkheid door transparante vormgeving is wenselijk;
- Zijgevels behandelen als voorgevels;
- Enige plasticiteit door dieptewerking van negge, kolommen, penanten, metselwerk en andere gevelelementen is wenselijk; geen vlakke gevels.

Detaillering, kleur en materiaal

Bij verbouwingen of renovatie dient men aan te sluiten op de detaillering, kleur- en materiaalgebruik van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing. Bij nieuwbouw is afwijken van de detaillering, kleur- en materiaalgebruik van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing mogelijk.

- Bij renovatie of toevoegingen aan bestaande bebouwing handhaven van oorspronkelijke geveldetaillering zoals toepassing van lateien, rollagen, speklagen, onderdorpels et cetera;
- Bij nieuwbouw interpreteren of afleiden van de bestaande detaillering en ornamenten van de omliggende bebouwing; het cultuurhistorische karakteristieke gevelbeeld prevaleert in ieder geval boven de herkenbaarheid van de functie van het gebouw in het ontwerp;
- Interpreteren van overwegend bakstenen metselwerk in roodbruine kleuren en oranjeroode of zwarte dakpannen; toepassing van houten kozijnen nastreven;
- Kleuren aanpassen aan de omliggende bebouwing; witte kleurtinten voor al het houtwerk zijn wenselijk; kunststoftoepassingen zijn niet wenselijk; geen toepassing van felle kleuren die sterk contrasteren met de gebruikte kleuren van omliggende bebouwing.

5.2.25

Bebouwingslinten in het buitengebied (25)

Algemeen

In het buitengebied worden de agrarische eenheden doorkruist door wegen. Aan deze voornamelijk secundaire wegen liggen de bebouwingslinten die ontstaan zijn vanuit het agrarisch gebruik. In de loop der eeuwen is de vorming van het landschap tot uitdrukking gekomen in een gecultiveerd agrarisch gebied. De bebouwingslinten nemen een eigen positie in binnen het landschap. Het zijn overwegend clusters van forse bouwmassa's die onregelmatig ten opzichte van elkaar zijn geplaatst.

Gebiedsbeschrijving

De bebouwingslinten in het buitengebied liggen verspreid over de hele gemeente Roosendaal. De hoogste concentratie aan bebouwingslinten is te vinden in het open agrarisch landschap. De afbakening van het gebied is weergegeven in de bijlage; kaart Gebiedsindeling Welstandnota Roosendaal.

25a. Wouw

Ten noorden en noordoosten van Wouw zijn in het buitengebied langgerekte bebouwingslinten ontstaan. Aan de Roosendaalsebaan / Wouwbaan loopt het lint tussen Wouw en Roosendaal op de oorspronkelijke route tussen Breda en Bergen op Zoom. In de bebouwde kernen is deze route opgebouwd tot stedelijk lint of dorpslinten (zie ook 5.2.23 en 5.2.24). In het buitengebied is de beslotenheid en aaneenschakeling van bebouwing minimaal. De weg naar Kruisland (Vroenhoutseweg / Roosendaalseweg) geldt ook als een bebouwingslint. In dit geval is de beslotenheid en samenhang groter naarmate het lint de kern Kruisland (Gemeente Steenberg) nadert. De bebouwing is zowel klein- als grootschalig en heeft één of twee lagen met of zonder kap. Kenmerkend is de diversiteit van verschillende bouwperiodes en / of functies.

25b. Heerle

Ten noorden van Heerle liggen de agrarische gebieden Hazelaar en De Rotting, die onsluiten op de Herelsestraat. Hier bevindt zich een eenvoudig bebouwingslint. Ten westen van Heerle is een bebouwingslint met sterkere eigenschappen (samenhang, materialisatie, massa en positie) op de Gareelweg, Jagersweg, Bameerweg en omgeving. De bebouwing is zowel klein- als grootschalig en heeft één of twee lagen met of zonder kap. Kenmerkend is de diversiteit van verschillende bouwperiodes en / of functies. Dit deel van het lint wordt onderbroken door grootschalige bedrijven op de Jagersweg, die vallen onder het thema 'bedrijven en industrie' (zie 5.2.13).

25c. Wouw-Bergsebaan

Op de Bergsebaan vlak bij het spoor bevindt zich een concentratie van woningen en boerderijen met de kenmerken van een bebouwingslint. Het lint kent een sterke samenhang in massa en positionering en een grote variatie in bouwstijl en materialisatie. In dit bebouwingslint zijn de meeste objecten vrijstaand, maar wel op relatief korte afstand van elkaar. Nummer 57 en 57a zijn gemeentelijke monumenten. De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit één of twee lagen. In de gevels is sprake van ornamenten, gedetailleerd metselwerk, kleuroepassingen in deuren en kozijnen en in sommige gevallen witgeverfd metselwerk.



25d. Wouwse Plantage

De bebouwingslinten in de omgeving van Wouwse Plantage, met name op de Westelaarsestraat en de gebieden Hoevestein en Brembosch, zijn overwegend gekarakteriseerd door een grote diversiteit in bebouwing van één tot twee bouwlagen met hoofdzakelijk zadeldaken en incidentele rietdaken. In deze gebieden bevindt zich een aantal agrarische bedrijven en traditionele boerderijen. De oorspronkelijke plaatsing van de bebouwing is vaak op wegzijde, maar recente woningen en bouwwerken zijn op een afstand van 5 tot 10 meter van de weg geplaatst. In deze gevallen is veelal een traditioneel hekwerk (gietijzer, metselwerk, lage hekhoogte) op de wegzijde geplaatst.



25e. Nispen

Het westelijke einde van de Bergsebaan bij Nispen begint als een kenmerkend dorpslint (zie 5.2.24) en verliest vervolgens zijn beslotenheid en samenhang als het lint minder verdicht in de richting van het opengebied. Dit gebied geldt als zeer dynamisch als gevolg van de vrijstaande nieuwe woningen en andere woningbouw ontwikkelingen. De bebouwing is zowel klein- als grootschalig en bestaat uit één of twee lagen met of zonder kap. Kenmerkend is de diversiteit van verschillende bouwperiodes en/of functies. Op de Antwerpseweg, de Passenberg en de omgeving van Borteldonk is in de afgelopen 20 jaar nieuwbouw gerealiseerd. Deze vrijstaande woningen zijn vanwege hun positionering, massa en aantal bouwlagen eenvormig genoeg om als bebouwingslinten te worden gekarakteriseerd. Hoewel het gebied Borteldonk (Nauwstraat, Lindestraat, Borteldonksestraat) ook als 'urban sprawl' beschouwd kan worden.



Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

Waardering

De linten kenmerken zich door de diversiteit aan bebouwing en functies. De bebouwing is gerealiseerd op ruime kavels, waardoor een open karakter ontstaan is. In alle gebieden komen overwegend vrijstaande woningen voor, met sporadisch enkele twee-onder-één-kap woningen. De samenhang is met name te vinden in de ritmiek van bouwmassa's van één tot twee lagen met kap. Platte daken komen bijna niet voor.

Ontwikkeling en beleid

In de Structuurvisie Plus Bergen op Zoom-Rosendaal is aangegeven dat het mogelijk zou moeten zijn om langs bepaalde woonlinten, ter versterking van de bestaande gehuchten en als kwalitatieve uitbreiding van het woningbestand, nog enige woonbebouwing toe te voegen. Echter, er is niet aangegeven om welke linten c.q. gehuchten het precies gaat en aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. De bestaande functies (met name landbouw) mogen in ieder geval niet gehinderd worden in hun functioneren. Tot op heden is nog zeer terughoudend omgegaan met het toestaan van nieuwe lintbebouwing. Op dit moment bieden de voorschriften in de geldende bestemmingsplannen in algemene zin geen mogelijkheden voor extra bebouwing binnen de linten/ gehuchten.

Voor het welstandstoezicht is het uitgangspunt dat wordt aangesloten op de ritmiek en karakteristieken van de bestaande bebouwing en dat door positionering en massa een geleidelijke overgang van en naar het open buitengebied plaatsvindt.

Welstandsniveau

Aan de bebouwingslinten in het opengebied is vanwege de sporadisch waardevolle bebouwing en stedenbouwkundige samenhang een regulier welstandsniveau toegekend. Het welstandsbeleid is erop gericht het karakter van de zelfstandige dorpskernen of lintbebouwing te behouden en waar nodig te versterken. Het karakter van nieuwe bebouwing mag een interpretatie zijn van de aanwezige organische gegroeide lintbebouwing. Daarbij zijn de begrippen diversiteit en lineair karakter van belang. Het welstandstoezicht dient gericht te zijn op het versterken van de bestaande en/ of gewenste kwaliteit.

Belangrijkste aandachtspunten voor welstandstoezicht:

- ✦ cultuurhistorische herkenbaarheden/ monumentale waarde
- ✦ diversiteit in gevelwanden
- ✦ handhaven van de lintstructuur
- ✦ massa en vorm
- ✦ materialen en kleuren
- ✦ gevelkenmerken en -opbouw
- ✦ toevoeging aan, op en bij het hoofdgebouw
- ✦ reclametoevoegingen

Welstandscriteria

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

Plaatsing (bestemmingsplan is maatgevend)

Bij nieuwbouw verbouwing of renovatie dient men de verkaveling, positie, ontsluiting en oriëntatie zoveel mogelijk te voegen naar de reeds aanwezige landschappelijke structuur;

- Behouden van heldere zonering met woonbebouwing met daarachter de bedrijfsbebouwing;
- De positionering in relatie tot het omliggende landschap respecteren ten opzichte van waardevolle zichtlijnen, zoals de doorzichten langs sloten of vaarten;
- De lengte van de bedrijfsgebouwen haaks op de richting van de weg oriënteren (afhankelijk van specifieke situatie en omliggende bebouwing).

Massa en vorm (bestemmingsplan is maatgevend)

Bij nieuwbouw, verbouwingen of renovatie dient men aan te sluiten op de bouwmasa en hoofdvorm van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing.

- Bij de woonhuizen de eenvoudige rechthoekige hoofdvorm met kap behouden;
- Het behouden van losse elementen op boeren erf die in geheel een samenhangend ensemble vormen; aaneenbouwen van de verschillende gebouwen (bedrijfsbebouwing en woonhuis) is niet gewenst.

Gevelkarakteristiek

Bij nieuwbouw, verbouwingen of renovatie dient men aan te sluiten op de gevelkarakteristiek van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing.

- Cultuurhistorische waardevolle architectuur van bebouwing en boerderijen behouden en bij nieuw- en verbouw respecteren;
- Bij nieuwbouw interpreteren van de oorspronkelijke gevelopbouw en karakteristieke gevelindeling van architectuur van agrarische bebouwing zoals boerderijen uit de omgeving.

Detailering, kleur en materiaal

Bij nieuwbouw, verbouwingen of renovatie dient men aan te sluiten op de detailering, kleur en materiaal van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing.

- Het is wenselijk de woonbebouwing in (licht) bruin of roodbruin metselwerk uit te voeren;
- Agrarische bedrijfsgebouwen in bruin of roodbruin metselwerk, hout of staalprofiel. Regulier damwandprofiel enkel uitgevoerd in verticale richting en in een donkere kleur (donkergroen, zwart of donkerrood);
- Uitsluiten van sterk met de omgeving contrasterende kleuren of reflecterende materialen.

5.2.26

Uitbreidingslocatie (2004 - heden) (26)

Algemeen

'De Landerije' ligt tegen de noordwestelijke uitloper van de 1000 hectare grote Rucphense Bosschen aan de oostrand van Roosendaal. De stedenbouwkundige filosofie is dat een synthese gaat ontstaan tussen enerzijds landschappelijke elementen en groenaanplant, en anderzijds daarop reagerend de gebouwde objecten. In het woningontwerp is ingespeeld op de wens om het wonen en de natuurbeleving met elkaar te mengen.

In 'De Landerije' gaan huis en boom in elkaar op. Er wordt nagedacht over hoe je vanuit je woning naar de lucht kan kijken, of overhoeks de straat in, of vanuit een lager gezichtspunt (ingraving) over de tuin. Bepaalde kavels maken een schuine hoek met het straatverloop en hebben daardoor een 'overhoekse' situering.

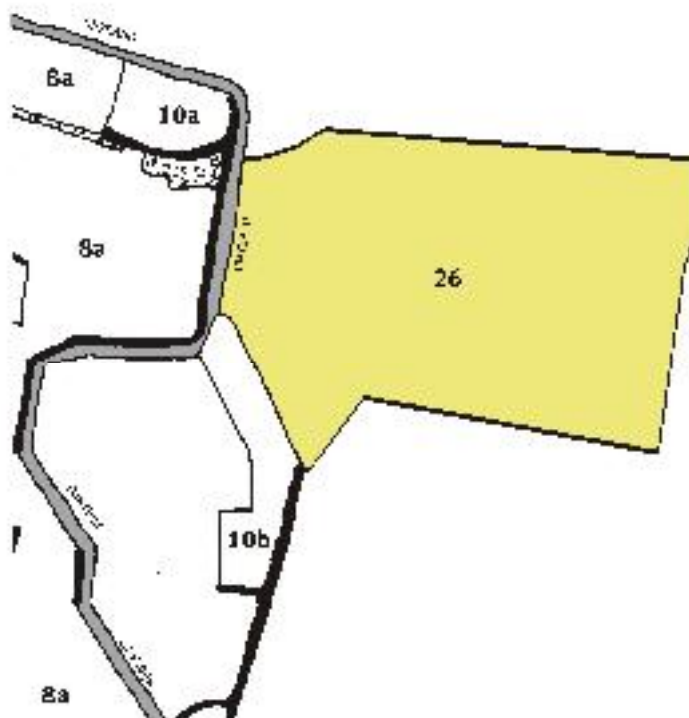
Gebiedsbeschrijving

Nieuwbouwlocatie 'De Landerije' bevindt zich aan de oostrand van Roosendaal.

Kenmerkend voor de locatie zijn de langgerekte, oostwest-gerichte straten die zijn verbonden met noordzuid-gerichte dwarsstraten. Kenmerkend zijn tevens de 'Groene Diagonaal' en de 'Ecologische Parkzone'. De 'Groene Diagonaal' is een brede laan met een 4-dubbele rijlaanbomen, een ontwateringssloot en een fietspad. De 'Ecologische Parkzone' is een multifunctionele natuurzone welke zich centraal in de wijk bevindt.

In totaal beslaat 'De Landerije' 350 (vrijstaande) woningen, waarvan 60 vrije kavels. Er is in de wijk een zestal fasen te onderscheiden.

LANDERIJE





Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

Waardering

De Landerije kenmerkt zich door een grote diversiteit in woningtypen. Mede door de vrije kavels ontstaat deze variatie. Echter door randvoorwaarden en ontwerpuitgangspunten zal een evenwicht tussen de bebouwing en de omgeving behouden blijven. De bebouwing is niet los te koppelen van de natuur. Huis en boom zorgen voor een samenspel.

Ontwikkeling en beleid

Het document 'Kwaliteitsrichtlijnen "De Landerije" Roosendaal' beschrijft het ontwerptraject, de rol van een specifieke 'projectsupervisor' en de welstandscommissie, de planfilosofie en bevat de specifieke randvoorwaarden ofwel de ontwerpuitgangspunten. Daarmee maakt dit document onderdeel uit van de contractstukken en wordt hiermee aan alle toekomstige eigenaren en ontwerpers van de vrije kavels opgelegd.

De algemeen geldende (privaat)rechtelijke randvoorwaarden blijven van kracht. Dit zijn o.a. het bestemmingsplan/ uitwerkingsplan en het bouwbesluit. Het bestemmingsplan/ uitwerkingsplan beschrijft de randvoorwaarden ten aanzien van: goothoogte, nokhoogte, dakhelling, bebouwingsoppervlak, verhardingsoppervlak, gebruiksbestemmingen en dergelijke.

Door het vaststellen van de belangrijkste onderdelen zoals bouw- en goothoogte in het bestemmingsplan is het belangrijkste geregeld.

Welstandsniveau

Aan alle woningbouw van de Landerije is een regulier welstandsniveau toegekend.

Belangrijkste aandachtspunten voor welstandstoezicht:

- Situering en oriëntatie van de bebouwing;
- De compositorische "verweving met de natuur"
- Individualiteit en ingetogenheid op hoofdlijnen;
- Gevelcompositie;
- Materiaal- en kleurgebruik;
- Detaillering.

Welstandscriteria

Onderstaande criteria komen voort uit de planfilosofie, bebouwingsvoorschriften en specifieke ontwerpthema's. De criteria dienen altijd in samenhang met de hiervoor behandelde beschrijving, waardebepaling en beleidsrichting van het gebied, gehanteerd te worden.

Plaatsing (bestemmingsplan is maatgevend)

Bij nieuwbouw verbouwing of renovatie dient men de verkaveling, positie, ontsluiting en oriëntatie zoveel mogelijk te voegen naar de reeds aanwezige stedelijke structuur;

- Ensemblewerking tussen tuin en woning (graduele overgang van de openbare buitenruimte, via de tuin naar de woning) nastreven;
- Oriëntatie van de hoofdmassa op de openbare ruimte nastreven;

Massa en vorm (bestemmingsplan is maatgevend)

Bij nieuwbouw, verbouwingen of renovatie dient men aan te sluiten op de bouwmassa en hoofdvorm van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing en/of de planfilosofie, bebouwingsvoorschriften en specifieke ontwerpthema's.

- Duidelijk onderscheid tussen eenduidige hoofdvolumes en ondergeschikte bouwdelen nastreven. Ondergeschikte volumes en bouwdelen vormen een middel om het overgangsgebied tussen privé en binnengebied en de buitenruimte te benadrukken.

Gevelkarakteristiek

Bij nieuwbouw, verbouwingen of renovatie dient men aan te sluiten op de gevelkarakteristiek van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing en/of de planfilosofie, bebouwingsvoorschriften en specifieke ontwerpthema's.

- Individueel karakter met ingetogenheid nastreven;
- Uitzicht en interactie met het omringend landschap behouden.

Detaillering, kleur en materiaal

Bij nieuwbouw, verbouwingen of renovatie dient men aan te sluiten op de detaillering, kleur en materiaal van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing en/of de planfilosofie, bebouwingsvoorschriften en specifieke ontwerpthema's.

- Natuurlijk materiaalgebruik (hout en baksteen) nastreven;
- Aanvulling met 'excentrieke' materialen is nastreven, mits de textuur en korrelgrootte voldoende fijnzinnigheid heeft en of deze materialen visueel kunnen worden 'geabsorbeerd' door de omgeving;
- Natuurlijk kleurgebruik nastreven, felle kleuren worden niet toegestaan;
- Nastreven om metselwerkbeëindiging naar een plat dakvlak uit te voeren met een zinken "kraallijst".