

Welstandsnota Bladel

Gebiedsgericht deel

Gemeente Bladel



Welstandsnota Bladel

Gebiedsgericht deel

Gemeente Bladel

Datum:

Juli 2010

Projectgegevens:

WSN02-BLA00077-01C

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Welstandsbeleid	1
1.2	Leeswijzer	3
2	Beschrijving van de gemeente	5
2.1	Ruimtelijke hoofdstructuur	5
2.2	Karakteristiek van de kernen	5
3	Bebouwingstypen	23
	H historisch gegroeide bebouwing	23
	W1 tuindorpen en tuinwijken	27
	W2 traditionele strokenbebouwing	30
	W3 geïndustrialiseerde (woon)bebouwing	33
	W4 woonerven	35
	W5 thematische bebouwing	37
	W6 individuele woonbebouwing	39
	B bedrijfsbebouwing	42
	G1 parken, groengebieden en sportcomplexen	45
	G2 buitenplaats, landgoed	47
	G3 boerenerven (agrarisch buitengebied)	49
	G4 natuurgebieden	51
	G5 woningen in recreatieparken en vakantiewoningen	53
	T1 op zichzelf staande bebouwing	54
	T2 instituten	57
	T3 woonwagenlocatie	59
4	Specifieke objecten en ensembles	61
4.1	Specifieke objecten	61
4.2	Specifieke ensembles	65
5	Algemene welstandscriteria	67

1 Inleiding

1.1 Welstandsbeleid

De gemeente Bladel is onderverdeeld in meerdere gebieden die elk afzonderlijk worden beschreven. Per gebied zijn welstandscriteria geformuleerd die worden gebruikt voor de bouwplannen die zich voegen binnen de bestaande ruimtelijke structuur van de gemeente Bladel. Deze criteria zijn gebaseerd op het architectonisch vakmanschap en de ruimtelijke kwaliteit zoals die in de bestaande situatie wordt aangetroffen of staan beschreven in beeldkwaliteitplannen voor nieuwe ontwikkelingslocaties.

Bebouwingstypen

Voor het opstellen van de gebiedsgerichte welstandscriteria is een gebiedsindeling gemaakt, gebaseerd op de waarneembare verschijningsvorm van de bebouwing. De gebiedsindeling heeft plaatsgevonden naar aanleiding van verschillende bebouwingstypen die in de gemeente Bladel zijn te onderscheiden. In dit deel van de welstandsnota wordt per bebouwingstype een beschrijving gegeven, die uitmondt in een gebiedsgericht beoordelingskader. In deze thematische beschrijvingen komen telkens de volgende onderdelen aan bod:

- Een beschrijving van de kenmerken van het type, waarbij aandacht wordt besteed aan de ontstaansgeschiedenis, de stedenbouwkundige of landschappelijke omgeving, de typering van de bebouwing op zich, het materiaal- en kleurgebruik en de detaillering.
- De welstandscriteria, die dienen ter bescherming van de aanwezige architectonische kenmerken van de bebouwing, zoals beschreven onder bovengenoemd punt, en gelden voor het gehele bebouwingstype.

Er is tot op perceelsniveau gepreciseerd. Voor elk perceel is één bebouwingstype van toepassing. De benadering is gebiedsgericht, waardoor het mogelijk is dat een individueel gebouw (object) niet geheel voldoet aan de beschrijving van het bebouwingstype. In dat geval wordt vooral naar de omgevingscriteria gekeken. Het gaat om een gebiedsgerichte benadering waarbij de context van het object centraal staat. Indien ook hier niet aan kan worden getoetst dan wordt teruggevallen op de algemene welstandscriteria (zie algemeen deel welstandsnota).

De volgende bebouwingstypen komen voor in de gemeente Bladel:

Historisch gegroeide woongebieden

H Historisch gegroeide bebouwing

Planmatig ontworpen woongebieden

W1 Tuindorpen en tuinwijken

W2 Traditionele strokenbebouwing

W3 Geïndustrialiseerde (woon)bebouwing

W4 Woonerven

W5 Thematische bebouwing

W6 Individuele woonbebouwing

Bedrijvengebieden

B Bedrijfsbebouwing

Groene gebieden

G1 Parken, groengebieden en sportcomplexen

G2 Buitensplaats, landgoederen

G3 Boerenerven

G4 Natuurgebieden

G5 Woningen in recreatieparken en vakantiewoningen

Gebieden met bijzondere bebouwingstypen

T1 Op zichzelf staande bebouwing

T2 Instituten

T3 Woonwagenlocatie

Welstandstoets

Per bebouwingstype is bepaald of in een gebied een welstandstoets plaats dient te vinden of dat een gebied niet wordt getoetst. Per gebied waarin een welstandstoets plaats vindt is een set met welstandscriteria opgesteld. Deze set bevat zowel criteria die over de hoofdaspecten gaat, als criteria over bijvoorbeeld deelaspecten. Dit is afhankelijk van de kenmerken van het betreffende bebouwingstype. Voor de overige bebouwingstypen is volstaan met een beschrijving.

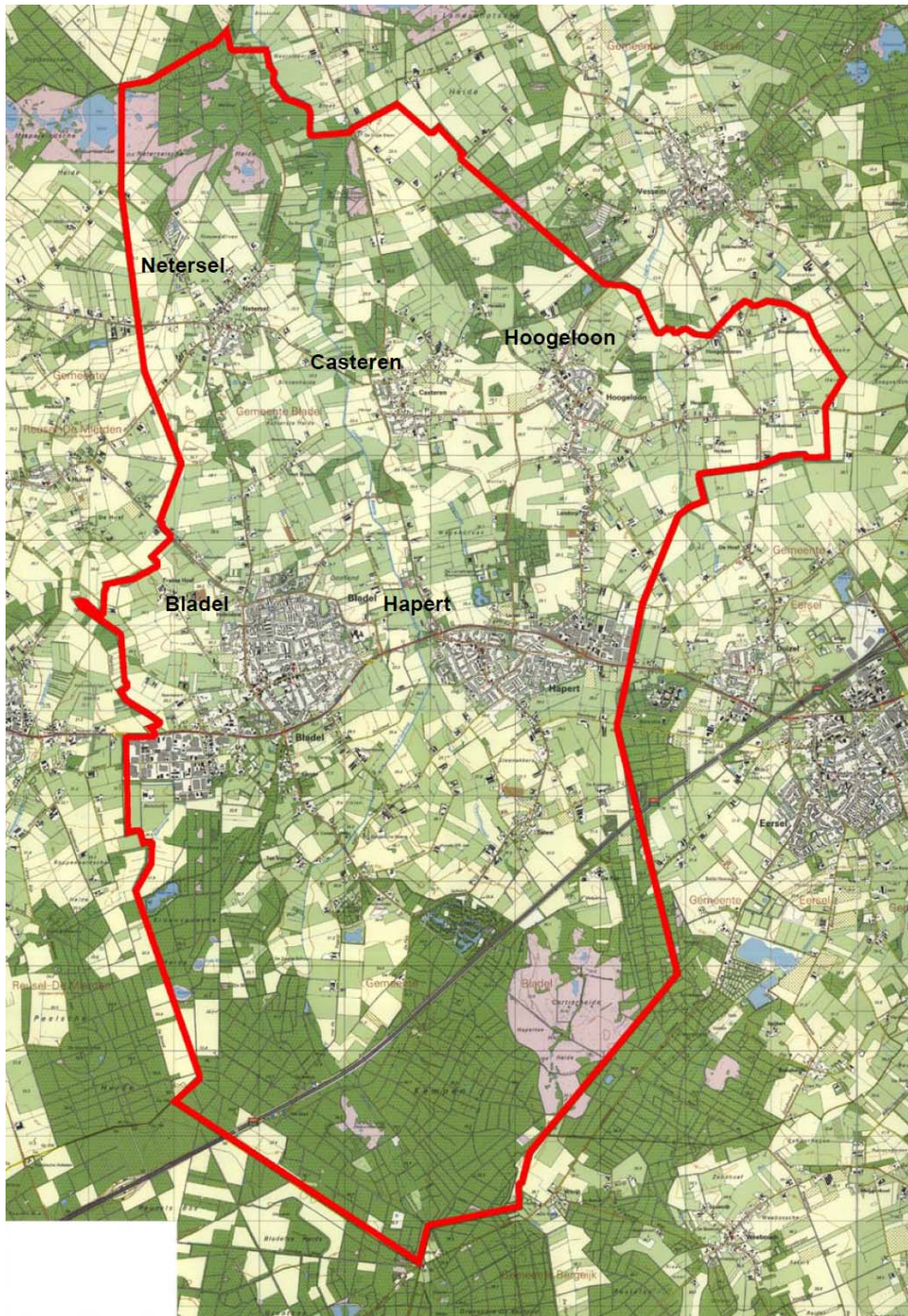
Indien er een welstandstoets geldt, dient altijd voldaan te worden aan de algemene welstandscriteria. Zie voor deze criteria hoofdstuk 5.

Welstandstoets of Geen toetsing	
<p>Welstandstoets (10 bebouwingstypen)</p> <p>H: historisch gegroeide bebouwing</p> <p>W1: tuindorpen en tuinwijken</p> <p>W2: traditionele strokenbebouwing</p> <p>W3: geïndustrialiseerde (woon)bebouwing</p> <p>W5: thematische bebouwing</p> <p>W6: individuele woonbebouwing</p> <p>G2: buitenplaats, landgoed</p> <p>G3: boerenerven</p> <p>T1: op zichzelf staande bebouwing</p> <p>T2: instituten</p>	<p>Geen toetsing (6 bebouwingstypen)*</p> <p>W4: woonerven</p> <p>B: bedrijfsbebouwing</p> <p>G1: parken, groengebieden en sportcomplexen</p> <p>G4: natuurgebieden</p> <p>G5: woningen in recreatieparken en vakantiewoningen</p> <p>T3: woonwagenlocatie</p> <p>* m.u.v. specifieke objecten en ensembles</p>

Schema bebouwingstypen met welstandstoets en bebouwingstypen zonder toetsing

1.2 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft de ontstaansgeschiedenis van de afzonderlijke kernen en gaat in op de aanwezige bebouwingstypen in het gebied. In hoofdstuk 3 komen de verschillende bebouwingstypen aan bod. Hoofdstuk 4 gaat in op de specifieke objecten en ensembles: gebouwen en gebieden waarvoor specifieke welstandscriteria gelden. Tenslotte volgen in hoofdstuk 5 de algemene welstandscriteria.



Gemeente Bladel met de kernen aangegeven

2 Beschrijving van de gemeente

2.1 Ruimtelijke hoofdstructuur

De gemeente bestaat uit vijf kernen die in de volgende paragraaf afzonderlijk worden beschreven: Bladel, Casteren, Hapert, Hoogeloon en Netersel. In totaal wonen er in de gemeente Bladel circa 19.130 inwoners op een totale oppervlakte van circa 75,7 km². Bladel is de grootste kern en het centrum van de gemeente.

2.2 Karakteristiek van de kernen

2.2.1 Bladel



Bebouwing en omgeving

Bladel is één van de Acht Zaligheden, in het begin van de 10^{de} eeuw zou het dorp voorkomen als Pladella, later als Bladele en Bladeella. Toch komt de naam Bladel reeds in een handschrift van 1280 voor.

De oorspronkelijke nederzettingvorm van Bladel is die van een domeinakkerdorp. Van een groep hoeses op een zandplateau was er één de hoofdhoeve, daaromheen vormde zich een krans van randhoeven. Vanaf de twaalfde eeuw werd het dankzij nieuwe landbouwtechnieken mogelijk de vochtige, lagere delen rond de zandruggen te ontginnen. De nederzetting verplaatste zich in westelijke richting waarbij de kerk achterbleef, eenzaam op de akkers.

In de negentiende eeuw was Bladel nog steeds een landelijk dorp met een geïsoleerde ligging, omringd door bossen en heidevelden. Er was weinig welvaart. De modernisering zette zich aan het begin van de twintigste eeuw door. Er vestigde zich geleidelijk aan meer industrie en nijverheid in de gemeente waarbij het zwaartepunt op de voedings- en genotmiddelenindustrie kwam te liggen. De eerste gemechaniseerde fabriek was de stoomzuivelfabriek St. Isidorus uit 1916. Tot circa 1930 overheersten de landbouw en de sigarenindustrie, later gevolgd door metaal-, glas- en confectione-industrie. In 1959 werd de gemeente aangewezen als ontwikkelingskern. Nu is er van deze nijverheid weinig over.

Ten zuiden van Bladel is rond de voormalige stoomzuivelfabriek in de tweede helft van de twintigste eeuw een nieuw industrieterrein ontstaan. Sinds de herindeling van 1 januari 1997 vormt de kern Bladel samen met de kernen Hoogeloon, Hapert, Netersel en Casteren de gemeente Bladel.

Het dorp Bladel is vanaf de snelweg A67 te bereiken via de provinciale weg N284. De oorspronkelijke ontsluitingsroute ligt iets noordelijker (Sniederslaan/Markt/ Bleijenhoek) en loopt dwars door het centrum van Bladel. Samen vormen een gedeelte van de Rondweg, de Europalaan, de P.G. Ballingslaan en de Lange Trekken een rondweg om Bladel. Vanaf deze rondweg is het dorp via een aantal wijkontsluitingswegen ontsloten.

Bebouwing op zich

De oude linten zijn herkenbaar in de structuur door de half open tot open bebouwingstypologie. Tevens heeft de lintbebouwing een zeer diverse architectonische uitstraling waarbij, door de perceelsgewijze ontwikkeling, ieder gebouw een individuele uitstraling heeft. Het overgrote gedeelte van de detailhandel is geconcentreerd in het oude lint dat van oudsher is opgebouwd uit gemengde bebouwing. Naast woningen zijn hier ook maatschappelijk voorzieningen, detailhandel en kleinschalige bedrijfstuinen terug te vinden. Het centrum van Bladel en de straat Hofstad vormt onderdeel van dit lint. Vooral bij Hofstad is de historiciteit in alles af te lezen.

Langs een gedeelte van de Markt komen gebieden voor die getypeerd kunnen worden als 'historische dorpsgebieden'. Ook deze bebouwing wordt gekenmerkt door de diversiteit in architectuurstijlen, het individuele en historische karakter. Onderdeel hiervan is ook de Rabobank, alhoewel deze recentelijk gerealiseerd is voldoet deze wel aan de kenmerken van dit bebouwingstype.

In het zuiden van de kern is aan de Europalaan en de Sportparkstraat een tweetal kleine voorbeelden van het bebouwingstype 'tuindorp' te vinden. Kenmerken van dit thema zijn de grote daken die samen met de gevel een horizontaal karakter vormen. Het gaat hier voornamelijk over woningen opgebouwd uit één laag met kap. De ingetogen architectuur heeft in de bakstenen gevel kenmerkende details en ornamenten.

In Bladel komen met name ten noorden van de Markt, tussen het lint aan de Europalaan en de Torenbocht/Doolandweg, grote gebieden voor die behoren tot het bebouwingstype 'traditionele strokenbebouwing'.

De woningen worden voornamelijk gekenmerkt door een eenvoudige, verticaal gerichte hoofdmassa, opgebouwd uit ambachtelijk metselwerk met relatief kleine openingen. De straten zijn op deze plekken vrij recht en symmetrisch. Het percentage rijtjeswoningen is hier het grootst.

De woningen die wat later zijn ontstaan, zijn gebouwd met het oog op productie. Deze woningen zijn in kern Bladel veelal in combinatie met de traditionele strokenverkaveling ontwikkeld. Kenmerkend hierbij is met name de horizontale, eenvoudige gevelopbouw tussen de woningscheidende wanden. Deze woningen behoren tot het bebouwingstype 'geïndustrialiseerde (woon)bebouwing'.

In Bladel zijn een drietal gebieden aanwezig die gecategoriseerd kunnen worden als het bebouwingstype 'woonerf'. Binnen dit bebouwingstype staat kleinschaligheid en beslotenheid centraal en wordt het dorps wonen als ideaal gezien. De woningen worden gekenmerkt door het ingetogen en introverte karakter. De bebouwing is kleinschalig en op de individuele bewoner gericht. Het voornaamste verschil met de individuele woningbouw die later aan de orde komt, is dat deze woonbuurtjes als één geheel werden ontworpen waardoor sprake is van uniformiteit in het straatbeeld. Twee kleinschalige voorbeelden liggen, bij de Lodewijk van Deysellaan en bij het Spieveld. In het noordoosten valt een groot gebied onder het bebouwingstype 'woonerf' rond twee groenvoorzieningen. Deze locatie is gelegen tussen de Lange Trekken en Hofstad.

Op een aantal verspreide locaties in Bladel heeft inbreiding plaatsgevonden, het betreft hier gebieden die van functie veranderd zijn of waar ruimte vrij gekomen is voor woningbouw door bijvoorbeeld sloop. Vandaar dat deze gebieden door de gehele kern in grotere en kleinere gebieden te vinden zijn. Het belangrijkste kenmerk van deze woningen is hun uitgesproken verschijningsvorm, waardoor zij zich van hun omgeving onderscheiden. Naast inbreidingen hebben er op een aantal locaties verspreid over de kern, maar voornamelijk op enige afstand van het historisch centrum, uitbreidingen plaatsgevonden. Binnen de uitbreidingen zijn verschillende woonmilieus en/of architectuurstijlen te onderscheiden. De complexwaarde is hierbij belangrijk; de gevelopbouw, dakvorm en dergelijke zorgen voor samenhang in de bebouwing. Deze in- en uitbreidingen vallen onder het bebouwingstype 'thematische bebouwing'.

Een groot gedeelte van de bebouwing in Bladel bestaat uit vrije sector woningen en behoort dan ook tot het bebouwingstype 'individuele woonbebouwing'. Dit type is door heel de kern heen te vinden en is van alle tijden. Ten noorden van de P.G. Ballingslaan en in het zuiden, aan de Bredasebaan, bevindt zich een groot aantal vrijstaande woningen op grote kavels in een bosrijke omgeving. De openbare ruimte is hier informeel en eenvoudig ingericht. Hier is het deelttype 'wonen in het bos' van toepassing, door de aanwezigheid van de bomen krijgt deze wijk een geheel eigen karakter en werkt als een 'eiland' buiten het weefsel van het dorp.

Op de overige individuele woonbebouwing is het deelttype 'wonen in samenhang' van toepassing, de samenhang in de architectuur wordt bereikt door diverse aspecten zoals dakrichting, dakvorm, gevelopbouw en dergelijke. Uitzondering hierop is de locatie aan het Hofplein.

Deze kavel is gelegen temidden van traditionele strokenverkaveling, aan een openbare ruimte tussen twee schoolgebouwen in. Door zijn afwijkende verschijning ten opzichte van de omliggende bebouwing is ervoor gekozen hier te kiezen voor het thema 'individuele woonbebouwing, wonen zonder samenhang'.

Bladel kent twee bedrijventerreinen; de Sleutel en Beemdstraat. De Beemdstraat, gelegen achter het lint, is kleinschalig van karakter in tegenstelling tot de Sleutel dat rationeel verkaveld is en grotere bedrijven herbergt. Aan de noordrand van dit bedrijventerrein staat een aantal oude fabrieksgebouwen waarvan sommige opgenomen zijn in de monumentenlijst. Bladel kent twee kantorenlocaties. Het betreft hier de kavel in het uiterste oosten van de kern, aan de Lange Trekken, achter het Pius X-College en een kantoor aan de Europalaan.

Onder de noemer 'park, groengebied en sportcomplex' worden groenplekken gerekend, die qua omvang en/of situering belangrijk zijn voor de kern. De aangemerkte plekken zijn niet de enige groene gebieden in Bladel, de overige plekken zijn echter te klein van omvang om apart aan te duiden en worden derhalve opgenomen in het omliggende bebouwingstype. De belangrijkste groenplek van Bladel is ongetwijfeld het sportcomplex in het zuiden van de kern. In het centrum zijn twee begraafplaatsen tot dit 'bebouwingstype' gerekend, overige groengebieden hebben een functie als buurt/wijk-groen en zijn ingericht als speelplaats.

In het uiterste noordwesten van Bladel is een stukje als 'boerenerf, agrarisch buitengebied' aangemerkt. Het betreft hier een toekomstige bouwlocatie en is hierdoor binnen de kern opgenomen.

Op verschillende plekken in Bladel komt 'op zichzelf staande bebouwing' voor. Tot dit bebouwingstype wordt de bebouwing gerekend die een eigen plek binnen de stedenbouwkundige structuur van Bladel inneemt en winkelcentra. De bebouwing wordt gekenmerkt door het feit dat zij weinig relatie met de omgeving heeft; de gebouwen staan op zichzelf. Derhalve zijn dit bouwwerken met een zeer uiteenlopende verschijningsvorm. Tot dit bebouwingstype zijn bijvoorbeeld de kerken, de schoolbebouwing en het gemeentehuis gerekend. Aan de Europalaan/Markt en aan het Nassaplein komen winkelcentra voor.

Een 'instituut' is aan de zuidrand van Bladel, in de oksel van de Rondweg en de Europalaan te vinden. Dit instituut herbergt onder andere een bejaardenhuis, het R.K. Kempisch Verpleegtehuis en een mortuarium.

2.2.2 Casteren



Bebouwing en omgeving

De eerste melding van Casteren was in 1173. Tot op heden heeft het dorp een agrarisch karakter. De vorm van het middeleeuwse Casteren is sinds de eerste helft van de negentiende eeuw betrekkelijk weinig veranderd. De mogelijkheden voor bebouwing en akkers waren beperkt vanwege de nattigheid van de beekdalen. Casteren is dan ook niet omgeven door kleine gehuchten zoals Hoogeloon en Hapert. Het dorp ligt aan de doorgaande route van Westelbeers naar Hapert (de Westelbeersedijk/de Gagelvelden). Hierop sluiten de wegen naar Netersel (De Hoeve) en naar Hoogeloon (de Dorpsstraat) aan. Direct vanaf deze wegen worden de verschillende delen van het dorp ontsloten. De bebouwing bevond zich voornamelijk langs Kerkeneind, Dorpsstraat en Hoogeind. Deze concentratie is tegenwoordig nog goed te zien. Het Kerkeneind heeft tegenwoordig een driehoekige vorm die erop wijst dat hier waarschijnlijk een kerklocatie gelegen was. In 1900 bestond Casteren uit vrij losse lintbebouwing. Nieuwe bebouwing is na de Tweede Wereldoorlog beperkt gebleven.

Aan de west- en zuidwestzijde van Casteren liggen de beekdalen, van de Grootte Beerze en het Wagenbroeks Loopje. De externe ontsluitingsweg De Gagelvelden vormt een harde westgrens voor het dorp. De randen van het dorp hebben een open tot zeer open typologie. Hier is het buitengebied goed zichtbaar vanuit het dorp. Vooral de oostgrens krijgt hierdoor een bijzondere kwaliteit met aan de westkant van de weg de bouwmassa's van het dorp en aan de oostkant de vele doorzichten naar het buitengebied.

Een uitzondering hierop vormen twee bouwblokken in het noorden en twee in het zuiden bestaan uit twee-onder-een-kapwoningen, dit is een half gesloten bebouwingstypologie.

De noord- en oostzijde grenzen aan open akkercomplexen, die wisselend van kwaliteit zijn. Ten noorden van Casteren liggen op korte afstand de natuurgebieden Grijze Steen en Landschotse Heide. De noord- en oostgrens van het dorp worden gevormd door oude lintbebouwing met diverse doorzichten naar de overwegend fraaie open akkercomplexen met de natuurgebieden op de achtergrond.

Bebouwing op zich

In Casteren staat voornamelijk bebouwing in één of twee lagen met kap. Uitzondering is de kerk aan de oostrand. De Kranenberg, de Kerkstraat en de Dorpsstraat vormen samen met de bebouwing aan het Hoog eind de historische bebouwingslinten. De linten hebben een zeer diverse architectonische uitstraling waarbij, door de perceelsgewijze ontwikkeling ieder gebouw een individuele uitstraling heeft. In het lint liggen tevens diverse functies zoals horeca en maatschappelijke voorzieningen, met name gesitueerd rond het plein waar de Kerkstraat en de Zandstraat bij elkaar komen.

In Casteren heeft de uitbreiding van de woonbebouwing voornamelijk aan de zuid- en westzijde van het dorp plaatsgevonden. Het betreft hier voornamelijk vrije sector woningen, deze zijn gecategoriseerd als 'individuele woningbouw in samenhang'. De samenhang in de architectuur wordt bereikt door diverse aspecten zoals dakrichting, dakvorm, gevelopbouw en dergelijke.

In de oksel van de lintbebouwing aan de Kranenberg en de Kerkstraat heeft op beperkte schaal 'traditionele strokenbebouwing' plaatsgevonden, direct achter de school, aan de Willibrordstraat. De tweede locatie is nog bescheidener van omvang en ligt aan de Zandstraat. Aan deze weg is tevens een zestal twee-onder-een-kapwoningen uit de categorie 'geïndustrialiseerde woonbebouwing' gerealiseerd. Kenmerkend hierbij is met name de horizontale, eenvoudige gevelopbouw tussen de woningscheidende wanden.

Eveneens aan de Elisabethstraat, maar ook in het lint aan de Kerkstraat, ligt 'thematische bebouwing' in de vorm van een inbreiding, het betreft hier seniorenwoningen van één woonlaag met kap. Midden in de kern, rond de Durkijk is recent woningbouw gerealiseerd. Kenmerkend voor de thematische bebouwing is de uitgesproken verschijningsvorm, waardoor zij zich van de directe omgeving onderscheiden. Binnen het bebouwingscluster op zich is sprake van een sterke samenhang in de bebouwing. Te midden van de 'individuele woningbouw' in het zuiden van de kern ligt tevens een stukje met woningen uit de categorie 'thematische bebouwing'. Dit cluster van negen woningen is gelegen aan de Laaibeemden. De complexwaarde van dit kleine bebouwingscluster is belangrijk; de gevelopbouw, dakvorm en dergelijke zorgen voor een samenhang in de bebouwing.

Bedrijvigheid is in de kern slechts op zeer beperkte schaal aanwezig. Vaak ligt de bedrijfsbebouwing binnen het historische lint.

In het zuiden ligt echter een timmerbedrijfje aan de Wagenbroeken. Deze locatie is dan ook gevangen binnen de categorie 'bedrijfsbebouwing'.

Het laatste bebouwingstype, dat verspreid in Casteren voorkomt is 'op zichzelf staande bebouwing'. Tot dit bebouwingstype wordt de bebouwing gerekend die een eigen plek binnen de stedenbouwkundige structuur van Casteren inneemt. De bebouwing wordt gekenmerkt door het feit dat zij weinig relatie met de omgeving heeft; de gebouwen staan op zichzelf. Derhalve zijn dit bouwwerken met een zeer uiteenlopende verschijningsvorm. Tot dit bebouwingstype zijn de kerk en de basisschool gerekend.

De kerk is een rijksmonument en zorgt door zijn omvang dat Casteren van een afstand te herkennen is aan de kerktoren. De kerk markeert tevens het centrum van de kern.

2.2.3 Hapert



Bebouwing en omgeving

Het oorspronkelijk middeleeuwse kerkdorp Hapert heeft zich ontwikkeld op de smalle dekzandrug tussen de dalen van de Groote Beerze en het Wagenbroeks Loopje. De Provincialeweg en de Castersedijk-Ganzestraat zijn in Hapert de belangrijkste wegen waarlangs jongere lintbebouwing is ontstaan. De kern van Hapert bevond zich in het midden van de vorige eeuw om het Kerkepad en de Oude Provincialeweg, met naar het zuiden toe een uitloper langs de Kerkstraat en de Ganzestraat. In 1895 had zich als eerste bedrijf een sigarenfabriek te Hapert gevestigd. De oude structuur van Hapert is door aanleg van de Provincialeweg aan de noordrand sterk aangetast.

Het dorp kent aan de noordzijde een duidelijke grens die gevormd wordt door de N284. De bebouwing aan de noordzijde staat veelal met de achterzijde naar deze weg gekeerd. Alleen de bebouwing langs de Tongerlolaan oriënteert zich op afstand op de N284. De zuidgrens kent veel geleidelijker overgangen naar het buitengebied doordat hier meer groene openbare ruimtes zijn en op sommige plaatsen de bebouwing op het buitengebied georiënteerd is. De molen aan de zuidwestgrens is een opvallende landmark in de dorpsrand. Door het dorp loopt van oost naar west de hoofdroute, gevormd door Oude Provincialeweg en Wijer. Naar het zuiden, in de richting van Dalem, voert de Kerkstraat die overgaat in de Ganzestraat. Naar het noorden, in de richting van Hoogeloon voert de Kuil. Ten westen van Hapert loopt het beekdal van de Grote Beerze en het Dalemstroompje, waar natuurontwikkeling voorzien is. Aan de zuidoostkant van het dorp liggen de uitbreidingen eveneens met de achterkant naar het buitengebied en vormen een zachte dorpsrand.

Bebouwing op zich

Het oude lint, de Wijer/Oude Provinciale weg, is als doorgaande route vervallen, maar in de bebouwing nog deels herkenbaar. Verder is de bebouwing aan de Kerkstraat en Ganzestraat ingedeeld in 'historisch gegroeid woongebied'. De linten hebben een zeer diverse architectonische uitstraling waarbij, door de perceelsgewijze ontwikkeling ieder gebouw een individuele uitstraling heeft. In de linten zijn diverse functies gevestigd als horecagelegenheden en maatschappelijke voorzieningen. In het centrum is een grote diversiteit aan functies als horeca en detailhandel aanwezig, ten oosten van het dorpscentrum ligt tevens het oude gemeentehuis van de voormalige gemeente Hoogeloon. Het centrum, de bebouwing gesitueerd aan de Markt, bestaat uit twee lagen met kap. In de plint zijn horeca- en winkelvoorzieningen gevestigd.

In de westhoek van de kern aan de Lindestraat, is een klein voorbeeld van het bebouwingstype 'tuindorp' te vinden. Kenmerken van dit thema zijn de grote daken die samen met de gevel een horizontaal karakter vormen. Het gaat hier voornamelijk over woning in één laag met kap. De ingetogen architectuur heeft in de bakstenen gevel kenmerkende details en ornamenten.

In welstandsgebied Hapert komt op een aantal plekken woningen voor die behoren tot het bebouwingstype 'traditionele strokenbebouwing'. Het betreft een groot aantal woningen aan de Lindenstraat, maar ook achter de lintbebouwing aan de Bonkelaar en de woningen in de Planetenbuurt, ten zuiden van de Nieuwstraat. De woningen worden voornamelijk gekenmerkt door een eenvoudige, verticaal gerichte hoofdmassa, opgebouwd uit ambachtelijk metselwerk met relatief kleine openingen. De straten zijn op deze plekken vrij recht en symmetrisch. Het percentage rijtjeswoningen is hier het grootst.

De woningen die wat later zijn ontstaan, zijn gebouwd met het oog op productie. Deze woningen zijn in Hapert veelal in combinatie met de traditionele strokenverkaveling ontwikkeld, dit is vooral het geval in de Planetenbuurt.

Deze woningen behoren tot het bebouwingstype 'geïndustrialiseerde (woon)bebouwing'. Kenmerkend hierbij is met name de horizontale, eenvoudige gevelopbouw tussen de woningscheidende wanden.

De woningen aan de Antoon Schildersstraat en het Pastoriepad behoren tot het bebouwingstype 'woonerven'. Binnen dit bebouwingstype staat kleinschaligheid en beslotenheid centraal en wordt het dorps wonen als ideaal gezien. De woningen worden gekenmerkt door het ingetogen en introverte karakter. De bebouwing is kleinschalig en op de individuele bewoner gericht. Het voornaamste verschil met de individuele woningbouw die hierna aan de orde komt, is dat deze woonbuurtjes als één geheel werden ontworpen en er daardoor sprake is van uniformiteit in het straatbeeld.

Een drietal locaties is ingedeeld als 'thematische bebouwing' in de vorm van een uitbreiding, in het noorden in de oksel van de Burg. Van Woenseldreef en de Oude Provincialeweg, ten zuiden van de Dalweg en in het oosten van de Bloemenbuurt (ten zuiden van de Wijer). Binnen de uitbreidingen zijn verschillende woonmilieus en/of architectuurstijlen te onderscheiden. De complexwaarde is hierbij belangrijk; de gevelopbouw, dakvorm en dergelijke zorgen voor samenhang in de bebouwing. Naast uitbreidingen heeft er op een aantal locaties verspreid over de kern kleinschalige woningbouw plaatsgevonden, die tevens tot het bebouwingstype 'thematische bebouwing' behoren. Het belangrijkste kenmerk van deze woningen is hun uitgesproken verschijningsvorm, waardoor zij zich van hun omgeving onderscheiden. De locatie van het voormalige gemeentehuis zal in de toekomst, na ontwikkeling van de geplande woningen, eveneens tot dit bebouwingstype horen.

Het grootste deel van de bebouwing in Hapert bestaat uit vrije sector woningen en behoort dan ook tot het bebouwingstype 'individuele woonbebouwing'. In het noordoosten, aan de Loonseweg bevindt zich een groot aantal vrijstaande woningen op grote kavels in een bosrijke omgeving. De openbare ruimte is hier informeel en eenvoudig ingericht. Hier is het deelttype 'wonen in het bos' van toepassing. Op de overige individuele woonbebouwing is het deelttype 'wonen in samenhang' van toepassing, de samenhang in de architectuur wordt bereikt door diverse aspecten zoals dakrichting, dakvorm, gevelopbouw en dergelijke.

Op een aantal plaatsen is bedrijvigheid in de dorpsbebouwing aanwezig. Plaatselijk, zoals tussen de Wijer en de Melkweg is de bedrijfsbebouwing de schaal van het dorp ontgroeid. Ten oosten van de Loonseweg en ten zuidoosten van Lemel ligt, gescheiden van het dorp, het bedrijventerrein Hapert.

Onder de noemer 'park, groengebied en sportcomplex' worden groenplekken gerekend, die qua omvang en/of situering belangrijk zijn voor de kern. De aangemerkte plekken zijn niet de enige groene gebieden in Hapert, de overige plekken zijn echter te klein van omvang om apart aan te duiden en worden derhalve opgenomen in het omliggende bebouwingstype. Binnen dit 'bebouwingstype' komt alleen kleinschalige bebouwing voor.

Op verschillende plekken in Hapert komt ‘op zichzelf staande bebouwing’ voor. Tot dit bebouwingstype wordt de bebouwing gerekend die een eigen plek binnen de stedenbouwkundige structuur van Hapert inneemt. De bebouwing heeft weinig relatie met de omgeving; de gebouwen staan op zichzelf. Derhalve zijn dit bouwwerken met een zeer uiteenlopende verschijningsvorm. Tot dit bebouwingstype zijn de kerken, de schoolbebouwing en het gemeenschapshuis ‘D’n Tref’ gerekend. Tot slot is in het zuidoosten van de kern ook een kleine woonwagenlocatie gesitueerd.

2.2.4 Hoogeloon



Bebouwing en omgeving

De kern Hoogeloon ligt in het noordoosten van de gemeente Bladel. De begrenzing van dit welstandsgebied wordt gevormd door de komgrenzen van het dorp en de grenzen van het welstandsgebied ‘Buitengebied’.

Van Hoogeloon is voor het eerst melding gedaan in 1186. De oudste bebouwing van het middeleeuwse kerkdorp bevond zich op de westoever van het dal van de Kleine Beerze, waarbij geen bebouwing direct om de ‘eenzame kerk’ stond. Omstreeks 1850 telde Hoogeloon circa 65 woningen. Rond 1900 bestond Hoogeloon uit losse bebouwing langs de wegen, voornamelijk in de noord-zuidrichting. Deze bebouwing is vervolgens verdicht. In 1840 was er een uitgebreid akkergebied in de buurt van de Dijkstraat. Bij de groei van de kern is de lintbebouwing van Landrop in zuidelijke richting voortgezet. Industrialisatie kwam later op gang dan in het nabije Hapert. Een van de belangrijkste ontwikkelingen was de oprichting van de melkfabriek in 1916. Daarnaast hebben zich kleinschalige sigarenfabriekjes in het dorp gevestigd (nu allen gesloten).

Na de Tweede Wereldoorlog is tot de jaren zeventig de omvang van het dorp niet be-
duidend toegenomen. In de laatste decennia hebben nieuwe woonbuurten de ruimte
tussen de oudere bebouwingslinten aan weerszijden van het centrum gevuld.

Deze kleine, langwerpige kern in het agrarische landschap is een typisch lintdorp, ont-
staan aan de verbindingsweg van Vessem naar Hapert. De Vessemseweg, de Hoofd-
straat en de Breestraat vormen de doorgaande route van Hapert naar Vessem en te-
vens de belangrijkste ontsluitingsroute van Hoogeloon. Vanaf de Hoofdstraat takt de
Casterseweg in westelijke richting af naar Casteren. In het zuidoosten loopt de Heuvel-
seweg richting Knegsel.

Het oude bebouwingslint Vessemseweg/Hoofdstraat/Breestraat vormt de basis van de
stedenbouwkundige structuur. De bebouwing heeft hier een divers karakter. Ondanks
de perceelsgewijze invulling van het lint vormt het een eenheid in verscheidenheid.
Naast woningen zijn hier bedrijven, detailhandelsvestigingen, maatschappelijke voor-
zieningen en horecagelegenheden gevestigd. Op de kruising Hoofdstraat-Torenstraat
markeert de kerk het centrum van de kern. Dit centrum wordt gevormd door het gebied
tussen het Valensplein en de kerk. Andere belangrijke elementen in Hoogeloon zijn de
losstaande kerktoren bij de begraafplaats in het oosten van de kern, de voormalige
zuivelfabriek en Gooskens houthandel op het bedrijventerrein in het zuiden.

Aan weerszijden van de oude lintbebouwing zijn in de loop der jaren uitbreidingswijken
ontstaan. De eerste uitbreidingen kenmerken zich door een vrij simpele opbouw met
rechte wegen. De jongere uitbreidingswijk de Bieshof ten noordoosten van het centrum
kent een kronkeliger structuur.

Bebouwing op zich

De Hoofdstraat vormt het historische lint van Hoogeloon. Een groot deel van de be-
bouwing aan deze linten heeft een historisch karakter. De bebouwing wordt geken-
merkt door het individuele karakter en de diversiteit in architectuurstijlen. De bebou-
wing dateert uit verschillende perioden. Kenmerkend zijn verder de diepe percelen en
de verspringingen in rooilijnen. Ook de diversiteit in functies is een belangrijk kenmerk.

In de oosthoek van de kern is een klein voorbeeld van het bebouwingstype 'tuindorp' te
vinden. Kenmerken van dit thema zijn de grote daken die samen met de gevel een hor-
izontaal karakter vormen. Het gaat hier voornamelijk over woning in één laag met kap.
De ingetogen architectuur heeft in de bakstenen gevel kenmerkende details en orna-
menten.

In welstandsgebied Hoogeloon komt aan weerszijde van het lint het bebouwingstype
'traditionele strokenbebouwing' voor. Het betreft de eerste planmatige uitbreidingen
die achter de linten hebben plaatsgevonden, vanaf de jaren '60. Deze woningen wor-
den voornamelijk gekenmerkt door een eenvoudige, verticaal gerichte hoofdmassa,
opgebouwd uit ambachtelijk metselwerk met relatief kleine openingen.

De woningen die wat later zijn ontstaan, zijn gebouwd met het oog op productie. Deze
woningen behoren tot het bebouwingstype 'geïndustrialiseerde (woon)bebouwing'.

Kenmerkend bij dit type is de horizontale, eenvoudige gevelopbouw tussen de woning-scheidende wanden.

De woningen ten noorden van de Torenstraat, achter het lint en aan de Jan Goossensstraat, behoren tot het bebouwingstype 'thematische bebouwing'. Binnen de uitbreidingen zijn verschillende woonmilieus en/of architectuurstijlen te onderscheiden. Er is sprake van een aantal clusters met identieke woningen. De complexwaarde van deze kleine bebouwingsclusters is belangrijk; de gevelopbouw, dakvorm en dergelijke zorgen voor een samenhang in de bebouwing.

Een groot deel van de woningen in Hoogeloon betreft vrije sector woningen, die behoren tot het bebouwingstype 'individuele woonbebouwing'. Op alle individuele woningen is het deelttype 'wonen in samenhang' van toepassing. De samenhang in de architectuur wordt bereikt door diverse aspecten zoals dakrichting, dakvorm, gevelopbouw en dergelijke.

De bedrijven bevinden zich in het zuiden van Hoogeloon, ten oosten van de Hoofdstraat. Hier ligt het bedrijventerrein van Hoogeloon, hier is de houthandel Gooskens gevestigd.

In Hoogeloon komt één gebied voor dat tot het 'bebouwingstype' 'parken, groengebieden en sportcomplexen' behoort, aan de Hoogcasterseweg. Het gaat bij dit type om groenplekken, die qua omvang en/of situering belangrijk zijn voor de kern. Verspreid in de kern zijn er nog andere, kleinere groenvoorzieningen aanwezig, deze zijn echter te klein van omvang om apart aan te duiden en worden in het omliggende bebouwingstype opgenomen.

Het laatste bebouwingstype, dat verspreid in Hoogeloon voorkomt is 'op zichzelf staande bebouwing'. Tot dit bebouwingstype wordt de bebouwing gerekend die een eigen plek binnen de stedenbouwkundige structuur van Hoogeloon inneemt. De bebouwing wordt gekenmerkt door het feit dat zij weinig relatie met de omgeving heeft; de gebouwen staan op zichzelf. Derhalve zijn dit bouwwerken met een zeer uiteenlopende verschijningsvorm. De belangrijkste gebouwen binnen dit bebouwingstype zijn de kerk en de basisschool 'De Vest'.

2.2.5 Netersel



Bebouwing en omgeving

De kern Netersel ligt in het noordwesten van de gemeente Bladel. De begrenzing van dit welstandsgebied wordt gevormd door de komgrenzen van het dorp en de grenzen van het welstandsgebied 'Buitengebied'.

Netersel maakt onderdeel uit van de Acht Zaligheden. In 1219 wordt voor het eerst melding gedaan van het dorp, toen nog Netrusel genaamd. Archeologische vondsten wijzen echter op eerdere bewoning van het gebied. De oorsprong van Netersel gaat terug op een pachthoeve van de abdij van Postel. Deze eerste hoeve was de Kapelhoeve, een stenen huis nabij het kasteeltje. Er omheen ontwikkelde zich een domeinakkerdorp waarvan de structuur nog zichtbaar is.

Het dorp blijft eeuwenlang een agrarische nederzetting met een weinig veranderende structuur, sinds 1811 behoort Netersel tot de gemeente Bladel. In vier richtingen lopen historische bebouwingslinten waarlangs Netersel is gegroeid. Op het kruispunt van deze linten ligt het centrum. Aan het eind van de twintigste eeuw zijn aan de oost- en westkant van het centrum kleine uitbreidingswijken ontstaan.

Tussen Casteren en Netersel loopt het beekdal van de Grootte Beerze. In de directe omgeving van het dorp ligt een aantal historische bospercelen en open akkercomplexen. Deze elementen spelen ook binnen het dorp een grote rol. De structuur van Netersel wordt voornamelijk bepaald door een aantal doorlopende wegen en de hieraan ontstane lintbebouwing.

Waar de linten bij elkaar komen is een clustering van bebouwing ontstaan waarbij open plekken in het lint geen doorzichten bieden, in tegenstelling tot de meer naar buiten gelegen linten.

Doordat Netersel is ontstaan op de kruising van vier wegen kent het dorp vier 'oksels' tussen de lintbebouwing. Twee van deze oksels zijn onbebouwd gebleven waardoor het agrarisch landschap tot diep in de kern dringt. In twee oksels is in de loop der jaren woningbouw verrezen, de uitbreiding het Beemke en de woningbouw aan de La-testraat.

Bebouwing op zich

De Fons van der Heijdenstraat, De Hoeve en De Muilen vormen samen met de bebouwing aan het Carolus Simplexplein de historische linten. De linten hebben een zeer diverse architectonische uitstraling waarbij, door de perceelsgewijze ontwikkeling ieder gebouw een individuele uitstraling heeft. De kerk is aangemerkt als rijksmonument en zorgt door zijn omvang dat Netersel van een afstand te herkennen is aan de kerktoren. De kerk markeert tevens het centrum van de kern.

In welstandsgebied Netersel heeft aan weerszijde van het lint, in de oksel, woningbouw plaatsgevonden. Het betreft hier voornamelijk vrije sector woningen, deze zijn gecategoriseerd als 'individuele woningbouw in samenhang'. De samenhang in de architectuur wordt bereikt door diverse aspecten zoals dakrichting, dakvorm, gevelopbouw en dergelijke.

In het zuidoosten van de kern, achter het lint van De Hoeve ligt, naast het schoolgebouwtje aan de Beemke een klein woongebiedje met 'traditionele woonbebouwing'.

De bebouwingstype 'thematische bebouwing' is te vinden op drie locaties in Netersel. De eerste ligt in het zuidoosten van de kern temidden van individuele woonbebouwing. De tweede is gelegen tegenover de school; het betreft hier seniorenwoningen van 1 woonlaag met kap. Tenslotte is ter plaatse van de voormalige graanmaalderij, aan De Smis, recent woningbouw gerealiseerd.

Bedrijvigheid is in de kern slechts op zeer beperkte schaal aanwezig. Vaak ligt de bedrijfsbebouwing binnen het historische lint. In het zuiden ligt echter een bedrijfje achter het lint.

Het laatste bebouwingstype, dat verspreid in Netersel voorkomt is 'op zichzelf staande bebouwing'. Tot dit bebouwingstype wordt de bebouwing gerekend die een eigen plek binnen de stedenbouwkundige structuur van Netersel inneemt. De bebouwing wordt gekenmerkt door het feit dat zij weinig relatie met de omgeving heeft; de gebouwen staan op zichzelf. Derhalve zijn dit bouwwerken met een zeer uiteenlopende verschijningsvorm. Tot dit bebouwingstype zijn de kerk en de basisschool gerekend.

In Netersel komen twee gebiedjes voor die tot het 'bebouwingstype' 'parken, groengebieden en sportcomplexen' behoort.

Het gaat bij dit type om groenplekken, die qua omvang en/of situering belangrijk zijn voor de kern. In het dorp bevinden zich twee driehoekige openbare ruimtes. De eerste ligt daar waar De Hoeve en het Carolus Simplexplein samenkomen. Door de aanwezigheid van de kerk en restaurant 'D'n Driesprong' kan deze plek worden gezien als de belangrijkste openbare ruimte van het dorp.

De ruimte heeft een driehoekige vorm die vormgegeven wordt door de doorgaande wegen en een grasveld met begeleidende bomenrijen. In het zuiden van het dorp ligt een soortgelijke openbare ruimte op de kruising van De Muilen, het Carolus Simplexplein en de Latestraat. Deze ruimte wordt tevens gevormd door de doorlopende wegen en een grasveld met bomen. Deze plek is meer vormgegeven als park in een woonbuurt.

2.2.6 Buitengebied

Bebouwing en omgeving

Positie van Bladel

De hoofdstructuur van het huidige landschap van de gemeente Bladel wordt in belangrijke mate bepaald door de richting van de beekdalen van de Kleine Beerze, Grote Beerze, Raamsloop, Aa of Goorloop en Dalemstroompje en de daartussen gelegen hogere gronden. Het uiterste noorden en het zuidelijk deel van de gemeente worden gekenmerkt door uitgestrekte bos- en natuurgebieden. De Mispelindse en Neterselsche Heide in het noorden zijn onderdeel van een reeks van groengebieden, die van Eindhoven naar de Belgische grens loopt. De Peelsche en Kroonvensche Heide, de boswachterij Hapert en de Cartierheide in het zuiden van de gemeente maken op hun beurt ook onderdeel uit van een veel uitgestrekter bosrijk gebied dat zich uitstrekt tot ver in België.

In het uitgestrekte middengebied liggen op de overgangen tussen de beekdalen en hogere gronden de woonkernen en de restanten van oude cultuurgronden en een aansluiting van grote en kleine boscomplexen.

Landschappelijke opbouw

De landschappelijke verscheidenheid binnen de gemeente Bladel, zoals die ook nu nog te vinden is hangt in sterke mate samen met de ontginningsgeschiedenis en het agrarisch gebruik. De eerste vondsten van menselijke activiteiten in de gemeente Bladel dateren uit het Mesolithicum (90-140 miljoen jaar geleden). In een zone rond Hapert/Hoogeloon/Casteren zijn resten van nederzettingen en grafvelden uit de Romeinse tijd aangetroffen.

De Frankische nederzettingen (vroeg-middeleeuwen) zijn de oorsprong van veel dorpen/gehuchten in de Kempen. Bij Hoogeloon en Netersel zijn hiervan sporen aangetroffen. Vanaf de 12e eeuw krijgt het christendom vaste voet in de streek en krijgen de belangrijkste dorpen een kerk, zo zijn de huidige kerkdorpen ontstaan.

Het type cultuurlandschap binnen de Kempen omstreeks 1850 wordt aangeduid als een 'kampontginningslandschap met plaatselijke essen of akkers'.

Binnen de gemeente zijn op de Neterselse Heide en in de boswachterij Hapert nog heidevelden aanwezig die ook in 1850 aanwezig waren. Met name in de beekdalen liggen gebiedjes met weinig veranderde percelen die gekenmerkt worden door een strokenverkaveling loodrecht op de beek. Ook worden in de gemeente oude (bolle) akkercomplexen rond de kernen aangetroffen. Na 1850 kwam de modernisering van het wegennet op gang. De route Eindhoven, Eersel, Hapert, Bladel, Reusel is één van de allereerste doorgaande verharde wegen in het gebied.

Vanaf 1900 vinden op de woeste gronden grootschalige ontginningen plaats. Het kapontginningslandschap en de latere ontwikkelingen op agrarisch gebied zijn de belangrijke agrarische factoren van de ruimtelijke ontwikkeling van de Kempen.

Ook nu nog wordt het middengebied, tussen de grootschalige natuurgebieden in het noorden en zuiden van de gemeente gekenmerkt door landschappelijke verscheidenheid. In het gebied komen allerlei landschapstypen voor, van grote en kleinere boscomplexen, cultuurhistorische en uitgestrekte akkercomplexen, tot de kernen en recreatiegebieden. Kortom; van cultuur tot natuur en van historisch tot modern.

Bebouwing op zich

In het buitengebied is tussen de twee plaatsen Hoogeloon en Hapert een 'historisch bebouwingslint aanwezig (Breestraat/Landrop/Loonseweg). Een groot deel van de bebouwing aan dit lint heeft een historisch karakter. De bebouwing wordt gekenmerkt door het individuele karakter en de diversiteit in architectuurstijlen. De bebouwing dateert uit verschillende perioden. Kenmerkend zijn verder de diepe percelen en de verspringingen in rooilijnen.

Het grootste gedeelte van de bebouwing in het buitengebied valt onder het 'bebouwingstype' 'boerenerf'. Onder dit 'bebouwingstype' vallen ook de meeste individuele woningen en bedrijven in het buitengebied. De bebouwing behorende tot één boerenbedrijf kent een duidelijke samenhang. Wel heeft de burgerwoning vaak dezelfde uitstraling als individuele woningbouw.

Ook het merendeel van de bedrijven in het buitengebied is opgenomen in dit 'bebouwingstype'. Eén bedrijf onderscheidt zich zowel qua opvang als vorm van dit 'bebouwingstype'; de waterzuiveringsinstallatie aan de Castersedijk, deze maakt tevens deel uit van het natuurpark De Grootte Beerze. Deze bedrijfslocatie is ingedeeld in het bebouwingstype 'bedrijfsbebouwing'.

In het buitengebied, vaak grenzend aan kernen, komen enkele gebieden voor die tot het 'bebouwingstype' 'parken, groengebieden en sportcomplexen' behoren. Hieronder vallen de sportcomplexen De Groesbocht (Netersel), De Smeel (Casteren), de Roetwijer (Hoogeloon), de Lemelvelden (Hapert) en de Smagtenbocht (Bladel). Binnen dit 'bebouwingstype' komt uitsluitend kleinschalige bebouwing voor, zoals de kantine en kleedaccommodatie op het sportcomplex.

Het landgoed Ten Vorsel ten zuiden van Bladel valt onder het 'bebouwingstype' 'buitenplaats, landgoed'. Dit bosrijke landgoed is monumentaal van karakter, kent een duidelijke karakteristiek en heeft een historische uitstraling.

Binnen de gemeente komen relatief veel natuurgebieden voor (bijvoorbeeld de Neterselsche, Kroonvensche, en Peelsche Heide, Boswachterij Hapert en de Cartierheide). Bebouwing komt binnen deze gebieden nauwelijks voor. Wanneer dit wel het geval is kent deze een ingetogen architectuur, passend in de groene omgeving.

Recreatiepark van Landal GreenParks 'Het Vennebos' behoort tot het 'bebouwingstype' 'woningen in recreatieparken en vakantiewoningen'. De woningen zijn overwegend vrijstaand geplaatst. De bebouwing in het bungalowpark kent overwegend een grote uniformiteit in uitstraling en opbouw. Dit geldt niet voor het gebied waar stacaravans staan.

3 Bebouwingstypen

H HISTORISCH GEGROEIDE BEBOUWING

Inleiding

Historisch gegroeide bebouwing bestaat uit historische dorpsgebieden en historische bebouwingslinten.

Veel dorpen zijn ontstaan als agrarische nederzettingen. Iedere regio heeft zijn eigen typen, zoals brinkdorpen, esdorpen en de gestrekte langstraatdorpen. Daarnaast zijn er ook dorpen met een andere ontstaansgeschiedenis, zoals marktplaatsen, strategische vestigingen of nederzettingen met een meer industriële oorsprong.



Historische bebouwingslinten zijn ontstaan als bebouwingsconcentraties langs historische verbindingswegen. Door een langdurig proces van verdichting zijn ze langzaam aaneengegroeid. Kenmerkend zijn de gevarieerdheid en een bepaalde korrelgrootte. Rond een aantal van deze linten hebben zich de huidige dorpen en steden ontwikkeld. Meestal is het lint langs een belangrijke route ontstaan.



Kenmerken

Bebouwing en omgeving

De historische dorpsgebieden kenmerken zich door relatief open en kleinschalige bebouwing met daarbinnen een zekere variatie. De bebouwing is zeer divers van vorm en karakter. In sommige gevallen komen nog molens, kerken en boerderijen voor. Binnen deze gebieden zijn vaak nog onbebouwde percelen in gebruik als weiland of moestuin. Op enkele plaatsen en met name langs kruisingen van belangrijke wegen komt verdichting voor. Er komen veelal verschillende functies voor in de historische dorpsgebieden, zoals wonen, detailhandel en verschillende ambachten.

De bebouwing in de historische bebouwingslinten is perceelsgewijs tot stand gekomen, waardoor een wisselend straatbeeld is ontstaan. De rooilijn is dikwijls individueel bepaald en hierdoor verspringend. De bebouwingsstructuur is open, met veel doorzichten naar het achterliggende gebied.

De openbare ruimte, de straat en de begeleidende bomen enerzijds en anderzijds de voortuinen of de aanstrating en stoep zijn bepalend in het straatbeeld en zorgen voor de samenhang. Hierdoor vormen de perceelsgewijze, individuele invullingen één straatwand, terwijl ze onderling veel van elkaar verschillen. De kavels hebben vaak diepe achtertuinen en kleine of geen voortuinen.

Woningen, kleine ambachtelijke werkplaatsen, winkels, horeca en boerderijen zijn de diverse functies die aangetroffen worden binnen in de lintbebouwing. Soms heeft een functieverandering plaatsgevonden. Als dit heeft plaatsgevonden met behoud van de oorspronkelijke bebouwingsmassa wordt dit niet als storend ervaren.

Bebouwing op zich

De gebouwen in de historische dorpsgebieden zijn individueel ontworpen en dateren uit verschillende tijdperiodes. De bebouwing bestaat overwegend uit één of twee lagen met een kap.

De bebouwing in de historische bebouwingslinten is zeer divers van karakter. De gebouwen zijn individueel ontworpen en dateren uit verschillende tijdperiodes. De bebouwing bestaat overwegend uit één tot twee lagen met langskap. Soms is er sprake van intensievere bebouwing richting het centrum. De percelen zijn smaller en de woningen hebben veelal een dwarskap. Kenmerkend is de brede en lange massa waarbij horizontaliteit bepalend is voor de opbouw van de gevel. De raamopeningen zijn echter verticaal gericht.

Materiaal, detaillering en kleur

De gevels in de historische dorpsgebieden zijn in de meeste gevallen opgetrokken in baksteen, het dak is bedekt met riet of pannen. De detaillering van de bebouwing is zeer divers; ornamenten (aparte rollagen, metseltechnieken, luiken e.d.) komen voor. Er is overwegend gebruik gemaakt van sobere, rustige en donkere kleuren.

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

Welstandscriteria

Historisch gegroeide bebouwing	H Historisch gegroeide bebouwing
	Welstandscriteria
	Bebouwing en omgeving
	<ul style="list-style-type: none"> – De karakteristiek van de bebouwing dient aan te sluiten op de karakteristiek van de omliggende historische bebouwing. De karakteristiek van de bebouwing uit zich onder andere in de bouwmassa, de kapvorm, de mate van detaillering, het kleur- en materiaalgebruik en de variatie daartussen. – De historische context dient behouden en versterkt te worden. – De huidige mate van open- en geslotenheid van lintbebouwing is leidend voor veranderingen. – De situering en oriëntatie van de bebouwing mogen de continuïteit van de samenstellende ruimtevormende elementen van de openbare ruimte van het lint, de weg en de bomen, niet verstoren. – De situering of wijziging van de bouwmassa’s en/of de oriëntatie mag het historische straatbeeld niet verstoren. – De diversiteit in gevelwanden van de lintbebouwing staat in relatie met de karakteristiek en de ontstaansperiode (van de bebouwing) van de omgeving. Deze diversiteit moet behouden blijven. – Het wisselende bebouwingbeeld van herkenbare individuele panden is uitgangspunt. – Grootschalige bouwmassa’s zijn niet gewenst bij bebouingslinten. – De bestaande samenhang, afwisseling en vormgeving van de kappen in de omgeving dient gehandhaafd te blijven. – Nieuwe, herkenbaar eigentijdse invullingen of toevoegingen dienen te passen bij het bestaande karakter en geïnspireerd te zijn op de bestaande historische bebouwing.
	Bebouwing op zich
<ul style="list-style-type: none"> – De bebouwingseenheden dienen individueel herkenbaar te blijven. – Samenvoeging van bouwmassa’s is ongewenst. De oorspronkelijke parcellering moet herkenbaar blijven. – De bestaande hoofdvorm en bouwmassa zijn leidend bij veranderingen. – Bij panden die een stedenbouwkundig geheel vormen dienen toevoegingen per woning ondergeschikt te zijn aan de hoofdstructuur en de ritmiek van het geheel. 	

- Bij een aanpassing of wijziging van de bebouwing dient zorgvuldig omgegaan te worden met de historische en cultuurhistorische waarde van de bebouwing.
- De historische architectuurstijlen zijn het uitgangspunt.
- De oorspronkelijke gevelopbouw en traditionele indeling van de gevels dienen gerespecteerd te worden.
- De oorspronkelijke kapsituatie en de oorspronkelijke bouwvorm moeten bij lintbebouwing leesbaar blijven bij verandering aan de bouwmassa.
- Traditionele kapvormen, zoals een zadeldak (eventueel met wolfseind), schilddak en mansardekap zijn uitgangspunt.
- Ingrepen op begane grondniveau mogen de harmonie van de individuele gevel als geheel niet verstoren.
- Gevelreclame aan panden met een commerciële functie dient binnen de structuur en de detaillering van de gevel te passen. Reclame-uitingen dienen ondergeschikt te zijn aan de gebouwafmetingen en dienen een integraal onderdeel te zijn van het ontwerp.
- De positionering en uitstraling van op- en aanbouwen dient overeenkomstig de gebiedskarakteristiek te worden weergegeven en dient ondergeschikt te zijn aan de hoofdvorm.

Materiaal, detaillering en kleur

- De detaillering en het kleur- en materiaalgebruik dienen de historische referentie te versterken.
- Het bestaande materiaal- en kleurgebruik is het uitgangspunt. Afwijkingen hiervan zijn mogelijk, mits passend binnen de karakteristiek van het individuele pand en de omgeving.
- Het gebruik van natuurlijke materialen in gedekte kleuren is uitgangspunt.
- Veranderingen in materiaal- en kleurgebruik van de individuele bebouwing dient in relatie te staan met de gevelwand als geheel.
- De materialisering, detaillering en het kleurgebruik van aan- en bijgebouwen dienen in relatie te staan tot het hoofdgebouw.
- Bij monumentale en beeldbepalende panden is de toepassing van trespa voor boeiborden en dergelijke ongewenst.

W1 TUINDORPEN EN TUINWIJKEN

Inleiding

De tuinstadgedachte is ontstaan aan het begin van de negentiende eeuw en was een reactie op de 'grote stedelijkheid' van destijds. Het idee dat hieraan ten grondslag ligt, is de bevrijding van het industrieproletariaat uit de ongezonde woonomstandigheden. Als alternatief voor de stenige, overvolle stad werden woonwijken gebouwd, waarin de menselijke maat en de individuele woning weer een grote rol spelen. In Nederland was vooral het gedachtegoed van architect Granpré Molière bepalend voor de tuinwijkgedachte. De tuin vormt een belangrijke schakel in de oorspronkelijke tuinwijkgedachte. Uitgangspunt was een menswaardige huisvesting voor iedereen, waarbij de verbondenheid met de natuur belangrijk was. In de loop van de jaren 30 van de vorige eeuw is binnen deze wijken meer plaats gekomen voor parkeerplaatsen en veilige speelplaatsen, ten koste van het groen. De variant met (half)vrijstaande woningen noemen we tuindorp.



Kenmerken

Bebouwing en omgeving

Kenmerkend voor de tuinwijken en -dorpen is dat ze oorspronkelijk als samenhangend geheel zijn ontworpen met specifieke architectonische en stedenbouwkundige kenmerken. Het accent binnen de wijken ligt vooral op de straatruimte zelf. De straatgevels vormen een intieme, kleinschalige openbare ruimte. De massavorm is bepalend voor de straat en het straatbeeld. De grote daken spelen hierin een grote rol.

Zeer kenmerkend op grote schaal is de uniformiteit van de stedenbouwkundige indeling en architectuur van de wijken en op een lager schaalniveau het oog voor detail en individualiteit.

In dorpen treft men de tuinwijk vaak aan in kleine clusters aan straten. Door de samenhang binnen de wijken en de groeninrichting van de straten, pleintjes en voortuinen is een aangenaam en vriendelijk omgevingsbeeld ontstaan. De architectuur en de openbare ruimte zijn in samenhang ontworpen, en zijn ook zodanig ingericht.

Bebouwing op zich

De architectuur kent op woningniveau nadrukkelijk de menselijke maat als uitgangspunt. De woningen zijn nagenoeg allemaal georiënteerd op de straat, en zijn hoofdzakelijk grondgebonden. Elke woning heeft zijn eigen tuintje. De overgang van de privéruimte naar de openbare ruimte is zeer zorgvuldig vormgegeven.

De straatwand of het blok is als één architectonisch element vormgegeven. Veelal komen eindwoningen voor met specifieke oplossingen in de woningplattegrond. De gevel en de veelal geprononceerde dakvlakken hebben een horizontaal karakter wat voornamelijk tot uitdrukking komt in een doorlopend dak, lage, liggende dakkapellen en overstekende, doorlopende goten. De dakkapellen zitten vaak onder in het dakvlak en zijn daarin opgenomen als losse elementen waardoor het vlak als geheel niet onderbroken wordt. Bijgebouwen zijn in het oorspronkelijk plan veelal achter de hoofdmassa gesitueerd.

Materiaal, detaillering en kleur

De architectuur is overwegend ingetogen en sober van opzet met een verfijning in de kleurtoepassing en detaillering. De huizen zijn opgetrokken uit baksteen, soms gestuukt in lichte kleuren, en hebben een pannen dak, meestal een langskap.

De bebouwing is met zorg ontworpen en heeft kenmerkende details en ornamenten in de gevel en het dak. De gevels zijn versierd met ornamenten en zijn voorzien van houten kozijnen, rechthoekig van vorm, verticaal gericht en regelmatig onderverdeeld met stijlen en roeden. Opvallend en kenmerkend zijn de dakoverstekken, de brede goten, erkers en entreepartijen.

Welstandscriteria

Tuindorpen en tuinwijken	W1 Tuindorpen en tuinwijken
	Welstandscriteria
	Bebouwing en omgeving
	<ul style="list-style-type: none"> – De architectuur en de openbare ruimte zijn in samenhang ontworpen. Deze samenhang dient behouden te blijven. – Voor het straatbeeld is de massavorm van de bebouwing uitgangspunt. – De woningen dienen gericht te zijn op de straatruimte. – Zorgvuldig vormgegeven overgangen privé – openbaar zijn zeer kenmerkend en dienen behouden te blijven. Met name in de voorgebieden is verdichting of verstening ongewenst.

Bebouwing op zich

- De huidige massavorm is uitgangspunt. Hierin spelen de grote daken een belangrijke rol.
- De gevelopeningen dienen verticaal gericht te zijn.
- De dakvlakken dienen als een geheel herkenbaar te blijven. Dakkapellen worden onder in het dakvlak, maar wel los van de goot, geplaatst. Liggende dakkapellen kunnen passen in het architectuurbeeld.
- Aanbouwen aan de voorzijde dienen ondergeschikt te zijn aan de gevel als geheel en te passen in de architectonische identiteit van het complex.

Materiaal, detaillering en kleur

- Het kleurgebruik dient sober en ingetogen te zijn en passend bij de oorspronkelijke architectuur. Afwijkend, niet oorspronkelijk kleurgebruik is mogelijk, mits passend binnen de karakteristieken van het gehele complex.
- Bij aanpassingen aan bestaande bouwwerken is het bestaande kleur- en materiaalgebruik uitgangspunt.

W2 TRADITIONELE STROKENBEBOUWING

Inleiding

In 1901 werd de Woningwet vastgesteld. Als gevolg hiervan werd de woningbouw niet alleen genormaliseerd, maar trad er ook een schaalvergroting in het ontwerpproces op. In de jaren dertig nam de bouwproductie toe om de groeiende woningnood op te vangen. De industrialisatie in de bouw kwam op en de eerste geprefabriceerde bouwonderdelen deden hun intrede. De standaardisatie ging meer en meer de architectuur en de maat van de woningen bepalen. Toch bleef de architectuur vaak traditioneel. Met name na de Tweede Wereldoorlog wordt deze bouwstijl gebruikt om de dan ontstane woningnood op te vangen.



Kenmerken

Bebouwing en omgeving

In de jaren 50 en 60 van de vorige eeuw zijn op deze wijze veel uitbreidingswijken gerealiseerd met een eenvoudig patroon van rechte straten met een symmetrisch straatprofiel. Deze wijken zijn optimaal op de autobereikbaarheid ontworpen met voetpaden (trottoirs) langs de straten. De straten zijn opgebouwd uit (half)open bebouwingsblokken of strokenverkaveling. De woningbouw is seriematig tot stand gekomen met een relatief grote mate van eenvormigheid en herhaling, vaak door de wijk heen. Aan de rand van de wijk zijn vaak twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen aanwezig. Deze woongebieden hebben een overzichtelijk, rustig en relatief groen karakter.

De wijken zijn in hun oorspronkelijke opzet architectonisch en stedenbouwkundige met zorg ontworpen. Soms is sprake van een stempeling van het stratenpatroon van de buurt. Erfafscheidingen van de voor- en eventueel zijtuin zijn eenvoudig en laag.

Bebouwing op zich

Binnen de wijken komt voornamelijk laagbouw voor, maar ook gestapelde bouw komt op kleine schaal voor. De grondgebonden woningen zijn opgebouwd uit één of twee lagen met (langs)kap. Sporadisch komen binnen de wijken gestapelde woningen voor die opgebouwd zijn uit drie of vier lagen en plat afgedekt dan wel met een flauw hellende langskap. Alle woonbebouwing is op de openbare ruimte georiënteerd.

De architectuur binnen dit bebouwingstype kenmerkt zich door ambachtelijk metselwerk en relatief kleine, verticaal gerichte gevelopeningen in het metselwerk. De rust in het bebouwingsbeeld ontstaat door eenvoudige hoofdmassa's en de eenheid in kapvorm. In de meeste gevallen is sprake van langskappen. De balans in het blok zit hem dan ook in de ritmiek van de gevels, ondersteund door de schoorstenen op het dak. De indeling van de woningen is duidelijk afleesbaar in de gevel. De gelijkvormige koppen van de bebouwingsstroken geven de zijstraten een karakteristiek beeld. In de regel komen geen hoekoplossingen meer voor.

Typerend voor de architectuur is de verticale gevelopbouw en de horizontale massaopbouw. Aanbouwen aan achtergevels voegen zich simpel binnen de hoofdkarakteristiek van het bebouwingstype. De toevoeging van dakkapellen/dakopbouwen is afhankelijk van de dakhelling en de nokhoogte.

De architectuur en uitstraling van de verschillende woningen binnen één blok zijn nagenoeg gelijk. Verstoringen van het bebouwingsbeeld doen zich met name voor bij hoekwoningen, omdat aanbouwen, bijgebouwen en schuttingen in de zijtuinen vaak op gespannen voet staan met de stedenbouwkundige karakteristiek van de woonwijk.

Soms is er sprake van een gesloten, blinde zijgevel omdat de bebouwing vaak direct aansluit op het trottoir.

Materiaal, detaillering en kleur

De samenhang in het straatbeeld ontstaat onder meer door een eenvoudig materiaal- en kleurgebruik. Het ambachtelijk metselwerk (jaren 50 van de vorige eeuw) en dakpannen zijn hierbij de meest gebruikte materialen. Gebruik van de eerste prefab elementen (jaren 60 van de vorige eeuw) is al zichtbaar.

Welstandscriteria

Traditionele strokenbebouwing	<p>W2 Traditionele strokenbebouwing</p>
	<p>Welstandscriteria</p>
	<p>Bebouwing en omgeving</p>
	<ul style="list-style-type: none"> – Het stedenbouwkundig patroon dient in de toekomst leesbaar te blijven, zowel naar de straatruimte en groenstructuur en de aansluiting daarop, als naar de rangschikking van de bebouwing. – De bebouwing dient gericht te zijn op de openbare ruimte. – Veranderingen mogen het beeld van de bouwblokken, met name de horizontale massaopbouw en de duidelijke ritmiek, niet verstoren, wel versterken.
	<p>Bebouwing op zich</p>
	<ul style="list-style-type: none"> – Uitgangspunt is de huidige verticale, eenvoudige gevelopbouw van de individuele woningen; het principe van gaten in het metselwerk. – Er dient een afleesbare relatie te zijn tussen de gevelindeling en de achterliggende functies. – Op- en aanbouwen moeten ondergeschikt zijn aan de hoofdbouwmassa, het gevelbeeld en/of het dakvlak. – De maat van de gevelopeningen is leidend voor de maatvoering van aanbouwen aan de voorzijde.
<p>Materiaal, detaillering en kleur</p>	
<ul style="list-style-type: none"> – Het ambachtelijk gedetailleerd metselwerk, al dan niet met (prefab) ornamenten, dient te worden gehandhaafd. – Bij aanpassingen is het bestaande kleur- en materiaalgebruik uitgangspunt. 	

W3 GEINDUSTRIALISEERDE (WOON)BEOUWING

Inleiding

Dit bebouwingstype kan beschouwd worden als een verdere voortzetting van de industrialisatie in de bouw, zoals dit reeds op kleine schaal werd toegepast bij de traditionele strokenbebouwing. In de jaren 60 en 70 van de vorige eeuw zijn op basis hiervan uitbreidingswijken gerealiseerd, die qua verschijningsvorm afwijken van wat tot dan toe gebouwd werd. Ook treffen we experimentele verkavelingsvormen aan.



Kenmerken

Bebouwing en omgeving

Meestal wordt gebruik gemaakt van stedenbouwkundige stempels, waarbij een bepaalde compositie van gebouwen meerdere keren terugkomt binnen de wijk. Deze stempels zijn vaak opgebouwd uit verschillende soorten woningen. In de opbouw van de gebieden is een duidelijke functiescheiding aangebracht tussen wonen, werken, winkelen, groen en verkeer. In het verkeerssysteem is een hiërarchie aanwezig en naast parkeren aan de straat komt ook meer geconcentreerd parkeren voor. De bebouwing bestaat uit seriematige naoorlogse woningbouw met een relatief grote mate van eenvormigheid en herhaling, vaak door de wijk heen.

Bebouwing op zich

De bebouwing binnen dit bebouwingstype bestaat uit veel verschillende types. Naast grondgebonden woningen zijn er gestapelde woningen te vinden.

De geïndustrialiseerde bouwmethoden krijgen steeds meer invloed op de architectonische vorm. Er is sprake van een hoge mate van rationaliteit in de zin van een geïndustrialiseerde productiemethode (veel prefabricage) ten behoeve van goedkope productie. Tussen de betonnen dragers heeft de gevel een horizontale, eenvoudige opbouw. De woningscheidende wanden geven aan de buitenzijde ritmiek in de straatgevel. Daartussen worden de puien gemonteerd als voor- en achtergevel. De gevel is horizontaal verdeeld in borstweringen en gevelopeningen. Hierdoor zijn de verschillende functies binnen de woning niet altijd afleesbaar in de gevel. De dakvorm kan verschillen. Er komen veel platte daken voor.

Materiaal, detaillering en kleur

Het kenmerk van de seriematige bouw is het gebruik van prefabelementen op grote schaal. Tussen de geprefabriceerde woningscheidende dragers is de gevel voornamelijk opgebouwd uit prefab puien. Deze opzet is maatgevend voor de gevelopbouw en zorgt voor een opvallend kleurgebruik. Ambachtelijke details zijn vrijwel geheel verdwenen.

Welstandscriteria

Geïndustrialiseerde (woon)bebouwing	W3 Geïndustrialiseerde (woon)bebouwing
	Welstandscriteria
	Bebouwing en omgeving
	<ul style="list-style-type: none"> – Het formele stedenbouwkundig patroon dient in de toekomst leesbaar te blijven, zowel naar de verkeers- en groenstructuur en de aansluiting daarop, als naar de rangschikking van de bebouwing. – De bebouwing dient gericht te zijn op de openbare ruimte.
	Bebouwing op zich
	<ul style="list-style-type: none"> – De schaal en architectonische identiteit van een complex dient behouden te blijven. – De samenhang, ritmiek en compositie van de straatgevel is uitgangspunt. – Bij aanbouwen aan de straatzijde dient het onderscheid tussen drager en inbouw herkenbaar te blijven. – De helling en de hoogte van het dak zijn maatgevend voor het al dan niet kunnen toevoegen van dakkapellen. – Wijzigingen als gevolg van modernisering of vergroting mogen de huidige samenhang niet verstoren.
	Materiaal, detaillering en kleur
<ul style="list-style-type: none"> – Materiaal en kleurgebruik dienen passend te zijn bij de oorspronkelijke architectuur. Afwijkend, niet oorspronkelijk kleurgebruik is mogelijk, mits passend in het complex. 	

W4 WOONERVEN

Inleiding

Als reactie op de strakke strokenverkaveling ontstaan in de jaren 70 en 80 van de vorige eeuw wijken die gebouwd zijn volgens het gedachtegoed van de Forumbeweging. De menselijke maat en schaal vormen de basis voor deze nieuwe woonwijken. Intimiteit, herbergzaamheid en ruimte voor de kinderen waren de thema's op basis waarvan nieuwe woongebieden werden ontworpen. Grote gebaren en lange straten werden vervangen door korte, bochtige straten en erven waaraan de woningen zijn gelegen. De erven zijn informeel ingericht en de auto is te gast.



Kenmerken

Bebouwing en omgeving

De wijken zijn niet-hiërarchisch van opzet. Binnen de wijken komen veel verschillende woningsoorten en financieringsklassen voor. Anders dan het geval was in de tot dan toe bestaande wijken is bewust gekozen voor een mix aan woningtypes. De opzet is informeel, met vaak onduidelijke overgangen tussen voor, achter en opzij. Er is veel openbaar groen, maar door de verspreide ligging is dit groen vaak matig van kwaliteit.

De woonerven zijn sterk naar binnen gericht. Een groot aantal woningen is niet op de straat, maar op de privé buitenruimte georiënteerd.

De overgang van privé naar openbaar, de aansluiting van de bebouwing op de groen- en verkeersstructuur, wordt op verschillende manieren opgelost en speelt een grote rol bij de uiteindelijk betekenis van de bebouwing voor de opbouw van de wijk.

Het straatbeeld wordt bepaald door aaneengebouwde en geschakelde woningen, waarbij verspringingen in de rooilijn de diversiteit en kleinschaligheid in de openbare ruimte ondersteunen. Daar waar bergingen vóór de huizen geplaatst zijn, ontstaat vaak een onoverzichtelijk straatbeeld. De wijken uit deze periode bestaan meestal uit een aantal intern gerichte bebouwingsclusters. De clusters zijn samengesteld uit meerdere woningen die een grote onderlinge samenhang vertonen. Deze samenhang is vooral terug te vinden in de mate van de verwevenheid van de bouwmassa's.

Bebouwing op zich

Alhoewel er sprake is van verschillende woningtypen heeft het beeld, qua architectonische opzet, een grote eenduidigheid. De architectuur is overwegend ingetogen en introvert. De wens om kleinschalig te bouwen en een op de individuele bewoner gerichte woonomgeving te realiseren is meestal zo overheersend dat de wijk als totaal onoverzichtelijk wordt. Vaak ontbreekt het aan visueel-ruimtelijke aanknopingspunten voor de oriëntatie in de wijk. De woningen zijn kleinschalig en meestal op de achtertuin georiënteerd. Naar de straatzijde is de gevel dikwijls zeer gesloten. Kenmerkend is de situering van keukens en bergingen aan de voorzijde van de woningen. De bebouwing bestaat uit één of meer lagen met kap. Deze kap loopt in een aantal gevallen door tot over de bijgebouwen. De woningen zijn samengesteld uit verschillende massa's die met elkaar verweven zijn. Sprongen in goot- en noklijnen vallen vaak binnen de woningtravee. De hoofdmassa is hierdoor niet altijd duidelijk te herkennen.

Materiaal, detaillering en kleur

De woningen in de woonerven kenmerken zich door over het algemeen donkere materialen; donkere of rode baksteen, pannen en geschilderd hout. Hoofdmassa en bijgebouwen kennen hetzelfde terughoudende kleur- en materiaalgebruik, met veelvuldig gebruik van puivullingen. De woningen kennen meestal een eenvoudige detaillering.

Welstandscriteria

Het bebouwingstype 'woonerven' valt onder het gebied dat niet getoetst hoeft te worden op welstand. Om deze reden zijn er geen welstandscriteria van toepassing voor dit bebouwingstype. De bovenstaande beschrijving dient ter inspiratie voor de architect of ontwikkelaar.

W5 THEMATISCHE BEBOUWING

Inleiding

Als reactie op de woonerven ontstaat een veelvormige postmoderne stedenbouw en architectuur. Klassieke thema's uit de geschiedenis van de stedenbouw zoals crescents (halfronde cirkels), symmetrie en straalvormig gegroepeerde straten vormen de inspiratie voor de nieuwe wijken.

Thematische bebouwing komt zowel voor op binnenstedelijke locaties als in uitbreidingsgebieden. Door verlies van de functie zijn stukken grond binnen het bebouwde gebied vrijgekomen, waar nieuwe woongebieden of woongebouwen zijn verzeen. Daarnaast zijn met name in de jaren '90 van de vorige eeuw veel uitbreidingen gerealiseerd. Overeenkomst is dat bij zowel de in- als de uitbreidingen veel aandacht is besteed aan de architectonische en stedenbouwkundige uitstraling.



Kenmerken

Bebouwing en omgeving

De inbreidingen hebben een duidelijke verschijningsvorm en tegelijkertijd kan geconstateerd worden dat veelal een relatie met de stedenbouwkundige context van de buurt/wijk als geheel ontbreekt.

Het creëren van een wervend, hoogwaardig woonmilieu is het uitgangspunt bij de thematische uitbreidingen. In toenemende mate is, in tegenstelling tot de inbreidingswijken, de landschappelijke context de basis voor het stedenbouwkundig plan.

Er is veel aandacht besteed aan de architectonische en stedenbouwkundige uitstraling. Door de landschappelijke en stedenbouwkundige context in het plan te verweven worden verschillende woonmilieus onderscheiden.

De inrichting van het openbaar gebied en de woningen zijn als samenhangend geheel ontworpen en vormen één geheel. In de verkavelingopzet is gestreefd naar een helder onderscheid tussen openbaar en privé. Er is sprake van eenheid door een gemeenschappelijk thema.

Bebouwing op zich

Binnen de thematische gebieden zijn verschillende woonmilieus en/of architectuurstijlen te onderscheiden. In de inbreidingen treffen we veel stapeling aan en de architectuur is expressief en onderscheidend van aard.

Binnen de wijken zijn de diverse complexen te herkennen aan de architectonische vorm van bebouwing. Deze complexen bestaan uit een wisselend aantal woningen. De complexwaarde is hierbij belangrijk, waarbij de gevelopbouw, dakvorm en dergelijke zorgen voor samenhang in de bebouwing. In het algemeen heeft deze woningbouw een frisse en gevarieerde uitstraling.

Materiaal, detaillering en kleur

Het kleur- en materiaalgebruik is complexgebonden en dus niet onder één noemer te brengen. In het algemeen kan gesteld worden dat deze complexen door de keuze van materiaal, detaillering en kleur de eigen identiteit versterken en daarmee onderscheidend zijn ten opzichte van de omgeving.

Welstandscriteria

Thematische bebouwing	W5 Thematische bebouwing
	Welstandscriteria
	Bebouwing en omgeving
	– De architectuur en de directe openbare ruimte zijn in samenhang ontworpen. Deze dient te worden behouden.
	Bebouwing op zich
	– De ensemblewaarde is bepalend voor aanpassingen, toevoegingen of (ver)nieuwbouw. Verandering moeten passen binnen de (stijl)kenmerken, het imago, de expressiviteit van het ensemble. – De gevelopbouw en -indeling en de repetitie van de samenstellende elementen zijn uitgangspunt bij veranderingen, aanpassingen en toevoegingen.
	Materiaal, detaillering en kleur
– Bestaande kleur- en materiaalgebruik is bepalend voor de ensemblewaarde, zij dragen wezenlijk bij aan de expressiviteit ervan en zijn uitgangspunt voor aanpassingen.	

W6 INDIVIDUELE WOONBEBOUWING

Inleiding

Buurten en gebieden met individuele woningbouw bestaat uit vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen, die onderling een grote variatie vertonen. Er is meestal sprake van woningen van verschillende leeftijden. In de loop der jaren zijn de invloeden van diverse stedenbouwkundige, architectonische en markttechnische stromingen in de wijken ingebracht.



Kenmerken

Bebouwing en omgeving

De straten en buurten waar individuele woningbouw aanwezig is hebben meestal een groen en dorps karakter. De woningen zijn vrijstaand en veelal gerealiseerd met individueel opdrachtgeverschap. Het groene karakter van dit soort wijken en buurten wordt niet alleen bepaald door de aankleding van de openbare ruimte, maar ook door de inrichting en maat van de tuinen van de woningen. Over het algemeen wordt in dit soort wijken veel aandacht besteed aan de inrichting van tuinen.

Bebouwing op zich

De woningen bestaan meestal uit één tot twee lagen met een daklaag. De woningen zijn veelal individueel ontworpen en dateren uit verschillende tijdspannen. Hierdoor heeft elke woning een eigen en herkenbaar gezicht.

De variatie ontstaat door verschillen in situering, stijl, vorm, kleur, materiaal, detaillering, etc. De bebouwing is overwegend op de openbare ruimte georiënteerd.

Materiaal, detaillering en kleur

De oudere individuele woningbouw is in de meeste gevallen opgetrokken in bakstenen gevels en afgedekt met pannen daken. In de loop der tijd deden moderne materialen hun intrede, waardoor dit beeld veranderd is. Er worden steeds modernere materialen toegepast. Het kleurgebruik is gevarieerd, afhankelijk van de toegepaste materialen. De mate van detaillering is gerelateerd aan de ontstaansperiode van de bebouwing.

Deeltype a: 'wonen in het bos'

Een aantal individuele woningen is gesitueerd op grote kavels in een bosrijke omgeving. De openbare ruimte, die informeel en eenvoudig is ingericht, zorgt tezamen met de bosrijke omgeving dan wel de grote tuinen voor het bindend element tussen de overigens 'losse' bebouwing. Het beeld wordt voornamelijk gevormd door het aanwezige groen. Ook de meestal informele inrichting van de openbare ruimte - een rijbaan met aan weerszijden grasbermen - zorgt voor deze samenhang. Daarentegen is er weinig samenhang in architectuur tussen de (meestal zorgvuldig ontworpen) woningen. Omdat de woningen zich op redelijke afstand van elkaar bevinden, worden contrasten tussen de woningen niet als storend ervaren. De verscheidenheid gaat niet ten koste van de samenhang, vanwege de bindende groenstructuur.

Deeltype b: 'wonen in samenhang'

In dit geval wordt het straatbeeld voornamelijk gevormd door de woningen gezamenlijk. Het groen is minder overheersend dan in deeltype 1. De inrichting van de openbare ruimte is formeler dan in deeltype 1; in vele gevallen is sprake van een straat die begeleid wordt door een trottoir, aangekleed met straatbomen. In dit deeltype is er sprake van enige samenhang in de architectuur, die wordt bereikt door diverse aspecten zoals dakrichting, dakvorm, materiaal- en kleurgebruik in de gevel. Ook de wijze van situering van de woningen kan een bijdrage leveren aan samenhang. De woningen zijn gebouwd op minder grote kavels. Het woongebied is compacter van opzet. Een grote diversiteit in de verschijningsvorm van de woningen werkt veelal negatief en daardoor kunnen rommelige, onsamenhangende straten ontstaan.

Deeltype c: 'wonen zonder samenhang'

In dit deeltype wordt het beeld bepaald door de individuele verschijningsvorm van de woningen. Er is relatief weinig ruimte tussen de woningen; het groen speelt een minder grote rol in het straatbeeld dan in de eerste twee deeltypen. In dit deeltype is er nauwelijks sprake van samenhang in de verschijningsvorm van de individuele woningen. Kortom: door al deze aspecten levert dit deeltype een rommelig beeld op.

Welstandscriteria

Individuele woonbebouwing	W6 Individuele woonbebouwing
	Welstandscriteria
	Bebouwing en omgeving
	<ul style="list-style-type: none"> – Bouwplannen moeten passen binnen de karakteristiek van de individuele woning, zoals die gekenmerkt wordt door de situering, de landelijke uitstraling en het groen en dorps karakter. – De vorm van het perceel is leidend voor de situering en bouwmassa van hoofd- en bijgebouwen.
	Materiaal, detaillering en kleur
	<ul style="list-style-type: none"> – Bij aanpassingen aan bestaande bouwwerken is het bestaande kleur- en materiaalgebruik uitgangspunt.
	Specifieke welstandscriteria deeltipe a: ‘wonen in het bos’
	<ul style="list-style-type: none"> – De woning dient in zijn verschijningsvorm de karakteristieken van het deeltipe te respecteren. – De oriëntatie van de woning is vrij indien de woning vanaf de openbare weg niet goed zichtbaar is. Als de woning vanaf de weg duidelijk waarneembaar is, dient deze hierop georiënteerd te zijn. – De aandacht richt zich op de architectonische opzet van de individuele bebouwing.
	Specifieke welstandscriteria deeltipe b: ‘wonen in samenhang’
	<ul style="list-style-type: none"> – De woning dient georiënteerd te zijn op de weg. Op straathoeken dient sprake te zijn van een tweezijdige oriëntatie. – Nieuwe bebouwing dient te reageren op de kwaliteiten van de belendende bebouwing. Scherpe contrasten met de bestaande bebouwing in de omgeving moeten worden vermeden. – Samenhang in het bestaande straatbeeld (situering, dakvorm, dakrichting, kleur- en materiaalgebruik) is uitgangspunt voor veranderingen. – In verband met het behoud van het open karakter dienen de bijgebouwen en uitbreidingen bij voorkeur achter het hoofdgebouw gerealiseerd te worden en in ieder geval achter de voorgevelrooilijn. – Aan de voorkant en zijkant van de woningen, gericht naar de openbare ruimte, zijn slechts ondergeschikte uitbreidingen, zoals erkers, dakkapellen en entreepartijen toegestaan.
	Specifieke welstandscriteria deeltipe c: ‘wonen zonder samenhang’
	<ul style="list-style-type: none"> – Voor de bebouwing binnen dit deeltipe gelden alleen de algemene welstandscriteria (zie hoofdstuk 5).

B BEDRIJFSBEBOUWING

Inleiding

Het bebouwingstype ‘bedrijfsbebouwing’ bestaat uit industriebebouwing, bedrijfsbebouwing en kantoorbebouwing.

De verschijningsvorm van industrieterreinen wordt voornamelijk bepaald door de gehuisveste typen van industrie en de bijbehorende productieprocessen.

Van oorsprong waren bedrijven gelegen langs de ontsluitingsroutes over het water en het spoor. Veel bedrijven waren gevestigd aan rivieren, kanalen, weteringen en de spoorlijn. Toen het vervoer over de weg een belangrijkere plek innam werd de afhankelijkheid van de waterwegen en het spoor kleiner. In de loop der jaren is er een duidelijke verschuiving te zien in de situering van de bedrijventerreinen. Meer bedrijven vestigden zich langs provinciale en rijkswegen. Tegenwoordig is de situering van een bedrijf op een goed bereikbare en vooral door veel mensen zichtbare locatie belangrijk geworden voor een ondernemer (onder andere in verband met naamsbekendheid). De bedrijven die gevestigd zijn op een hoeksituatie oriënteren zich vaak naar twee zijden. Langs de autosnelwegen zijn zogenaamde ‘zichtlocaties’ ontstaan.

Nabij de kernen Bladel en Hapert en nabij de provinciale weg N284 hebben zich de laatste decennia logistieke transportcentra ontwikkeld. Deze centra worden gebruikt voor het opslaan, laden en lossen van diverse goederen. Het transport geschiedt met vrachtwagens. Naast deze grotere locaties zijn de kleinere bedrijvenlocaties nabij de kleinere kernen aanwezig. Hier zijn overwegend lokale bedrijven gevestigd.



Kantoorlocaties zijn gebieden waar voornamelijk bedrijven in de kantorensfeer zich hebben gevestigd. Deze terreinen zijn vaak zodanig ingericht dat ze de toestroom en aanwezigheid van grote aantallen werknemers kunnen opvangen.

Kenmerken

Bebouwing en omgeving

De industriebebouwing huisvest primair bedrijfsmatige productieprocessen. Omdat industriële functies vanwege milieuhinder (geluid, geur en gevaar) op afstand van de woongebieden zijn gesitueerd, ontstaat vaak een scherp contrast tussen het industrie-terrein en het omliggende landschap. De percelen zijn veelal met transparante hekwerken afgescheiden.

Op de bedrijventerreinen is sprake van een mengeling van kleine en middelgrote bedrijfskavels met (zorgvuldig ontworpen) bedrijfsgebouwen. Vaak is er sprake van thematische, architectonische kenmerken. Er wordt veel aandacht besteed aan erfafscheidingen en presentatie.

Vaak is er bij kantoorbebouwing veel aandacht besteed aan de buitenruimte en de ontsluiting. De gebouwen oriënteren zich overwegend naar de ontsluitingsstraat. Vaak zijn in één gebouw meerdere bedrijfskantoren gevestigd. Aan de buitenzijde is deze diversiteit veelal niet merkbaar. De architectuur van de kantoren speelt veelal zorgvuldig in op de stedenbouwkundige positie van het gebouw. Naast de bebouwing van de kantoren en de ertussen liggende buitenruimten zijn de voorzieningen voor het parkeren van auto's en in mindere mate het stallen van fietsen beeldbepalend op deze locaties. Veelal zijn de voorzieningen voor het parkeren van auto's en fietsen in bebouwing opgenomen. Parkeren van auto's vindt vaak plaats onder het kantoorgedeelte. De fietsstalling is veelal in een bij- of aanbouw geplaatst.

Bebouwing op zich

De verschijningsvorm van de industriebebouwing wordt op voornamelijk functionele en bedrijfseconomische gronden bepaald. De bebouwing op de terreinen kenmerkt zich met name door de aanwezigheid van schoorstenen, opslagtanks en -loodsen en installaties. De daken zijn overwegend plat of zijn voorzien van een lichte helling.

De bedrijfsbebouwing op de zichtlocaties is vaak dominant in uitstraling. De bebouwingsmassa's hebben veelal een extravert karakter met het doel het oog van de voorbijganger te trekken. Dit kan door middel van uitgesproken architectuur, maar ook met behulp van grote uithangborden aan de gevel(s). De bebouwing op de plaatselijke bedrijventerreinen bestaat veelal uit eenvoudige loodsen met een klein kantoor- en kantinegedeelte. De bebouwing van de logistieke transportcentra worden gekenmerkt door de aanwezigheid van grote opslagloodsen met rijen 'loadingdocks'. In sommige gebieden zijn op de bedrijfpercelen bedrijfswoningen geplaatst. Vaak staan deze woningen aan de voorzijde van het bedrijf perceel.

Veelal is er bij de vormgeving van de bedrijfswoningen geen rekening gehouden met de beeldaspecten van de directe omgeving en de bedrijfsbebouwing. Hierdoor vormen de bedrijfswoningen vaak afwijkende elementen op een bedrijventerrein. De hoofdentree van de bedrijfsbebouwing is veelal middels borden aangegeven. Niet in alle gevallen is de entree tevens ruimtelijk en architectonisch duidelijk vormgegeven.

De architectonische uitstraling van de kantoorgebouwen is veelal gericht op representativiteit. De gebouwen oriënteren zich veelal middels een duidelijke representatieve entreepartij naar de ontsluitingsstraat. Doordat het gebouw over het algemeen veel bureauwerkplekken huisvest, zijn er veel (grote) ramen in de gevels geplaatst. Vaak is er sprake van een duidelijk ritme in het gevelbeeld. De gebouwen hebben dikwijls aan alle zijden ramen. Vaak zijn de kantoorgebouwen gestapeld uitgevoerd. De parkeerdekken en de kantoorvloeren zijn hierbij duidelijk van elkaar te onderscheiden. Indien er meerdere bedrijven gehuisvest zijn in één kantoorgebouw is dit vaak niet in de gevel herkenbaar.

Materiaal, detaillering en kleur

Op de industrieterreinen wordt overwegend gebruik gemaakt van plaatmateriaal van metalen en kunststoffen en in mindere mate van gemetselde materialen. Esthetische detaillering (detaillering zonder directe functie) komt vrijwel niet voor op de industrieterreinen. De bouwwerken zijn veelal in grijs tinten uitgevoerd.

Op de bedrijventerreinen komt in de gevels een zeer grote diversiteit aan materialen voor. Ook in detaillering en kleurgebruik zijn er grote verschillen te herkennen. Er is over het algemeen weinig samenhang in materialisering, detaillering en kleurgebruik tussen de verschillende bedrijfspercelen. Per perceel is deze eenheid vaak juist wel te herkennen. Elk (cluster van) bedrijfsgebouw(en) vormt een individuele eenheid en heeft een eigen identiteit.

Over het algemeen bestaan de kantoorlocaties uit representatieve gebouwen. Vooral bij de nieuwere kantoorlocaties komt het voor dat de verschillende kantoorgebouwen samen een eenheid vormen in architectuur. Hierbij is er sprake van een bebouwingscomplex. Bij de meeste kantoorlocaties is getracht een chique beeld te creëren. Het kantoorgebouw wordt vaak als visitekaartje van een onderneming gezien. Er wordt gebruikt gemaakt van zeer diverse materialen. Per kantoorgebouw zijn de materialen, details en het kleurgebruik zorgvuldig op elkaar afgestemd.

Welstandscriteria

Het bebouwingstype 'bedrijfsbebouwing' valt onder het gebied dat niet getoetst hoeft te worden op welstand. Om deze reden zijn er geen welstandscriteria van toepassing voor dit bebouwingstype. De bovenstaande beschrijving dient ter inspiratie voor de architect of ontwikkelaar.

Er zijn echter locaties waar enige samenhang in de bedrijfsbebouwing gewenst is. Deze gebieden waarbij wel een welstandstoets geldt, zijn aangeduid als specifiek ensemble.

G1 PARKEN, GROENGEBIEDEN EN SPORTCOMPLEXEN

Inleiding

Stadsparken komen in veel gevallen voor op voormalige verdedigingslinies die aan het eind van de 19^{de} eeuw zijn geslecht. Ook voormalige landgoederen zijn in het verleden als wandelpark voor het publiek opengesteld. Groengebieden komen verspreid in de dorpen en steden voor. Met name vanaf de jaren zestig werden ruime groene lobben in de stedenbouwkundige structuur opgenomen als scheiding tussen verschillende wijken of buurten. Sportcomplexen komen van oudsher voor aan de randen van kernen. Oudere sportcomplexen zijn later ingebouwd door nieuwere uitleggebieden en daardoor midden in de bebouwde kom komen te liggen. Op deze complexen is meestal bebouwing aanwezig in de vorm van kantines met kleedlokalen, sporthallen en tribunes.



Kenmerken

Bebouwing en omgeving

De bebouwing is gelegen in groene omgevingen. Deze hebben door een voortdurende menselijk ingrijpen een specifiek niet natuurlijk karakter (cultuurlandschap) of worden intensief gebruikt. De bebouwing is meestal solitair en laag.

Bebouwing op zich

De bebouwing in deze gebieden bestaat voornamelijk uit solitaire bebouwing. In de parken is slechts zelden sprake van bebouwing. Er komen onder andere kiosken en voormalige landhuizen voor. Ook in de groengebieden komt weinig bebouwing voor. In sommige gebieden zijn spelelementen geplaatst.

Op de sportcomplexen is meestal bebouwing aanwezig in de vorm van kantines met kleedlokalen, sporthallen en tribunes. De bebouwing bestaat vaak uit één laag met een plat dak.

Materiaal, detaillering en kleur

De bebouwing in de stadsparken is veelal rijk gedetailleerd met ornamenten. De eventueel nog aanwezige landhuizen zijn veelal opgetrokken in baksteen. Voor de overige bebouwing wordt een verscheidenheid aan materiaal gebruikt (hout, metaal, glas, steen). Het kleurgebruik is overwegend sober. De bebouwing in de groengebieden beperkt zich overwegend tot spelobjecten. Deze bestaan vaak uit hout, metaal en/of kunststof, veelal in vrolijke en heldere kleuren. Op de sportterreinen is vaak sprake van bebouwing van metselwerk, hout of van plaatmateriaal van kunststof of metaal. Er is veelal sprake van sober kleurgebruik.

Welstandscriteria

Het bebouwingstype 'parken, groengebieden en sportcomplexen' valt onder het gebied dat niet getoetst hoeft te worden op welstand. Om deze reden zijn er geen welstandscriteria van toepassing voor dit bebouwingstype. De bovenstaande beschrijving dient ter inspiratie voor de architect of ontwikkelaar.

G2 BUITENPLAATS, LANDGOED



Kenmerken

Bebouwing en omgeving

Buitenplaatsen en landgoederen komen op een enkele plaats voor. Landgoederen en buitenplaatsen kenmerken zich vaak door de statige panden die tezamen met het omliggende terrein een monumentale eenheid vormen. De laatste jaren wordt vanuit de rijksoverheid het aanleggen van nieuwe landgoederen gestimuleerd.

Bebouwing op zich

Op de oudere buitenplaatsen en landgoederen is meestal de monumentenwet van toepassing. Deze stelt hoge eisen aan wijziging en onderhoud van de bebouwing. Bij de welstandsbeoordeling met betrekking tot beschermde buitenplaatsen en landgoederen wordt in principe uitgegaan van een zorgvuldige omgang met de historische waarde van de bebouwing. Bij niet beschermde buitenplaatsen en landgoederen zal per geval bekenken moeten worden wat de kansen zijn voor behoud, herstel of aanpassing.

Materiaal, detaillering en kleur

De bebouwing is overwegend opgetrokken van baksteen en is rijk aan ornamenten. Het kleurgebruik is overwegend ingetogen.

Welstandscriteria

Buitenplaats, landgoed	G2 Buitenplaats, landgoed
	Welstandscriteria
	Bebouwing en omgeving
	<ul style="list-style-type: none"> – De landgoederen en buitenplaatsen dienen tezamen met het omliggende terrein een eenheid te vormen. – Situering en oriëntatie van bebouwing mogen de continuïteit van de samenstellende ruimtevormende elementen van de buitenplaats of het landgoed niet verstoren. – Behoud van de bestaande dakvormen vormt het uitgangspunt. Daken van bestaande gebouwen mogen als regel niet worden gewijzigd dan wel verhoogd, tenzij binnen de bestemmingsplanbepalingen een uit een oogpunt van welstands- en monumentenzorg passend ontwerp is ontwikkeld.
	Bebouwing op zich
	<ul style="list-style-type: none"> – Bij de buitenplaatsen en landgoederen dient bij een aanpassing of wijziging van de bebouwing zorgvuldig omgegaan worden met de cultuurhistorische en architectonische waarde van de bebouwing. – Het karakter van de bebouwing dient behouden te blijven. – De bebouwingseenheden dienen individueel herkenbaar te blijven. – Samenvoeging van bouwmassa's is ongewenst. – De bestaande bouwmassa is leidend bij verandering. – Bij veranderingen dient de vormgeving aan te sluiten bij die van het hoofdgebouw.
Materiaal, detaillering en kleur	
<ul style="list-style-type: none"> – Bestaand materiaal- en kleurgebruik en detailleringniveau is uitgangspunt. Afwijkingen hiervan zijn mogelijk mits passend binnen de karakteristiek van het geheel; – De detaillering van een aan- of uitbouw dient aan te sluiten bij die van het hoofdgebouw. – Dakbedekkingen, bestaande uit natuurleien, dan wel gesmoorde keramische pannen, mogen als regel niet worden vervangen door andere materialen. – Incidenteel is zink als dakbedekking toegepast, m.n. bij dakkapellen. Ook deze karakteristieke bekleding mag als regel niet worden vervangen door andere materialen. – Bij monumentale en beeldbepalende panden is de toepassing van trespas voor boeiboorden en dergelijke ongewenst. Bij voorkeur dient hier hout of leien te worden toegepast. 	

G3 BOERENERVEN (AGRARISCH BUITENGEBIED)

Inleiding

Er is een rijke verzameling van gebieden die zijn ontstaan uit verschillend agrarisch grondgebruik. Diverse methoden van akkerbouw en veeteelt zijn in de loop der eeuwen in de vorming van het landschap tot uitdrukking gekomen. Sommige gebieden met agrarische doeleinden worden nu als cultuurhistorisch waardevolle gebieden beschermd.



Kenmerken

Bebouwing en omgeving

De bebouwing is gelegen in gebieden met agrarische doeleinden. De oudere erven nemen een eigen positie in binnen het landschap. Meestal liggen ze op de overgang van hoge naar lage gronden. Het zijn clusters van relatief forse bouwmassa's, onregelmatig ten opzichte van elkaar geplaatst. Veel oude erven zijn daarnaast belangrijke schakels in de landschappelijke structuur. De oude gebouwen vormen een waardevol cultuurhistorisch erfgoed. De 'jongere' erven liggen veelal langs een weg. Meestal is het voorhuis naar de weg gekeerd en liggen daarachter de schuren in een rechthoekig patroon. Sommige erven maken deel uit van een bebouwingslint. Er vindt op veel voormalige boerenerven een functieverhuizing plaats naar wonen en andersoortige bedrijvigheid. De oorspronkelijke karakteristiek van de erven staat hierdoor onder druk.

Bebouwing op zich

De bebouwing bestaat uit woonhuizen met bedrijfsgebouwen. De bebouwing bestaat overwegend uit één bouwlaag met een kap. De laatste jaren vindt er een ingrijpende schaalvergroting plaats in de agrarische bebouwing. De oudere schuren maken plaats voor grote loodsen. Deze verhouden zich vaak moeizaam met de schaal van het landschap.

Materiaal, detaillering en kleur

De oudere agrarische bebouwing bestaat uit bakstenen boerderijen en schuren. De boerderijen zijn in sommige gevallen rijk aan details. De oudere, bakstenen schuren hebben in een aantal gevallen plaats gemaakt voor grote damwand loodsen. De materialisering en detaillering hiervan zijn meestal op bedrijfseconomische gronden bepaald. Deze loodsen zijn vaak in grijs, groen of bruintinten uitgevoerd.

Welstandscriteria

Boerenerven (agrarisch buitengebied)	G3 Boerenerven (agrarisch buitengebied)
	Welstandscriteria
	Bebouwing en omgeving
	<ul style="list-style-type: none"> – De bebouwing dient het karakter van het omliggende landschap niet te domineren en dient in maat en schaal aan te sluiten op het omliggende landschap. – De bebouwing dient per bouwperceel een ensemble te vormen.
	Bebouwing op zich
	<ul style="list-style-type: none"> – Het karakter van de bebouwing dient behouden te blijven. – Bij een aanpassing of wijziging van de bebouwing dient zorgvuldig omgegaan te worden met de eventuele historische en cultuurhistorische waarde van de bebouwing. – De bestaande hoofdvorm en bouwmassa is leidend bij veranderingen. – De hoofdvormen moeten aansluiten bij de traditionele boerderijvormen en bestaan uit enkelvoudige bebouwingsmassa’s met duidelijke kappen. – Eigentijdse invullingen zijn mogelijk indien passend in het landschap.
	Materiaal, detaillering en kleur
	<ul style="list-style-type: none"> – Bestaand materiaal- en kleurgebruik is uitgangspunt. Afwijkingen hiervan zijn mogelijk mits passend binnen de karakteristiek van de omgeving. – Het kleurgebruik dient afgestemd te zijn op de directe omgeving. – Het gebruik van natuurlijke materialen en gedekte kleuren is uitgangspunt. – De bestaande mate aan detailleringen moeten behouden blijven.

G4 NATUURGEBIEDEN

Inleiding

Natuurgebieden zijn gebieden met een extensief gebruik. Nieuwe bebouwing is in principe niet, dan wel minimaal, toegestaan, ondergeschikt en in samenhang met het landschap vormgegeven. Natuurgebieden worden gekenmerkt door de beschermde status die ze genieten. Vaak worden deze gebieden beheerd door instanties zoals Staatsbosbeheer, Stichting Natuurmonumenten en het Brabants Landschap.



Kenmerken

Bebouwing en omgeving

Van overheidswege wordt de situering van nieuwe bebouwing tegengegaan ter bescherming van de natuurgebieden.

Bebouwing op zich

In deze gebieden komt vrijwel geen bebouwing voor. Op enkele plaatsen is nog bebouwing aanwezig. Deze bebouwing heeft vaak de verschijningsvorm van een boerderij, bestaande uit één laag met een kap. Ook zijn er soms gebouwen aanwezig ten behoeve van natuureducatie, voorlichting en onderhoud. Deze gebouwen hebben vaak een zeer duidelijk natuurvriendelijk en ecologisch verantwoord karakter.

Materiaal, detaillering en kleur

De bebouwing die gebouwd is voordat het gebied de status kreeg van natuurgebied heeft vaak de verschijningsvorm van een boerderij. Vaak zijn de gevels opgetrokken van steen en bestaat de bebouwing uit één laag met een kap. De bebouwing die geplaatst is ten behoeve van het natuurgebied (bebouwing ten behoeve van natuureducatie, voorlichting en onderhoud) is vaak opgetrokken van hout en bestaat uit één laag.

Welstandscriteria

Het bebouwingstype 'natuurgebieden' valt onder het gebied dat niet getoetst hoeft te worden op welstand. Om deze reden zijn er geen welstandscriteria van toepassing voor dit bebouwingstype. De bovenstaande beschrijving dient ter inspiratie voor de architect of ontwikkelaar.

G5 WONINGEN IN RECREATIEPARKEN EN VAKANTIEWONINGEN

Inleiding

Woningen in recreatieparken en vakantiewoningen zijn woningen bedoeld voor niet permanente bewoning en gesitueerd in gebieden voor recreatieve doeleinden. Binnen dit bebouwingstype vallen naast de projectmatig opgezette recreatieparken ook de parken waar in eigen beheer vakantiewoningen kunnen worden gebouwd. De recreatieparken en zogenaamde bungalowparken zijn veelal rondom een klein centrum met voorzieningen gelegen. De woonbebouwing is veelal geclusterd in kleinere eenheden die ontsloten worden door kronkelende wegen en wandelpaden.



Kenmerken

Bebouwing en omgeving

Bij dit bebouwingstype is er over het algemeen geen verweving met de omliggende wijken en gebieden. De bebouwing richt zich in het algemeen naar binnen.

Bebouwing op zich

De woningen in recreatieparken en vakantiewoningen zijn vaak vrijstaand of geschakeld geplaatst, maar ook rijwoningen en appartementencomplexen komen voor. De bebouwing kent vaak een grote uniformiteit in uitstraling en opbouw. Vaak is bij de entree van het terrein een gebouw geplaatst in een afwijkende vorm, meestal de receptie.

Materiaal, detaillering en kleur

De gevels bestaan meestal uit metselwerk of hout.

Welstandscriteria

Het bebouwingstype 'woningen in recreatieparken en vakantiewoningen' valt onder het gebied dat niet getoetst hoeft te worden op welstand. Om deze reden zijn er geen welstandscriteria van toepassing voor dit bebouwingstype. De bovenstaande beschrijving dient ter inspiratie voor de architect of ontwikkelaar.

T1 OP ZICHZELF STAANDE BEBOUWING

Inleiding

Gebouwen binnen dit thema zijn centraal gelegen in het landschap of binnen het stedelijk gebied. Zij onttrekken zich vaak aan de landschappelijke structuren. Het betreft onder andere scholen, buurthuizen, maar ook winkelcentra zijn onder te brengen bij dit bebouwingstype. Soms zijn deze panden te kenmerken als ideologisch relict, maar in elk geval vertegenwoordigen zij een architecturale stroming. De gebouwen zijn vaak representatief voor een bepaalde tijdsperiode en vormen oriëntatiepunten in het gebied.

Winkelcentra zijn in twee vormen onder te verdelen. Allereerst de intern gericht winkelcentra. Deze zijn voornamelijk gebouwd in de jaren 60 en 70 van de vorige eeuw. De winkels zijn gelegen aan een intern, overdekte stratenstelsel en hebben nagenoeg geen uitstraling naar de omgeving. Rondom het winkelcentrum wordt over het algemeen veel ruimte gereserveerd voor parkeren. Het geïsoleerde karakter van deze winkelcentra wordt hierdoor nog eens benadrukt.

De tweede vorm is meer ingebed in de stedenbouwkundige situatie en wordt vaak gecombineerd met woningen boven of naast de voorzieningen. Deze centra zijn opgenomen in de stratenstructuur van de omliggende wijk, vaak gelegen aan en georiënteerd op de hoofdontsluiting. De bebouwing binnen deze vorm heeft een meer gevarieerde functie en uitstraling. Door de functiemenging heeft de begane grond een geheel andere uitstraling dan de lagen erboven.



Kenmerken

Bebouwing en omgeving

Door de centrale ligging en individuele karakter zijn de gebouwen goed herkenbaar en belangrijk voor de oriëntatie. Bebouwing en de openbare ruimte in de directe omgeving zijn als één gehele ontworpen, maar vormen vaak een apart ensemble in de stedenbouwkundige structuur zonder enige relatie met omliggende bebouwing.

Winkelcentra, eventueel aangevuld met gestapelde woningbouw, vormen complexen van winkels en voorzieningen waarbij het winkelen centraal staat. Ze zijn projectmatig gerealiseerd.

Bebouwing op zich

De architectuurstijl is verschillend, afhankelijk van de periode waarin deze gebouwd zijn en welke functie er gehuisvest wordt. De bebouwing heeft over het algemeen een openbaar karakter, zeker de begane grond. Functiemenging is vaak duidelijk af te lezen uit de gevelopbouw.

De begane grond van winkelcentra heeft vaak een heel andere uitstraling (en soms ook architectuur) dan de lagen erboven.

Materiaal, detaillering en kleur

Het materiaal- en kleurgebruik verschilt per object en hangt nauw samen met de periode waarin het gebouwd is en de soort functie die gehuisvest wordt. In sommige gevallen wordt gebruik gemaakt van moderne materialen en felle kleuren.

Welstandscriteria

Op zichzelf staande bebouwing	T1 Op zichzelf staande bebouwing
	Welstandscriteria
	Bebouwing en omgeving
	<ul style="list-style-type: none"> – De openbare ruimte in de directe omgeving van de gebouwen en de bebouwing op zich dienen als geheel te worden gezien en ook zodanig te worden ingericht. – De gebouwen dienen op de openbare ruimte gericht te zijn. – De oorspronkelijke ensemblewaarde is leidend bij veranderingen.
	Bebouwing op zich
	<ul style="list-style-type: none"> – Bij veranderingen en (ver)nieuwbouw is de opbouw en uitstraling van het oorspronkelijk complex het uitgangspunt. – De hoofdmassa dient als uitgangspunt. – In het geval van vervangende nieuwbouw of uitbreidingen is een compacte en terughoudende vormgeving het uitgangspunt.

Materiaal, detaillering en kleur

- Bij aanpassingen van bestaande bouwwerken is het bestaande kleur- en materiaalgebruik het uitgangspunt.
- Er dient per complex sprake te zijn van samenhang in materiaal, detaillering en kleurgebruik.
- Bij wonen op de verdieping dienen reclame-uitingen beperkt te worden tot de begane grond.

T2 INSTITUTEN

Inleiding

Onder instituten worden grotere bebouwingscomplexen verstaan die min of meer solitair binnen een stedenbouwkundige en/of landschappelijke structuur liggen. De instituten hebben een relatief groot eigen terrein, dat parkachtig is ingericht en afgestemd op de desbetreffende functie. Het terrein is intern gericht en min of meer afgesloten van de omgeving. De bebouwing op het terrein heeft functioneel en vaak ook qua vorm en architectuur een grote mate van samenhang.



Kenmerken

Bebouwing en omgeving

Kenmerkend voor instituten is vaak de ensemblewerking tussen de solitaire gebouwen en het aansluitende gebied. De relatie die het gebouw aangaat met de omgeving, de oriëntatie en aansluiting van de bebouwing naar de onbebouwde ruimte, dan wel de overgang, is bepalend voor de beleving en de kwaliteit. Dit bepaalt in de meeste gevallen dan ook de ensemblewaarde.

Bebouwing op zich

De bebouwing van instituutsterreinen vertoont veelal een grote mate van samenhang. Indien de realisatieperiode over een langere tijd is uitgespreid, kan er sprake zijn van diverse architectuurstijlen binnen één instituut. De bebouwing heeft een individueel karakter en is niet aangepast op de bebouwing in de omgeving.

De bebouwing geeft in de meeste gevallen uiting aan het architectonisch denken uit de ontstaansperiode. De bebouwing is als een afgietsel van de architectonische stijlkenmerken uit de ontstaansperiode te beschouwen.

Materiaal, detaillering en kleur

De gevels zijn in de meeste gevallen opgetrokken uit baksteen. Het dak is bedekt met pannen. De detaillering van de bebouwing is zeer divers. Het kleurgebruik is gevarieerd. De stijlkenmerken uit de bouwperiode zijn vaak tot in het laagste schaalniveau doorgevoerd.

Welstandscriteria

Instituten	T2 Instituten
	Welstandscriteria
	Bebouwing en omgeving
	<ul style="list-style-type: none"> – De openbare ruimte in de directe omgeving van de gebouwen en de bebouwing op zich dienen als geheel te worden gezien. – De gebouwen dienen op de openbare ruimte gericht te zijn. – De oorspronkelijke ensemblewaarde is leidend bij veranderingen.
	Bebouwing op zich
	<ul style="list-style-type: none"> – Bij veranderingen en (ver)nieuwbouw is de opbouw en uitstraling van het oorspronkelijke complex het uitgangspunt. – Aanpassingen aan de bebouwing dienen ondergeschikt te zijn aan de gevel als geheel en aan te sluiten op de architectonische uitstraling. – De hoofdmassa dient als uitgangspunt.
	Materiaal, detaillering en kleur
<ul style="list-style-type: none"> – Bij aanpassingen van bestaande bouwwerken is het bestaande kleur- en materiaalgebruik het uitgangspunt. – Het materiaal- en kleurgebruik dient bij te dragen aan de herkenbaarheid van de bebouwing. 	

T3 WOONWAGENLOCATIE

Inleiding

Woonwagens zijn woningen op een door de gemeente in het kader van de Wet op de Woonwagens ontwikkelde locatie (standplaats). Woonwagenlocaties zijn vaak ontstaan binnen het stedelijk weefsel op niet gebruikelijke en onbebouwde terreinen. De locaties waren in opzet van een tijdelijke aard maar in veel gevallen is het een permanente behuizing geworden. Woonwagenlocaties zijn duidelijk als geheel te onderscheiden door de aparte verschijningsvorm van de bebouwing en de afrastering op de grens van de locatie.



Kenmerken

Bebouwing en omgeving

Bij dit bebouwingstype is er over het algemeen geen verweving met de omliggende wijken en gebieden. De bebouwing richt zich in het algemeen naar binnen. Binnen het woonwagenkamp is er naast de privé buitenruimte veel gezamenlijke buitenruimte. Deze ruimte is centraal in het kamp gelegen. De woonwagens zijn hier rond geschakeerd.

Bebouwing op zich

De bebouwing kent een grote uniformiteit in uitstraling en opbouw. De bebouwing bestaat over het algemeen uit één laag met een flauw hellend dak. De opbouw van de gevels kan erg verschillend zijn. De gevelopeningen maken een groot deel van de gevel uit. De woningen zijn vrij klein, alhoewel dit per woning erg kan verschillen.

Materiaal, detaillering en kleur

Het materiaalgebruik verschilt erg per woning of gebouw. De meeste gebouwen zijn opgetrokken uit HSB-wanden met een kunststof bekleding of houten planken. Het dak is bekleed met bitumen of een plaatmateriaal. Het kleurgebruik is natuurlijk en licht. De kozijnen hebben vaak een lichte kleur. De detaillering verschilt per woning. De oorspronkelijke detaillering is vrij simpel, maar individuele aanpassingen zorgen voor grote verschillen per woning.

Welstandscriteria

Het bebouwingstype 'woonwagenlocatie' valt onder het gebied dat niet getoetst hoeft te worden op welstand. Om deze reden zijn er geen welstandscriteria van toepassing voor dit bebouwingstype. De bovenstaande beschrijving dient ter inspiratie voor de architect of ontwikkelaar.

4 Specifieke objecten en ensembles

Naast bebouwingstypen zijn in de verschillende welstandsgebieden specifieke objecten en ensembles aan te wijzen die een grote rol spelen in de beleving en/of uitstraling van het welstandsgebied. In veel gevallen gaat het hierbij om monumenten. Ook bebouwing zonder een beschermde status kan als specifiek object of ensemble aangemerkt worden als de verschijningsvorm zó specifiek is dat deze een bijzondere behandeling verlangt binnen het welstandsbeleid. Voorbeelden hiervan zijn MIP-panden, kerken, molens, bijzondere woningen, specifieke architectonische clusters van bebouwing en gebieden waarvoor een beeldkwaliteitplan geldt.

Voor de specifieke objecten en ensembles geldt altijd een welstandstoets, ook al liggen ze binnen een gebied of bebouwingstype dat niet getoetst hoeft te worden op welstand.

4.1 Specifieke objecten

4.1.1 Rijksmonumenten

In de gemeente Bladel komen de volgende Rijksmonumenten voor:

Bladel

- Europalaan 96; woonhuis
- Van Dissellaan 1; kerkgebouw
- Sniederslaan 6a-8; woonhuis
- Sniederslaan 46; kerkgebouw
- Torenbocht ong.; kerktoren

Casteren

- Dorpsstraat 3; woonhuis
- Dorpsstraat 5; woonhuis

Hapert

- Kerkstraat 31; woonhuis
- Molenstraat 34; molen
- Oude Provincialeweg 34; smidse

Hoogeloon

- De Hoef 2; woonhuis
- Hoofdstraat 42; woonboerderij
- Hoofdstraat 52; kerkgebouw
- Hoofdstraat 59; woonboerderij
- Hoofdstraat 66, 66A, 66B en 66C; woonhuizen
- Hoofdstraat 68; kerkgebouw
- Torenstraat 9; kerktoren
- Vessemseweg 1; voormalige zuivelfabriek

Netersel

- De Hoeve 4; kerkgebouw
- De Hoeve 32; woonhuis

Buitengebied

- Akkerweg 4; woonboerderij met schuur
- Neterselseweg 15; woonboerderij
- Latestraat 11; woonboerderij
- Latestraat 11; karschop

De Rijksmonumenten worden getoetst op de beschrijving van de Rijksmonumentenlijst. Voor deze beschrijving van de Rijksmonumenten wordt verwezen naar de Rijksmonumentenlijst.

4.1.2 Gemeentelijke monumenten

In de gemeente Bladel komen de volgende gemeentelijke monumenten voor:

Bladel

- | | |
|--|--------------------------|
| – Bleijenhoek 12-12a | – Sniederslaan 46-48 |
| – Bossingel ong. | – Sniederslaan 50 |
| – Burg. Goossensstraat 36-42 | – Sniederslaan 51 |
| – Burg. v. Houdtplein 22 en
Mariahof 2-14 | – Sniederslaan 54 |
| – Helleneind 1 | – Sniederslaan 67 |
| – Helleneind 11 | – Sniederslaan 73 |
| – Helleneind 24 | – Sniederslaan 80-82 |
| – Industrieweg 3 | – Sniederslaan 89 t/m 99 |
| – Oranje Nassaulaan ong. (begr.pl.) | – Van Dissellaan 20 |
| – Sniederslaan 14 | – Van Dissellaan 25-27 |

Casteren

- | | |
|------------------|-----------------|
| – Dorpsstraat 7 | – Hoogeind 12 |
| – Dorpsstraat 24 | – Kerkstraat 29 |
| – Hoogeind 1 | – Kerkstraat 31 |

Hapert

- | | |
|--------------------------|-----------------------------|
| – Kerkstraat 1 | – Oude Provincialeweg 48 |
| – Kerkstraat 3 | – Oude Provincialeweg 69 |
| – Kerkstraat 25-27 | – Oude Provincialeweg 83-85 |
| – Oude Provincialeweg 32 | |

Hoogeloon

- | | |
|------------------|---------------------|
| – De Hoef 19 | – Hoogcasterseweg 3 |
| – Hoofdstraat 45 | – Vessemseweg 7a |
| – Hoofdstraat 49 | |

Netersel

- De Hoeve 4
- De Hoeve 6
- De Lei 15
- F. v.d. Heijdenstraat 49
- F. v.d. Heijdenstraat ong.

Buitengebied

- Bredasebaan 20
- Bredasebaan 23
- Dijkstraat 2
- Driehuis 7
- Franse Hoef 11
- Ganzestraat 25
- Heistraat 3
- Hoogcasteren 10
- Hoogcasteren 23
- Ir. Mettropweg nabij 5
- Latestraat 12
- Latestraat 14
- Landrop 9
- Molenweg ong.
- Muggenhool 1
- Muggenhool ong.
- Neterselseweg 7
- Neterselseweg 10
- Ten Vorsel 3
- Zwartakkers 16

De gemeentelijke monumenten worden getoetst op de beschrijving van de gemeentelijke monumentenlijst. Voor deze beschrijving van de gemeentelijke monumenten wordt verwezen naar de gemeentelijke monumentenlijst.

4.1.3 MIP-panden

Naast Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten kent de gemeente Bladel ook nog zogenoemde MIP-panden. MIP staat voor Monumenten Inventarisatie Project. Het MIP is een landelijk project dat tussen 1986 en 1995 is uitgevoerd. Doel van het project was om per gemeente de waardevolle gebouwen en andere projecten in beeld te brengen.

In de gemeente Bladel komen de volgende MIP panden voor:

Bladel

- Bleijenhoek 12-12a
- Bleijenhoek 73
- Berschotten 1
- Van Dissellaan 20
- Van Dissellaan 1
- Van Dissellaan 15
- Van Dissellaan 23
- Van Dissellaan 25-27
- Europalaan 66
- Europalaan 96
- Heeleind 81
- Heeleind 85
- Heeleind 99
- Helleneind 24
- Helleneind 1
- Hofstad 25
- Hofstad 27-29
- Leemskuilen 1; 3
- Marktstraat 26
- Industrieweg 3
- Oranje Nassaulaan ong.
- Sniederslaan 6a; 8
- Sniederslaan 12
- Sniederslaan 14
- Sniederslaan 46
- Sniederslaan 46a; 48
- Sniederslaan 48
- Sniederslaan 50
- Sniederslaan 54
- Sniederslaan 80-82

- Sniederslaan 17
- Sniederslaan 51
- Sniederslaan 67
- Sniederslaan 73

- Sniederslaan 85-87
- Sniederslaan 89 t/m 99
- Torenbogt 2-8
- Torenbogt ong.

Casteren

- Dorpsstraat 8
- Dorpsstraat 16
- Dorpsstraat 18
- Dorpsstraat 20
- Dorpsstraat 22
- Dorpsstraat 24
- Dorpsstraat 30
- Dorpsstraat 3
- Dorpsstraat 5
- Dorpsstraat 7

- Dorpsstraat 9
- Dorpsstraat 23
- Kerkeneind 5
- Kerkeneind 6
- Kerkeneind 11
- Kerkeneind 29
- Kerkeneind 31
- Hoogeind 7
- Hoogeind 9
- Wagenbroeken 6

Hapert

- De Voort 1; 3
- Kerkstraat wegkruis
- Kerkstraat 1
- Kerkstraat 3
- Molenstraat 34
- Oude Provincialeweg 32; 34
- Oude Provincialeweg 48
- Oude Provincialeweg 50
- Oude Provincialeweg 43; 45; 47

- Molenstraat 27
- Kerkstraat 11
- Kerkstraat 19
- Kerkstraat 23
- Oude Provincialeweg 69
- Oude Provincialeweg 83
- De Wijer 7

Hoogeloon

- Akkerstraat 10
- Breestraat 15
- De Hoef 2
- De Hoef 19
- Driesboom 1
- Hoofdstraat muziekkiosk
- Hoofdstraat 18a
- Hoofdstraat 42
- Hoofdstraat 52
- Hoofdstraat 56
- Hoofdstraat 58
- Hoofdstraat 66a; 66b
- Hoofdstraat 68
- Hoofdstraat 1

- Hoofdstraat 3;3a
- Hoofdstraat 45
- Hoofdstraat 49
- Hoofdstraat 55
- Hoofdstraat 59
- Hoogcasterseweg 3
- Torenstraat St. Pancratius toren
- Torenstraat 3
- Vessemseweg 1
- Vessemseweg 3; 5; 7
- Vessemseweg 7a
- Vessemseweg 11; 13; 15; 17; 19;
21
- Vessemseweg 23

Netersel

- De Blikken 9
- De Hoeve 4
- De Hoeve 6
- De Hoeve 32
- De Hoeve 34
- De Lei 4
- F. v.d. Heijdenstraat ong.

Buitengebied

- Akkerweg 4
- Bredasebaan 20
- Bredasebaan 23
- Castersedijk 27
- Dalem 23
- Dijkstraat 2
- Dijkstraat 25
- Dijkstraat 29
- Heistraat 18
- Heistraat 3
- Hoogcasteren 6
- Hoogcasteren 10
- Hoogcasteren 13
- Hoogeind 8
- Hoogeind 1
- Franse Hoef 10
- Landrop 22
- Latestraat 12
- Latestraat 14
- Latestraat 11
- Leemvelden 2
- Molenweg ong.
- Neterselseweg 10
- Neterselseweg 3
- Neterselseweg 7
- Neterselseweg 15
- Westelbeersdijk 3

De MIP-panden worden getoetst op de beschrijving van de gemeentelijke MIP-pandenlijst. Voor deze beschrijving van de MIP-panden wordt verwezen naar de gemeentelijke MIP-pandenlijst.

4.2 Specifieke ensembles

Ter plaatse van de specifieke ensembles gelden andere welstandscriteria. Deze gebieden zijn specifiek aangeduid op de kaarten behorende bij deze Welstandsnota. Naast de eventuele welstandstoetsing gelden voor deze gebieden specifieke criteria. Voor deze criteria wordt verwezen naar beeldkwaliteitplannen, delen van bestemmingsplannen of andere documenten.

In de gemeente Bladel komen de volgende specifieke ensembles voor:

Bladel

- Veilig Oord
Veilig Oord betreft het woningbouwgebied aan de noordzijde van Bladel. In het gebied zijn vrijstaande woningen gelegen op ruimte percelen. Ten oosten van de Molenweg zijn zeven Ruimte-voor-Ruimte-woningen gepland. Voor dit gebied is een bestemmingsplan vastgesteld met een welstandsparagraaf. Deze welstandsparagraaf geldt hier boven de eventuele welstandstoetsing.

- Mastbos

Mastbos betreft voornamelijk woningbouw ten westen van de Markt in Bladel, achter de Europalaan / Bleijenhoek. Voor dit gebied is een bestemmingsplan vastgesteld met een welstandsparagraaf. Deze welstandsparagraaf geldt hier boven de eventuele welstandstoetsing.
- Voormalige melkfabriek, Industrieweg 3

Het betreft hier een voormalige melkfabriek. Hier is wel een welstandstoets noodzakelijk.
- Kempenland

De locatie Kempenland ligt ten zuidwesten van Bladel, dicht bij het centrum en wordt globaal begrensd door de Rondweg, de Europalaan, de bebouwing aan de Bleijenhoek en de bebouwing aan de Leemskuilen. Centraal in het gebied is een nieuw verpleeghuis gelegen. De rest van het gebied wordt ingevuld met appartementen en grondgebonden woningen.
Voor de locatie Kempenland is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Het beeldkwaliteitplan geldt hier boven de eventuele welstandstoetsing.
- Marktstaete

Het project Marktstaete ligt aan de Markt in Bladel, tegenover het gemeentehuis van Bladel. Voor het project Marktstaete worden de huidige reclameregels voor het centrumgebied van Bladel aangescherpt, omdat de huidige regels voor het centrumgebied van Bladel ruimere mogelijkheden bevatten. Er is een plan opgesteld voor de reclamevoering voor het aanbrengen van buitenreclames. Dit plan voor de reclamevoering geldt hier boven de eventuele welstandstoetsing.

Hapert

- Kempisch Bedrijventerrein

Het Kempisch Bedrijventerrein is gelegen ten zuidoosten van Hapert. De Kempische gemeenten Bergeijk, Bladel, Eersel en Reusel-De Mierden hebben er voor gekozen om één gezamenlijk bedrijvenpark te ontwikkelen: het Kempisch Bedrijvenpark (KBP). Het KBP is bedoeld voor bedrijven uit de Kempen die behoefte hebben aan een bedrijfskavel met een omvang van ten minste 5.000 m². Voor dit bedrijventerrein is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Het beeldkwaliteitplan geldt hier boven de eventuele welstandstoetsing.
- Venbroek West

Venbroek West betreft het woningbouwgebied ten westen van de Burgemeester Van Woenseldreef. Het betreft hier een zeer kenmerkend en oorspronkelijk woongebied gekarakteriseerd door grote dakvlakken met rode pannen. Bij aanpassingen en veranderingen zal de oorspronkelijke verschijningsvorm gerespecteerd worden.

5 Algemene welstandscriteria

De algemene welstandscriteria gelden als uitgangspunt voor iedere welstandsbeoordeling. In dit gebiedsgericht deel van de welstandsnota zijn enkel de criteria opgenomen. In het algemeen deel wordt verdere uitleg gegeven over deze algemene welstandscriteria.

Algemene welstandscriteria	Algemene welstandscriteria
	Bebouwing en omgeving
	<ul style="list-style-type: none"> – Aanvaardbaarheid van het bouwwerk in relatie tot zijn omgeving en de bijdrage die het gebouw levert aan de openbare ruimte. – Betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context. – De wijze waarop nieuwe gebouwen en grotere uitbreidingen aan bestaande gebouwen binnen de stedenbouwkundige structuren gerealiseerd worden. – De wijze waarop wijzigingen in de bebouwing blijven passen in de opbouw en ritmiek van de gevels. – Het respecteren en herkenbaar houden van het bebouwingstype en de stedenbouwkundige en/of architectonische deeltypen hierbinnen.
	Bebouwing op zich
	<ul style="list-style-type: none"> – De samenhang in het bouwwerk of de bouwwerken voor wat betreft de onderlinge relatie tussen de samenstellende delen daarvan. – De samenhang tussen de architectonische vormen, de te vervullen functies en de constructieve samenstelling van een gebouw. – De helderheid en afleesbaarheid van het bouwwerk. – De wijze waarop de architectonische middelen worden ingezet. – De wijze waarop nieuwbouw zich voegt naar de bestaande ritmiek.
Materiaal, detaillering en kleur	
<ul style="list-style-type: none"> – Zorgvuldige keuze van materiaal, detaillering en kleur. – De wijze waarop wijzigingen in de bebouwing zijn vormgegeven qua materiaal, detaillering en kleur. 	