WELSTANDSNOTA GEMEENTE HAAREN

2013

Welstandsnota Gemeente Haaren

Februari 2013

Projectleider gemeente Haaren: dhr. L.van Beurden

Projectmedewerkers gemeente Haaren:
Dhr. R. van den Broek, dhr. A. Verhoeven, mevr. L. Verduijn, mevr. I. van der Linden,
dhr. A. Engelse, dhr. M. van de Ven, dhr. R. Mackaij

Uitvoering: SRE Milieudienst

Projectleider SRE Milieudienst: dhr. J. Ahsmann
Kaartmateriaal: dhr. F. Lathouwers

Vastgesteld door de gemeenteraad: …….

ruimtelijke ontwikkeling - milieu - bouwen - archeologie
SRE Milieudienst

VOORWOORD

“Iedereen die in onze gemeente rondkijkt, zal zo zijn oordeel hebben over mooi en lelijk. Dat blijft een persoonlijke zaak. Toch valt er op twee aspecten winst te behalen als het om de gebouwde omgeving gaat, en wel op het gebied van de kwaliteit van het woonmilieu en de verbetering van het inzicht in de beoordeling van bouwplannen. De kwaliteit van het woon- en leefmilieu is altijd voor verbetering vatbaar, op de ene plaats wat meer dan op de andere. In de nota is hierop ingespeeld door die delen van de gemeente aandacht te geven, die dat wat meer nodig hebben. Zo zal een historisch waardevolle omgeving meer zorg en aandacht behoeven dan een industrieterrein. Ook binnen woonwijken kan onderscheid aangebracht worden tussen de toe te passen welstandscriteria afhankelijk van de na te streven verbetering. Om dit te bereiken is in de woningwet de zogenaamde gebiedsgerichte aanpak geïntroduceerd. Zonder expliciete criteria is de welstandsbeoordeling voor de burger nauwelijks voorspelbaar. In de nota wordt daarom aangegeven aan welke criteria de plannen getoetst worden en op welke accenten er in bepaalde gebieden of bij bijzondere objecten specifiek wordt gelet. Op deze manier wordt de helderheid en de openheid bij de welstandstoetsing vergroot.

Nieuw in deze geheel herziene nota is de nadruk op de eigen verantwoordelijkheid van de burger, bouwer, initiatiefnemer voor de kwaliteit van de eigen leefomgeving. De gemeente Haaren streeft naar een verhouding met zijn inwoners op basis van vertrouwen, en ziet zichzelf als partner van zijn burgers in het streven naar een aangenaam woonklimaat.

Ik ben ervan overtuigd, dat deze geheel herziene welstandsnota een positieve bijdrage levert aan de bevordering van het begrip tussen planindiener en welstandscommissie en daarmee aan de versoepeling van de beoordeling van bouwplannen in onze gemeente. Ik dank allen die aan het tot stand komen van deze nota hebben gewerkt.”

Johan van den Brand
Wethouder gemeente Haaren

Inhoud

WELSTANDSNOTA GEMEENTE HAAREN **1**

FEBRUARI 2013 **1**

VOORWOORD **5**

1. INLEIDING **7**
1.1 Aanleiding 7
1.2 Het doel en de reikwijdte van deze welstandsnota 8
1.3 Leeswijzer 9

DEEL A - BELEID **13**

2. WELSTANDSBELEID **15**
2.1 Inleiding 15
2.2 verschillende typen welstandscriteria 16
2.3 Gebiedsgericht welstandsbeleid 19
2.3.1 Inleiding 19
2.3.2 Gebiedsanalyse 22
2.3.3 Beleidsgebieden 26
2.4 objectgericht welstandsbeleid 30

2.4.1 Voor- en achterkant benadering 30
2.4.2 objectcriteria 30

3. INKADERING VAN HET WELSTANDSBELEID 33
3.1 Inleiding 33
3.2 Welstand en ruimtelijke kwaliteit in groter verband 34
3.3 Welstand en het bestemmingsplan 35
3.4 Welstand en het Beeldkwaliteitsplan 36
3.5 Welstand en openbare ruimte en groenbeleid 37
3.6 Welstand en Erfgoedbeleid 39
3.6.1 Inleiding 39
3.6.2 Monumenten op de Welstandsbeleidskaart 41
3.6.3 archeologie 42
3.6.4 Relatie met andere sturingsinstrumenten 42
3.7 Welstand en reclamebeleid 43

DEEL B - PROCEDURE 45

4. ORGANISATIE VAN WELSTAND 47
4.1 toetsingsprocedure 47
4.1.1 planverantwoording 47
4.1.2 procedure 48
4.2 De welstandscommissie 50
4.3 De gemeentelijke organisatie 50
4.3.1 Burgemeester en wethouders voeren het welstandstoezicht uit 50
4.3.2 Afwijking van het advies, afwijken van de criteria 51
4.3.3 Bezwaar/beroepprocedure 52
4.3.4 Vooroverleg/conceptaanvraag 53
4.3.5 Supervisie/relatie welstandscommissie 53

5. WELSTAND EN DE OMGEVINGSWETGEVING **55**
5.1 Status 55
5.2 Woningwet, Wabo en Bor. 55
5.3 Benodigde bescheiden bij welstandstoets 58

DEEL C - CRITERIA **61**

GEBRUIKSHANDLEIDING **63**

6. ALGEMENE CRITERIA **65**
Toepassing algemene criteria 65
6.1 Redelijkheid 66
6.2 Afstemming op het gebiedskarakter 66
6.3 Afstemming op de belendingen 67
6.4 Afstemming op het eigen karakter 67
6.5 Relatie tussen vorm, gebruik en constructie 67
6.6 Betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context (Stijl, type, tijdsbeeld) 68
6.7 Evenwicht tussen helderheid en complexiteit 68
6.8 Schaal en maatverhoudingen 69
6.9 Materiaal, textuur, kleur 69
6.10 Detaillering 70

7. BEELDKWALITEITPLANNEN **73**

8. GEBIEDSGERICHTE CRITERIA **75**
Ruimtelijke hoofdstructuur 78

Historisch gegroeide woon- en gemengde gebieden (H-gebieden) 86
H1 Beekdalnederzettingen 88
H 1.2 Uitlopers beekdalnederzettingen 96
H2 Straatdorplinten 104
H3 Bebouwingslinten 108
H3.1 Historische bebouwingslinten 109
H3.2 Jonge bebouwingslinten 113
H4 Buurtschappen en gehuchten 118
Planmatig ontworpen woongebieden (W-gebieden) 125
W1.2 Woongebieden in stroken- en blokverkaveling (1945-1980) 128
W1.3 Woonerven (1970-1985) 134
W1.4 Woongebieden eind 20e eeuw 140
W2 Individuele bouw 144
W3 Woonwagenterreinen 156
B3 Bedrijventerreinen 160
Groengebieden (G-gebieden) 164
G1 Groene gebieden met een duidelijke relatie met de cultuurhistorie 166
G2 Begraafplaatsen 174
G3 Sportterreinen en recreatiegebieden 176
G4 Grootschalige bebouwingscomplexen 178
G5 Recreatieparken en vakantiewoningen 184
G6 Buitengebied 188
G6.1 Dekzandrug 188
G6.2 Beekdal 189
G6.3 Dekzandvlakte 190
G6.4 Land- en stuifduin 192

9. OBJECTCRITERIA 199
9.1 Inleiding 199
9.2 Toepassing 199
Aanbouwen 201
Vrijstaande bijgebouwen 204

Overkappingen 207
Dakkapellen 209
Erfafscheidingen 211
Dakopbouwen 213
Agrarische Bebouwing 217
Tuinbouwkassen 221
Reclametekens 224

10. EXCESSENREGELING EN VRIJWILLIGE TOETSING 236
10.1 Inleiding 236
10.2 Repressieve toetsing van vergunningsvrije bouwplannen en bestaande 236
bouwwerken 236
10.2.1 Toelichting 237
10.2.2 De regeling 237
10.3 Vrijwillige toetsing van vergunningsvrije bouwplannen 247

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Veranderingen in de bebouwde omgeving gaan vaak heel geleidelijk. Ze zijn het resultaat van een optelling van bouwinitiatieven, variërend van kleinere bouwwerken, zoals een schutting, aanbouw of dakkapel, tot een compleet nieuwe woning. Deze optelling valt niet altijd positief uit. Het is immers lastig de invloed van iedere vergunningaanvraag voor de activiteit bouwen op de omgeving goed te beoordelen en voor de burger inzichtelijk te maken waarom deze beoordeling zo uitvalt. Het welstandsbeleid moet de handvatten bieden om deze beoordeling te kunnen maken. Bovendien geeft het de burgers vooraf inzicht in de criteria waaraan hun vergunningaanvraag voor de activiteit bouwen getoetst zal worden. Zij kunnen deze gebruiken als handvat bij het opstellen van hun bouwplan waardoor dit eerder aan de eisen van welstand kan voldoen zodat de vergunningsprocedure soepeler kan worden doorlopen.

Een belangrijke aanleiding voor het opstellen van welstandsbeleid vormen de wijzigingen van de Woningwet d.d. 1 januari 2003 . Als gevolg van de inwerkingtreding van de herziene Woningwet 1 januari 2003 dient elke gemeente in Nederland voor 1 juli 2004 een welstandsnota vast te stellen.
Deze wijzigingen hebben tot doel de welstandsbeoordeling met kortere procedures transparanter en objectiever te maken. Het beleid moet lokaal ontwikkeld worden en bestuurlijk door de gemeenteraad worden vastgesteld. De wet eist voortaan dat gemeenten welstandsbeleid ontwikkelen om een welstandstoets te kunnen blijven uitvoeren. Met deze welstandsnota voldoet gemeente Haaren aan deze eis.

Sinds de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) op 1 oktober 2010 bevat de Woningwet geen bepalingen meer over het verlenen van bouwvergunningen. Deze bepalingen stonden in afdeling 1 van hoofdstuk IV van de Woningwet. Deze afdeling is vervallen. De vergunning voor bouwen is nu geregeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
Bovendien is de categorie lichtvergunningsplichtige bouwwerken komen te vervallen en zijn de regels voor vergunningsvrije bouwwerken aangepast. Dit noodzaakt tot een herziening van de tekst van de welstandsnota, omdat daarin tal van verwijzingen stonden naar inmiddels verouderde wetgeving.

De invoering van de Wabo is een goede aanleiding ook het kaartmateriaal van de welstandsnota te actualiseren. Inmiddels zijn er een aantal gebieden van verschijningsvorm veranderd, en staan andere gebieden op het punt om te worden (her-)ontwikkeld.
De grootste aanleiding van de huidige herziening vormt evenwel de veranderde kijk van de gemeente Haaren op de verantwoordelijkheid van burger en overheid voor de kwaliteit van de leefomgeving. De gemeente streeft naar een verhouding met haar burgers op basis van vertrouwen, en daarbij hoort dat de burger meer verantwoordelijkheid krijgt en neemt voor zijn eigen leefomgeving. Het beleid heeft daarmee andere accenten gekregen.

Het welstandsbeleid is naar aanleiding van deze punten ingrijpend aangepast. De indeling in niveaus is verdwenen, criteria zijn compacter, leesbaarder en begrijpelijker geworden. De toetsingsprocedure is aangepast: een groot deel van de ingediende aanvragen zal op basis van het nieuwe beleid ambtelijk kunnen worden getoetst, zonder inschakeling van een externe commissie. De burger heeft meer vrijheid, maar ook meer verantwoordelijkheid gekregen.
Toch is ook veel hetzelfde gebleven. De gebiedsgerichte criteria, die de kern van het welstandsbeleid vormen, zijn grotendeels gehandhaafd. De nadruk op het belang van cultuurhistorie, als identiteitsdrager van de gemeente, is gebleven.

1.2 Het doel en de reikwijdte van deze welstandsnota

Voordat iemand mag gaan bouwen, zal hij in beginsel een vergunning moeten aanvragen bij de gemeente. De omgevingsvergunningaanvraag voor de activiteit bouwen wordt, naast welstand, o.a. getoetst aan het Bouwbesluit en aan het bestemmingsplan.

De welstandsnota bevat de basisvoorwaarden, waaraan vergunningaanvragen voor de activiteit bouwen op welstandsaspecten getoetst zullen worden. Het legt voor een bepaald gebied, bijvoorbeeld een dorpskern, een beoordelingskader vast. Dit is opgesteld vanuit een visie op de toekomst van het gebied en vanuit een beeld van aanwezige waarden. Er worden criteria benoemd die ertoe moeten bijdragen dat de toekomstige bebouwing past in de omgeving. Afhankelijk van de waarde van het gebied kan het kader meer of minder streng zijn. In bijvoorbeeld een historisch dorpscentrum zal de prioriteit van welstand anders liggen dan op een regulier bedrijventerrein.

Welstandsbeleid is dus niet simpelweg een vraag van mooi of niet mooi, maar een beoordeling van de kwaliteit van het bouwwerk aan de hand van duidelijk benoemde criteria. Welstand is niet zozeer een waardeoordeel over een bouwwerk op zich, maar vooral een beoordeling van de bijdrage van dat bouwwerk aan de ruimtelijke kwaliteit op die specifieke locatie.

De gemeentelijke welstandsnota richt zich op de lokale karakteristieken in de bebouwde kom (de bestaande dorpsgebieden) en het buitengebied.

De gemeentelijke welstandsnota, als onderdeel van het welstandsbeleid van de gemeente Haaren richt zich op de relatief kleine bouwopgaven van één of enkele gebouwen, uitbreidingen van bestaande bebouwing en veel voorkomende bouwwerken in bestaand dorps- en buitengebied (beheergebieden). Voor grootschalige ontwikkelingen of voor herontwikkelingen in bijvoorbeeld dorpscentra, vormen andere documenten, zoals beeldkwaliteitplannen, het welstandsbeleid.

1.3 Leeswijzer

De 'Welstandsnota gemeente Haaren' bestaat uit drie delen: een toelichting op het welstandsbeleid in de gemeente Haaren (deel A, hoofdstuk 1 t/m 3), welstandsprocedures (deel B, hoofdstuk 4 en 5)) en criteria (deel C, hoofdstuk 6 t/m 10)).

Het benoemen, inventariseren en analyseren van de lokale ruimtelijke karakteristieken en vervolgens het vertalen van deze karakteristieken naar criteria, vormen de basis voor een gebiedsgericht welstandsbeleid.

In **deel A - het welstandsbeleid -** wordt toegelicht hoe de gemeente Haaren vorm geeft aan haar gebiedsgerichte welstandsbeleid. Daarnaast wordt de relatie met andere beleidsterreinen beschreven.
In hoofdstuk 2, Welstandsbeleid, worden de beleidsuitgangspunten verduidelijkt, en wordt de structuur van de nota uitgelegd.
In hoofdstuk 3, inkadering van het welstandsbeleid, wordt de relatie met andere beleidsgebieden, zoals monumentenzorg, uiteengezet.

Bij de uitoefening van een gebiedsgericht welstandsbeleid zijn procedureregels nodig. Deze zijn te vinden in deel **B - procedures -** van deze nota. Dit gedeelte gaat in op de organisatie van welstandstoezicht. Daarnaast is een stroomschema voor het toetsen van vergunningaanvragen voor de activiteit bouwen opgenomen. Hoofdstuk 4, organisatie van welstand, geeft informatie over de procedure van welstandstoetsing en de behandelt de rol en werkwijze van de welstandscommissie.
Hoofdstuk 5, welstand en omgevingswetgeving, zet het juridisch en wettelijk kader voor welstandsbeleid uiteen.

Deel C - criteria - gaat in op de bij een vergunningaanvraag voor de activiteit bouwen te hanteren criteria. In dit deel zijn niet alleen de geldende 'algemene', 'gebiedsgerichte' en 'objectcriteria' opgenomen, maar ook de excessenregeling. Bovendien worden hierin naar de van kracht zijnde beeldkwaliteitplannen (als een bijzondere vorm van gebiedsgericht beleid) verwezen.
Hoofdstuk 6: De algemene criteria van welstand bestaan uit een 'algemene richtlijn voor goede architectuur'.
Hoofdstuk 7: Beeldkwaliteitplannen, verwijst naar de van kracht zijnde beeldkwaliteitplannen en –paragrafen in ontwikkelingsgebieden.
Hoofdstuk 8: De gebiedsgerichte criteria zijn op basis van een gebiedsinventarisatie en een gebiedsanalyse opgesteld en gelden voor een specifiek deelgebied van de gemeente.
Hoofdstuk 9: De objectcriteria bestaan uit een set van criteria voor veel voorkomende bouwwerken. Ook het reclamebeleid is hierin opgenomen.
Hoofdstuk 10: De excessenregeling bevat de criteria die moeten worden gehanteerd bij een toets op ernstige strijd met redelijke eisen van welstand.

DEEL A - BELEID

2. WELSTANDSBELEID

2.1 Inleiding

In Nederland staat de vormgeving van het collectieve beeld boven dat van het individuele object. Stedenbouw en architectuur zijn in Nederland van oudsher meer aan de orde van de dag dan bijvoorbeeld in België. Al sinds de 15de eeuw bestaan er in Nederland lokale verplichtingen ten aanzien van vormgevingsaspecten. In 1962 werd de verplichting voor gemeenten om een welstandscommissie te benoemen opgenomen in de Woningwet. De ondoorgrondelijke werkwijze en geringe mate van democratische controle op de welstandscommissie, in de tweede helft van de twintigste eeuw veelgehoorde bezwaren tegen welstandscommissies, hebben uiteindelijk geleid tot een aanpassing van de Woningwet. In de nieuwe Woningwet, die sinds 1 januari 2003 van kracht is, zijn veranderingen doorgevoerd om het welstandsbeleid toegankelijker en toetsbaarder te maken. Dit heeft geleid tot het opstellen van gemeentelijke welstandsnota's en een grotere openbaarheid.
Met het inwerking treden van de **Wet algemene bepalingen omgevingsrecht** (afgekort **Wabo**) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) op 1 oktober 2010, zijn procedures korter geworden, en is invulling gegeven aan de roep om minder regels en meer vrijheid: het grootste deel van het bouwen op achterterreinen is vergunningvrij of welstandsvrij geworden. In deze welstandsnota heeft de gemeente Haaren de lijn van deregulering en grotere verantwoordelijkheid voor de burger doorgezet, zonder daarbij het streven naar ruimtelijke kwaliteit uit het oog te verliezen.
De criteria zijn overzichtelijker en leesbaarder geworden. De welstandsniveaus zijn vervangen door het aanwijzen van aandachtsgebieden en ontwikkelingsgebieden. Alleen in deze gebieden voert de gemeente een actief welstandsbeleid. In het overige gebied, het zgn. beheergebied, geldt een passief welstandsbeleid. Het verschil tussen actief en passief beleid ligt in de toetsing: passief beleid houdt in dat de welstandsbeoordeling in principe beperkt blijft tot een ambtelijke toets, actief beleid maakt gebruik van welstandsadvisering door een onafhankelijke commissie.
Nieuw is de introductie van de **planverantwoording**. Daarmee geeft de aanvrager zelf uitleg over de wijze waarop het plan op de criteria inspeelt, en waarom het voldoet aan redelijke eisen van welstand. Deze

planverantwoording is essentieel voor een gemeente die haar burgers verantwoordelijkheid over de ruimtelijke kwaliteit van de gebouwde omgeving geeft. En voor de burger die deze verantwoordelijkheid wil nemen.

2.2 verschillende typen welstandscriteria

In dit hoofdstuk is het welstandsbeleid van de gemeente Haaren uitgewerkt. Dit welstandsbeleid is in hoofdlijnen gestoeld op een gebiedsgerichte benadering. Er worden verschillende typen criteria onderscheiden. Aan welke criteria een bouwplan getoetst wordt, hangt af van het soort gebied en het type bouwwerk. In het welstandsbeleid van de gemeente Haaren worden de volgende typen criteria onderscheiden (deel C):

Algemene welstandscriteria: deze liggen (haast onzichtbaar) ten grondslag aan iedere bouwplanbeoordeling. Ze fungeren daarnaast als 'vangnet' wanneer een bouwplan gemotiveerd afwijkt van de gebiedsgerichte criteria of de objectcriteria (hoofdstuk 6).

Beeldkwaliteitplannen. Dit zijn gebiedsgerichte criteria voor ontwikkelingsgebieden. (hoofdstuk 7). De eisen in een beeldkwaliteitplan zijn aanvullend op de algemene criteria en de objectcriteria. Bij strijdigheid met de objectcriteria gelden de eisen in het beeldkwaliteitplan.

Gebiedsgerichte criteria: specifieke, aan bebouwing in verschillende deelgebieden gerelateerde criteria. (hoofdstuk 8).

Objectcriteria (algemeen): algemeen geldende, criteria voor veel voorkomende bouwwerken en verbouwingen waarvoor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen dient te worden aangevraagd. Ze bestaan uit een “altijd-goed-kader” en een afwegingskader. Daarmee kan een groot deel van de plannen ambtelijk worden afgehandeld. Gelden voor zowel solitaire aanvragen als voor onderdelen van een totaal bouwplan (hoofdstuk 9). In dit hoofdstuk is ook het reclamebeleid opgenomen.

Een excessenregeling voor bouwvergunningvrije bouwwerken of veranderingen aan bestaande bouwwerken. Om te voorkomen dat men achteraf geconfronteerd wordt met een ernstige strijdigheid van het bouwplan met redelijke eisen van welstand kan een initiatiefnemer van een te bouwen vergunningsvrij bouwwerk dit vooraf

vrijwillig laten toetsen aan redelijke eisen van welstand. De objectcriteria en de criteria van de excessenregeling dienen daarbij als adviserend kader (hoofdstuk 10).

In de criteria worden soms (kwantitatieve) maatvoeringen genoemd. Deze zijn gebaseerd op kwalitatieve kenmerken van het gebied. Daarbij kunnen verschillen optreden met de maatvoering in andere regelgeving of besluiten. Wanneer daardoor een strijdigheid optreedt, prevaleert de hogere regel- of wetgeving.
Bouwwerken zijn in sommige gevallen vergunningsvrij, en soms vergunningplichtig. In de objectcriteria is een algemene maat opgenomen. Dit betekent, dat in sommige gevallen criteria zijn opgenomen voor bouwwerken, die vergunningsvrij zijn. Dit zal geen probleem zijn. Hierboven is al aangegeven, dat de toetsende ambtenaar altijd eerst moet onderzoeken of een bouwplan vergunningsvrij is. Is dat het geval dan zal hij in principe niet meer toekomen aan de criteria uit de welstandsnota. Voor de initiatiefnemer bestaat echter de mogelijkheid om een te bouwen vergunningvrij bouwwerk vooraf vrijwillig te laten toetsen aan redelijke eisen van welstand. Bovendien heeft B&W de mogelijkheid om een repressieve welstandstoets uit te voeren als de vraag rijst of sprake is van ernstige strijdigheid met redelijke eisen van welstand.

Strijdigheid met de criteria
De gebiedsgerichte criteria zijn algemeen geldend voor de vergunningplichtige bouwwerken in een bepaald gebied. Er zijn echter uitzonderingssituaties denkbaar waar deze algemeen geldende gebiedsgerichte criteria ontoereikend, onbruikbaar of niet van toepassing zijn. In onderstaand kader zijn deze gevallen aangegeven en worden bepaalde toepassingsregels gehanteerd. Deze toepassingsregels zijn algemeen geldend in alle gebiedstypen. De toepassingsregels zijn dan ook onder elke set van gebiedsgerichte criteria weergegeven.

In bijzondere situaties wanneer een bouwplan *afwijkt* van de welstandscriteria, maar door schoonheid, bijzonderheid, architectuur of structuur wél aan redelijke eisen van welstand voldoet, zal worden getoetst aan de 'Algemene Criteria'. De initiatiefnemer, ontwerper of architect zal in dit geval gemotiveerd moeten aantonen waarom het plan op die plek wél architectonisch-stedenbouwkundig verantwoord is.

Toepassingsregels voor welstandscriteria

Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijke huisnummerkaart, is gelegen.

Ondergeschikte bouwwerken die onderdeel uitmaken van een totaal bouwplan (vergunningplichtig) worden in één welstandstoets zowel aan de gebiedsgerichte criteria als aan de objectcriteria getoetst.

Zodra aan-, uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen vergunningplichtig in het kader van omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zijn, zijn de objectcriteria van toepassing.

Zodra vrijstaande bijgebouwen en overkappingen vergunningplichtig in het kader van omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zijn, zijn de objectcriteria van toepassing.

Zodra dakkapellen vergunningplichtig in het kader van omgevingsvergunning voor de

De commissie behoudt haar eigen verantwoordelijkheid. De commissie geeft advies aan Burgemeester en wethouders en zij zal de argumenten van de initiatiefnemer betrekken bij haar advisering aan Burgemeester en wethouders.

Afwijken van het welstandsadvies

Als een plan zowel in strijd is met de gebiedsgerichte als de algemene criteria, maar als B&W het plan toch aanvaardbaar achten, dan geldt de inherente afwijkingsbevoegdheid. Criteria zijn immers beleidsregels, hiervan kan in bijzondere gevallen, mits gemotiveerd, afgeweken worden (zie art. 4:84 Algemene wet bestuursrecht).

Het bevoegd gezag krijgt volgens artikel 2.10, lid 1 aanhef en onder de Wabo de mogelijkheid om bij het in strijd zijn van een bouwplan met redelijke eisen van welstand, toch de omgevingsvergunning te verlenen indien het van oordeel is dat daarvoor andere redenen zijn, bijvoorbeeld van economische of maatschappelijke aard. Deze afwijking wordt in de beslissing op de aanvraag van de omgevingsvergunning gemotiveerd.

Tenslotte kunnen burgemeester en wethouders afwijken van het welstandsadvies, indien zij dienen te voldoen aan andere wet- en regelgeving (in het kader van bijvoorbeeld brandveiligheid of het milieu). Uitgangspunt is dat noodzakelijke maatregelen in het kader van bijvoorbeeld de brandveiligheid zodanig verwerkt worden in het bouwplan, dat voldaan wordt aan de welstandscriteria. Alleen als aangetoond wordt dat dit niet mogelijk is, kunnen burgemeester en wethouders afwijken van het welstandsadvies. Wel zal in goed overleg gezocht moeten worden naar een zodanige inpassing van het bouwwerk in het bouwplan, dat zoveel mogelijk recht gedaan wordt aan redelijke eisen van welstand.

2.3 Gebiedsgericht welstandsbeleid

2.3.1 Inleiding

Gebiedsgericht welstandsbeleid is vervat in gebiedsgerichte criteria voor vergunningplichtige bouwwerken en in het onderscheid tussen gebieden met een passief en een actief welstandsbeleid.

Met een gebiedsgericht welstandsbeleid wil de gemeente Haaren ervoor zorgen dat nieuwe gebouwen en bouwwerken passen bij de karakteristiek en kwaliteit van een gebied, maar wel vanuit de gedachte dat de aanvrager, waar dat kan, daarin zijn eigen verantwoordelijkheid heeft en neemt.
Binnen het grondgebied van de gemeente Haaren komen verschillende soorten gebieden voor, elk met hun eigen kwaliteit en karakteristiek.

Het centrum van Helvoirt is anders dan een lintbebouwing in het buitengebied, een bedrijventerrein, een reguliere woonwijk of een recreatiegebied. Hoe mensen de verschillende karakteristieken en kenmerken waarderen, verschilt van persoon tot persoon.

Gebiedsgericht beleid houdt ook in dat onderscheid wordt gemaakt tussen gebieden met een groot en met een minder groot gemeenschappelijk belang., Dit belang ligt bijna altijd in de cultuurhistorische eigenschappen en waarden. Gebieden met een groot gemeenschappelijk belang zijn in deze nota

aangewezen als “aandachtsgebied cultuurhistorie”. Het overige gebied wordt in het welstandsbeleid “beheergebied” genoemd.
Gebieden die (her)ontwikkeld worden vergen tijdelijk eveneens een hogere aandacht. Dit zijn de “ontwikkelingsgebieden”. Voor ontwikkelingsgebieden wordt bijna altijd gewerkt met een beeldkwaliteitplan, dat de welstandscriteria voor bebouwing in dat gebied bevat.

Ruimtelijke identiteit

De identiteit van een gebied, waarmee dat gebied zich onderscheidt van andere, is een door de jaren heen gegroeid gegeven. Aandacht voor dit gegeven, gestoeld op cultuurhistorisch besef en een beleving van en waardering voor de eigen historische, stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten, eigen karakteristieken en eigen eigenaardigheden, is belangrijk. Ingrepen in de gebouwde omgeving (bouwplannen) hebben invloed op die omgeving. Het is bij bouwopgaven van belang deze ruimtelijke identiteit van een gebied te behouden en waar mogelijk zelfs te versterken. Het is de bedoeling om geïnspireerd te worden door de bestaande omgeving en elementen en daar gebruik van te maken in het creatieve ontwerpproces.

Ensembles

De ruimtelijke kwaliteit van de bebouwde omgeving wordt door verschillende factoren beïnvloed. Ze kan een puur esthetische waarde bezitten, een verwijzing geven naar de geschiedkundige of oudheidkundige betekenis van een gebied, kenmerkend zijn voor een bepaalde architectonische stijl of juist een sterk geheel, een goed ensemble vormen. Bij een ensemble vormen de verschillende onderdelen zoals huizen, woongebieden, straten, pleinen, plantsoenen en parkeerterreinen een harmonisch geheel. De ruimtelijke kwaliteit is waardevol indien de mens deze factoren ook als zodanig herkent en daar waarde aan hecht. Dit waardeoordeel is sterk cultuur- en tijdgebonden.

Zo werden bijvoorbeeld gotische kerken in de ‘moderne’ renaissance geassocieerd met het barbaarse, platvloerse middeleeuwse leven. In de ‘romantische’ 19^{e} eeuw is men de gotiek opnieuw gaan waarderen en zijn de oude vervallen gotische kerken opgeknapt en vaak verder afgebouwd.

Samenhang

Als er sprake is van veel samenhang tussen de cultuurhistorie, stedenbouw en architectuur zal een, van de karakteristiek afwijkend, nieuwbouwplan eerder als minder passend ervaren worden dan in gebieden met weinig samenhang tussen deze kenmerken. Wordt de samenhang tussen de kenmerken ook hoog gewaardeerd, zoals in een oude dorpskern, dan zal men een afwijkend gebouw eerder als een verstoring van deze kwaliteit beleven. Andere gebieden waar de samenhang in kenmerken ontbreekt zijn minder gevoelig. Daar hoeven minder eisen te worden gesteld aan nieuwe bouwplannen.

Belang voor de gemeenschap

Sommige gebieden hebben een groter belang voor de gemeenschap dan andere. De dorpskern zal door de inwoners van een dorp meer als een gemeenschappelijk gebied worden ervaren dan de na-oorlogse uitbreidingswijken. De (cultuurhistorische) waarden in deze gebieden zijn niet alleen groter, maar dragen ook bij aan de gemeenschappelijke identiteit en daarmee aan het woongenot van alle inwoners. Voor deze gebieden is het logisch dat de gemeente een actief beleid voert m.b.t. borging en sturing van de ruimtelijke kwaliteit.

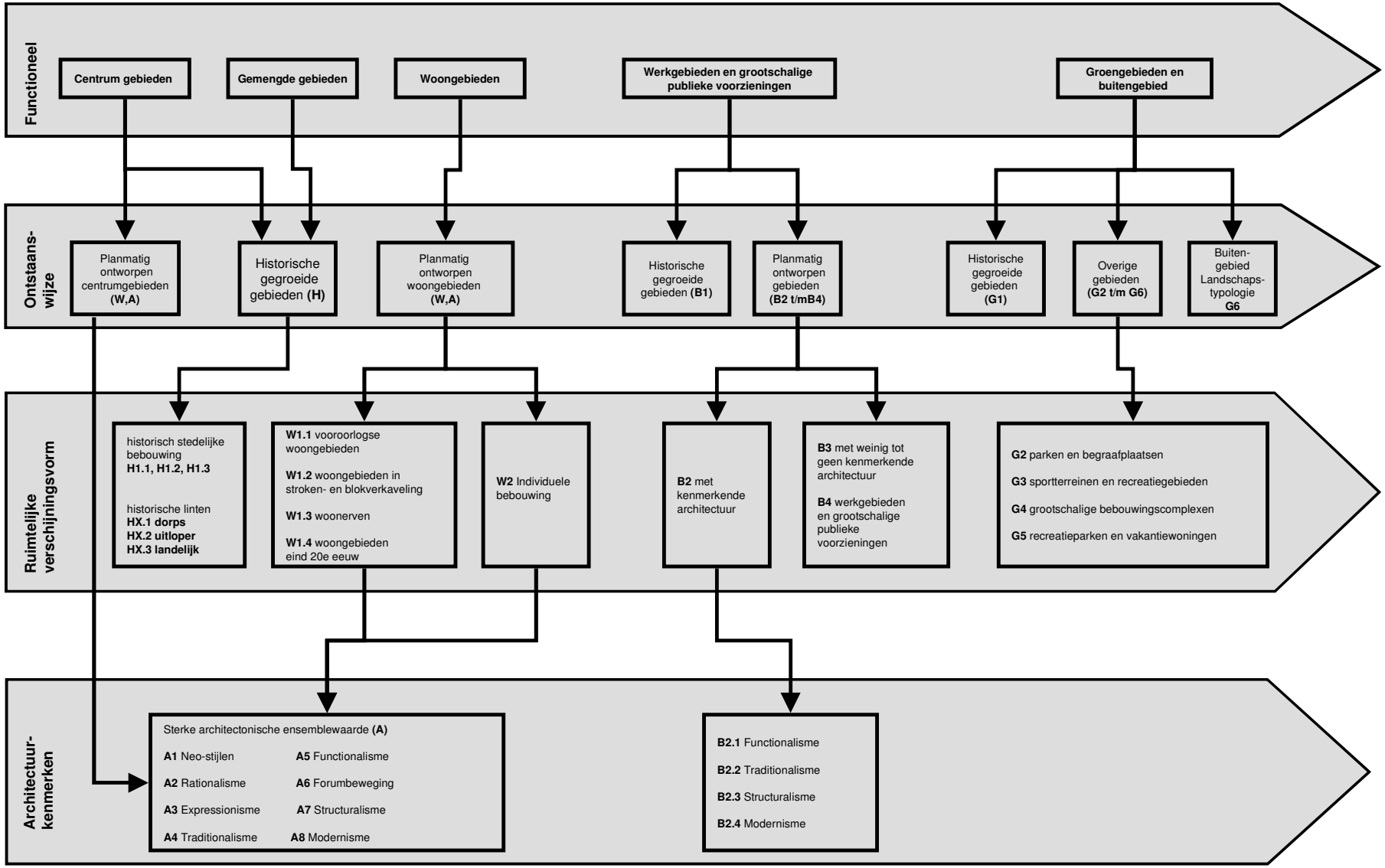
De gevoeligheid van een gebied voor nieuwe bouwplannen is dus afhankelijk van de samenhang tussen de cultuurhistorie, de stedenbouw en de architectuur. Deze samenhang wordt bepaald door een aantal bebouwingskenmerken zoals
Hoe de verschillende gebouwen in een gebied zijn gesitueerd ten opzichte van de straat, de verkaveling en elkaar;
Welke bouwvormen voorkomen in dat gebied (grote of kleine massa's, één of meerdere verdiepingen, met of zonder kap);
Of de gevels een karakteristieke opbouw hebben (staande of liggende ramen, een afzonderlijke onderpui e.d.);
Of er sprake is van kenmerkend kleur- en materiaalgebruik en van specifieke details.

2.3.2 Gebiedsanalyse

Kenmerkende gebieden

Gebiedsgericht betekent maatwerk voor een specifieke situatie. De gemeente Haaren maakt deel uit van de Brabantse Meierij. Dit gebied heeft vanuit zijn ontstaansgeschiedenis een eenduidige ruimtelijke opbouw met een duidelijke begrenzing. Binnen de Brabantse Meierij bestaat een duidelijke samenhangende karakteristiek en kwaliteit. Op basis van de samenhang tussen karakteristieken van (cultuur)historie, stedenbouw en architectuur zoals die in de bebouwing herkenbaar is, is voor de gemeente Haaren een gebiedstypologiekaart met te onderscheiden deelgebieden gemaakt. Deze deelgebieden worden behandeld in Deel B, hoofdstuk 5.

Om tot kenmerkende gebieden te komen, is een bepaalde methodiek gehanteerd om tot een logische indeling van gebiedstypen te komen. In het volgende schema is de wijze van kijken nader toegelicht.


Functioneel
Centrum gebieden
Gemengde gebieden
Woongebieden
Werkgebieden en grootschalige publieke voorzieningen
Groengebieden en buitengebied
Ontstaans-wijze
Planmatig ontworpen centrumgebieden (W,A)
Historische gegroeide gebieden (H)
Planmatig ontworpen woongebieden (W,A)
Historische gegroeide gebieden (B1)
Planmatig ontworpen gebieden (B2 t/mB4)
Historische gegroeide gebieden (G1)
Overige gebieden (G2 t/m G6)
Buiten-gebied Landschaps-typologie G6
Ruimtelijke verschijningsvorm
historisch stedelijke bebouwing H1.1, H1.2, H1.3
historische linten HX.1 dorps HX.2 uitloper HX.3 landelijk
W1.1 vooroorlogse woongebieden
W1.2 woongebieden in stroken- en blokverkaveling
W1.3 woonerven
W1.4 woongebieden eind 20e eeuw
W2 Individuele bebouwing
B2 met kenmerkende architectuur
B3 met weinig tot geen kenmerkende architectuur
B4 werkgebieden en grootschalige publieke voorzieningen
G2 parken en begraafplaatsen
G3 sportterreinen en recreatiegebieden
G4 grootschalige bebouwingscomplexen
G5 recreatieparken en vakantiewoningen
Architectuur-kenmerken
Sterke architectonische ensemblewaarde (A)
A1 Neo-stijlen
A2 Rationalisme
A3 Expressionisme
A4 Traditionalisme
A5 Functionalisme
A6 Forumbeweging
A7 Structuralisme
A8 Modernisme
B2.1 Functionalisme
B2.2 Traditionalisme
B2.3 Structuralisme
B2.4 Modernisme

Functioneel

Veel ruimtelijke vraagstukken hebben een directe relatie met de functie van bepaalde gebieden. Voor welstand is met name het type bouwwerk en de typen verbouwingen van belang wanneer gebiedsgerichte criteria opgesteld worden. Zo staan op bedrijventerreinen andere gebouwen dan in een woonwijk en speelt er in de centrumgebieden en linten een andere dynamiek dan in het buitengebied. In centrumgebieden zal veelvuldig een aanvraag tot het aanbrengen van winkelpuien ingediend worden, terwijl in het buitengebied de opgave eerder ligt in het aan- en bijbouwen van of aan agrarische bedrijfsgebouwen. Een eerste hoofdindeling naar gebiedstypen is gemaakt naar de functionele verschijningsvorm van een gebied (laag 1 van voorgaand schema). De volgende hoofdgebiedstypen worden onderscheiden:
Centrumgebieden (H-gebieden);
Gemengde gebieden (H-gebieden);
Woongebieden (W gebieden);
Werkgebieden (B-gebieden);
Groengebieden en buitengebied (G-gebieden).

Ontstaanswijze

In de beleving van de gebouwde wereld wordt in de Nederlandse samenleving tegenwoordig veel waarde gehecht aan de cultuurhistorische betekenis, de relatie tussen de historie van de plek en zijn huidige verschijningsvorm (de ontstaanswijze). Daarom zijn bebouwde gebieden, waar de relatie met de cultuurhistorie nog in de bebouwing zichtbaar is, binnen de gemeente ingedeeld naar hun cultuurhistorische relatie: beekdalnederzettingen, uitlopers, straatdorplinten, historische en jonge bebouwingslinten en buurtschappen en gehuchten (H-gebieden). Ook werk- en groengebieden kennen soms nog een duidelijke relatie met de cultuurhistorie, zoals het geval is bij bijvoorbeeld landgoederen.

Gebieden die planmatig zijn aangelegd, zoals de naoorlogse woonwijken, planmatig aangelegde (centrum)gebieden (W-gebieden), de reguliere bedrijventerreinen (B3) en sport- en recreatiecomplexen (G2 t/m G5) kennen een minder duidelijke en minder directe relatie met de cultuurhistorie.

Ook de verschillende landschappen in het buitengebied kennen ieder hun eigen karakteristiek, ontstaan door een wisselwerking tussen mens en natuur. Het buitengebied van de gemeente Haaren is ingedeeld naar landschapstype (G6-gebieden): dekzandrug, beekdal, dekzandvlakte en land- en stuifduin.

Ruimtelijke verschijningsvorm

Binnen de hoofdindeling naar functionele verschijningsvorm en ontstaanswijze is een nader onderscheid gemaakt op basis van kenmerkende ruimtelijke verschijningsvormen. Bij de kernen is dit onderscheid gebaseerd op de specifieke structuur zoals bij de linten op de mate van verdichting (dorpscentrum (H1.1-gebieden) en uitlopers (H1.2-gebieden). De specifieke structuur is in de gemeente Haaren voor alle kernen verschillend. Daarom zijn de dorpskernen, met een oude (nog herkenbare) dorpsstructuur, in de gebiedsbeschrijving apart beschreven en beoordeeld. Er gelden per dorpscentrum dan ook afzonderlijke gebiedsgerichte criteria. De losbijgevoegde kaart geeft de typologieën voor de gemeente Haaren weer.

Ook de planmatig ontwikkelde gemengde gebieden, woon- en groengebieden, kennen een gedifferentieerde ruimtelijke verschijningsvorm. De woongebieden en gemengde gebieden zijn allereerst ingedeeld naar hoofdverschijningsvorm: seriematig (W1-gebieden) of individueel (W2-gebieden), en vervolgens naar stedenbouwkundige hoofdstromingen:
Woongebieden en gemengde gebieden in stroken- en blokverkaveling (W1.2-gebieden);
Woonerven (W1.3-gebieden);
Woongebieden en gemengde gebieden eind 20e eeuw (W1.4-gebieden);
Woongebieden met voornamelijk individuele bouw (W2-gebieden).

Werkgebieden zijn als volgt naar ruimtelijke verschijningsvorm ingedeeld:
Bedrijventerreinen (B3-gebieden);

Voor groengebieden is de volgende indeling aangehouden:
Begraafplaatsen (G2-gebieden);
Sportterreinen en recreatiegebieden (G3-gebieden);
Grootschalige bebouwingscomplexen (G4-gebieden);
Recreatieparken en vakantiewoningen (G5-gebieden);

2.3.3 Beleidsgebieden

De welstandsnota kent drie verschillende beleidsgebieden:

Beheergebied
Aandachtsgebieden cultuurhistorie
Ontwikkelingsgebieden

Het ***beheergebied*** beslaat het grootste deel van het grondgebied. In het beheergebied wordt een zgn. passief welstandsbeleid gehanteerd: de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke kwaliteit ligt bij de aanvrager. Voor plannen van enige omvang in het beheergebied wordt de aanvrager dan ook gevraagd een planverantwoording op te stellen.
In het beheergebied zal het grootste deel van de plannen ambtelijk worden afgehandeld, m.b.v. de objectcriteria, de gebiedscriteria en de planverantwoording.

De ***aandachtsgebieden cultuurhistorie*** zijn waardevolle gebieden met een publiek belang (zoals de kernen van Haaren, Helvoirt en Esch) die vragen om een actief welstandsbeleid van de gemeente. Toetsing op redelijke eisen van welstand wordt standaard door een welstandscommissie gedaan.

De ***ontwikkelingsgebieden*** zijn gebieden die (her)ontwikkeld worden, en waarvoor een nieuw of aangepast bestemmingsplan of Wabo-projectbesluit noodzakelijk is. In ontwikkelingsgebieden wordt gewerkt met een beeldkwaliteitplan (bkp). In deze gebieden is dus sprake van (tijdelijk) hogere aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit dan in beheergebieden. De beeldkwaliteiteisen zijn vaak wat concreter en uitgebreider dan gebiedsgerichte criteria. De toetsing aan het bkp vindt in principe ambtelijk plaats. Bij twijfel of conflict wordt het plan aan de welstandscommissie of een gemandateerde van die commissie voorgelegd.

Motivering keuze welstandsbeleidsgebieden gemeente Haaren

In deel B zijn bij de gebiedscriteria per type gebied de specifieke kenmerken beschreven die voor dat gebied bij de beoordeling relevant zijn.

In het algemeen geldt dat de waardering voor een bepaald gebied, samengaand met een bepaalde samenhang tussen cultuurhistorie, stedenbouw en architectuur, bepaalt of een gebied als aandachtsgebied cultuurhistorie is aangewezen.

Voor een aantal (gevoelige) gebieden voert de gemeente Haaren een actief welstandsbeleid om een zekere 'beeldconservering' van deze gebieden te waarborgen: het huidige beeld mag niet verloren gaan, ook niet door kleinere bouwopgaven. Daarom zijn de dorpscentra van Haaren, Helvoirt en Esch aangewezen als aandachtsgebied. Met name in de dorpscentra van Helvoirt en Esch zijn de historische ruimtelijk-stedenbouwkundige opzet en historische bouwkunst en architectuur goed bewaard gebleven. Ook het dorpscentrum van Haaren is een aandachtsgebied. Gezien de centrale ligging van dit dorpscentrum streeft de gemeente Haaren in dit gebied naar een hogere representativiteit en beeldkwaliteit.

Naast de dorpscentra is ervoor gekozen om ook het lint aan de Torenstraat in Helvoirt aan de aandachtsgebieden toe te voegen. Aan dit lint zijn meerdere rijks- en gemeentemonumenten of panden van cultuurhistorisch belang gelegen. Bovendien wordt het lint begeleid door een monumentale bomenrij.

In het buitengebied van de gemeente Haaren komen diverse bijzondere historische plaatsen voor. Met bijzondere historische plaatsen wordt bedoeld (deels) bebouwde plaatsen die identiteit ontlenen aan een van tevoren bedachte functie, bijvoorbeeld een klooster, een landgoed of een instituut. Deze plaatsen spelen een rol bij de oriëntatie van het landschap. Het gaat hier om landgoed Nemerlaer, landgoed Zwijnsbergen, landgoed Mariënhof, landgoed Den Eikenhorst aan de Hal, het klooster Sancta Monica van de Witte Zusters, Haarendael met huize Gerra, en Prisma, met Assisië. Vanwege de hoge historische waarde en de ligging in het buitengebied zijn deze bijzondere historische plaatsen ook als aandachtsgebied aangewezen.

Nieuw is de aanduiding van het tracé de N65 als aandachtsgebied cultuurhistorie. Haaren en de buurgemeenten streven ernaar de cultuurhistorische waarde van deze Napoleontische route te bewaren en ervaarbaar te maken. Om die reden is een hogere aandacht voor dit tracé in de beleidskaart opgenomen.

Tot slot zijn nog enkele buurtschappen en veldlinten als aandachtsgebied aangewezen, vanwege de historische waarde die de bebouwing in deze gebieden heeft, conform de cultuurhistorische waardekaart. In deze gebieden is de concentratie monumenten en waardevolle panden meestal erg hoog. Het gaat hier om:

- de Belvertsestraat en de Roonsestraat (Belvert),
- Holleneind,
- Hoge Raam, vlakbij de rijksweg N65
- de Molenstraat,
- de Dijk
- de Hooghoutseweg en de Gijzel
- de Biezenmortelstraat/Gijzelstraat/Udenhoutseweg
- ’t Winkel/Winkelsestraat
- de bebouwingsconcentratie aan Nieuwkuijkseweg-Duinoordseweg/Distelberg
- de bebouwingsconcentratie aan Esschebaan en Haarenseweg (de Ruiting)
- ’t Hoog
- Hoef ten Halve
- De uitloper Helvoirtsestraat, ten noorden van Helvoirt

Geen welstandsvrije gebieden

De wet biedt ook de mogelijkheid welstandsvrije gebieden te onderscheiden. In de gemeente Haaren zijn geen welstandsvrije gebieden opgenomen, omdat deze welstandsnota is gericht op de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuren, waarbij altijd sprake is van een bepaalde basiskwaliteit. De gemeente Haaren vindt het uit oogpunt van rechtsbescherming van burgers niet verantwoord voor bestaande gebieden geen enkele welstandstoets toe te passen. Bij nieuwe ontwikkelingen zal de gemeente steeds afwegen of daarin de mogelijkheid van welstandsvrij bouwen kan worden opgenomen.

2.4 objectgericht welstandsbeleid

Naast het gebiedgerichte beleid zoals hierboven beschreven, is voor een aantal categorieën bouwwerken ook objectgericht beleid geformuleerd. Dit beleid is vervat in de objectcriteria, (hoofdstuk 9)

2.4.1 Voor- en achterkant benadering

Eén van de uitgangspunten van welstandsbeleid is de zogenaamde voor- en achterkant benadering. Deze benadering houdt in dat er met het oog op stedenbouw en welstand in een aantal gevallen verschil moet worden gemaakt tussen het bouwen aan de voorkant of aan de achterkant van een bouwwerk. Vanuit welstandsoptiek is de kwaliteit van het bouwen aan de voorkant in het algemeen belangrijker dan het bouwen aan de achterkant. Deze benadering ligt ten grondslag aan de bepalingen in het BOR t.a.v. vergunningvrij bouwen (art. 2) en “welstandsvrij” bouwen (art. 3).
Aan de voor- en zijkant mag er minder snel vergunningvrij gebouwd worden dan aan de achterkant van de woning.
Het erf om de woning is in het kader van het vergunningvrij bouwen ingedeeld in voorerfgebied en achtererfgebied. Afhankelijk van de specifieke situatie behoort grond naast de zijgevel van een woning tot het voorerfgebied of tot het achtererfgebied. Het achtererfgebied begint 1 meter achter de voorgevel van de woning. Erf dat naast de woning ligt en direct aan het openbaar toegankelijk gebied grenst is geen achtererfgebied. Openbaar toegankelijk gebied is onder andere: wegen, pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en dergelijke. Fiets- en voetpaden die niet worden gebruikt voor doorgaand verkeer, vallen niet onder het openbaar toegankelijk gebied.

2.4.2 objectcriteria

Voor specifieke categorieën bouwwerken, veel voorkomende verbouwingen en gebouwen, heeft de gemeente zodanig concrete criteria opgesteld dat een groot deel van deze aanvragen ambtelijk kan worden afgedaan. De criteria zijn onderverdeeld in een “altijd-goed-kader” en een “afwegingskader”. De criteria in het altijd-goed-kader zijn meetbaar en verifieerbaar, en vaak kwantitatief van aard, de criteria in het afwegingskader vragen, zoals de naam al zegt, een afweging van de toetser, en zijn vooral kwalitatief van aard. Wanneer een plan niet in het altijd-goed-kader past wordt het aan de criteria in het afwegingskader getoetst. In geval van twijfel

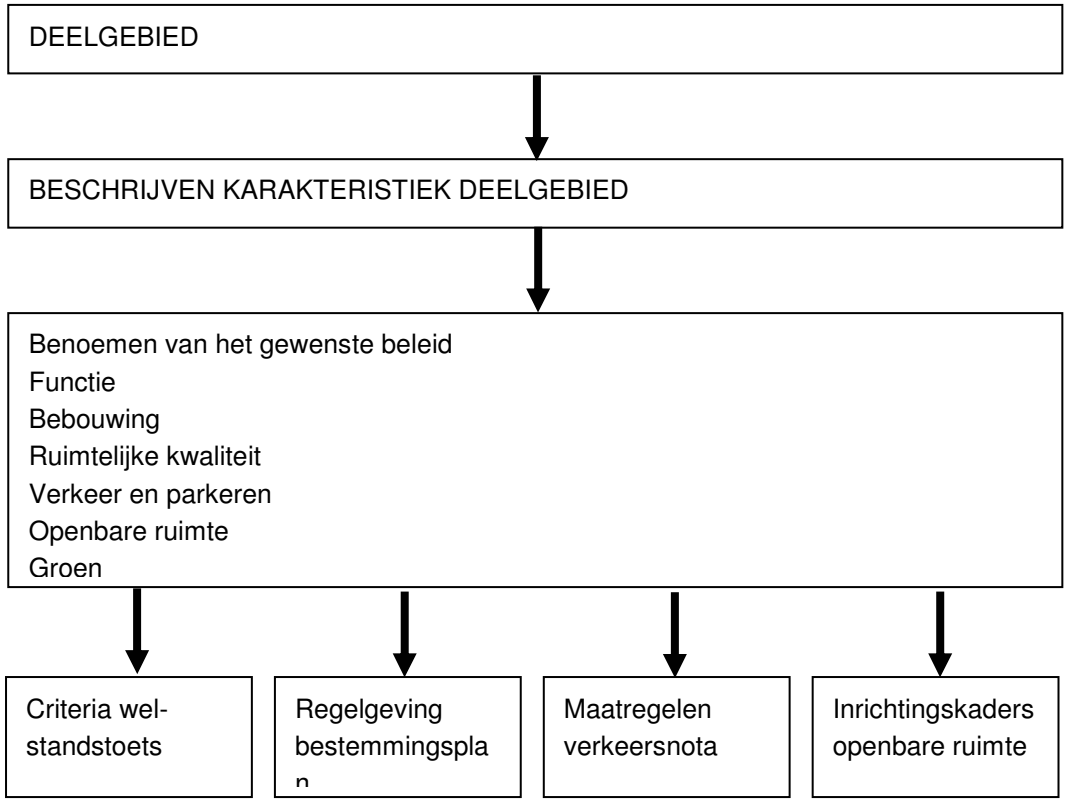
bestaat de mogelijkheid een plan voor te leggen aan de welstandscommissie of een gemandateerde van die commissie.

3. INKADERING VAN HET WELSTANDSBELEID

3.1 Inleiding

De essentie van het welstandsbeleid is de gebiedsgerichte benadering. Op elk beleidsniveau zijn gebiedsspecifieke kenmerken te benoemen. Deze benadering stelt de gemeente in staat om de samenhang tussen verschillende beleidsvelden inzichtelijk te maken en daarmee de samenhang tussen het welstandsbeleid en ander beleid en andersom.

De kwalitatieve kenmerken van een gebied zijn in het kader van het welstandsbeleid bepalend voor de samenstelling van gebiedsgerichte criteria. De gebiedsgerichte benadering levert een heldere beschrijving en beeld op van de specifieke karakteristieken van een deelgebied.
Voor het welstandsbeleid richt deze benadering zich met name op de specifieke kenmerken van een gebied voor de bebouwing, maar in breder verband zijn uit deze benadering eveneens die kenmerken te distilleren die belangrijk zijn voor ander gemeentelijk ruimtelijk beleid. Deze benadering biedt kansen voor een brede basis voor gebiedsgericht beleid op alle ruimtelijke beleidsvelden.



In de volgende paragrafen wordt ingegaan op de relatie van welstand met een aantal andere ruimtelijke beleidsvelden.

3.2 Welstand en ruimtelijke kwaliteit in groter verband

Het handhaven en liefst versterken van de ruimtelijke kwaliteit is een belangrijk uitgangspunt in het ruimtelijk beleid. Ruimtelijk kwaliteitsbeleid betekent: aandacht schenken aan cultuurhistorie en ruimtelijke identiteit, het

creëren van een aantrekkelijke omgeving met ruimtelijke diversiteit in landschap, stedenbouw en architectuur en het verantwoord omgaan met natuur en ecologische waarden.

Welstand is slechts één van de beleidstakken die zich bezighoudt met het ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Het welstandsbeleid staat niet op zich. Het is deels verankerd in en deels gebaseerd op beleidslijnen uit andere beleidsvelden. Waar voorheen de rijksoverheid de grote lijnen uitzette, met Nota's ruimtelijke Ordening en Architectuurnota's, is de borging en sturing van de ruimtelijke kwaliteit de laatste jaren steeds meer naar de lagere overheden verschoven. De provincie heeft In haar structuurvisie en Verordening Ruimte kaders voor de ruimtelijke ontwikkeling en richtlijnen voor ruimtelijke kwaliteit gesteld. Gemeenten zijn verplicht hun eigen structuurvisie op te stellen, die de kaders voor de bestemmingsplannen vormt. Ook voor het welstandsbeleid zijn deze structuurvisies kaderstellend.

3.3 Welstand en het bestemmingsplan

Het welstandsbeleid biedt een kader voor de toetsing van een vergunningaanvraag voor de activiteit bouwen aan redelijke eisen van welstand. In deze nota worden criteria benoemd die er aan bijdragen dat de toekomstige bebouwing past in de omgeving. De criteria worden onder andere geformuleerd vanuit een visie op het gebied en vanuit een beeld van de aanwezige waarden. Aspecten die aan de orde komen betreffen zowel niet-ruimtelijk relevante aspecten zoals kleur en materiaalgebruik, als ruimtelijk relevante aspecten zoals hoogte, omvang en situering van de gebouwen. Er is dus een nauwe relatie met het bestemmingsplan. De ruimtelijk relevante aspecten kunnen –wanneer wenselijk en noodzakelijk- vertaald worden in het bestemmingsplan. Voor niet-ruimtelijk relevante aspecten is een vertaling in het bestemmingsplan niet mogelijk. Welstand kan kwalitatieve eisen, bijvoorbeeld het materiaalgebruik ten opzichte van de naastgelegen woning, aan een gebouw stellen terwijl het bestemmingsplan alleen kwantitatieve (ruimtelijk relevante) eisen stelt, bijvoorbeeld maximale nok- en goothoogte. Het welstandsbeleid en bestemmingsplan liggen dus in elkaars verlengde en vullen elkaar aan.

Een vergunningaanvraag voor de activiteit bouwen wordt zowel getoetst aan redelijke eisen van welstand als aan de bouwvoorschriften zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Wanneer er sprake is van een verschil tussen de inhoud van een bestemmingsplan en een welstandsnota dat leidt tot tegenstrijdige eisen, blijven bij

toetsing van een vergunningaanvraag voor de activiteit bouwen de welstandscriteria buiten toepassing. Het bestemmingsplan heeft hier formeel juridisch ‘het laatste woord’.

3.4 Welstand en het Beeldkwaliteitsplan

De welstandsnota richt zich primair op de min of meer reguliere en/of incidentele bouwopgave in bestaande stedelijke gebieden en het buitengebied. Voor gebieden met een planmatige functieverandering, zoals nieuwe woon- en werkgebieden en herontwikkelingsgebieden (stads- en dorpscentra, wijkontwikkelingsgebieden) kan voor de sturing van welstand ook een beeldkwaliteitplan worden opgesteld.

Deze beeldkwaliteitplannen kennen in de meeste gevallen niet alleen criteria van welstand waaraan bouwwerken dienen te voldoen, maar gaan bijvoorbeeld ook in op de vormgeving van het openbare gebied.

Dat deel van het beeldkwaliteitplan, dat betrekking heeft op het bouwen, kan als basis dienen voor welstandstoetsing bij vergunningaanvragen.

Indien er reeds een beeldkwaliteitplan voor een in ontwikkeling zijnd gebied bestaat voordat de welstandsnota wordt vastgesteld door de gemeenteraad dient dit plan tot onderdeel te worden gemaakt van de welstandsnota door in de welstandsnota hier expliciet naar te verwijzen. Wel dient het beeldkwaliteitplan tot stand te zijn gekomen volgens de voorschriften, die de Woningwet ten aanzien van de vaststelling en wijziging van de welstandsnota stelt (vaststelling door de gemeenteraad en inspraak conform de gemeentelijke inspraakverordening). Door in de welstandsnota naar het beeldkwaliteitplan te verwijzen vormt dit plan juridisch een onderdeel van de welstandsnota.

Beeldkwaliteitplannen zijn in principe bedoeld om specifieke ontwikkelingen te kunnen begeleiden. Als de ontwikkeling is afgerond ligt het dan ook in de rede om de criteria die gelden voor het betreffende gebied bij een wijziging van de welstandsnota op te nemen in de welstandsnota zelf. De verwijzing naar het beeldkwaliteitplan kan dan vervallen.

De mogelijkheid bestaat om een beeldkwaliteitplan vast te stellen in aanvulling op een vastgestelde welstandsnota; bijvoorbeeld als het betreffende beeldkwaliteitplan een verdere concretisering van het beleid

inhoudt dat reeds in de welstandsnota is verankerd. In dat geval is er sprake van een wijziging van de welstandsnota, bijvoorbeeld om ontwikkelingen in een straatwand te sturen en te stimuleren of aanvullende eisen voor een karakteristiek stukje centrumgebied op te stellen. Deze wijziging van de welstandsnota dient weer door de gemeenteraad te worden vastgesteld en de inspraakprocedure conform de gemeentelijke inspraakverordening dient te zijn gevolgd.

Behalve de toetsingscriteria omvat een beeldkwaliteitplan bij voorkeur ook een toelichting waarin het onderliggende beleid kan worden verklaard. In deze toelichting wordt het gemeentebeleid voor het betreffende (ontwikkelings)gebied met betrekking tot beeldkwaliteit op hoofdlijnen samengevat. De toelichting vervult verder een belangrijke rol bij uitvoering van projecten, omdat initiatiefnemers bij het realiseringstraject kunnen refereren aan de voorbeelden en beleidslijnen. Maar net als bij een bestemmingsplan heeft de toelichting ook bij een beeldkwaliteitplan slechts een beperkte status.

3.5 Welstand en openbare ruimte en groenbeleid

De openbare ruimten en groengebieden worden binnen een gemeente over het algemeen begrensd door bebouwing. Bebouwing waarover welstand in het geval van aanpassingen en veranderingen een woordje meepraat om de kwaliteit van die bebouwing en vooral ook de samenhang tussen bebouwing binnen een gebied zoveel mogelijk te waarborgen.

De kwaliteit van die bebouwing heeft effect op de omgeving waarin dat gebouw staat. Een straat met kwalitatief hoogwaardige bebouwing draagt positief bij aan de beleving van die ruimte. Andersom draagt een straat met een kwalitatief hoogwaardige inrichting positief bij aan de beleving van de bebouwing langs die straat.

Omdat in het welstandsbeleid slechts in geringe mate kan worden ingegaan op de kwaliteiten van de openbare ruimte en groen, namelijk slechts op die aspecten waarvoor een vergunning voor de activiteit bouwen vereist is, is het dan ook de kunst dat bij de wens tot een integraal kwaliteitsbeleid er voldoende afstemming plaatsvindt tussen de welstandsnota met daarin vastgelegd de kwaliteiten voor de bebouwing en daarnaast beleidsnota's waarin de kwaliteiten vastgelegd zijn van de openbare ruimte en groen.

Deze afstemming kan op twee manieren plaatsvinden:
Enerzijds door vanuit de gebiedsgerichte benadering, die gevolgd wordt in het kader van het opstellen van de welstandsnota, beleidskeuzen voor andere beleidsvelden vast te leggen. Dit vereist reeds van het begin af aan een integrale aanpak op gebiedsniveau.
Anderzijds kan men bij het opstellen van inrichtingsplannen, waar voorheen de uitvoering en het beheer geschiedde door de gemeentelijke diensten, de welstandscommissie bij de opzet van deze plannen betrekken. Immers, straatmeubilair, verlichting, verharding en verkeersmiddelen maken integraal onderdeel uit van de beleving van ruimtelijke kwaliteit in de gemeente.

De gemeente Haaren heeft voor het buitengebied een beeldkwaliteitplan opgesteld. Het beeldkwaliteitplan geeft voorwaarden aan voor de beeldkwaliteit van het landschap en voor de in dat landschap aanwezige bebouwing en erven. De concrete eisen vanuit het beeldkwaliteitplan buitengebied over kleuren, materiaalgebruik en vormgeving inzake bebouwing zijn in deze welstandsnota opgenomen. Daarnaast hanteert de welstandscommissie het beeldkwaliteitplan als uitgangspunt bij de toetsing van bouwplannen als het gaat om aspecten die een nauwe relatie hebben met landschapsaspecten en erfinrichtingen.

3.6 Welstand en Erfgoedbeleid

3.6.1 Inleiding

Noodzaak tot bescherming van monumenten

Historische gebouwen, objecten en landschappen laten ons zien hoe voorgaande generaties woonden, werkten en leefden. Ze bepalen in belangrijke mate het 'eigen gezicht' van een straat, buurt, dorp, stad of landschap. Dit eigen gezicht wordt steeds meer gewaardeerd en gezien als ruimtelijke kwaliteit van een eigen gebied. Een monument kan behoudenswaardig zijn vanwege: esthetische, educatieve, economische en inspiratieve waarde(n).

Modernisering Monumentenzorg

Met ingang van 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Dit is gebaseerd op 3 pijlers: monumentenzorg integreren in de ruimtelijke ordening, vereenvoudiging van regelgeving m.b.t. vergunningen en subsidies, en herbestemming van cultuurhistorische complexen.
De eerste pijler is vooral van belang voor de integratie met welstandszorg. De eerste pijler geeft aan dat het objectgerichte karakter wordt verbreed tot een gebiedsgerichte benadering, geïntegreerd in beleid dat is gericht op ruimtelijke ordening. Het doel is dat het nieuwe monumentenbeleid beter gaat inspelen op de kwaliteit van de omgeving. Hiermee zal meer samenhang komen tussen ruimtelijke ordening en monumentenzorg, zodat de cultuurhistorische kwaliteit beter tot zijn recht komt. Om een stabiele en meer structurele basis te geven aan de borging van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening, is aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening toegevoegd dat gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen niet alleen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden onder de grond, maar ook met waarden boven de grond. Dat betekent dat gemeenten een analyse moeten maken van de cultuurhistorie in een bestemmingsplangebied, en daar conclusies aan moeten verbinden die in het bestemmingsplan verankerd worden. De intrinsieke en gebiedskwaliteiten worden vastgelegd in beeldkwaliteitplan cq. welstandsnota met criteria.

Rijksmonumenten

De bescherming van het monument zelf is geregeld in de Monumentenwet (1988) en in de gemeentelijke Erfgoedverordening. Bouwen en verbouwen aan rijksmonumenten is vastgelegd in de Monumentenwet. Deze wet geeft het Rijk de mogelijkheid om objecten als rijksmonument aan te wijzen. Rijksmonumenten worden wettelijk beschermd via het vergunningenstelsel en bij restauratie zijn financiële middelen beschikbaar. Rijksmonumenten zijn in het Monumentenregister ingeschreven door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). Het hele object, of het nu een gebouw of een object in de openbare ruimte betreft, is beschermd.

Veranderingen aan rijksmonumenten doorvoeren is niet verboden, maar er moet altijd een vergunning aangevraagd worden. Het is verboden rijksmonumenten te beschadigen, te verwaarlozen of te vernielen. Het is bovendien niet toegestaan een monument zo te herstellen, te gebruiken of laten gebruiken dat het monument in gevaar wordt gebracht of ontsierd wordt.

Een vergunning wordt pas verleend na afweging van alle belangen van zowel de belanghebbende(n) als van het object zelf. Deze afweging wordt gemaakt door de gemeente. Vooral het overhevelen van het vergunningstelsel geeft gemeenten een grote verantwoordelijkheid ten aanzien van rijksmonumenten. Als de wijzigingen ingrijpend zijn dan zal zowel de monumentencommissie, de RCE en als het object in het buitengebied is gelegen, ook de provincie hierover een advies geven aan het college. Het college maakt de belangenafweging en onderbouwt het besluit. De vergunning voor ingrijpende wijzigingen wordt via een zogenaamde UOV-procedure afgerond. Deze procedure duurt max. 26 weken. De vergunning voor alle andere wijzigingen dienen binnen 8 weken (Wabo) te worden verstrekt.

De Monumentenwet geeft daarnaast de mogelijkheid tot aanwijzing van beschermde stads- en dorpsgezichten. De verantwoordelijke staatssecretaris en/of minister hebben daartoe bevoegdheid. De gemeenteraad, provincie en raad van Cultuur adviseren de minister hierover. De bescherming van dorpsgezichten vindt plaats via het opstellen van een beschermend bestemmingsplan en heeft primair betrekking op het respecteren van de lokale waarden en beeldkarakteristiek. Het opstellen van een aangepast bestemmingsplan voor een beschermd stads- en dorpsgezicht gebeurt in nauwe samenspraak met alle betrokken partijen.

Op dit moment bezit de gemeente Haaren geen beschermde dorpsgezichten.

Gemeentelijke monumenten

Het aanwijzen van gemeentelijke monumenten is een gemeentelijke beleidsvrijheid. Net als bij rijksmonumenten dient bij bouwen en verbouwen aan een gemeentelijk monument uitgegaan worden van een afweging tussen de belangen van de belanghebbende(n) en het object zelf. Op grond van de Erfgoedverordening moet er door de eigenaar een monumentenvergunning worden aangevraagd. Een belangrijk verschil tussen rijksmonumenten enerzijds en gemeentelijke monumenten anderzijds is dat alleen rijksmonumenten vallen onder het regime van de Monumentenwet. Ten slotte kan de gemeenteraad ook een historische kern als een beschermd dorpsgezicht van gemeentewege aanwijzen. In Haaren zijn geen beschermde dorpsgezichten aangewezen, maar er zijn wel historisch waardevolle kernen en buurtschappen aanwezig.

Monumenten en groen

De gemeente Haaren heeft voor haar grondgebied een groenbeleidsplan opgesteld. In dit plan wordt de betekenis van landschapselementen voor historische stedenbouwkundige structuren uitgewerkt.

3.6.2 Monumenten op de Welstandsbeleidskaart

Het aan- en verbouwen van het monument op zich is dus geregeld in de Erfgoedverordening en Monumentenwet. Echter, de gebouwen in de directe omgeving van een monument vallen hier niet onder, terwijl zij wel liggen binnen de beeldinvloedssfeer van dat monument. In het kader van welstand is het wenselijk bij (aan- of ver)bouwen van de belendende panden extra aandacht aan de vormgeving te besteden, zodat het pand de beeldruimte rondom het monument respecteert.

Naast de reden waarom bepaalde gebieden, gebouwen en objecten, niet-zijnde gebouwen, als monument zijn aangewezen, bestaat er een verschil in voorkomen en omvang van monumenten. Er zijn solitair gelegen monumenten, die als los element in een landelijke of stedelijke omgeving zijn gelegen. De omgeving van en de ruimte rondom het monument kan belangrijk zijn voor de zeggingskracht van zo'n solitair monument. Er bestaan ook monumenten die in een meer of minder gesloten straatwand gelegen zijn, waarbij het monument past binnen het overwegende straatbeeld en de waarde bepaald wordt door de gaafheid of uniciteit van dat

ene pand of dat ene ensemble. Daarnaast bestaan er historisch waardevolle dorpsgezichten, waarbij het geheel, de compositie, van gebouwen en objecten een bijzondere eigenschap bezit.

Voor bouwplannen op, aan of nabij monumenten is de redengevende beschrijving van het monument de basis voor toetsing aan de welstandscriteria. Daarnaast zijn de algemene criteria van toepassing. Bouwplannen op, aan of nabij monumenten worden altijd aan de commissie voorgelegd.
Voor de ligging van de monumenten zie de welstandsbeleidskaart. Voor de adressen van de monumenten zie de separate lijst van rijks- en gemeentelijke monumenten van de gemeente Haaren in bijlage 3.

3.6.3 archeologie

Binnen de dynamiek van ontwikkelen en bouwen is het van belang archeologische elementen te conserveren en waar mogelijk te accentueren en geloofwaardig in te passen.
Ontwikkelingen behoren immers een plaats te krijgen in, en niet in plaats te komen van het cultuurlandschap. Wanneer behoud "in situ" niet mogelijk is, kunnen de archeologische sporen in de ondergrond eventueel door opgraving veilig worden gesteld, zodat zij "ex situ" nog bijdragen aan het verborgen verhaal. Voor de bouwopgave betekent dit dat met name gestuurd moet worden op:
De situering van het bouwwerk in relatie tot de aanwezige archeologische waarde.
De oriëntatie van het bouwwerk, met name in relatie tot de effecten op de situering van op- en inritten, parkeerruimten e.d.

3.6.4 Relatie met andere sturingsinstrumenten

- Monumentenwet en gemeentelijke Erfgoedverordening: aanwijzingsbevoegdheid, toetsingsprocedure (ver)bouwen monumenten, Provinciale structuurvisie;
- Stedenbouwkundige (Master-)plannen: stedenbouwkundig beeld;
- Bestemmingsplan: uitwerking van de Masterplannen, vastleggen bouwmassa, oriëntatie van de gebouwen en doorzichten;
- Structuurvisie: uitwerking van de visie en structuren op gebied van het erfgoed.
- Beleidsplan openbare ruimte: richting geven aan de inrichting van de openbare ruimte nabij monumenten.
- Landschapsbeleidsplan; de uitwerking van fysisch en historisch landschap, groenelementen in relatie tot gebouwd erfgoed.

- Toerisme en economie: uitwerking van de combinatie van erfgoed, de verhalen (stones&stories) en toeristisch economische sector. Hierin kan worden berekend wat de economische opbrengsten zijn vanuit toeristische sector voor erfgoed.
- Malta-wetgeving, waarbij het principe geldt: de verstoorder(opdrachtgever) betaalt.
- Cultuurhistorische Effectrapportage (CHER), voor grootschaliger projecten, waarbij integrale randvoorwaarden worden opgesteld voor behoud en inpassing van o.a. cultuurhistorische waarden in de plannen.
- Ontgrondingsvergunning (archeologie) , voor uitgraven van bodems.
- Peilbesluiten (archeologie), voor veranderingen van het grondwaterpeil.

3.7 Welstand en reclamebeleid

Reclame-uitingen aan of op gevels en andere reclameobjecten in de leefomgeving zijn bedoeld om op te vallen. Daarom kunnen ze al snel als visueel storend worden ervaren. Voor plaatsing van reclameobjecten is dan ook in beginsel altijd een vergunning van de gemeente nodig.
De reclamecriteria hebben betrekking op reclameobjecten waarvoor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen nodig is. Er moet dus sprake zijn van bouwen in de zin van de wet. Is daarvan geen sprake dan is slechts de excessenregeling (hoofdstuk 10) van toepassing.
Desondanks zijn de reclamecriteria ook te gebruiken als richtlijn voor evenwichtige vergunningvrije reclametoepassing.

Bij de beoordeling van reclame-uitingen door gemeenten in het kader van welstand wordt onder meer gelet op de visuele afstemming van de reclame op het gebouw en de omgeving. In de objectcriteria (Deel C hoofdstuk 9) zijn ook de criteria voor reclame-uitingen opgenomen.

Concreet wordt gekeken naar de volgende aspecten:
de vormgeving van de reclame.
De functionele relatie met het gebouw waarop of waarbij deze wordt aangebracht.

DEEL B - PROCEDURE

4. ORGANISATIE VAN WELSTAND

4.1 toetsingsprocedure

4.1.1 planverantwoording

De gemeente Haaren heeft de betrokkenheid van haar burgers bij de kwaliteit van de eigen woonomgeving hoog in het vaandel staan. De verantwoordelijkheid voor naleving van de wettelijke bepalingen ligt bij de burger. De burger zal zich dan ook moeten kunnen verantwoorden voor zijn bouwactiviteiten. Daarom worden aanvragers van bouwplannen gevraagd een planverantwoording te maken. Is een plan voorzien van een deugdelijke planverantwoording, dan zal het plan niet meer worden getoetst door de welstandscommissie. Hierop gelden de volgende uitzonderingen:
In ontwikkelingsgebieden worden alle plannen alleen aan de commissie voorgelegd wanneer er geen deugdelijke planverantwoording is bijgevoegd, op verzoek van de aanvrager of wanneer de gemeente twijfels heeft over de toepassing van de beeldkwaliteitseisen.
In de aandachtsgebieden cultuurhistorie worden plannen in principe wel ter advisering aan de commissie voorgelegd, tenzij het plan op basis van de objectcriteria kan worden afgehandeld.
Plannen voor monumenten (perceelsniveau) worden altijd aan de commissie voorgelegd.

Een deugdelijke planverantwoording geeft antwoord op de volgende vragen:
voldoet het plan aan het bestemmingsplan wat betreft plaatsing en afmetingen? Indien gebruik wordt gemaakt van binnenplanse ontheffingen of de kruimelgevallen: op welke wijze draagt dit bij aan de inpassing in de omgeving?
Hoe is het plan in de omgeving ingepast t.a.v. plaatsing, afmetingen, stijl, karakter, compositie, materiaal en kleur? Wijkt het plan af van de criteria in de welstandsnota, en zo ja: waarom? Op welke manier draagt het plan in dat geval bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving?

Het plan wordt voorgelegd aan de welstandscommissie als:

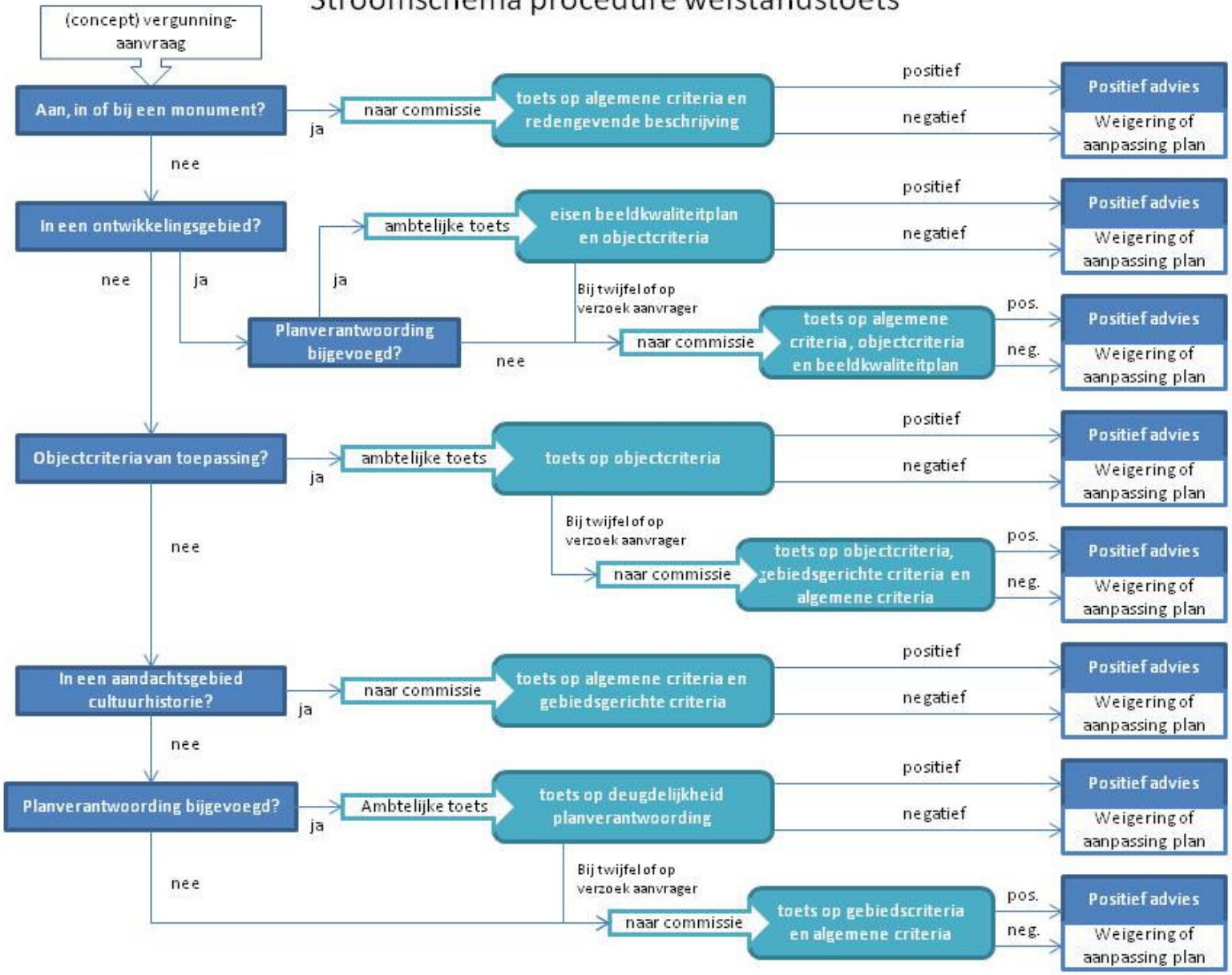
1. Het plan in een aandachtsgebied cultuurhistorie ligt; en/of
2. Het plan van de criteria in de welstandsnota afwijkt en de gemeente twijfelt aan de planverantwoording, of
3. De ontwerper/aanvrager niet tot overeenstemming komt met de toetsende ambtenaar of de aanvrager uitdrukkelijk om een advies van de commissie verzoekt, of
4. Er geen planverantwoording is bijgevoegd.

Als een project(afwijkings)besluit nodig is voor het bouwen en de gemeente overweegt medewerking te verlenen, zal zij meestal ook het advies van de commissie inwinnen.

4.1.2 procedure

In onderstaand schema is aangegeven op welke wijze er getoetst wordt en welke criteria van toepassing zijn bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Vergunningvrije bouwwerken of vergunningvrije wijzigingen aan bouwwerken worden niet getoetst aan redelijke eisen van welstand, tenzij de aanvrager daar om vraagt (preventieve toets) of indien sprake is van een mogelijk exces (repressieve toets). In deze gevallen toetst de commissie aan ernstige strijd met redelijke eisen van welstand, op basis van de excessenregeling, hoofdstuk 10 van deze nota.

Stroomschema procedure welstandstoets



4.2 De welstandscommissie

De Woningwet 2003 (artikel 8 lid 2) verplicht gemeenten er toe de regels met betrekking tot de samenstelling, inrichting en werkwijze van de welstandscommissie in de bouwverordening op te nemen. Voor informatie hierover wordt u verwezen naar de bouwverordening en de toelichting hierop en naar het Reglement van orde van de welstandscommissie van de gemeente Haaren

Bouwverordening Haaren 2013

Hoofdstuk. 9 Welstand

- de advisering door de commissie
- de samenstelling van de commissie
- de jaarlijkse verantwoording
- de termijn van advisering
- de openbaarheid van vergaderen en mondelinge toelichting
- afdoening onder verantwoordelijkheid
- vorm waarin het advies wordt uitgebracht

.

4.3 De gemeentelijke organisatie

4.3.1 Burgemeester en wethouders voeren het welstandstoezicht uit

De bestuurlijke verantwoordelijkheid voor de afgifte van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen ligt bij burgemeester en wethouders. Zij hebben een eigen verantwoordelijkheid voor het welstandsoordeel dat tot stand komt aan de hand van de in de welstandsnota opgenomen criteria. Het advies van de onafhankelijke en deskundige welstandscommissie speelt daarbij een belangrijke rol.

4.3.2 Afwijking van het advies, afwijken van de criteria

Burgemeester en wethouders volgen in hun oordeel in principe het advies van de welstandscommissie. Daarop zijn de volgende uitzonderingsmogelijkheden:

Afwijken van het advies op welstandsmotieven / second-opinion

Burgemeester en wethouders kunnen op inhoudelijke grond afwijken van het advies van de welstandscommissie indien zij tot het oordeel komen dat de welstandscommissie de van toepassing zijnde criteria niet juist heeft geïnterpreteerd, of de commissie naar hun oordeel niet de juiste criteria heeft toegepast. Indien burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunningsaanvraag voor de activiteit bouwen op inhoudelijke grond tot een ander oordeel komen dan de welstandscommissie staan 2 mogelijkheden ter beschikking:
Enerzijds kunnen burgemeester en wethouders de commissie vragen om een heroverweging. Dit gebeurt in incidentele gevallen waarbij aanvullende planinformatie beschikbaar komt.
Anderzijds kunnen zij voordat het besluit op de vergunningsaanvraag wordt genomen, binnen de daarvoor geldige afhandelingstermijn, een second-opinion aanvragen bij een andere onafhankelijke adviescommissie.
Het advies van deze tweede commissie speelt een zware rol bij de verdere oordeelsvorming van burgemeester en wethouders. Indien het advies van de reguliere commissie en de second-opinion tegengesteld zijn en burgemeester en wethouders op inhoudelijke grond afwijken van het advies van de reguliere welstandscommissie, wordt dit in de beslissing op de aanvraag van de bouwvergunning gemotiveerd. De reguliere welstandscommissie wordt hiervan op de hoogte gesteld.

Afwijken van het advies om andere redenen.

Het bevoegd gezag krijgt volgens artikel 2.10 lid 1 aanhef en onder d Wabo de mogelijkheid om bij het in strijd zijn van een bouwplan met redelijke eisen van welstand, toch de omgevingsvergunning te verlenen indien het van oordeel is dat daarvoor andere redenen zijn, bijvoorbeeld van economische of maatschappelijke aard. Deze afwijking wordt in de beslissing op de aanvraag van de omgevingsvergunning gemotiveerd. De welstandscommissie wordt hiervan op de hoogte gesteld.

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

4.3.3 Bezwaar/beroepprocedure

Het indienen van bezwaar/beroep

Belanghebbenden kunnen binnen zes weken bezwaar/beroep indienen tegen de beslissing van burgemeester en wethouders op de aanvraag voor een omgevingsvergunning. Bezwaar of beroep is afhankelijk van de gevolgde procedure van de omgevingsvergunning. Belanghebbenden zijn in de regel de planindiener en de direct omwonenden. In de bezwaarschriftprocedure heroverwegen burgemeester en wethouders het besluit, na advies van de 'Commissie Bezwaar- en Beroepschriften'. Belanghebbenden worden in dat geval uitgenodigd om tijdens een hoorzitting hun standpunten nader toe te lichten. Binnen tien weken nemen burgemeester en wethouders daarna een beslissing op het bezwaar. De belanghebbenden die het met de heroverweging niet eens zijn, kunnen hiertegen in beroep gaan.

De afdeling gemeentewinkel kan informatie over de procedure geven. Als een bezwaar te maken heeft met het welstandsoordeel, richt de belanghebbende zich dus nadrukkelijk op het oordeel van burgemeester en wethouders en niet op het advies van de welstandscommissie. Dat is immers alleen een advies aan burgemeester en wethouders. De welstandscommissie zelf kent daarom geen bezwaarprocedure voor belanghebbenden. Natuurlijk kunnen de ontwerper en eventueel de planindiener de welstandscommissie wel een toelichting op een uitgebracht advies vragen. Na hoor en wederhoor kan de welstandscommissie, als zij daartoe aanleiding ziet, het advies herzien. Deze herziening wordt in het advies gemotiveerd.
Ook kan de planindiener en ontwerper aan burgemeester en wethouders een verzoek richten voor een second-opinion. Burgemeester en wethouders beslissen op een dergelijk verzoek na een zorgvuldige afweging.

De Federatie Welstand beschikt over een beroepscommissie voor procedurele en juridische zaken.

4.3.4 Vooroverleg/conceptaanvraag

De gemeente biedt ontwerpers en planindieners de mogelijkheid om, voorafgaand aan de formele vergunningsaanvraag, vooroverleg te plegen met de welstandscommissie (of de ambtelijke toetsers) via een concept aanvraag of beeldkwaliteitplan van hun plannen. Hiertoe kan een concept aanvraag met schetsontwerp worden ingediend bij de afdeling Gemeentewinkel. De concept aanvraag wordt tevens getoetst aan de planologische haalbaarheid van het plan.

Bij de concept aanvraag moet de kwaliteit van het aangeleverde materiaal een goed beeld geven van het plan en de relatie met de omgeving. Er kan dan een goed oordeel gevormd worden als de volgende zaken worden aangeleverd: situatieschets inclusief aansluitende terreinen (minimaal schaal 1:1000), foto's van de bestaande situatie en de omgeving, bij verbouwingsplannen tevens schetsen van bestaande plattegronden, doorsneden en gevelaanzichten (minimaal schaal 1:100). Bij grote projecten kan er een werkmaquette van het bouwwerk en zijn omgeving gevraagd worden om de schaal en massa te kunnen beoordelen.

De concept aanvraag wordt geregistreerd, gedateerd en krijgt een dossiernummer. In afwachting van de verdere ontwikkelingen van het plan wordt een preadvies uitgebracht en worden eventuele gemaakte afspraken vastgelegd. Op deze wijze wordt zorg gedragen voor een goede verslaglegging en een consistente advisering in alle planfasen. Op verzoek van de opdrachtgever kan dit overleg achter gesloten deuren plaatsvinden. De opdrachtgever dient deze wens bij het college van burgemeester en wethouders kenbaar te maken.

4.3.5 Supervisie/relatie welstandscommissie

De gemeente kan voor bepaalde (nieuw te ontwikkelen) gebieden een projectleider aanstellen met als taak de ruimtelijke kwaliteit te stimuleren en initiatiefnemers in de vroege planvormingsfasen reeds te informeren en te begeleiden. Om misverstanden te voorkomen, is het van belang de relatie tussen de planbegeleiding door de projectleider en de uiteindelijke welstandsbeoordeling door de welstandscommissie vooraf schriftelijk vast te leggen.

Bij het aanstellen van een projectleider zullen de betrokken afdelingen van de gemeente zorg dragen voor een heldere taakomschrijving en een goede afstemming tussen stedenbouwkundige supervisie en welstandsbeoordeling.

5. WELSTAND EN DE OMGEVINGSWETGEVING

5.1 Status

Deze beleidsnota geeft voor het gehele grondgebied van de gemeente Haaren richting aan de welstandstoetsing. De nota geeft op lokaal niveau inhoud aan de nieuwe wijze van welstandstoezicht zoals deze is vastgelegd in de vernieuwde Woningwet.

De Welstandsnota gemeente Haaren is, na vaststelling in de gemeenteraad, het instrument waarmee de welstandstoets van bouwwerken uitgevoerd wordt. De wet heeft daarbij vastgelegd dat deze toets gebaseerd moet zijn op zowel algemene als gebiedseigen kwaliteiten en kenmerken en voor de burger transparant en navolgbaar moet zijn. In essentie komt het erop neer dat:
de gemeenteraad bepaalt welke criteria in welk gebied van belang zijn bij de toetsing;
de burger in staat moet zijn daarvan kennis te nemen en zodoende vooraf weet waarop zijn bouwplan zal worden getoetst;
gemeente en welstandscommissie daar vervolgens naar te handelen heeft en hun beoordeling van het bouwwerk op die criteria goed naar de burger dient te communiceren.

Deze beleidsnota is zodanig opgesteld dat deze aan de eisen van de Woningwet voldoet.

5.2 Woningwet, Wabo en Bor.

De woningwet stelt dat de welstandsadvisering gebaseerd dient te zijn op vooraf geformuleerde criteria, die zijn vastgesteld door de gemeenteraad en zijn opgenomen in de welstandsnota..
Met de invoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht per 1 oktober 2010 is de bouwvergunning krachtens de Woningwet komen te vervallen.
De bouwvergunning gaat nu op in de omgevingsvergunning van de Wabo.
De categorie licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken is komen te vervallen, de categorie vergunningsvrije bouwwerken is aangepast.
In de uitvoeringsregeling Bor, Besluit omgevingsrecht, is aangegeven voor welke bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten geen omgevingsvergunning is vereist.

Vergunningvrije bouwwerken
In de Bor is opgenomen voor welke bouwactiviteiten geen omgevingsvergunning vereist is.
Bouwwerken in beschermde stads- en dorpsgezichten en bouwwerken en wijzigingen aan of bij monumenten zijn altijd vergunningsplichtig..

Een vergunningsvrij bouwwerk wordt vooraf niet aan welstandseisen getoetst. Toch zijn er grenzen gesteld aan wat gebouwd mag worden. Bij bouwwerken die 'in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand', kan de gemeente ingrijpen. Hiervoor is de zogenaamde 'repressieve welstandstoets' ingesteld; een excessenregeling op grond waarvan gedwongen kan worden 'al te lelijke bouwwerken die ernstig uit de toon vallen' aan te passen.

Wat de repressieve welstandstoets inhoudt is te vinden in Deel C - Hoofdstuk 10 “excessenregeling en vrijwillige toetsing”.

Criteria
Omgevingsvergunningplichtige bouwwerken worden in de hierboven vernoemde welstandstoets op drie soorten criteria getoetst:
Algemene criteria;
Gebiedsgerichte criteria;
Objectcriteria.

Algemene criteria
Bij de toets op de algemene criteria wordt gekeken naar de architectonische kwaliteit en passendheid van het bouwwerk op zich. De algemene criteria zijn universele kwaliteitsprincipes, gericht op het vakmanschap van het architectonisch ontwerp en de zeggingskracht van het bouwwerk. Zij zijn gericht op de relatie tussen vorm en sociaal-culturele context, goede schaal en maatverhoudingen en het evenwicht tussen helderheid en complexiteit.

Gebiedsgerichte criteria
De gebiedsgerichte criteria beoordelen een bouwwerk op de relatie van dat bouwwerk met zijn omgeving. De gebiedsgerichte toets hanteert vier hoofdcategorieën criteria:

de situering van het bouwwerk;
de hoofdvormen van het bouwwerk;
de gevelaanzichten van het bouwwerk;
de materialisatie en detaillering van het bouwwerk.

Objectcriteria
De objectcriteria zijn criteria voor (kleine,) veelvoorkomende bouwwerken. Het gaat hier om: bijbehorende bouwwerken, dakkapellen, erfafscheidingen enz. Deze criteria zijn algemeen en gelden dus in principe in elk gebied. Daarnaast zijn in deze nota ook objectcriteria voor agrarische bouwwerken in het beheergebied opgenomen, en zijn de reclamecriteria in deze categorie ondergebracht. De reclamecriteria zijn wel gebiedsafhankeijk, maar zo concreet dat een ambtelijke toets in veel gevallen goed uit te voeren is.

Kleine veelvoorkomende bouwwerken, waarvoor objectcriteria zijn geformuleerd, kunnen deel uitmaken van een totaal bouwplan, dat omgevingsvergunningplichtig is en ter advisering bij de welstandscommissie ligt. De welstandscommissie betrekt bij de toets van dit totale bouwplan ook de relevante objectcriteria.

Om te voorkomen, dat men achteraf geconfronteerd wordt met redelijke eisen van welstand kan een initiatiefnemer van een te bouwen vergunningsvrije bouwwerk dit vrijwillig laten toetsen aan redelijke eisen van welstand. De objectcriteria kunnen dan dienen als adviserend toetsingskader.

5.3 Benodigde bescheiden bij welstandstoets

De verschuiving van actief naar passief welstandsbeleid voor grote delen van het grondgebied legt meer verantwoordelijkheid bij de burger. Daarom wordt, bij elk plan dat niet valt binnen de categorieën bouwwerken die beschreven zijn in de objectcriteria, gevraagd een **planverantwoording** op te stellen. Wat er minimaal in zo'n planverantwoording moet staan is beschreven in paragraaf 4.1.1.

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

Artikel 2.5 Redelijke eisen van welstand
In of bij de aanvraag om een vergunning voor een bouwactiviteit verstrekt de aanvrager de volgende gegevens en bescheiden ten behoeve van de toetsing aan de criteria uit de welstandsnota, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, van de Woningwet:
a. tekeningen van alle gevels van het bouwwerk, inclusief de gevels van belendende bebouwing, waaruit blijkt hoe het geplande bouwwerk in de directe omgeving past;
b. principedetails van gezichtsbepalende delen van het bouwwerk;
c. kleurenfoto's van de bestaande situatie en de omliggende bebouwing;
d. opgave van de toe te passen bouwmaterialen en de kleur daarvan (uitwendige scheidingsconstructie). In ieder geval worden opgegeven het materiaal en de kleur van de gevels, het voegwerk, kozijnen, ramen en deuren, balkonhekken, dakgoten en boeidelen en de dakbedekking.

Artikel 2.8 Algemene vereisten aan tekeningen
1. De aanvrager voorziet de tekeningen bij de aanvraag om een vergunning voor een bouwactiviteit van een duidelijke maatvoering en schaalaanduiding.
2. Tenzij artikel 5.8 van toepassing is, geldt voor de volgende tekeningen de daarbij genoemde maximaal toe te passen schaal:
a. situatietekeningen: 1:1000;
b. geveltekeningen, plattegronden en doorsneden:

1°. bouwwerken kleiner dan 10.000 m^2 bruto vloeroppervlakte: 1:100;
2°. bouwwerken 10.000 m^2 of groter bruto vloeroppervlakte: 1:200;
c. detailtekeningen: 1:5 of 1:10 of 1:20.
3. Uit de situatietekening blijkt de oriëntatie van het bouwwerk op het perceel en ten opzichte van omliggende bebouwing en wegen (noordpijl).

Artikel 7.6 Handelsreclame
1. In of bij de aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.2, eerste lid, onder h en i, van de wet, verstrekt de aanvrager gegevens over:
a. het aantal en de afmetingen van de reclame;
b. de hoogte van de reclame, gemeten vanaf maaiveld tot de onderkant;
c. de te gebruiken materialen, kleuren en verlichting;
d. de tekst van de reclame.
2. Indien een ander dan de eigenaar, beperkt zakelijk gerechtigde of gebruiker van de onroerende zaak met diens toestemming handelsreclame maakt of voert, vermeldt de aanvrager in de aanvraag de naam, het adres en de woonplaats van die ander.

De gemeente Haaren voegt hieraan toe:
Tekeningen van plattegronden zijn niet als vereiste genoemd, maar zijn voor een goed inzicht in het plan onontbeerlijk. Aangezien deze tekeningen voor andere toetsen in het kader van de omgevingsvergunning wel een vereiste zijn wordt geadviseerd deze ook bij de welstandsstukken te voegen.
Bij verbouwingsplannen dienen ook de tekeningen van de bestaande toestand toegevoegd te worden.
Tekeningen van de principedetails betreffen meestal dakranden, goten, dakkapellen, kozijnen
Wanneer het plan een monument betreft, dient de redengevende beschrijving van het monument bij de behandeling van het plan beschikbaar te zijn.
Bij grote projecten kan een (werk)maquette van het bouwwerk en zijn omgeving bijdragen aan een goed inzicht in het plan, m.n. de schaal en massa.

DEEL C - CRITERIA

GEBRUIKSHANDLEIDING

Gebruik

In dit hoofdstuk zijn de criteria ten behoeve van de welstandstoets van Haaren uitgewerkt. Deze criteria zijn in belangrijke mate gestoeld op een gebiedsgerichte benadering. Er worden verschillende typen criteria onderscheiden. De welstandstoets vormt een onderdeel van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Deze vergunningsprocedure is uitgewerkt in Deel B, hoofdstuk 5.

In de gemeente Haaren worden de volgende typen criteria onderscheiden:

Algemene welstandscriteria: deze liggen ten grondslag aan iedere bouwplanbeoordeling. Ze fungeren daarnaast als 'vangnet' wanneer een bouwplan gemotiveerd afwijkt van de gebiedsgerichte criteria (hoofdstuk 6).

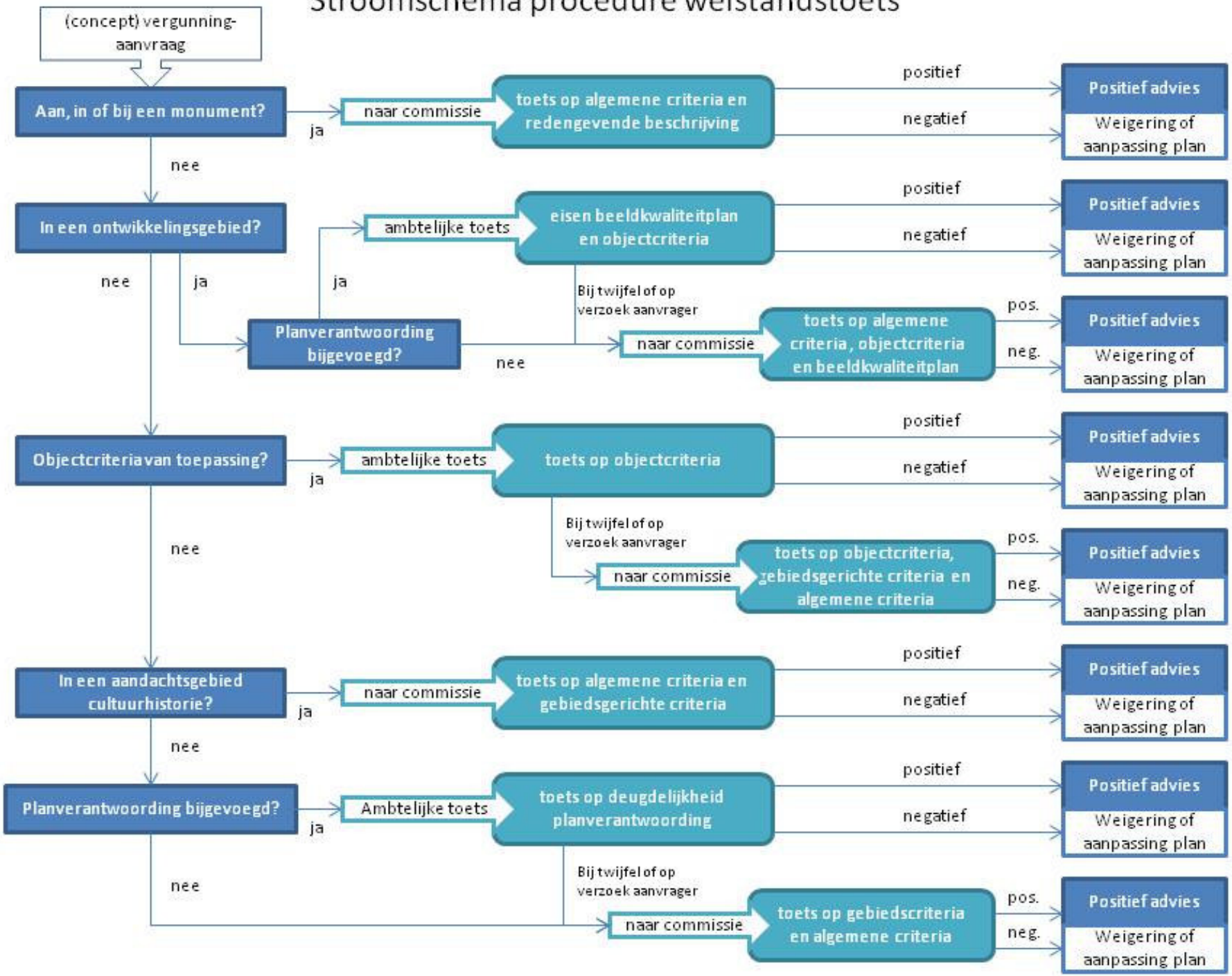
Actuele beeldkwaliteitplannen: voor ontwikkelingsgebieden zijn beeldkwaliteitplannen opgesteld, die voor de gemeente het handvat vormen voor sturing bij de ontwikkeling van het gebied en voor ontwerpers bij de ontwikkeling van individuele projecten binnen dat gebied. Deze beeldkwaliteitseisen hebben de functie van gebiedsgerichte criteria, maar zijn vaak gedetailleerder van opzet, en beschrijven ook de gewenste beeldkwaliteit van de openbare ruimte. (hoofdstuk 7)

Gebiedsgerichte criteria: specifieke aan bebouwing in verschillende deelgebieden gerelateerde criteria. Ze gelden alleen voor bouwwerken waarvoor een omgevingsgunning voor de activiteit bouwen moet worden aangevraagd. (hoofdstuk 8).

Objectcriteria :algemeen geldende, met name kwantitatieve criteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken, verbouwingen en dakkapellen waarvoor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen dient te worden aangevraagd. Gelden voor zowel solitaire aanvragen als voor onderdelen van een totaal bouwplan (hoofdstuk 9).

De excessenregeling :bevat de criteria die worden gehanteerd om te bepalen of de staat van een bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand, eventueel met de overige bovenstaande criteria als concretisering (hoofdstuk10).

Stroomschema procedure welstandstoets



6. ALGEMENE CRITERIA

Naast de specifieke gebiedsgerichte criteria zijn bij de beoordeling van een bouwwerk ook algemene criteria van kracht. Deze zijn terug te voeren op universele kwaliteitsprincipes. De algemene criteria liggen ten grondslag aan elke planbeoordeling. De algemene criteria zijn deels gebaseerd op de notitie die de toenmalige rijksbouwmeester, dhr. Tj. Dijkstra, in 1985 heeft uitgebracht onder de titel *'Architectonische kwaliteit, een notitie over architectuurbeleid'*. Ze vormen het begrippenkader en zijn als het ware het gereedschap van de welstandscommissie bij de argumentatie van het welstandsadvies.

Toepassing algemene criteria

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

De criteria in dit hoofdstuk vormen de kern van het toetsingskader van de welstandscommissie. De algemene criteria komen in beeld wanneer een plan niet ambtelijk, a.d.h.v. de eisen in een beeldkwaliteitplan, de gebiedsgerichte criteria in hoofdstuk 8 of de objectcriteria in hoofdstuk 9, kan worden afgehandeld, en een afweging door de welstandscommissie noodzakelijk is.
De commissie betrekt bij haar afweging ook de voornoemde eisen en criteria, maar baseert haar advies in elk geval op de algemene criteria.

6.1 Redelijkheid

Welstandseisen wegen zwaarder naarmate de invloed van de bouwactiviteit op de omgeving groter is. De welstandscommissie houdt bij de welstandstoets rekening met die invloed.

Uiteraard geldt dit ook de andere kant op: hoe geringer de invloed van een bouwactiviteit op de omgeving, de omwonenden en de voorbijgangers, hoe lager de eisen die aan het plan worden gesteld. Aan een plan dat niet zichtbaar is voor omwonenden en passanten, worden geen welstandseisen gesteld.
De commissie dient in eerste instantie te kijken naar de invloed op openbaar toegankelijk gebied. Als het woongenot van omwonenden echter in gevaar komt zal dit zeker worden meegewogen.
De invloed van een bouwwerk op zijn omgeving wordt bepaald door de afstand tot de openbare weg, de zichtbaarheid vanaf openbare weg en vanaf omliggende percelen, de mate van openbaarheid (drukke doorgaande weg of stille doodlopende straat) en de omvang van de ingreep in relatie tot het totaalbeeld.
Dit criterium staat niet op zich: het bepaalt hoe zwaar de overige 9 criteria wegen bij de welstandstoetsing.
In de welstandsbeleidskaart zijn aandachtsgebieden aangewezen. In deze gebieden is een hogere aandacht voor de kwaliteit van ruimtelijke ingrepen gevraagd, omdat deze gebieden cultuurhistorisch waardevol zijn, en daarmee een groter belang voor de gemeenschap hebben.

6.2 Afstemming op het gebiedskarakter

Wanneer een gebouw of bouwwerk wordt gerealiseerd in een gebied met een specifiek karakter wordt verwacht dat de nieuwe toevoeging past in dit gebied.

Het gebiedskarakter is beschreven in de tekst bij de gebiedscriteria in hoofdstuk 8, of in een beeldkwaliteitplan. Hoe sterker de karaktereigenschappen van het gebied, hoe hoger de eisen m.b.t . afstemming. Overigens betekent dit niet dat het nieuwe een kopie moet zijn van het bestaande. Afstemming kan ook worden gevonden in een vertaling van kenmerken in een nieuwe vorm. Een bewust toegepast contrast kan ook een tot een passende invulling leiden.
Ook van een gebouw dat contrasteert met zijn omgeving mag worden verwacht dat het zorgvuldig is ontworpen en de omgeving niet ontkent. Waar het om gaat is dat het gebouw een positieve bijdrage levert

aan de kwaliteit van de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan. Hoe groter de afwijking is, hoe duidelijker de positieve bijdrage aan de omgeving ervaarbaar moet zijn.

6.3 Afstemming op de belendingen

Wanneer een gebouw of bouwwerk wordt gerealiseerd in een omgeving met een sterke samenhang in verschijningsvorm wordt verwacht dat de nieuwe toevoeging de samenhang geen geweld aan doet.

Hoe groter de samenhang tussen de gebouwen en bouwwerken onderling , hoe zwaarder dit criterium weegt. Overigens betekent dit niet dat het nieuwe een kopie moet zijn van het bestaande. In de meeste gevallen is dit zelfs niet wenselijk. Een omgeving moet zich kunnen ontwikkelen. Een zekere mate van variatie is ook in een samenhangende omgeving goed mogelijk.

6.4 Afstemming op het eigen karakter

Bij verbouwingen, uitbreidingen en wijzigingen aan bestaande objecten wordt rekening gehouden met het karakter van het bestaande object.

Afstemming kan worden bereikt door “in stijl” te bouwen, maar ook door een afgewogen contrast te introduceren. Verder kan afstemming worden bereikt door de verschijningsvorm van het gehele object in het plan mee te nemen, waardoor een nieuwe, interne samenhang ontstaat.

6.5 Relatie tussen vorm, gebruik en constructie

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat de verschijningsvorm een begrijpelijke relatie heeft met het gebruik van het bouwwerk en de wijze waarop het gemaakt is.

Vormgeving heeft zijn eigen samenhang en logica, maar als de vorm in tegenspraak is met het gebruik en de constructie dan verliest zij daarmee aan begrijpelijkheid en integriteit.

6.6 Betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context (Stijl, type, tijdsbeeld)

Stijlelementen en typologische eigenschappen worden op een zinvolle, begrijpelijke en samenhangende wijze gebruikt.

Voor vormgeving gelden in iedere cultuur bepaalde regels, net zoals een taal zijn eigen grammaticale regels heeft om zinnen en teksten te maken. Een bouwwerk wordt verwarrend of saai als de regels van de architectonische vormgeving niet bewust worden gehanteerd.
Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat verwijzingen en associaties zorgvuldig worden gebruikt en uitgewerkt, zodat er concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit.

Zorgvuldig gebruik van verwijzingen en associaties betekent onder meer dat er een bouwwerk ontstaat dat integer is naar zijn tijd doordat het op grond van zijn uiterlijk in de tijd kan worden geplaatst waarin het werd gebouwd of verbouwd. Bij restauraties is sprake van herstel van elementen uit het verleden, maar bij nieuw- of verbouw in bestaande (monumentale) omgeving is het vaak beter te laten zien wat authentiek is en wat nieuw is toegevoegd.

6.7 Evenwicht tussen helderheid en complexiteit

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

Met helderheid en complexiteit wordt ook bedoeld: regelmaat en variatie, eenvoud en veelvormigheid, ritme en afwijking, structuur en verbijzondering.

Bij een gebouwde omgeving met een hoge belevingswaarde zijn helderheid en complexiteit tegelijk aanwezig in evenwichtige en spanningsvolle relatie. Een te grote complexiteit leidt tot onrust en verwarring, een te grote helderheid tot saaiheid en schraalheid.
Helderheid en complexiteit hebben elkaar nodig: zonder regelmaat geen variatie. Een verbijzondering is alleen ervaarbaar in relatie tot de regelmatige structuur.

6.8 Schaal en maatverhoudingen

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

Ieder bouwwerk heeft een schaal die voortkomt uit de grootte of de betekenis van de betreffende bouwopgave, maar ook de omgeving stelt zijn eisen aan de schaal. Grote bouwwerken kunnen uiteraard binnen hun eigen grenzen geleed zijn maar worden onherkenbaar en ongeloofwaardig als ze er uitzien alsof ze bestaan uit een verzameling losstaande kleine bouwwerken.
De maatverhoudingen van een bouwwerk zijn van groot belang voor de belevingswaarde ervan, maar vormen tegelijk één van de meest ongrijpbare aspecten bij het beoordelen van ontwerpen. Duidelijk is dat de kracht van een compositie groter is naarmate de maatverhoudingen een sterkere samenhang en hiërarchie vertonen.
De afmetingen en verhoudingen van gevelelementen vormen tezamen de compositie van het gevelvlak. Hellende daken vormen een belangrijk element in de totale compositie. Als toegevoegde elementen (zoals een dakkapel, een aanbouw of een zonnecollector) te dominant zijn ten opzichte van de hoofdmassa en/of de vlakverdeling, verstoren zij het beeld niet alleen van het object zelf maar ook van de omgeving waarin dat is geplaatst.

6.9 Materiaal, textuur, kleur

Materiaal- en kleurkeuze dienen logisch te zijn binnen het gekozen architectonische concept, de gekozen stijl of het tijdsbeeld van het bouwwerk en zijn omgeving.

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat materiaal, textuur, en kleur het karakter van het bouwwerk zelf ondersteunen en de ruimtelijke samenhang met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan duidelijk maken.
Als materialen en kleuren te veel los staan van het ontwerp en daarin geen ondersteunende functie hebben, wordt de betekenis ervan toevallig en kan de materiaal- en kleurkeuze afbreuk doen aan de zeggingskracht van het bouwwerk. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer het gebruik van materialen en kleuren een juiste interpretatie van de aard en de ontstaansperiode van het bouwwerk in de weg staat.
Als materialen en kleuren te veel losstaan van de omgeving van het bouwwerk kan de ruimtelijke samenhang met die omgeving verdwijnen en de omgeving een rommelig of onrustig karakter krijgen.

6.10 Detaillering

Detaillering van randen en overgangen dient logisch te zijn binnen het gekozen architectonische concept, de gekozen stijl of het tijdsbeeld van het bouwwerk en zijn omgeving.

Een detail kan het architectonische concept van een gebouw maken of breken. Specifieke detaillering is vaak verbonden aan een bouwperiode of een gebouwtype. Dit is voor de “leesbaarheid” van een gebouw van groot belang.
Detaillering bepaalt bovendien in belangrijke mate de schaal van een gebouw. Door een goede detaillering kan ook een groot gebouw herbergzaam overkomen (De menselijke maat).

7. BEELDKWALITEITPLANNEN

In de gemeente Haaren zijn de volgende beeldkwaliteitplannen, of -paragrafen vastgesteld:
Sancta Monica, Esch
Kantstraat, Haaren
Wijngaert III, Haaren
Brede school (vml. Gemeentewerf), Haaren
Copalterreinen, Haaren
Den Hoek, Helvoirt
Joriskwartier, Helvoirt
Hopveld II
Vincent van Goghplein, Helvoirt

Voor de Raamse Oevers en Reigerskant zijn wel stedenbouwkundige studies gemaakt, maar de ontwikkeling van deze gebieden ligt op het moment van vaststelling van deze nota stil.
Voor de herbestemming van Haarendaal is een structuurvisie opgesteld waarin een aanzet voor beeldkwaliteitseisen is verwerkt.

Voor de relevante welstandscriteria wordt verwezen naar deze bkp's en de beeldkwaliteitparagrafen in de bestemmingsplannen. De bkp's gelden als onderdeel van de welstandsnota.
Bkp's die na de vaststelling van deze nota worden vastgesteld moeten eveneens als onderdeel van deze nota worden beschouwd, en worden bij de volgende herziening van de nota meegenomen.

De bkp's en relevante beeldkwaliteitparagrafen zijn als bijlage aan deze nota toegevoegd.

8. GEBIEDSGERICHTE CRITERIA

Gebiedsgerichte criteria
Naast de algemene welstandscriteria, welke een gebouw op zich beoordelen, bestaan er criteria die eisen stellen aan bouwwerken in relatie tot de omgeving van dat bouwwerk: de gebiedsgerichte welstandscriteria. In dit hoofdstuk zijn per deelgebied gebiedsgerichte welstandscriteria geformuleerd. Vertrekpunt voor het bepalen van gebiedsgerichte criteria is de ruimtelijke hoofdstructuur, verfijnd in een gebiedstypologiekaart en gebiedsbeschrijving. Op de typologiekaart worden de verschillende gebiedstypen in landelijke en stedelijke gebieden onderscheiden. De gebiedsbeschrijving gaat in op het voorkomen, de oorsprong en de karakteristieken van de verschillende gebieden en gebiedsdelen. Op basis van inventarisatie en analyse kunnen de belangrijkste karakteristieken bepaald worden. Deze vormen de aandachtspunten voor de gebiedsgerichte welstandsnota.
Een begrippenlijst en een uitleg van bouwkundige termen is als bijlage 2 bij deze welstandsnota gevoegd.

In de welstandsbeleidskaart is een aantal gebieden als aandachtsgebied aangewezen, vanwege de cultuurhistorische waarde van het gebied. Dit betekent niet dat alle de bebouwing in een dergelijk gebied cultuurhistorisch waardevol is. Het kan ook gaan om een oud straatverloop, een typerende positionering van bebouwing t.o.v. de straat, een kenmerkende nederzettings- of ontginningsstructuur enz. .

In de navolgende paragrafen is achtereenvolgens ingegaan op:
- De ruimtelijke hoofdstructuur van de gemeente;
- De historisch gegroeide gebieden (H-gebieden);
- De planmatig aangelegde woongebieden (W-gebieden);
- De bedrijventerreinen (B-gebieden);
- De groengebieden (G-gebieden);
- Het buitengebied (G6).

.

Eén welstandstoets

Een nieuwbouwplan voor bijvoorbeeld een woning omvat vaak een hoofdgebouw met verschillende onderdelen, bijbehorende bouwwerken of dakkapellen. Een dergelijk bouwplan wordt in één keer getoetst aan zowel de (relevante) gebiedsgerichte criteria als aan de objectcriteria.

Hieronder is een voorbeeld opgenomen van een tabel met gebiedsgerichte criteria.

Voorbeeld tabel gebiedsgerichte criteria:

Gebiedsgerichte criteria voor gebied X	
Algemene karakteristiek	
Hoofdaspecten	Plaatsing en situering:
	Massavorm:
	Gevelopbouw:
	Materiaalkeuze (hoofdvlakken):
	Kleurgebruik (hoofdvlakken):
Deelaspecten	Compositie massa-onderdelen:
	Gevelindeling:
	Vormgeving gevelelementen:
Detailaspecten	Materialen (onderdelen):
	Kleuren (onderdelen):
	Detaillering onderdelen:
Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen. Ondergeschikte onderdelen van een totaal bouwplan, zoals bijbehorende bouwwerken en dakkapellen, worden in één welstandstoets getoetst aan zowel de relevante gebiedsgerichte criteria als aan de objectcriteria. Zodra bijbehorende bouwwerken vergunningsplichtig zijn in het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, zijn de objectcriteria van toepassing Zodra dakkapellen vergunningsplichtig zijn in het kader van de ongevingsvergunning voor de activiteit bouwen, zijn de objectcriteria van toepassing.	

Ruimtelijke hoofdstructuur

In 1996 zijn de oude gemeenten Haaren, Esch en Helvoirt samengevoegd tot de gemeente Haaren. In 1997 is de kern Biezenmortel van de voormalige gemeente Udenhout erbij gekomen en is de nieuwe gemeente Haaren ontstaan.
De gemeente Haaren bestaat uit de dorpen Haaren, Helvoirt, Esch en Biezenmortel. Daarnaast behoren onder andere de volgende buurtschappen tot de gemeente Haaren: Holleineind, Belvert, Noenes, Gever, Distelberg, Hoef ten Halve, Gijzel, Raam, Heikant, Laar, Zandkant, Molenstraat, Helvoirtsestraat, 't Winkel en Hooghout.

Landschap
De basis voor de geomorfologische opbouw van de gemeente Haaren ligt in de voorlaatste en de laatste ijstijd. In de voorlaatste ijstijd, het Saalien, zijn dikke pakketten zand en löss afgezet, afkomstig uit de bodem van de toen droog liggende Noordzee. Gedurende de laatste ijstijd, het Weichselien, vond verspoeling van de bodem plaats, waarbij het löss sedimenteerde tot soms dikke leemlagen. Deze leemlagen zijn in recente tijden lokaal ontgonnen, waarbij in de gemeente Haaren onder andere het gebied 'Leemkuilen' is ontstaan.

Later, in het Midden-Weichselien is opnieuw zand afgezet, waarbij geulen in het gebied werden opgevuld en een min of meer vlakke dekzandvlakte ontstond. Tijdens het Laat-Weichselien is opnieuw dekzand afgezet, maar nu in ruggen, de zogenaamde dekzandruggen. Deze dekzandruggen hebben een zuidwest-noordoost oriëntatie, als gevolg van de overheersende zuidwesten winden in ons land. Deze dekzandruggen bestaan vaak uit zand dat is opgestoven vanuit de naastliggende beekdalen. De beken wateren af in noordelijke richting. Door de vorming van zuidwest-noordoost georiënteerde dekzandruggen, juist langs de beekdalen, is de stroomrichting van de beken deels naar het oosten afgebogen.
Menselijk ingrijpen heeft geleid tot de vorming van stuifzanden. Door overexploitatie op de zandgronden, zo'n 1000 jaar geleden, verdween de aanwezige vegetatie en het kale zand verstoof vervolgens. Het resultaat is het ontstaan van landduinen met bijbehorende uitstuivingslaagtes. In de gemeente Haaren trad dit op in het noorden (in de zich naar het westen uitstrekkende Loonse en Drunense duinen) en ten oosten van Helvoirt (kleinere stuifzandcomplexen ten zuiden van Vught, waarvan een klein deel in de gemeente Haaren ligt).

Het grondgebied van de gemeente Haaren bestaat uit dekzandvlakten en dekzandruggen en beekdalen die van nature grotendeels begroeid waren met bos, afwisselend met open vlakten door begrazing of te hoge waterstanden voor bosbegroeiing. De mensen vestigden zich vooral op de overgangen van droog naar nat, dus op dekzandruggen. Nabij de nederzettingen werd akkerbouw gepleegd en vee werd gehouden in potstallen of ook wel geweid op heide en in beekdalen. De natste gronden in de beekdalen werden gebruikt als hooiland; op minder vruchtbare gronden op de dekzandvlaktes ontstonden heidevegetaties die werden geplagd.

Kernen en nederzettingen

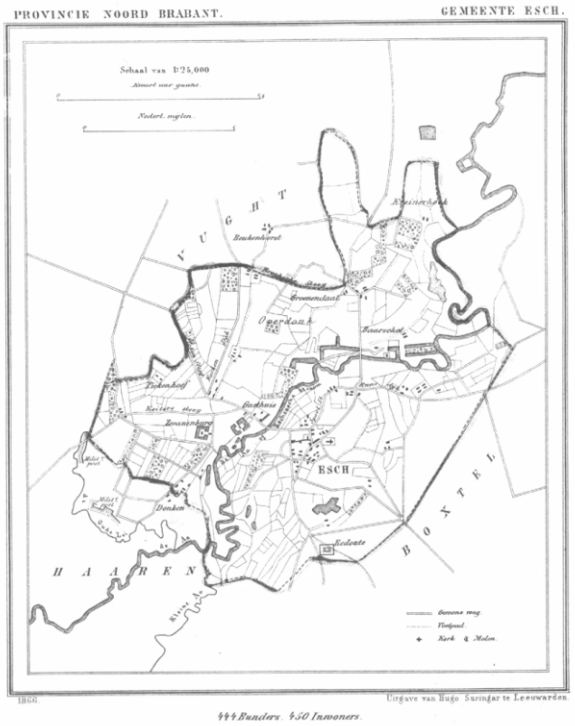
De gemeente Haaren bestaat uit vier dorpen met elk hun eigen stedenbouwkundige en landelijke karakteristieken. De vier kernen kenmerken zich door een duidelijke ruimtelijke afscheiding van het omliggende landelijke gebied.

Esch

De kern Esch is ontstaan op de hogere oostelijke oeverwal van de Essche Stroom tussen twee beekdalen. De kern kan daarom worden getypeerd als een beekdalennederzetting. De naam Esch is vermoedelijk afgeleid van de boomsoort es. Esch is namelijk rondom een es ontstaan. Daarnaast is Esch ontstaan als een wegdorp langs de routes Haarenseweg, Leunisdijk en Dorpstraat. Op de plaats waar de wegen samenkomen, heeft zich een plein gevormd. In de jaren ’60 zijn de eerste planmatige uitbreidingen van start gegaan ter hoogte van de Essche Stroom, Haarenseweg en Leunisdijk. Vervolgens hebben de planmatige uitbreidingswijk Venakkers en het bedrijventerrein Broxven zich ontwikkeld aan de oostzijde van de Leunisdijk.

Aan de noordwestzijde grenst de kern aan de beek. Hier vormt de bebouwing een harde begrenzing met het landelijk gebied. Aan de noordkant van Esch is de afstand tussen de bebouwing en de beek betrekkelijk groter. Hier vormt de rand een diffuse overgang van stedelijk en landelijk gebied. Ook aan de oost- en zuidzijde kenmerkt de rand zich door een vrij zacht karakter.

De gevelwand van de linten is sterk gedifferentieerd en bestaat hoofdzakelijk uit vrijstaande historische bebouwing opgebouwd uit één laag met een kap. Aan het plein liggen de meest markante bouwwerken van de kern waarbij het voormalige raadhuis en de St. Willibrorduskerk overblijfselen zijn van de historische bebouwingsstructuur.



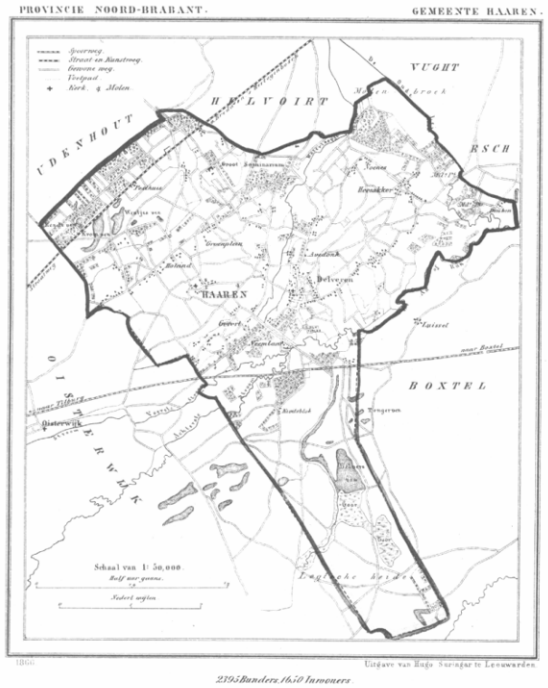
Aan de west- en zuidkant van de kern liggen de meer recente woonwijken. Hier bestaat de bebouwing voornamelijk uit halfvrijstaande en vrijstaande woningen opgebouwd uit afwisselend één en twee bouwlagen. Door de bebouwingsstructuur zijn vanuit de kern verscheidene doorzichten naar het omliggende landschap aanwezig.

Haaren

De kern Haaren is ontstaan op de hoge dekzandrug nabij het beekdal van de Ruijsbossche Waterloop en heeft zich als lintdorp ontwikkeld. Het lint ontwikkelde zich langs de route Helvoirtseweg, Kerkstraat, Langeweg en Kerkeind. Archeologisch onderzoek wijst uit dat tijdens de Vroege en Late IJzertijd op de huidige locatie van Haaren al sprake was van bewoning. Voor het ontstaan van Haaren zijn eerst de nederzettingen Kerkeind en Belveren gevestigd.
In 1648 schafte de Vrede van Munster de godsdienstvrijheid af. Op het kerkeind leidde dit tot een sluiting van de katholieke Lambertuskerk. De bewoners vertrokken naar het Belveren (Eind) omdat hier een nieuwe kerk werd gebouwd. In 1825 werd de Lambertuskerk onder gezag van Koning Willem I weer teruggeven aan de katholieken. Aangezien de kerk erg vervallen was, besloot de koning tot de bouw van een nieuwe kerk aan de ‘Drie hoeven’. Hier werd de kern Haaren gevestigd.

Aan de oostzijde vormt het open beekdal van de Ruijsbossche Waterloop een sterke begrenzing voor de kern Haaren. De zuidkant van de kern kenmerkt zich door een zachte bebouwingsrand aan het open beekdal. Vanuit de zuidkant vormt de Haa-rendijk de verbinding met het Eind. Aan de zuid- en westzijde van de kern bepaalt het ongelijkmatige verloop van de begrenzing een grote diversiteit in karakter. Aan de noordzijde daarentegen, vormt de rechte Kantstraat een sterk lineair karakter van de begrenzing in het gebied en is de dorpsrand vrij hard.

De stedenbouwkundige structuur laat duidelijk zien dat de kern meerdere locaties heeft gehad. Van de eerste nederzetting ‘Het Kerkeind’ is de oorspronkelijke verkavelingsstructuur ongewijzigd. Ook de toren van de oorspronkelijke St.Lambertuskerk en de bochtige verkeersstructuur zijn nog aanwezig. Voor de tweede nederzetting ‘Het Eind’ geldt dat de oorspronkelijke structuur van de oude brink herkenbaar is in zowel de verkavelings- als verkeersstructuur. De Brink is tegenwoordig ingevuld met moderne woningbouw. Van de derde en huidige nederzetting Haaren is het centrum nog op dezelfde locatie gelegen. Binnen het centrum zijn de Rooms-katholieke kerk en de kapel van Haarensteijn, het gemeentehuis, de winkels, het landbouwmechanisatiebedrijf en de voormalige Boerenbond (staat op de nominatielijst om gesloopt te worden) opvallende elementen. Door recente herstructurering hebben sommige delen een moderner beeld gekregen en is het historische stratenverloop ietwat gewijzigd. De grootste ingrepen zijn de herinrichting van het Mgr. Bekkersplein en de bouw van het nieuwe gemeentehuis.



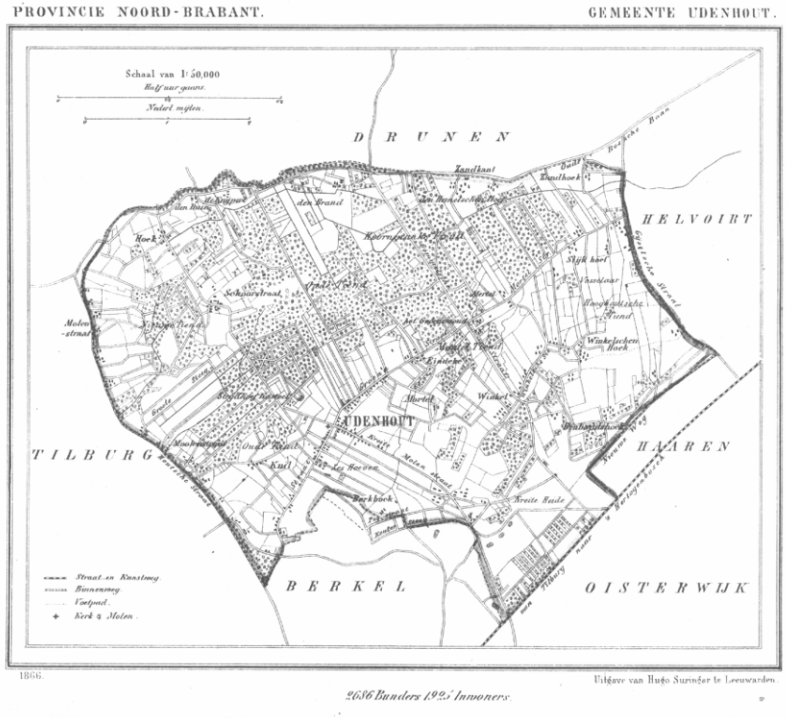
De nieuwste wijken aan de noordwestkant van de kern bestaan voornamelijk uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen omgeven door een ruim opgezet openbaar gebied gelegen in een groene setting. De brinken bij het Groenplein en de Keizerstraat zijn enkele historische restanten in de nieuwere wijken.

Biezenmortel

De naam Biezenmortel, staat voor een met biezen begroeid moerassig gebied. Mortel is afgeleid van moer of moeras, vaak natte drassige grond.

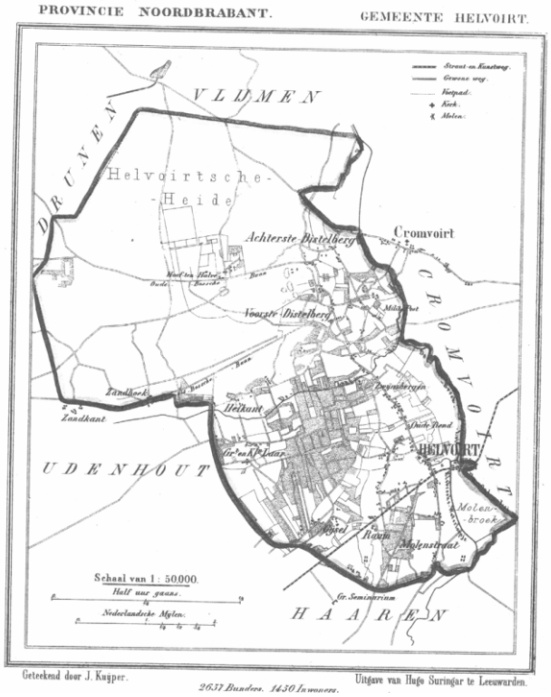
Biezenmortel is ontstaan door twee agrarische gehuchten Winkelsche Hoek en ’t Winkel die organisch naar elkaar toe zijn gegroeid door de komst van de Minderbroeders Capucijnen in 1910. De paters stichtten ten noorden van de gehuchten een klooster, een kerk en een school. De bebouwing ontwikkelde zich verder naar elkaar toe als een lint. Zo ontstond de huidige kern Biezenmortel. De stedenbouwkundige structuur van de

kern Biezenmortel wordt bepaald door de Capucijnenstraat met de bebouwing die zich langs het lint heeft ontwikkeld. De Capucijnenstraat is kaarsrecht en heeft een lengte van ongeveer een kilometer bestaande uit hoofdzakelijk vrijstaande lintbebouwing opgebouwd uit afwisselend één tot twee lagen. De Biezenmortelsestraat vormt de noordgrens en de Winkelsestraat de zuidgrens voor zowel het lint als de bebouwing aan de Capucijnenstraat. De oostkant van de kern kenmerkt zich door een harde rand met het buitengebied. Dit komt door de recente planmatige uitbreidingen van bebouwing. In noordelijke richting en ter plaatse van het klooster kenmerkt de kern zich door een veel zachtere rand met het buitengebied.
Het hart van de kern bestaat uit een groep openbare gebouwen. Het voormalige kloostercomplex en de St.Josephkerk aan de Capucijnenstraat vormen door hun hoogte en massa beeldbepalende elementen binnen de kern. De kloostertuin is eveneens een beeldbepalend stedenbouwkundig element langs het lint.



Helvoirt

De kern Helvoirt is ontstaan op de hoger gelegen dekzandgronden tussen de Broekleij en de Raamse Loop. Helvoirt karakteriseert zich van oudsher als een typische beekdalnederzetting. Dit soort kernen ontstonden toen de kans zich voor deed om beekdalgronden om te zetten in Weidegebieden. De naam Helvoirt is volgens deskundigen afgeleid van de termen ‘’hel’’ en ‘’voort’’: "hel", een woest, moerassig gebied met er doorheen



een "voort" ofwel een doorwaadbare doorgang, een weg door de broeklanden. Met de hel werd het Helvoirtsche Broek met zijn modder, biezen en moerasplanten bedoeld. De kern Helvoirt is organisch gegroeid als een lintdorp in zowel noordzuidelijke (de Torenstraat) als in oostelijke richting (De Dijk). De Dijk is de voormalige route tussen Tilburg en ’s-Hertogenbosch. Na de middeleeuwen zorgde de bouw van een kerk aan de Torenstraat voor een nieuwe nederzetting. In de 19^{e} eeuw vestigde zich een secundaire kerknederzetting op de kruising van de Kastanjelaan, Lindelaan en Achterstraat. Van oorsprong maakte het gehucht Den Hoek ook onderdeel uit van deze kerknederzetting. De gunstige ligging van de nederzetting op de kruising van belangrijke routes uitte zich in een forse uitbreiding van de bebouwing aan de historische linten.

Na de jaren ’50 heeft de kern zich, mede door fysieke barrières van de spoorlijn en de N65, ontwikkeld in westelijke en oostelijke richting tot aan de Raamse Loop en het Beekdal van de Broekleij. Alleen het bedrijventerrein en de uitlopers van de linten liggen buiten de begrenzingen (spoorweg en N65). Aan de westkant van Helvoirt vormt de bebouwing een harde lineaire rand. Aan de kant van de spoorlijn en de N65 creëren de achtertuinen een groen beeld vanaf weg en spoor. Het Helvoirtsche Broek kenmerkt zich door een vrij zachte rand met het buitengebied. Dit in tegenstelling tot de nieuwe woonbuurt waarbij het groen nog niet volgroeid is en daarom de begrenzing erg hard is.

Ook voor de kern Helvoirt bepaalt de historische wegenstructuur voor het grootste deel de stedenbouwkundige opbouw. De gevelwand is noodzakelijk opgebouwd uit historische lintbebouwing bestaande uit één laag. Het straatbeeld kenmerkt zich door een sterke differentiatie gevormd door de

afwisseling van vrijstaande villa's en boerderijen. Opvallende historische gebouwen binnen de linten zijn de kerk, het raadhuis en de voormalige herbergen en cafés. De moderne bedrijven aan de Torenstraat vormen een sterk contrast in tijdsbeeld met de historische bebouwing.
De secundaire kerknederzetting, gevestigd in de 19e eeuw op de kruising van de historische routes, kenmerkt zich door veel vrijstaande bebouwing met verspringingen in de rooilijn omgeven door veel groen. De belangrijkste cultuurhistorische elementen binnen het gebied zijn de kerk en de begraafplaats, de pastorie en de villa's.
De kruising van de Kastanjelaan, Lindelaan en Achterstraat is met name door de woningbouwontwikkelingen van na de oorlog uitgegroeid als het centrum van Helvoirt. In het gebied tussen de historische linten en de N65 bestaat de bebouwing hoofdzakelijk uit halfvrijstaande woningen met twee bouwlagen. De bouw van de woningen heeft zich in de tweede helft van de 20e eeuw sterk ontwikkeld. Vanuit het centrum in zuidelijke richting worden de kavels geleidelijk aan groter en bestaat de bebouwing veelal uit vrijstaande woningen. De woningen zijn gelegen in een groene setting aan ruim opgezette woonstraten. De open ruimten aan de Vincent van Goghstraat zijn kenmerkend voor de stedenbouwkundige opzet van het gebied.
De buurten ten westen van de Achterstraat en ten oosten van de Torenstraat zijn opgebouwd uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen gelegen in een ruime groene setting.

Historisch gegroeide woon- en gemengde gebieden (H-gebieden)

Historisch gegroeide woon- en gemengde gebieden zijn op verschillende manieren ontstaan. De landschappelijke en historische ontwikkeling van de gebieden zijn bepalend geweest voor de historische identiteit.

Welstandseenheden

Dorpen en steden kunnen op verschillende wijzen ontstaan en gegroeid zijn. De landschappelijk ontwikkeling, situering langs oude hoofdwegen en knooppunten maar ook strategische plekken zijn hierin bepalend geweest.

In de gemeente Haaren kan onderscheid worden gemaakt in de verschillende wijze waarop de gebieden zijn ontstaan.

Historische nederzettingen:

1) **Beekdalnederzettingen (H1):** Haaren, Helvoirt en Esch zijn beekdalnederzettingen. Deze nederzettingen ontstonden op de hogere dekzandruggen. Vanaf omstreeks 1000 na Christus begon men de beekdalen en de natte broekgebieden beter te benutten: de daar aanwezige bosvegetatie werd verwijderd ten gunste van weiden en hooilanden. Het werd steeds minder nuttig om boven op de ruggen te blijven wonen. De boerderijen werden verplaatst naar de randen tussen de akkers en de nieuw ontgonnen beekdalen en broeken. Hierdoor hebben de kernen zich als lintdorp langs het beekdal ontwikkeld.
2) **Straatdorplinten (H2):** Oorspronkelijk waren er rond het huidige Biezenmortel twee agrarische gehuchten gelegen. Winkelse Hoek en ’t Winkel ontstonden temidden van een grootschalig akkercomplex op de hogere dekzandrug. Na de stichting van het Capucijnenklooster, rond 1910, groeiden de twee gehuchten naar elkaar toe. De nagenoeg onbebouwde zandweg ontwikkelde zich als een straatdorplint. Hoewel van de oorspronkelijke nederzetting slechts een klein deel resteert en het huidige bebouwingsbeeld grotendeels dateert van na 1940 is het een goed voorbeeld van een geïsoleerd gelegen kloosternederzetting. De bebouwing aan beide zijden van de weg bestaat veelal uit vrijstaande, tweelaagse woonbebouwing (circa 1925 en later). Aan het lint is daarnaast een kloostercomplex uit 1910 en een aantal boerderijen gelegen. Deze boerderijen dateren veelal uit eind 19^{e} en begin 20^{e} eeuw.
3) **Bebouwingslinten (H3):** Bebouwingslinten zijn in de loop van de tijd ontstaan langs oude hoofd- en uitvalswegen. Vaak sluiten deze wegen aan op oude kernen of maken daar deel van uit. Ze bestaan in het algemeen uit een reeks van losstaande gebouwen (waaronder boerderijen) en onbebouwde terreinen. In de gemeente Haaren liggen de bebouwingslinten verspreid in het landschap.

4) **Buurtschappen en gehuchten (H4):** Verspreid over de gemeente Haaren liggen de buurtschappen Achterste Distelberg en Voorste Distelberg (inclusief Duinoord), Hoef ten Halve, Gijzel, Raam, Heikant, Laar, Zandkant, Molenstraat, Helvoirtsestraat en Den Hoek (Helvoirt), Holleneind, Belvert, Noenes en Gever (Haaren), Winkelse Hoek, 't Winkel en Hooghout (Biezenmortel).

In onderstaand schema wordt aangegeven welke typologie aan de kernen kan worden toegeschreven. De nummers verwijzen naar de gebieds-/typologie-beschrijvingen met bijbehorende criteria. Daarnaast corresponderen zij met de legenda-eenheden van de typologiekaart.

Gebiedscode	Naam gebied	typologiebeschrijving
Woon- en gemengde gebieden met een duidelijke relatie met de cultuurhistorie		
H1.1	**Haaren:** Het centrumgebied van Haaren wordt begrensd door de Driehoeven, de Kerkstraat, het Monseigneur Bekkersplein en de Haarensteijnstraat (tot de A. Vissersstraat); **Helvoirt:** Het centrumgebied van Helvoirt betreft de Lindelaan, de Kastanjelaan (vanaf de Kloosterstraat) en de Achterstraat (vanaf de Dr. Landmanstraat); **Esch:** Het centrumgebied van Esch betreft het marktplein met de Rooms Katholieke kerk.	Beekdalnederzetting – dorpsgebied
H1.2	**Haaren:** Nemelaerstraat, Haarendijk, Kapelweg, Eind, Pastoor Jansenstraat, Driehoekweg, Kerkstraat, Langeweg, Kerkeind, Kantstraat, Oude Baan, Groenplein en Helvoirtseweg; **Helvoirt:** Udenhoutseweg, Schoorstraat, Kerkstraat, Achterstraat, St. Nikolaasstraat, Oude Rijksweg, Torenstraat, Helvoirtsestraat en Molenstraat; **Esch:** Haarenseweg, Postelstraat, Spankertstraat, Runsdijk, Dorpstraat en Leunisdijk.	Beekdalnederzetting- Uitloper
H2	**Biezenmortel:** Het lint aan de Capucijnenstraat.	Straatdorplint
H3.1	**Haaren:** Belversestraat; **Helvoirt:** De Dijk; **Esch:** Haarenseweg.	Historisch bebouwingslint
H3.2	**Haaren:** Heesakker, Noenes, Groenstraat, Roonsestraat en Helvoirtseweg; **Helvoirt:** De Gijzel, Gijzelsestraat en Udenhoutseweg; **Esch:** Heikant, Koningsweg, De Ruiting, Pickensteeg en de Haarenseweg; **Biezenmortel:** Biezenmortelsestraat, Oude Bosschebaan en Gijzelsestraat.	Jong bebouwingslint
H4	**Haaren:** Holleneind, Belvert, Noenes, Gever en Hoge Raam; **Helvoirt:** Achterste Distelberg en Voorste Distelberg (inclusief Duinoord), Hoef ten Halve, Gijzel, Hoge Raam, Heikant, Laar, Molenstraat, Helvoirtsestraat en Den Hoek; **Biezenmortel:** Winkelse Hoek, 't Winkel, Hooghout en Zandkant.	Buurtschappen

H1 Beekdalnederzettingen

Kenmerkend voor de beekdalnederzettingen zijn de hoger gelegen gronden, dekzandruggen, met daarop verschillende bebouwing. De dekzandruggen, die gesitueerd waren aan beekdalen, vormden in landbouwkundig opzicht een zeer geschikte plek: op de rug was akkerbouw mogelijk en omdat de natuurlijke vruchtbaarheid van de meeste zandgronden te wensen overlaat, was bemesting nodig. Daarom deed men in het beekdal voornamelijk aan veeteelt. Samen met de oeverwallen waren de dekzandruggen de eerste vestigingsplaatsen en ontstonden er beekdalnederzettingen. Beekdalnederzettingen ontwikkelden zich in de loop der tijd als lintdorpen. De visuele openheid van de landbouwgronden in de beekdalen en rondom de nederzettingen is de belangrijkste ruimtelijke kwaliteit van het beekdalenlandschap.

Welstandseenheden

In Haaren, Helvoirt en Esch bestaan er verschillen tussen de dichtheid van de beekdallinten en de beleving van open- en beslotenheid. In de oude kern van de drie dorpen is het lint zeer verdicht. Op sommige plekken binnen de kernen is het beekdallint landelijk gebleven. Om deze verschillen in beekdallinten aan te geven worden verschillende welstandseenheden onderscheiden. Er is een verschil gemaakt in het ‘dorpscentrum van de beekdalnederzetting’ en de ‘uitlopers van de beekdalnederzetting’. Voor elk van deze welstandeenheden gelden aparte criteria.

Dorpscentrum beekdalnederzettingen (H1.1)

Drie van de vier kernen in de gemeente Haaren kunnen als beekdalnederzetting worden getypeerd. Al deze nederzettingen hebben een dorpscentrum:

Haaren: Het centrumgebied van Haaren, dat begrensd wordt door de Driehoeven, de Kerkstraat, het Monseigneur Bekkersplein en de Haarensteijnstraat (tot de A. Vissersstraat);

Helvoirt: Het dorpscentrum van Helvoirt dat omlijnd wordt door de Lindelaan, de Kastanjelaan (vanaf de Kloosterstraat) en de Achterstraat (vanaf de Dr. Landmanstraat);

Esch: Het oude historische dorpscentrum van Esch, dat gelegen is aan het Marktplein met de Rooms Katholieke kerk.

Uitlopers beekdalnederzettingen (H1.2)

Haaren: De uitlopers aan de Nemelaerstraat, Haarendijk, Kapelweg, Eind, Pastoor Jansenstraat, Driehoekweg, Kerkstraat, Langeweg, Kerkeind, Kantstraat, Oude Baan, Groenplein en Helvoirtseweg.

Helvoirt: Udenhoutseweg, Schoorstraat, Kerkstraat, Achterstraat, Schilderstraatje, St. Nikolaasstraat, Oude Rijksweg, Torenstraat, Kastanjelaan, Helvoirtsestraat en Molenstraat.
Esch: Haarenseweg, Postelstraat, Spankertstraat, Runsdijk, Dorpstraat en Leunisdijk.

Op de typologiekaart zijn de verschillende typen beekdallinten met bovenstaande coderingen aangegeven. Hieronder zijn de verschillende typen nader uitgewerkt en is per type een niveau van welstand bepaald en zijn criteria benoemd.

H 1.1 Dorpscentrum beekdalnederzettingen

Haaren

De kern Haaren is ontstaan op een hogere dekzandrug en op de overgang naar het beekdal van de Ruijsbossche waterloop. De kern kan daarom getypeerd worden als beekdalnederzetting. Typerend voor beekdalnederzettingen is de verplaatsing van de nederzetting naar het lager gelegen beekdal. De stedenbouwkundige structuur van de kern Haaren laat duidelijk zien dat deze verplaatsingen in de kern hebben plaatsgevonden. De voormalige nederzettingen 'Het Kerkeind' en 'Belveren' ('t Eind) worden in dit rapport onder H 1.2 'Uitlopers beekdalnederzetting' behandeld. Het 'nieuwe' centrumgebied van Haaren, dat begrensd is door de Driehoeven, de Kerkstraat, het Monseigneur Bekkersplein en de Haarensteijnstraat, is eind 19e eeuw ontstaan. Op dat moment werd aan het huidige Monseigneur Bekkersplein een kerk gebouwd.

Het centrumgebied wordt gekarakteriseerd door een menging van detailhandel en wonen. De detailhandel is geconcentreerd aan het Monseigneur Bekkersplein (tegenover het gemeentehuis) en aan de Driehoeven (tegenover het landbouwmechanisatiebedrijf). Op deze twee locaties bestaat de bebouwing uit twee lagen. Op de begane grond zijn winkels en op de eerste verdieping zijn appartementen of kantoren gevestigd. De bebouwing in het centrumgebied is verder divers doordat het in de loop der jaren gegroeid is. In het huidige centrum wisselen agrarische en (traditionele) woningen elkaar af. De woningen zijn veelal opgebouwd uit donkere bakstenen, die soms wit zijn geschilderd. De woningen kennen een bouwhoogte van 1,5 tot 2 lagen met kap. De woningen hebben veelal een sobere gevel. De gevels van een aantal agrarische woningen zijn met muurankers versierd. De kapvormen die voorkomen zijn zadeldaken, al dan niet met wolfseind, en mansardekappen.

Binnen het nieuwe centrum zijn de Rooms Katholieke kerk, de kapel van Haarensteijn en het woonhuis aan de Driehoeven 1 de meest markante en historische bouwwerken. Andere opvallende gebouwen zijn het gemeentehuis, verzorgingshuis Haarensteijn, de winkels en de voormalige Boerenbond. Door recente

herstructurering hebben sommige delen van het centrum een modernere uitstraling gekregen. Het gaat dan met name om de herinrichting van het Monseigneur Bekkersplein en de bouw van het nieuwe gemeentehuis eind jaren negentig.

Helvoirt

De kern Helvoirt is van oorsprong een beekdalnederzetting; de kern is ontstaan tussen de Broekleij en de Raamse Loop. Door de gunstige ligging op de kruising van belangrijke wegen volgde de uitbreiding van het dorp. Na de 12e eeuw ontwikkelde de beekdalnederzetting zich verder rondom de kerk aan de Torenstraat. Het gaat hier voornamelijk om aaneengebouwde eenlaagse woonbebouwing met een zadel- of schilddak. De gevels van de woningen bestaan veelal uit donkere bakstenen. Een aantal woningen heeft witgepleisterde gevels. In de tweede helft van de 19e eeuw vestigde zich ten noorden van de oorspronkelijke dorpskern, op de kruising van de Kastanjelaan, Lindelaan en Achterstraat, een secundaire kerknederzetting met een nieuw niet-agrarisch centrum. Dit centrum ontstond na de bouw van neogotische kerk in de nabijheid van het reeds gesloopte station uit 1881, nabij de locatie van de vroegere schuurkerk.

De secundaire kerknederzetting, dat door de concentratie van detailhandel en horeca als centrumgebied is aangemerkt, kenmerkt zich door veel vrijstaande bebouwing met verspringingen in de rooilijn. De bebouwing is veelal op ruime kavels gelegen. De belangrijkste cultuurhistorische elementen binnen het gebied zijn de Rooms Katholieke kerk, de begraafplaats, de pastorie en de villa's. De bebouwing in het centrum is vrij dicht en gemengd. Er zijn winkels, horecabedrijven, kantoren en andere bedrijven gevestigd. Incidenteel komt nieuwbouw in het centrum voor. De bebouwing in het centrum bestaat veelal uit twee bouwlagen met een schilddak. Deze bebouwing is veelal opgebouwd uit rode bakstenen. Een aantal woningen heeft witgepleisterde gevels. De gevels van de woningen zijn gedecoreerd met rollagen en muurankers. De bebouwing wordt begeleid door laanbeplanting met kastanjes.

Esch

De kern Esch is oorspronkelijk een beekdalnederzetting. De kern van Esch is ontstaan op de westelijke oeverwal van de Essche Stroom op het kruispunt van een tweetal wegen, te weten: de Dorpstraat en de Haarenseweg. De kern van Esch is gelegen nabij een oude es. De bescheiden, niet-agrarische kern rond de kerk wijst op de ontwikkeling van een tiendakkernederzetting. Aan het Marktplein, dat het centrum van Esch vormt, zijn onder andere het raadhuis uit 1856, de Sint-Willibrorduskerk (toren circa 1475, schip 1927) en het kerkhof gelegen. De bebouwing in het centrum bestaat hoofdzakelijk uit historische vrijstaande bebouwing opgebouwd uit één laag met kap. In het centrumgebied komen voornamelijk schilddaken voor. De bebouwing is veelal opgebouwd uit rode bakstenen en heeft vaak wit pleisterwerk.

aandachtsgebieden cultuurhistorie

De dorpscentra Haaren, Helvoirt en Esch zijn aangewezen als aandachtsgebied cultuurhistorie. Het welstandsbeleid is gericht op het handhaven van de ruimtelijke kwaliteit van het dorpse beekdallint en het bewaren van de eenvoud in hoofdbouwvormen en kleurgebruik.

Criteria

Voor de dorpse beekdallinten (H1.1) gelden aparte criteria. In onderstaand schema zijn deze gebiedsgerichte criteria aangegeven. Voor de uitgangspunten bij historische boerderijen wordt verwezen naar bijlage 4 van deze nota.

Gebiedsgerichte criteria voor het dorpscentrum van de beekdalnederzettingen in Haaren, Helvoirt en Esch - H1.1		
	Traditionele dorpsbebouwing	**Bijzondere bebouwingselementen**
Hoofdaspecten	**Plaatsing en situering:** • De bestaande rooilijn dient gerespecteerd te worden. • Zijdelingse afstand: gebouwen dienen de aaneenschakeling van de individuele gebouwen te ondersteunen. • Kenmerkende wisselende oriëntatie handhaven. De oriëntatie van de gebouwen is afhankelijk van het type bouwwerk en de plek in de straatwand. • Het bouwplan moet passen in de omgeving waarbij bestaande ''groene'' kwaliteiten (zoals bos- en houtopstanden, laanbeplantingen e.d.) worden gerespecteerd.	**Plaatsing en situering:** • Aansluiten bij toegepaste rooilijn in gebied. • Behouden van bestaande verkaveling. • De oriëntatie is situatie afhankelijk: wisselend. • Het bouwplan moet passen in de omgeving waarbij bestaande ''groene'' kwaliteiten (zoals bos- en houtopstanden, laanbeplantingen e.d.) worden gerespecteerd.
	Massavorm: • Per erf of kavel is er één hoofdbouwmassa. • Toepassen van eenvoudige bouwmassa's zoals staafvormige (liggend) en blokvormige bouwmassa's. • Hoogtevariatie van 1 tot 2 bouwlagen handhaven, afstemmen op bebouwingshoogte van de omgeving.	**Massavorm:** • Bouwmassa aanpassen aan de omgeving. • Bouwmassa is een afgeleide van de functie van het gebouw. • Toepassen passende kapvorm en –richting bij bouwvorm en omgeving.
	Massavorm: • De bouwhoogte is een afgeleide van de vorm van de hoofdbouwmassa. (staafvormig, liggend: 1 tot 1,5 lagen met kap – blokvormig: 1,5 tot 2 bouwlagen met kap). In enkele gevallen is een platte afdekking mogelijk. • Toepassen van duidelijke kappen zoals zadeldak, mansardekap of een afgeleide van deze daktypen (zoals een tent- of schilddak). • Kaprichting afhankelijk van de oriëntatie en de bouwvorm.	
	Gevelopbouw: • Handhaven bestaande gevelopbouw: voorgevel van het hoofdgebouw bestaat uit één geheel, maar is te onderscheiden in een dakgedeelte en onderstuk, eventueel uitgevoerd met plint.	**Gevelopbouw:** • Toepassen passende gevelopbouw bij bouwvorm en omgeving.
	Materiaalkeuze (hoofdvlakken): • Aansluiten bij de materialen die in de omgeving worden gebruikt.	

	Kleurgebruik (hoofdvlakken): • Aansluiten bij de kleuren die in de omgeving worden gebruikt.	
Deelaspecten	**Compositie massa-onderdelen en gevelindeling:** • Bestaande geleding van de voorgevel handhaven: voorgevel van het hoofdgebouw heeft veelal een verticale geleding. • Gebruik van staande ramen. *Helvoirt* • Het toepassen van hoge vensters en staande ramen (met karakteristieke stijlen- en roedenverdeling) in de voorgevel wordt aanbevolen. *Esch* • Het toepassen van de karakteristieke stijlen- en roedenverdeling in de voorgevel wordt aanbevolen.	**Compositie massa-onderdelen en gevelindeling:** • Toepassen passende gevelgeleding bij bouwvorm en omgeving.
	Vormgeving gevelelementen: • Plasticiteit in de voorgevel dient beperkt te worden.	**Vormgeving gevelelementen:** • Toepassen passende plasticiteit (reliëf in het gevelvlak) bij bouwvorm en omgeving.

Materialisatie en detaillering van het bouwwerk	**Materialen (onderdelen)** • Kozijnen; hout of goedgelijkende andere materialen. • Dakbedekking; gebakken pannen, bij platte afdekking bitumen of gelijkende andere materialen. • Gevel; bakstenen, al dan niet voorzien van stucwerk of pleisterwerk.
	Kleuren (onderdelen) • Gevels: donkere bakstenen. • Kozijnen- en dakrandkleur: lichtkleurig. • Dakbedekking: aansluiten bij dakopbouwkleur in omgeving. *Esch* • Gevels: rode bakstenen. • Kozijnen: wit (ook de roeden zijn overwegend wit). • Pleisterwerk: licht. • Luiken: bij voorkeur Oudhollandse kleuren (zoals donkergroen en rood). • Deuren: bij voorkeur oudhollandse kleuren. • Plint: lichtgrijs beton. *Helvoirt* • Gevels: (licht) rood gevlamde bakstenen. • Pleisterwerk: licht.
	Detaillering onderdelen: • Bij renovatie of nieuwbouw wordt zorgvuldig omgegaan met de kenmerkende ornamentiek als overstekken, dak- en gevellijsten, siermetselwerk en speklagen. (herstel, interpretatie of reactie). • Specifieke detaillering van gevelopeningen, balkonhekken, deurluifels, gootlijsten e.d. worden met aandacht voor de expressie en plasticiteit ontworpen.
• **Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen.** • **Ondergeschikte onderdelen van een totaal bouwplan, zoals bijbehorende bouwwerken en dakkapellen, worden in één welstandstoets getoetst aan zowel de relevante gebiedsgerichte criteria als aan de objectcriteria.** • **Zodra bijbehorende bouwwerken vergunningsplichtig zijn in het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, zijn de objectcriteria van toepassing** • **Zodra dakkapellen vergunningsplichtig zijn in het kader van de ongevingsvergunning voor de activiteit bouwen, zijn de objectcriteria van toepassing.**	

H 1.2 Uitlopers beekdalnederzettingen

Vanuit de oude kernen van de dorpen Haaren, Helvoirt en Esch lopen beekdallinten naar het buitengebied. Deze uitlopers liggen als linten langs de wegen en zijn nog goed aanwezig in het landschap. De lange uitlopers vormen dichtbij de kernen aaneengesloten bebouwing en verder van de kern vrijstaande bebouwing. De bebouwing in de uitlopers bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen. De bebouwing heeft vaak een agrarisch karakter. De hoofdbouwmassa's verschillen van staafvormige boerderijachtige woningen tot kleinere staaf- en blokvormige woningen. De woningen in de uitlopers hebben veelal één tot twee bouwlagen met een zadeldak, al dan niet met wolfseind, of een mansardekap. De gootlijn van de bebouwing is vaak laag. De bebouwing langs de linten ligt veelal op de kop van de kavel en is georiënteerd op de weg. De bebouwing bestaat uit traditionele materialen als baksteen en grijze dakpannen. In het lint komen, naast de reguliere woonbebouwing, enkele karakteristieke langgevelboerderijen voor.

Haaren

In Haaren komen verschillende uitlopers van de beekdalnederzetting voor. De historische linten zijn de Helvoirtseweg, Kerkstraat, Langeweg en Kerkeind. De bebouwing aan deze historische linten bestaat veelal uit één laag met een zadelkap. Deze woonhuizen zijn opgebouwd uit bakstenen. De dakpannen hebben veelal een donkere kleur. De bebouwing is overwegend vrijstaand met verspringingen in de rooilijn. In de linten komen ook enkele kortgevelboerderijen voor.

Aan het Kerkeind is de oorspronkelijke kern van Haaren gelegen. Deze kern werd al in 1147 vermeld. De kern ontwikkelde zich als tiendakkernederzetting hetgeen nog steeds zichtbaar is in de gave structuur met overwegend niet-agrarische bebouwing rond (de overblijfselen van) de oude Sint-Lambertuskerk. Het Kerkeind heeft een bochtig wegtracé en wordt gedomineerd door het kerkterrein met de toren. De bouwpercelen aan het Kerkeind zijn veelal omgeven door hagen, die vergezeld zijn van hoog opgaande erfbeplanting. De erfbeplanting bestaat onder andere uit beuk, kastanje en linde.

De linten Eind, Driehoekweg en Pastoor Jansenstraat vormen de oorspronkelijke nederzetting 'Het Eind'. In de verkavelings- en de verkeersstructuur van deze

nederzetting is de oorspronkelijke structuur van de oude brink herkenbaar.

De bebouwing aan deze linten is vrij divers. Aan de linten staan voornamelijk vrijstaande woningen. Daarnaast staat er op het Eind ook een aantal twee-onder-één-kap woningen. Her en der komen er in de linten ook enkele karakteristieke langgevelboerderijen voor. De linten zijn verder verdicht met moderne woningbouw. De woningen zijn veelal opgebouwd uit rode bakstenen en donkere, vaak grijze, dakpannen. De bebouwing bestaat uit één tot twee lagen. De goot- en nokhoogtes van de woningen variëren sterk. Het zadeldak (al dan niet met wolfseind) is de meest voorkomende kapvorm.
Ook aan het Groenplein is de brinkstructuur nog herkenbaar. Deze brink is echter verdicht met nieuwbouw. Aan het lint staan vrijstaande woningen, die opgebouwd zijn uit één laag met kap. De bebouwing is opgebouwd uit lichte bakstenen en donkergrijze dakpannen. De woningen hebben allemaal een dakkapel en een zadeldak.

Het lint aan de Haarendijk kent in principe twee gezichten. Aan de ene kant staan vrij veel twee-onder-één-kap woningen en aan de andere zijde staan vrijstaande woningen. Beide woningtypen hebben vrij sobere gevels zonder detailleringen. De twee-onder-één-kap woningen zijn traditioneel opgebouwd uit rode bakstenen en donkere (grijze) kappen. De woningen hebben twee lagen en een zadeldak. Daar waar de vrijstaande woningen staan, is een verdichting herkenbaar van vrijstaande nieuwbouwwoningen. De nieuwbouwwoningen zijn veelal opgebouwd uit één laag met kap (grijs zadeldak). De vrijstaande woningen die wat ouder zijn, hebben verschillende kapvormen: er komen zowel zadeldaken als mansardekappen voor. Deze woningen zijn eveneens uit één laag opgebouwd. Het lint is duidelijk van recentere datum dan de linten die hiervoor zijn behandeld.

Aan de linten van de Kantstraat, Oude Baan, Nemerlaerstraat en de Kapelweg staan veel traditionele woningen. Deze woningen liggen in een rechte rooilijn ten opzichte van de weg. De woningen bestaan vaak uit één laag en zijn opgebouwd uit rode bakstenen en rode en donkere dakpannen. Aan de linten staat verder een aantal monumenten en voormalige langgevelboerderijen.

Helvoirt

Net als in Haaren is er ook in Helvoirt op basis van de verschijningsvorm en de leeftijd een aantal linten te onderscheiden.

De Torenstraat is het oudste deel van de kern Helvoirt. De eiken die de weg markeren, bepalen het karakter van dit deel van de kern. Langs deze weg zijn tussen de oude boerderijen in de loop der jaren woningen gebouwd, waardoor verdichting steeds groter werd en de verscheidenheid in bebouwing toenam. Van monumentale waarde is de oude Nederlands Hervormde kerk, het voormalige gemeentehuis en de verschillende woonhuizen in het middendeel van de Torenstraat. Deze woonhuizen hebben vaak witgepleisterde gevels. In de Torenstraat heeft het karakter van de woonbebouwing de overhand. Deze bebouwing, die vaak uit rode bakstenen is opgebouwd, varieert van klein tot villa-achtig. De bebouwing bestaat veelal uit één laag met kap. Een aantal woningen heeft twee lagen met kap. Het zadeldak (al dan niet met wolfseind) is een veel voorkomende kapvorm. Daarnaast komen ook schilddaken voor.

De lintbebouwing aan de Helvoirtsestraat en de Molenstraat heeft een meer agrarisch karakter. De bebouwing in de Helvoirtsestraat is net als in de Torenstraat verdicht. Hierdoor is de barrière van de spoorlijn minder duidelijk waarneembaar. De Helvoirtsestraat heeft vanwege de aard van de bebouwing een meer landelijk karakter en vormt zodoende een goede overgang naar het buitengebied. De boerderijen overheersen hier nog het beeld.

Aan de Molenstraat zijn enkele kort- en langgevelboerderijen geconcentreerd. Deze boerderijen dateren van circa 1850. Het lint aan de Molenstraat kent aan de zuidzijde een enigszins lintvormige uitbreiding als wegnederzetting. Hier bestaat de bebouwing, die hoofdzakelijk aan de westzijde van de weg is opgetrokken, uit woonhuizen en langgevelboerderijen. De woonhuizen bestaan uit één laag en zijn opgebouwd uit bakstenen. De langgevelboerderijen hebben rieten zadeldaken, al dan niet met wolfseind.

Aan het lint van de Sint Nikolaasstraat, dat begeleid wordt door een opvallende laanbeplanting, komt vrijwel uitsluitend vrijstaande eenlaagse woonbebouwing voor. Deze bebouwing is vrij divers en open tot landhuisachtig. Het lint is verdicht met moderne woningbouw. Omdat de woningen uit verschillende perioden

dateren, hebben ze verschillende verschijningsvormen. De goot- en nokhoogtes van de woningen variëren enorm. Ook worden er verschillende gevelkleuren gebruikt. De kleur wit is echter het meest gebruikt.
De St. Nikolaasstraat loopt over in de Oude Rijksweg. De bebouwing aan dit lint heeft dezelfde verschijningsvorm als de bebouwing aan de St. Nikolaasstraat. In het lint van de Rijksweg heeft alleen nauwelijks verdichting van moderne woningbouw plaatsgevonden.

De Achterstraat kan worden opgedeeld in twee delen: het deel ten noorden en het deel te zuiden van het Vincent van Goghplein. De bebouwing aan de noordzijde van het Vincent van Goghplein is aanzienlijk verdicht. Er staan veel 19e en begin 20e eeuwse woonhuizen, die vaak uit één laag zijn opgebouwd. Er komen verschillende kapvormen zoals zadeldaken, schilddaken en mansardekappen voor. Het kleurgebruik van de bebouwing is zeer divers.
Aan de zuidzijde van het Vincent van Goghplein is het oorspronkelijke agrarische karakter van het lint duidelijk zichtbaar. Dit deel van het lint is aanzienlijk minder verdicht.

Net als de Achterstraat kan ook de Kerkstraat opgedeeld worden in twee stukken: het deel ten noorden van de Bloeymanstraat en het deel ten zuiden van de Bloeymanstraat. De bebouwing aan het noordelijke lint is aanzienlijk verdicht. De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit woningen die uit één (bakstenen) laag zijn opgebouwd. Zadeldaken en mansardekappen zijn de meest voorkomende kapvormen. Vanaf de Bloeymanstraat vindt er verdunning plaats naar half-vrijstaande woningen in één bouwlaag. Het gaat hier om traditionele twee-onder-eenkapwoningen. Deze woningen zijn eveneens uit bakstenen opgebouwd en hebben donkere zadeldaken. Op deze daken zijn identieke dakkapellen aanwezig.

Aan de Udenhoutseweg en de Schoorstraat liggen overwegend traditionele woningen. Van menging met agrarische of voormalig agrarische bebouwing is geen sprake. De woningen, die hoofdzakelijk van voor en na de Tweede Wereldoorlog dateren, zijn opgebouwd uit twee lagen en een zadeldak. De gevels hebben een sober uiterlijk met weinig detailleringen. De bebouwing heeft rode bakstenen en donkere dakpannen.

Esch

De uitlopers van het dorpscentrum van Esch zijn gelegen aan de Leunisdijk, de Dorpstraat, de Runsdijk, de Spankertstraat, de Postelstraat en de Haarenseweg.

Aan het lint van Leunisdijk komt aaneengesloten eenlaagse bebouwing voor. De woonhuizen aan dit lint dateren vanaf eind 18^{e} eeuw tot begin 20^{e} eeuw. Een aantal woonhuizen aan dit lint is als monument aangewezen. Richting het zuiden is de lint-

bebouwing minder aaneengesloten. Deze eenlaagse woonbebouwing is uit bakstenen opgebouwd en heeft veelal schild- of zadeldaken, al dan niet met wolfseind.

In de Dorpstraat staan overwegend vrijstaande, haaks op de weg geplaatste woonhuizen. Deze eenlaagse bebouwing, die uit bakstenen is opgebouwd, heeft veelal een zadeldak. Daarnaast komen er enkele boerderijen (circa 1850-1900) voor.

De Haarenseweg wordt gekenmerkt door vrijstaande bebouwing. Cultuurhistorische elementen aan het lint zijn onder andere de herberg (circa 1935) en een aantal woonhuizen (circa 1860-1880). De klinkerbestrating aan de Haarenseweg is vernieuwd. Aan het lint zijn onlangs ook linden aangeplant. Aan het uiteinde van het lint staat een aantal boerderijen.

Aan het lint van de Postelstraat komt vrij gevarieerde bebouwing voor. Het eerste deel van dit lint, waar ook de basisschool en de peuterspeelzaal aan ligt, bestaat uit blokvormige vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen. Deze woningen zijn opgebouwd uit rode en donkere bakstenen en hebben veelal een donker zadeldak. Richting de Runsdijk is het lint minder verdicht en komt meer vrijstaande bebouwing voor. De bebouwing aan de linten van de Runsdijk en de Spankertstraat bestaat veelal uit vrijstaande bebouwing.

Aandachtsgebieden

De dynamiek in deze uitlopers met gemengde bebouwing is relatief hoog. Functieveranderingen en ruimtelijke ingrepen komen hier veelvuldig voor. Omdat in deze gemengde gebieden nog veel traditionele historische bebouwing (waaronder (langgevel)boerderijen) staat met een relatief hoge cultuurhistorische waarde is extra aandacht voor welstand in deze gebieden gewenst.

Criteria

Voor de uitlopers in Haaren, Helvoirt en Esch (H1.2) gelden aparte criteria. In onderstaand schema zijn deze gebiedsgerichte criteria aangegeven.

Voor de uitgangspunten bij historische boerderijen wordt verwezen naar bijlage 4 van deze nota.

Gebiedsgerichte criteria voor uitlopers van de dorpse beekdallinten – H1.2		
	Traditionele dorpsbebouwing	**Bijzondere bebouwingselementen**
Hoofdaspecten	**Plaatsing en situering:** • De gebogen rooilijn, die de weg volgt, dient gerespecteerd te worden. • Zijdelingse afstand: gebouwen dienen de aaneenschakeling van de individuele gebouwen te ondersteunen. • Kenmerkende wisselende oriëntatie handhaven. De oriëntatie van de gebouwen is afhankelijk van het type bouwwerk en de plek in de straatwand. • Het bouwplan moet passen in de omgeving waarbij bestaande ‘’groene’’ kwaliteiten (zoals bos- en houtopstanden, laanbeplantingen e.d.) worden gerespecteerd.	**Plaatsing en situering:** • Aansluiten bij toegepaste rooilijn in gebied. • Behouden van bestaande verkaveling. • De oriëntatie is situatie afhankelijk: wisselend. • Het bouwplan moet passen in de omgeving waarbij bestaande ‘’groene’’ kwaliteiten (zoals bos- en houtopstanden, laanbeplantingen e.d.) worden gerespecteerd.
	Massavorm: • Per erf of kavel is er één hoofdbouwmassa. • Toepassen van eenvoudige bouwmassa’s zoals staafvormig (liggend) en blokvormige bouwmassa’s. • Hoogtevariatie van 1 tot 1,5 bouwlagen handhaven, afstemmen op bebouwingshoogte van de omgeving. • Toepassen van duidelijke kappen zoals zadeldak, mansardekap of een afgeleide van deze daktypen. • Kaprichting evenwijdig aan het lint.	**Massavorm:** • Bouwmassa aanpassen aan de omgeving. • Bouwmassa is een afgeleide van de functie van het gebouw. • Bouwhoogte aanpassen aan de omgeving. • Toepassen van een passende kapvorm en –richting bij bouwvorm.

<table>
<tr><td rowspan="3"></td><td>Gevelopbouw:
• Bij verbouw en renovatie worden de oorspronkelijke gevelopbouw, ornamentiek en het materiaal- en kleurgebruik gerespecteerd.
• Bij nieuwbouw vormt de bebouwing in de omgeving voor wat betreft volume en massa-opbouw het uitgangspunt.</td><td>Gevelopbouw:
• Toepassen passende gevelopbouw bij bouwvorm en omgeving.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Materiaalkeuze (hoofdvlakken):
• Aansluiten bij de materialen die in de omgeving worden gebruikt.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Kleurgebruik (hoofdvlakken):
• Aansluiten bij de kleuren die in de omgeving worden gebruikt.</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Deelaspecten</td><td>Compositie massa-onderdelen en gevelindeling:
• Handhaven bestaande geleding van de voorgevel: voorgevel van het hoofdgebouw heeft veelal een verticale geleding.
• Gebruik van staande ramen.</td><td>Compositie massa-onderdelen en gevel-indeling:
• Handhaven bestaande geleding van de voorgevel: voorgevel van het hoofdgebouw heeft veelal een verticale geleding.
• Gebruik van staande ramen.
• Toepassen passende gevelgeleding bij bouwvorm en omgeving.</td></tr>
<tr><td>Vormgeving gevelelementen:
• Plasticiteit in de voorgevel dient beperkt te worden.</td><td>Vormgeving gevelelementen:
• Toepassen passende plasticiteit (reliëf in het gevelvlak) bij bouwvorm en omgeving.</td></tr>
<tr><td>Materialen (onderdelen):
• Kozijnen: hout of goedgelijkende andere materialen.
• Dakbedekking: gebakken pannen.
• Gevel: bakstenen, al dan niet voorzien van stucwerk en pleisterwerk.</td><td>Materialen (onderdelen):
• Kozijnen: hout of goedgelijkende andere materialen.
• Dakbedekking: gebakken pannen
• Gevel bakstenen.</td></tr>
</table>

	Kleuren (onderdelen): • Gevels: donkere of rode bakstenen. • Voegkleur: licht voegspecie. • Kozijnen: lichtkleurig. • Dakbedekking: donker of grijs. *Esch: Leunisdijk, Dorpstraat en Postelstraat (tot aan het terrein van de basisschool)* • Gevels: rode bakstenen. • Kozijnen: wit (ook de roeden zijn overwegend wit). • Pleisterwerk: licht. • Luiken: bij voorkeur Oudhollandse kleuren (zoals donkergroen en rood). • Deuren: bij voorkeur Oudhollandse kleuren. *Esch: Leunisdijk* • Plinten: lichtgrijs beton. *Helvoirt: Torenstraat* • Gevels: (licht) rood gevlamde bakstenen. • Pleisterwerk: licht.
	Detaillering onderdelen: • Toegevoegde elementen zelfstandig vormgeven in de lijn van de architectuur van het geheel. • Zorgvuldige detaillering (vensterstroken, kleine smalle roeden, sierverbanden en verticale metselverbanden) aansluitend aan de oorspronkelijke en/of in overeenstemming met de detailleringen van belendende panden. • Toepassen van afwerkingen langs gevels en vensteropeningen in de vorm van rollagen en strekken wordt aanbevolen. • Toepassen van windveren en gootlijsten wordt aanbevolen. • Toepassen van muurschotels en ankers in de gevel wordt aanbevolen.
• **Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen.** • **Ondergeschikte onderdelen van een totaal bouwplan, zoals bijbehorende bouwwerken en dakkapellen, worden in één welstandstoets getoetst aan zowel de relevante gebiedsgerichte criteria als aan de objectcriteria.** • **Zodra bijbehorende bouwwerken vergunningsplichtig zijn in het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, zijn de objectcriteria van toepassing** • **Zodra dakkapellen vergunningsplichtig zijn in het kader van de ongevingsvergunning voor de activiteit bouwen, zijn de objectcriteria van toepassing.**	

H2 Straatdorplinten

Straatdorplinten worden gekenmerkt door langgerekte structuurlijnen met bebouwing in verschillende dichtheden. De bebouwingslinten zijn op strategische punten langs doorgaande wegen ontstaan. De kern Biezenmortel is in het begin van de 20e eeuw ontstaan na de stichting van het Capucijnenklooster. Op die manier ontwikkelde de kern zich van een nagenoeg geheel onbebouwde zandweg tot een straatdorplint.

Welstandseenheden
De bebouwing van Biezenmortel heeft zich langs het lint (de Capucijnenstraat) ontwikkeld. Dit lint is bepalend voor de stedenbouwkundige structuur van Biezenmortel. Omdat de kern geen echte dorpskern heeft, kan er geen onderscheid worden gemaakt in verschillende linten (bijvoorbeeld dorpse straatlinten en uitlopers). Voor het straatdorplint geldt dus slechts één welstandseenheid.

Straatdorplint (H2)
De lintbebouwing aan de Capucijnenstraat.

Op de typologiekaart is het straatdorplint met bovenstaande codering aangegeven. Hieronder is het straatdorplint nader uitgewerkt en zijn criteria benoemd.

H2 Straatdorplinten

Straatdorplinten worden gevormd door een fysieke verdichting in bebouwing en een visuele verdichting in het beeld. De aanwezigheid van een rust-, overslag- of overstapplaats zijn historische gegevens waardoor ter plaatse een echte kern is ontstaan. In de linten vestigden zich de dienstverlenende en maatschappelijke functies zoals winkels, cafés, scholen en soms zelfs kerken.

De stedenbouwkundige structuur van Biezenmortel wordt bepaald door de Capucijnenstraat. Deze straat is kaarsrecht en heeft een lengte van ongeveer één kilometer. De bebouwing aan de Capucijnenstraat is gesitueerd op de kop van de kavel, aan het straatdorplint (de weg). De weg heeft een breed profiel (ongeveer 28 meter tussen de bebouwing). Net iets ten noorden van de Kloosterstraat bevindt zich een groep openbare gebouwen, die als het hart van de kern kunnen worden aangemerkt. Ruimtelijk het meest opvallend is het voormalig kloostercomplex (nu groepsaccommodatie Beukenhof) met de St. Joseph kerk. Door zijn hoogte en massa domineert het gebouwencomplex het dorp. Het complex ligt wat terug ten opzichte van de straat. Noordelijk ervan ligt het gemeenschapshuis, dat door zijn rode kleur en dwarskappen opvalt. Tegenover het voormalig klooster ligt een basisschool. Bij deze groep gebouwen ligt een aantal open ruimtes, zoals het schoolplein, de tuin bij het klooster en de begraafplaats. De overige bebouwing langs de Capucijnenstraat bestaat voornamelijk uit traditionele vrijstaande woonbebouwing (circa 1925 en later), met één of twee lagen hoog. Deze woonhuizen liggen in een rechte rooilijn ten opzichte van de weg. Aan het lint komt incidenteel een boerderij voor (circa 1850-1940).

Criteria

Voor straatdorplinten gelden aparte criteria. In onderstaand schema zijn deze gebiedsgerichte criteria aangegeven.

Voor de uitgangspunten bij historische boerderijen wordt verwezen naar bijlage 4 van deze nota.

Gebiedsgerichte criteria voor straatdorplinten; dorps H2	
Hoofdaspecten	**Plaatsing en situering:** • De bestaande rooilijn dient gerespecteerd te worden. • Zijdelingse afstand: gebouwen dienen de aaneenschakeling van de individuele gebouwen te ondersteunen. • De oriëntatie van de gebouwen is afhankelijk van het type bouwwerk en de plek in de straatwand. • Het bouwplan moet passen in de omgeving waarbij bestaande ''groene'' kwaliteiten (zoals bos- en houtopstanden, laanbeplantingen e.d.) worden gerespecteerd.
	Massavorm: • Bouwmassa aanpassen aan de omgeving. • Bouwmassa is een afgeleide van de functie van het gebouw. • Hoogtevariatie van 1 tot 2 bouwlagen handhaven, afstemmen op bebouwingshoogte in de omgeving. • Toepassen van forse kappen zoals zadeldaken (al dan niet met wolfseinden), mansardekappen, schildak of een afgeleide van dit daktype. • Kaprichting afhankelijk van de oriëntatie en de bouwvorm.
	Gevelopbouw: • Handhaven bestaande gevelopbouw: voorgevel van het hoofdgebouw bestaat uit één geheel maar is te onderscheiden in een dakgedeelte en onderstuk, eventueel uitgevoerd met plint.
	Materiaalkeuze (hoofdvlakken): • Aansluiten bij de materialen die in de omgeving worden gebruikt.
	Kleurgebruik (hoofdvlakken): • Aansluiten bij de kleuren die in de omgeving worden gebruikt.
Deelaspecten	**Compositie massa-onderdelen en gevelindeling:** • Toepassen passende gevelgeleding bij bouwvorm en omgeving. • De geleding van de voorgevel van het hoofdgebouw dient verticaal gericht te zijn. • Gebruik van staande ramen. • Het toepassen van hoge vensters en staande ramen (met karakteristieke stijlen- en roedenverdeling) in de voorgevel wordt aangeboden.

	Vormgeving gevelelementen: • Toepassen passende plasticiteit (reliëf in het gevelvlak) bij bouwvorm en omgeving.

Detailaspecten	**Materialen (onderdelen):** • Deuren en kozijnen: hout of goedgelijkende materialen. • Dakbedekking: gebakken pannen, bij platte afdekking bitumen of gelijkende andere materialen. • Gevel: bakstenen.
	Kleuren (onderdelen): • Gevels: donkere bakstenen • Kozijnen- en dakrandkleur: lichtkleurig • Dakbedekking: aansluiten bij dakopbouwkleur in de omgeving.
	Detaillering onderdelen: • Bij renovatie of nieuwbouw wordt zorgvuldig omgegaan met de kenmerkende ornamentiek als overstekken, dak- en gevellijsten, siermetselwerk en speklagen. (herstel, interpretatie of reactie). • Specifieke detaillering van gevelopeningen, balkonhekken, deurluifels, gootlijsten e.d. worden met aandacht voor de expressie en plasticiteit.

- **Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen.**
- **Ondergeschikte onderdelen van een totaal bouwplan, zoals bijbehorende bouwwerken en dakkapellen, worden in één welstandstoets getoetst aan zowel de relevante gebiedsgerichte criteria als aan de objectcriteria.**
- **Zodra bijbehorende bouwwerken vergunningsplichtig zijn in het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, zijn de objectcriteria van toepassing**
- **Zodra dakkapellen vergunningsplichtig zijn in het kader van de ongevingsvergunning voor de activiteit bouwen, zijn de objectcriteria van toepassing.**

H3 Bebouwingslinten

Buiten de kernen Haaren, Helvoirt, Esch en Biezenmortel is veel (historische) lintbebouwing langs wegen gelegen. De eerste lintbebouwing van de gemeente Haaren ontstond op de randen van de dekzandruggen. Deze gebieden waren droog en daarom geschikt voor bewoning. Kenmerkend voor het lint is de ruimtelijke continuïteit en een eenvoudige inrichting van de route, al dan niet met laanbomen. De oorspronkelijke bebouwing is in het algemeen opgebouwd uit één à twee lagen en heeft vaak een agrarisch karakter met dominante kap en lage gootlijn. De bebouwing is naar de weg gericht. Aan de oorspronkelijke bebouwing zijn vaak forse aan-, uitbouwen en bijgebouwen (zowel vrijstaand als niet-vrijstaand) toegevoegd. Ook hebben nieuwe functies geresulteerd in andere wijzen van kavelopbouw en andere bebouwingskarakteristieken. Variatie in functie en afwisseling in het beeld is kenmerkend voor de bebouwing in het lint.

Welstandseenheden
In Haaren, Helvoirt, Esch en Biezenmortel kan onderscheid worden gemaakt in historische bebouwingslinten en jonge bebouwinglinten. De historische bebouwingslinten liggen veelal aan de rand van een oud akkercomplex. Dit komt voort uit de historische samenhang die er altijd tussen de boerderijen en de akkers was. De jonge bebouwingslinten zijn van een recentere datum dan de historische bebouwingslinten. Bij deze jonge bebouwingslinten is dan ook nauwelijks een relatie te onderkennen tussen het bebouwingslint en de omliggende akkers. Doordat de jonge bebouwingslinten later zijn ontstaan dan de historische bebouwingslinten is aan deze linten bovendien veel minder cultuurhistorische bebouwing aanwezig.
In deze nota wordt een verschil gemaakt in ‘historisch bebouwingslint’ en ‘jong bebouwingslint’. Voor elk van deze welstandseenheden gelden aparte criteria.

Historisch bebouwingslint (H3.1)
In de gemeente Haaren zijn de volgende historische bebouwingslinten te vinden:
Haaren: Belversestraat;
Helvoirt: De Dijk;
Esch: Haarenseweg.

Jong bebouwingslint (H3.2)
In de gemeente Haaren liggen de volgende jonge bebouwingslinten:
Haaren: Heesakker, Noenes, Groenstraat, Roonsestraat en Helvoirtseweg;
Hevoirt: De Gijzel, Gijzelsestraat en Udenhoutseweg;
Esch: Heikant, Koningsweg, De Ruiting, Pickensteeg en de Haarenseweg;
Biezenmortel: Biezenmortelsestraat, Oude Bosschebaan en Gijzelsestraat.

H3.1 Historische bebouwingslinten

Haarenseweg
De Haarenseweg is de weg vanuit de bebouwde kom van Esch over de Essche Stroom naar de kern Haaren. Aan deze weg is lintbebouwing aanwezig. De lintbebouwing bestaat uit Langgevelboerderijen en woonhuizen. De eenlaagse langgevelboerderijen zijn veelal voorzien van een zadeldak met pannen. De woonhuizen aan de Haarenseweg zijn veelal opgebouwd uit één laag. De kapvormen van deze woonhuizen lopen uiteen van mansardekap, schilddak tot zadeldak.

Belversestraat

De Belversestraat is een bochtig verlopende weg, evenwijdig aan de Essche Stroom. De straat ligt op oude oeverwallen. Aan weerszijden van de Belversestraat zijn oude akkerbouwcomplexen gelegen. Aan de Belversestraat ligt verspreide boerderijbebouwing. Het gaat hier met name om (voormalige) langgevelboerderijen. Daarnaast komen er enkele woonhuizen en kortgevelboerderijen voor. De boerderijen aan de Belversestraat zijn opgebouwd uit één laag. De boerderijen hebben veelal een rieten wolfsdak. Sommige daken zijn bedekt met pannen. Op de erven van de boerderijen staan veelal bijgebouwen. De woonhuizen die aan de Belversestraat zijn gelegen, bestaan vaak uit één laag met een pannen zadeldak.

De Dijk

Ten oosten van de kern Helvoirt, aan een gedeelte van het voormalige tracé van de rijksweg Tilburg-Den Bosch, is de voormalige tolpostnederzetting ''De Dijk'' gelegen. De herberg uit 1800 resteert nog evenals aan de zuidzijde van de weg opgetrokken langgevelboerderijen. Deze boerderijen zijn opgebouwd uit één laag met zadeldak. De boerderijen zijn met de lange zijde aan de weg gelegen. De weg is hoger gelegen en voorzien van een laanbeplanting van eiken. Wellicht dankzij de verlegging van het tracé van de rijksweg zijn de structuur en het bebouwingsbeeld van De Dijk gaaf bewaard gebleven.

aandachtsgebieden

Deze gebieden zijn aangewezen als aandachtsgebied cultuurhistorie, omdat aan deze historische linten meerdere rijks- of gemeentelijke monumenten of panden van cultuurhistorisch belang zijn gelegen.

Criteria

Voor de bebouwing aan de Historische bebouwingslinten (H3.1) gelden aparte criteria. In onderstaand schema zijn deze gebiedsgerichte criteria aangegeven.

Voor de uitgangspunten bij historische boerderijen wordt verwezen naar bijlage 4 van deze nota.

Voor de erfinrichting wordt verwezen naar het ''Beeldkwaliteitplan buitengebied'' van de gemeente Haaren.

Gebiedsgerichte criteria voor Historische bebouwingslinten in de Gemeente Haaren – H3.1	
Er zijn twee typen hoofdbouwmassa's in het gebied te onderscheiden: Type A: langwerpige boerderijachtige bouwmassa's met een van oorsprong agrarische functie. Type B: kleinere staaf- en blokvormige bouwmassa's met een niet agrarische functie.	
Hoofdaspecten	**Plaatsing en situering:** • De bestaande rooilijn dient gerespecteerd te worden. • Aansluiten bij de gebogen, op de weg gerichte rooilijn. • Oriëntatie evenwijdig aan de straat (langsrichting). • De panden staan met het "gezicht" (voorgevel en/of in het zicht staande zijgevels) gericht naar de straat. • Hoofdbebouwing is gesitueerd op de kop van de kavel. • Het bouwplan moet passen in de omgeving waarbij bestaande ''groene'' kwaliteiten (zoals bos- en houtopstanden, laanbeplantingen e.d.) worden gerespecteerd.
	Massavorm: • Per erf of kavel is er één hoofdbouwmassa. • Toepassen van eenvoudige bouwmassa's: • Type A: staafvormig, liggend • Type B: staafvormig liggend en blokvormig. • Hoogtevariatie van 1 tot 1,5 bouwlagen handhaven, afstemmen op bebouwingshoogte van de omgeving. • Toepassen van een passende kapvorm en –richting bij bouwvorm en omgeving: • Type A: forse kappen: zadeldak (met wolfseind) of schilddak. • Type B: zadeldak, schilddak of een afgeleide van dit daktype. • Kaprichting afhankelijk van de oriëntatie en de bouwvorm.
	Gevelopbouw: • Handhaven bestaande gevelopbouw: voorgevel van het hoofdgebouw bestaat uit één geheel, maar is te onderscheiden in een dakgedeelte en onderstuk, eventueel uitgevoerd met plint.
	Materiaalkeuze (hoofdvlakken): • Aansluiten bij de materialen die in de omgeving worden gebruikt.
	Kleurgebruik (hoofdvlakken): • Aansluiten bij de kleuren die in de omgeving worden gebruikt.

Deelaspecten	**Compositie massa-onderdelen en gevelindeling:** • Handhaven bestaande geleding van de voorgevel: voorgevel van het hoofdgebouw heeft veelal een verticale geleding. • Gebruik van staande ramen. • Handhaven bestaande gevelindeling: de voorgevel van het hoofdgebouw bestaat uit één geheel, maar is te onderscheiden in dak(opbouw) en onderstuk.
	Vormgeving gevelelementen: • Plasticiteit in de voorgevel dient beperkt te worden.
	Materialen (onderdelen): • Kozijnen; hout of goedgelijkende andere materialen. • Dakbedekking: gebakken pannen of riet. • Gevel: bakstenen, al dan niet voorzien van stucwerk of pleisterwerk.
	Kleuren (onderdelen): • Ramen en kozijnen: lichtgeel/roomwit. • Deuren: donkergroen. • Gevel: aardkleuren. • Dakbedekking: aansluiten bij dakopbouwkleur in omgeving.
	Detaillering onderdelen: • Bij renovatie of nieuwbouw wordt zorgvuldig omgegaan met de detaillering van de kap, de gevelopeningen en het metselwerk. • Authentieke detailleringen zoals overstekken, geaccentueerde lijsten en siermetselwerk dienen bij verbouw te worden behouden.
• **Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen.** • **Ondergeschikte onderdelen van een totaal bouwplan, zoals bijbehorende bouwwerken en dakkapellen, worden in één welstandstoets getoetst aan zowel de relevante gebiedsgerichte criteria als aan de objectcriteria.** • **Zodra bijbehorende bouwwerken vergunningsplichtig zijn in het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, zijn de objectcriteria van toepassing** • **Zodra dakkapellen vergunningsplichtig zijn in het kader van de ongevingsvergunning voor de activiteit bouwen, zijn de objectcriteria van toepassing.**	

H3.2 Jonge bebouwingslinten

Heesakker–Noenes-Groenstraat

De wegen Heesakker, Noenes en Groenstraat worden begeleid door laanbeplanting. Ten zuiden van de linten ligt het open akkerlandcomplex van de Belverse akkers. De bebouwing bestaat uit een hoofdgebouw, veelal een boerderij, en bijgebou-wen als stallen, schuren en bedrijfsgebouwen. De hoofdbebouwing is veelal aan de weg gelegen en de bijgebouwen staan op het achtererf. De boerde-rijen in de twee buurtschappen bestaan uit één laag met zadeldak. De zadeldaken hebben vaak een schild- of wolfseind. Een aantal boerderijen is ver-sierd met muurankers. De bijgebouwen bestaan veelal uit één laag met zadelkap en worden vaak omgeven door silo's.

Roonsestraat en Helvoirtseweg

De bebouwing aan de Roonsestraat en Helvoirtseweg bestaat uit boerderijbebouwing en woonhuizen. De bebouwing ligt verspreid aan deze wegen. De (langgevel)boerderijen bestaan uit één laag en hebben uiteenlopende dakvormen. Er komen zowel boerderijen met zadeldaken als schilddaken voor. Naast de boerderij staat op het erf vaak een aantal bijgebouwen in de vorm van stallen, schuren en bedrijfsgebouwen. De woonhuizen zijn vaak eveneens uit één laag opgebouwd. De woonhuizen zijn veelal voorzien van een zadeldak.

De Gijzel

De lintbebouwing aan De Gijzel bestaat uit verspreid liggende boerderijen, waaronder de langgevelboerderij. De boerderijen bestaan uit één laag en hebben veelal een mansardekap. Ook het wolfsdak en het zadeldak zijn veel voorkomende kapvormen. De boerderijen zijn veelal aan de weg gelegen. De bijgebouwen, zoals de stallen schuren en de bedrijfsgebouwen, zijn doorgaans op het achtererf gelegen.

Haarenseweg, Heikant, Koningsweg, De Ruiting en Pickensteeg
De lintbebouwing aan deze wegen bestaat voornamelijk uit kort- en langgevelboerderijen. Daarnaast staat er een aantal woonhuizen. De boerderijen zijn veelal uit bakstenen opgebouwd en bestaan uit één laag met uiteenlopende kapvormen. Het zadeldak domineert echter. Op het erf van de boerderijen is vaak een aantal bijgebouwen (schuren, stallen, bedrijfsgebouwen, etc) aanwezig. De woonhuizen zijn eveneens vaak uit één bakstenen laag opgebouwd. De woonhuizen zijn afgedekt met schilddaken, mansardekappen en zadeldaken. Naast de boerderijen en woonhuizen zijn aan deze linten twee opvallende bouwwerken te vinden, namelijk een Vlaamse Schuur en een Mariakapelletje. De Vlaamse Schuur is gelegen aan De Ruiting. Deze schuur is opgebouwd uit één laag met een rieten schilddak. Aan de Heikant ligt het Mariakapelletje. Deze bestaat uit één laag met een pannen zadeldak.

Oude Bosschebaan, Biezenmortelsestraat, Udenhoutseweg en Gijzelsestraat
De bebouwing aan de linten van de Biezenmortelsestraat, Udenhoutseweg en Oude Bosschebaan bestaat voornamelijk uit agrarische lintbebouwing. De bebouwing bestaat veelal uit langgevelboerderijen. De agrarische functie in deze boerderijen is bij een aantal boerderijen verdwenen. Op het erf van de boerderijen staan hier en daar een of meer bijgebouwen, zoals stallen, schuren en bedrijfsgebouwen. De boerderijen zijn opgebouwd uit één laag met veelal een rieten zadeldak. De zadeldaken zijn vaak uitgerust met schild- of wolfseind. Naast boerderijen komen er ook enkele woonhuizen voor. Deze woningen zijn veelal opgebouwd uit één laag van baksteen en hebben vaak mansardekappen.

aandachtsgebieden
Een aantal van deze gebieden is aangewezen als aandachtsgebied cultuurhistorie, omdat aan deze historische linten meerdere rijks- of gemeentelijke monumenten of panden van cultuurhistorisch belang zijn gelegen, of omdat de bebouwingsstructuur kenmerkend is voor een specifieke bouw- of ontginningsperiode. Dit zijn de gebieden de Ruiting, Roonsestraat, de Gijzel en Biezenmortelsestraat. De overige jonge bebouwingslinten zijn beheergebied.

Criteria
Voor de bebouwing aan de jonge bebouwingslinten (H3.2) gelden aparte criteria. In onderstaand schema zijn deze gebiedsgerichte criteria aangegeven.
Voor de uitgangspunten bij historische boerderijen wordt verwezen naar bijlage 4 van deze nota.

Voor de erfinrichting wordt verwezen naar het ‘’Beeldkwaliteitplan buitengebied’’ van de gemeente Haaren.

Gebiedsgerichte criteria voor Jonge bebouwingslinten in de gemeente Haaren – H3.2	
Er zijn twee typen hoofdbouwmassa’s in het gebied te onderscheiden: Type A: langwerpige boerderijachtige bouwmassa’s met een van oorsprong agrarische functie. Type B: kleinere staaf- en blokvormige bouwmassa’s met een niet-agrarische functie.	
Hoofdaspecten	**Plaatsing en situering:** • De bestaande rooilijn dient gerespecteerd te worden. • Aansluiten bij de gebogen, op de weg gerichte rooilijn. • Oriëntatie evenwijdig aan de straat (langsrichting). • De panden staan met het “gezicht” (voorgevel en/of in het zicht staande zijgevels) gericht naar de straat. • Hoofdbebouwing is gesitueerd op de kop van de kavel. • • Het bouwplan moet passen in de omgeving waarbij bestaande ‘’groene’’ kwaliteiten (zoals bos- en houtopstanden, laanbeplantingen e.d.) worden gerespecteerd.
	Massavorm: • Per erf of kavel is er één hoofdbouwmassa. • Toepassen van eenvoudige bouwmassa’s: • Type A: staafvormig, liggend • Type B: staafvormig liggend en blokvormig. • Hoogtevariatie van 1 tot 1,5 bouwlagen handhaven, afstemmen op bebouwingshoogte van de omgeving. • Toepassen van een passende kapvorm en –richting bij bouwvorm en omgeving: • Type A: forse kappen: zadeldak (met wolfseind) of schilddak. • Type B: zadeldak, schilddak of een afgeleide van dit daktype. • Daken mogen met overstek worden toegepast. • Kaprichting afhankelijk van de oriëntatie en de bouwvorm.
	Gevelopbouw: • Handhaven bestaande gevelopbouw: voorgevel van het hoofdgebouw bestaat uit één geheel, maar is te onderscheiden in een dakgedeelte en onderstuk, eventueel uitgevoerd met plint.
	Materiaalkeuze (hoofdvlakken): • Aansluiten bij de materialen die in de omgeving worden gebruikt.
	Kleurgebruik (hoofdvlakken): • Aansluiten bij de kleuren die in de omgeving worden gebruikt.

Deelaspecten	**Compositie massa-onderdelen en gevelindeling:** • Handhaven bestaande geleding van de voorgevel: voorgevel van het hoofdgebouw heeft veelal een verticale geleding. • Gebruik van staande ramen. • Aansluiten bij gevelopbouw van bebouwing in het lint. • Bij splitsing van het pand blijft de architectonische eenheid van het oorspronkelijke pand behouden. • Bij verbouw of renovatie dient te worden aangesloten bij de richting en de maatverhoudingen van de bestaande gevels. • Handhaven bestaande gevelindeling: de voorgevel van het hoofdgebouw bestaat uit één geheel maar is te onderscheiden in een dakgedeelte en een onderstuk. • De uitstraling van de bouwstijl prevaleert hierbij de herkenbaarheid van de functie van het bouwwerk.
	Vormgeving gevelelementen: • Plasticiteit in de voorgevel dient beperkt te worden.
Detailaspecten	**Materialen (onderdelen):** • Kozijnen; hout of goedgelijkende andere materialen. • Dakbedekking: gebakken pannen of riet. • Gevel: bakstenen, al dan niet voorzien van stucwerk of pleisterwerk.
	Kleuren (onderdelen): • Ramen en kozijnen: lichtgeel/roomwit. • Deuren: donkergroen. • Gevel: aardkleuren. • Dakbedekking: aansluiten bij dakopbouwkleur in omgeving.
	Detaillering onderdelen: • Zorgvuldige detaillering aansluitend aan de oorspronkelijke en/of in overeenstemming brengen met de detailleringen van belendende panden. • Toepassen van afwerkingen langs gevels en vensteropeningen in de vorm van rollagen en strekken zijn toegestaan. • Bij renovatie of nieuwbouw wordt zorgvuldig omgegaan met de detaillering van de kap, de gevelopeningen en het metselwerk. • Authentieke detailleringen zoals overstekken, geaccentueerde lijsten en siermetselwerk dienen bij verbouw te worden behouden.

- **Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen.**
- **Ondergeschikte onderdelen van een totaal bouwplan, zoals bijbehorende bouwwerken en dakkapellen, worden in één welstandstoets getoetst aan zowel de relevante gebiedsgerichte criteria als aan de objectcriteria.**
- **Zodra bijbehorende bouwwerken vergunningsplichtig zijn in het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, zijn de objectcriteria van toepassing**
- **Zodra dakkapellen vergunningsplichtig zijn in het kader van de ongevingsvergunning voor de activiteit bouwen, zijn de objectcriteria van toepassing.**

H4 Buurtschappen en gehuchten

Verspreid over de gemeente Haaren ligt een aantal buurtschappen. Deze buurtschappen zijn ontstaan door een verdichting in het lint. De buurtschappen hebben overwegend een langgerekt patroon en zijn gelegen aan diverse beeklopen. De bebouwing bestaat veelal uit een groep van agrarische bebouwing. De bebouwing bestaat vaak uit een hoofdgebouw en bijgebouwen als een stal en een schuur. De hoofdbebouwing is veelal opgebouwd uit één laag met zadeldak. De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit langgevelboerderijen. In al deze nederzettingen is geen duidelijke kernvorming opgetreden.

Holleneind
Ten westen van de kern Haaren, ten zuiden van en evenwijdig aan de Raamse Loop is de akkernederzetting Holleneind gelegen. Deze akkernederzetting heeft het karakter van een wegnederzetting. Het buurtschap Holleneind bestaat hoofdzakelijk uit verspreid gelegen en evenwijdig aan de weg opgetrokken langgevelboerderijen. Deze boerderijen, die in de tweede helft van de 18^{e} eeuw zijn ontstaan, zijn doorgaans aan de zuidzijde van de hoger gelegen Holleneind gelegen. Deze weg markeert de overgang tussen de hoger gelegen gronden met aan de zuidzijde de bebouwing en de akkers en de lager gelegen gronden richting de beek. Het Holleneind is aan weerszijden beplant met onder andere linden.

Belvert
Ten zuidoosten van de kern Haaren ligt het buurtschap Belvert. Belvert is een langgerekte akkernederzetting, die evenwijdig aan de Essche Stroom is gelegen. Het buurtschap is rond 1350 ontstaan. Aan de bochtig lopende Belversestraat staan restanten van laanbeplanting. Deze beplanting bestaat voornamelijk uit beuken. Het buurtschap is gelegen temidden van een oud akkercomplex en bestaat voor een groot deel uit agrarische bebouwing. De bebouwing ligt veelal verwijderd van de straat en is voorzien van soms omhaagde voortuinen en erven. Op deze erven staan veelal bijgebouwen. Voor een deel is de bebouwing evenwijdig aan de Belversestraat gelegen. Het gaat hier om langgevelboerderijen en enkele woonhuizen. Deze bebouwing dateert uit de tweede helft van de 18^{e} eeuw. Het aanzicht van deze nederzetting is in de loop der tijd door de vele nieuwe toevoegingen ingrijpend gewijzigd.

Noenes
Ten noordoosten van de kern Haaren is de agrarische buurtschap Noenes gelegen. Dit buurtschap wordt omgeven door een open landschap. De bebouwing van dit lint bestaat uit een hoofdgebouw, veelal een boerderij, en bijgebouwen als stallen, schuren en bedrijfsgebouwen. De hoofdbebouwing is veelal aan de weg gelegen en de bijgebouwen staan op het achtererf. Op de Noenes staan verspreide boerderijen. De boerderijen bestaan uit één laag met zadeldak. De zadeldaken hebben vaak een schild- of wolfseind. Een aantal boerderijen is versierd met muurankers. De bijgebouwen bestaan veelal uit één laag met zadelkap en worden vaak omgeven door kalksilo's. Aan de Noenes 16 is een opmerkelijke 18e eeuwse hoeve gelegen met een zeer hoog rieten schilddak.

Achterste en Voorste Distelberg
Ten noorden van Helvoirt, nabij de beek de Zandleij, liggen twee hoeve-akkernederzettingen: Achterste Distelberg en Voorste Distelberg. Dit type nederzetting ontwikkelde zich op de kruisingen van wegen in de vorm van een concentratie van vrijstaande boerderijen. De Achterste Distelberg is gelegen aan de kruising Distelberg-Nieuwkuijkseweg. Het buurtschap grenst aan een open akkergebied. De bebouwing van het buurtschap bestaat uit een concentratie van vrijstaande, hoofdzakelijk evenwijdig aan de weg opgetrokken langgevelboerderijen met onverharde erven en erfbeplanting. De boerderijen zijn in de tweede helft van de 18e eeuw ontstaan. Het deels bochtig verlopend wegtracé, waaraan de boerderijen zijn gelegen, is met eiken beplant.
Het buurtschap Voorste Distelberg is gelegen aan het kruispunt 't Hoog-Hoenderstraat in een open akkergebied. Het kruispunt is deels nog onverhard. Het buurtschap bestaat uit een aantal verspreid gelegen langgevelboerderijen met bijgebouwen. De agrarische bebouwing is voor een deel vernieuwd. De agrarische bebouwing ligt op ruime onverharde erven met erfbeplanting.

Molenstraat
Het buurtschap Molenstraat ligt ten zuiden van de kern Helvoirt. Molenstraat is oorspronkelijk een kampnederzetting. Een kamp is een akker die slechts door één boer werd bewerkt. Deze kampen werden aangelegd op de hoger gelegen gronden. Vlakbij de akker verrees de boerderij. De lager gelegen en dus nattere gronden, werden als weidegebied gebruikt. Het buurtschap Molenstraat heeft zich ontwikkeld als een lint en is omgeven door oude akkergronden.
De bebouwing aan de Molenstraat bestaat uit een concentratie van enkele kort- en langgevelboerderijen en een aantal woonhuizen. De bebouwing is voornamelijk aan de westzijde van de weg opgetrokken. De

woonhuizen bestaan uit één laag en zijn opgebouwd uit bakstenen. De langgevelboerderijen hebben rieten zadeldaken (al dan niet met wolfseind).

Gever, Gijzel, Raam, Heikant, Laar en Zandkant
Deze buurtschappen bestaan voornamelijk uit agrarische lintbebouwing langs oude wegen. De bebouwing bestaat veelal uit lang- of kortgevelboerderijen. Bij deze boerderijen staan hier en daar een of meer bijgebouwen, zoals stallen, schuren en bedrijfsgebouwen. De boerderijen zijn opgebouwd uit één laag met een rieten zadeldak. De zadeldaken zijn vaak uitgerust met schild- of wolfseind. De meeste boerderijen liggen aan de weg. Een aantal boerderijen is een stuk van de weg gelegen. De bijgebouwen zijn vaak in dezelfde stijl gebouwd als de hoofdbebouwing: één laag met een rieten zadeldak. Op het erf staan vaak fruitbomen of populieren. Naast agrarische bebouwing komt in een aantal buurtschappen, zoals de Gijzel, ook woonbebouwing voor. Deze woonbebouwing bestaat veelal uit één laag met mansardekap.

Helvoirtsestraat
Helvoirtsestraat is een gehucht aan de noordzijde van de bebouwde kom van Helvoirt, evenwijdig aan de Broekleij gelegen. Het gehucht bestaat uit lintbebouwing van boerderijen en woonhuizen. De lintbebouwing wordt begeleid door zomereiken die van omstreeks 1890 dateren.
De agrarische bebouwing bestaat veelal uit lang- of kortgevelboerderijen. Bij deze boerderijen staan hier en daar een of meer bijgebouwen, zoals stallen, schuren en bedrijfsgebouwen. De boerderijen zijn opgebouwd uit één laag met een rieten zadel- of wolfsdak. Een aantal kortgevelboerderijen is uitgerust met een mansardekap.
De woonhuizen aan de Helvoirtsestraat bestaan veelal uit één laag en hebben of een zadeldak of een mansardekap.

Hoef ten Halve
De buurtschap Hoef ten Halve ligt op de Helvoirtse Heide, ten noordwesten van de kern Helvoirt. Het gehucht bestaat net als het gehucht aan de Helvoirtsestraat uit agrarische lintbebouwing. De lintbebouwing wordt begeleid door een statige beukenlaan.
In de buurtschap komen naast boerderijen ook kort- en langgevelboerderijen voor. Bij deze boerderijen staan hier en daar een of meer bijgebouwen, zoals stallen, schuren en bedrijfsgebouwen. De boerderijen zijn opgebouwd uit één laag met een (rieten) zadel- of wolfsdak. Een aantal boerderijen is niet meer als zodanig in gebruik. In deze voormalige boerderijen wordt nu gewoond.

Den Hoek

Ten noorden van de spoorlijn ligt het voormalige gehucht ''Den Hoek''. De verspreid liggende bebouwing in dit gebied ligt aan een zandweg. ''Den Hoek'' bestaat uit agrarische bebouwing en eenlaagse woonhuizen. De bebouwing dateert uit begin 20^{e} eeuw. De woonhuizen zijn opgebouwd uit bakstenen en hebben donkere mansardekappen. De agrarische gebouwen hebben zadeldaken met wolfseind en donkerblauwe dakpannen.

Winkelse Hoek en 't Winkel

Winkelse Hoek (op de Falkplan kaart als 't Winkel aangegeven) en 't Winkel (op de Falkplan kaart als Winkelsestraat aangegeven) zijn twee agrarische buurtschappen ten zuiden van de kern Biezenmortel. Deze twee buurtschappen ontstonden te midden van een grootschalig akkercomplex op de hogere dekzandrug. Aan de kromme Winkelsestraat staat een bijzondere groep boerderijen. Deze boerderijen zijn opgebouwd uit één laag met zadeldak. De boerderijen hebben een lage gootlijn. Hoewel de boerderijen naar de weg gericht zijn, is de kaprichting van de boerderijen verschillend: de kappen hebben zowel een dwars- als langsrichting.
Naast boerderijen komt er in de buurtschappen ook woonbebouwing voor. Deze woningen zijn veelal opgebouwd uit bakstenen en bestaan uit 1,5 laag met een schilddak. De kozijnen en deuren van de woningen zijn geaccentueerd door natuursteen. Sommige woningen hebben een witte pleisterlaag. De woningen staan evenwijdig aan de weg en hebben een kopgevel. De erven van de woningen zijn beplant met fruitbomen en populieren.

Hooghout

Het gehucht Hooghout bestaat uit een groep boerderijen. Het betreft hier voornamelijk langgevelboerderijen. De boerderijen zijn opgebouwd uit één laag met een zadel- of wolfsdak. De daken zijn bedekt met riet of met pannen. Het gaat hier dan om muldenpannen of Oudhollandse pannen.

aandachtsgebied
De buurtschappen in de gemeente Haaren zijn aangewezen als aandachtsgebied cultuurhistorie, met uitzondering van buurtschappen "de Noenes", Heikant en Zandkant.
De uitgangspunten voor welstand zijn de historische bebouwing en de belangrijke structuurdragers.

Criteria
Voor de buurtschappen (H4) gelden aparte criteria. In onderstaand schema zijn deze gebiedsgerichte criteria aangegeven.
Voor de uitgangspunten bij historische boerderijen wordt verwezen naar bijlage 4 van deze nota.
Voor de erfinrichting wordt verwezen naar het ''Beeldkwaliteitplan buitengebied'' van de gemeente Haaren.

Gebiedsgerichte criteria voor Buurtschappen en gehuchten in de gemeente Haaren – H4	
Er zijn twee typen hoofdbouwmassa's in het gebied te onderscheiden: Type A: langwerpige boerderijachtige bouwmassa's met een van oorsprong agrarische functie. Type B: kleinere staaf- en blokvormige bouwmassa's met een niet agrarische functie.	
Hoofdaspecten	**Plaatsing en situering:** • De bestaande rooilijn dient gerespecteerd te worden. • Aansluiten bij de gebogen, op de weg gerichte rooilijn. • Oriëntatie evenwijdig aan de straat (langsrichting). • De panden staan met het "gezicht" (voorgevel en/of in het zicht staande zijgevels) gericht naar de straat. • Hoofdbebouwing is gesitueerd op de kop van de kavel. • • Het bouwplan moet passen in de omgeving waarbij bestaande ''groene'' kwaliteiten (zoals bos- en houtopstanden, laanbeplantingen e.d.) worden gerespecteerd.

	Massavorm: • Per erf of kavel is er één hoofdbouwmassa. • Toepassen van eenvoudige bouwmassa's: • Type A: staafvormig, liggend • Type B: staafvormig liggend en blokvormig. • Hoogtevariatie van 1 tot 1,5 bouwlagen handhaven, afstemmen op bebouwingshoogte van de omgeving. • Toepassen van een passende kapvorm en –richting bij bouwvorm en omgeving: • Type A: forse kappen: zadeldak (met wolfseind) of schilddak. • Type B: zadeldak, schilddak of een afgeleide van dit daktype. • Daken mogen met overstek worden toegepast. • Kaprichting afhankelijk van de oriëntatie en de bouwvorm.
	Gevelopbouw: • Bestaande gevelopbouw handhaven: voorgevel van het hoofdgebouw bestaat uit één geheel, maar is te onderscheiden in een dakgedeelte en onderstuk, eventueel uitgevoerd met plint.
	Materiaalkeuze (hoofdvlakken): • Aansluiten bij de materialen die in de omgeving worden gebruikt.
	Kleurgebruik (hoofdvlakken): • Aansluiten bij de kleuren die in de omgeving worden gebruikt.

Deelaspecten	**Compositie massa-onderdelen en gevelindeling:** • Handhaven bestaande geleding van de voorgevel: de voorgevel van het hoofdgebouw heeft veelal een verticale geleding. • Gebruik van staande ramen. • Aansluiten bij gevelopbouw van bebouwing in het lint. • Bij splitsing van het pand blijft de architectonische eenheid van het oorspronkelijke pand behouden. • Bij verbouw of renovatie dient te worden aangesloten bij de richting en de maatverhoudingen van de bestaande gevels. • Handhaven bestaande gevelindeling: de voorgevel van het hoofdgebouw bestaat uit één geheel maar is te onderscheiden in een dakgedeelte en een onderstuk. • De uitstraling van de bouwstijl prevaleert hierbij de herkenbaarheid van de functie van het bouwwerk.
	Vormgeving gevelelementen: • Plasticiteit in de voorgevel dient beperkt te worden.

Detailaspecten	**Materialen (onderdelen):** • Kozijnen; hout of goedgelijkende andere materialen. • Dakbedekking: gebakken pannen of riet. • Gevel: bakstenen, al dan niet voorzien van stucwerk of pleisterwerk.
	Kleuren (onderdelen): • Ramen en kozijnen: lichtgeel/roomwit. • Deuren: donkergroen. • Gevel: aardkleuren. • Dakbedekking: aansluiten bij dakopbouwkleur in omgeving.
	Detaillering onderdelen: • Zorgvuldige detaillering aansluitend aan de oorspronkelijke en/of in overeenstemming brengen met de detailleringen van belendende panden. • Toepassen van afwerkingen langs gevels en vensteropeningen in de vorm van rollagen en strekken zijn toegestaan. • Bij renovatie of nieuwbouw wordt zorgvuldig omgegaan met de detaillering van de kap, de gevelopeningen en het metselwerk. • Authentieke detailleringen zoals overstekken, geaccentueerde lijsten en siermetselwerk dienen bij verbouw te worden behouden.
• **Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen.** • **Ondergeschikte onderdelen van een totaal bouwplan, zoals bijbehorende bouwwerken en dakkapellen, worden in één welstandstoets getoetst aan zowel de relevante gebiedsgerichte criteria als aan de objectcriteria.** • **Zodra bijbehorende bouwwerken vergunningsplichtig zijn in het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, zijn de objectcriteria van toepassing** • **Zodra dakkapellen vergunningsplichtig zijn in het kader van de ongevingsvergunning voor de activiteit bouwen, zijn de objectcriteria van toepassing.**	

Planmatig ontworpen woongebieden (W-gebieden)

Achter de historische structuren en aan de randen van de kernen zijn planmatig ontworpen woongebieden gebouwd. Door de jaren heen zijn er verschillende typen planmatig ontworpen buurten en wijken gebouwd, die telkens weer nieuwe randen van kernen vormen. Binnen de bouwblokken en soms binnen straten en buurten bestaat een zekere mate van uniformiteit.

Welstandseenheden
Vanaf de periode 1870 – 1900 is de uitbreiding van de gebouwde omgeving vooral planmatig aangestuurd. Bij deze planmatige ontwikkelingen van woon- en gemengde gebieden hebben kenmerkende stijloverwegingen in meer of mindere mate hun stempel gedrukt op de kwaliteit van de omgeving. Met name in de vooroorlogse woongebieden zijn deze kenmerkende bouwstijlen nog nadrukkelijk aanwezig. Vanaf de in de jaren ‘30 ontwikkelde "open stedenbouw" zijn op grote schaal bouwblokken toegepast. Doordat deze zijn opgebouwd uit herhaling van woongebouwen en rijenhuizen in stroken of stempels worden deze ensembles heel anders beleefd. In woongebieden die in kleine stappen zijn ontwikkeld en ook in de meer recente woonwijken is de ontwikkeling meer overgelaten aan de markt. Individuele woonwensen en aversie tegen seriematig bouwen en het zoeken naar verscheidenheid hebben geleid tot wijken met weinig samenhang tussen stedenbouw en architectuur.

In de planmatig ontworpen woongebieden kan onderscheid worden gemaakt in de verschillende perioden waarin de woongebieden zijn gerealiseerd. In de gemeente Haaren komen de volgende woongebieden voor:

1) **Woongebieden in stroken- en blokverkaveling (W1.2).** Door de hoge productiestroom is er in de periode 1945-1980 veelvuldig gebruik gemaakt van verschillende bouwmaterialen zoals glas, baksteen, beton en staal. De bouwblokken hebben een repeterend patroon en geheel eigen kenmerkende detaillering.
2) **Woonerven (W1.3).** Deze woongebieden uit de jaren 1970-1985 kenmerken zich door het woonerf-concept. De bebouwing is zeer divers een gesitueerd in een groene woonomgeving. De menselijke schaal en maat is hierbij leidend. Kenmerkend zijn ook de vele aanbouwen aan de hoofdbouwvorm.

3) **Woongebieden eind 20e eeuw (W1.4).** In deze woongebieden is een grote diversiteit aanwezig in bouwvormen en kleur- en materiaalgebruik. Binnen de bouwblokken en/of straatwanden is de samenhang doorgaans groot. De blokken onderling zijn doorgaans verschillend.

In de gemeente Haaren zijn verschillende gebieden te karakteriseren als gebieden die planmatig ontworpen zijn. In onderstaand schema wordt aangegeven welke typologie aan bepaalde wijken kan worden toegeschreven. De nummers verwijzen naar de gebieds-/typologie-beschrijvingen met bijbehorende criteria. Daarnaast corresponderen zij met de legenda-eenheden van de typologiekaart.

Daarnaast zijn gebieden met een overwegend individuele bouw gerealiseerd. Deze gebieden kernmerken zich door een individuele architectuur, die geen of weinig relatie vertoont met de omliggende planmatige bebouwing. Deze gebieden zijn met de codering W2 op de typologiekaart en in onderstaand schema aangeduid.

Gebiedscode	*Naam gebied*	*typologiebeschrijving*
Planmatig ontworpen woongebieden (W-gebieden)		
W1.2	**Haaren:** Pastoor Verrijtlaan, Lindelaan, Reitselaan, E. Witloxstraat, M. van den Wildenbergstraat, Haarensteijnstraat, A. Vissersstraat, Piet Heestersstraat, Plataanlaan, Esdoornlaan, Berkenlaan, Heuvelstraat en Groenpleinstraat. **Helvoirt:** Broekwal, Lijsterbes, Weegbree, St. Janskruid, Hazelaar, Zomereik, Vogelkers, Tilburgstraat, Bloeymanstraat, Van Beringenstraat, Van Grevenbroeckstraat, De Jonge van Zwijnsbergenstraat, Torenakker, Julianastraat, Vincent van Goghstraat, Vincent van Goghplein, Joris Akkerstraat, Dr. Landmanstraat, Burg. Van den Hurkstraat, Lage Driesstraat, Antoon Coolenstraat, Biestakkerstraat, De Gijzel, Ant. Van Duinkerkenstraat, St. Jorisstraat, Vendelstraat, Barbarastraat, Gildehof, Catharinastraat, Louis de Bourbonstraat, Valkenierstraat, Paul Vlemmincxstraat, Breedveldstraat en Van de Meerstraat. **Esch:** Postelstraat, Het Nieuwland, Weiakker, Willibrordusweg en Antoniusweg **Biezenmortel:** Kloosterstraat, Ryetdonkstraat, Engelenhoef, Vosselaerstraat, De Reyt en De Buunder.	Woongebieden in stroken- en blokverkaveling

Planmatig ontworpen woongebieden (W-gebieden)		
W1.3	**Haaren:** De Ruybosch, T. Hermanslaan, Tempeliersweg, Burg. Burgersstraat, Burg. Van den Oeverstraat, Weth. Pijnenborgstraat, Weth. Bresserstraat, Burg. Schijvenstraat, Burg. De Ruyterstraat, Burg. Panisstraat, Burg. Van de Venstraat, De Zwartrijt, Hoge Dries, Akkerstraat, Biezen, Brem, Tempeliersdal, Burg. Den Oudenstraat, Lupine, Bossebaan, Erfbosch en De Regge.	Woonerven
W1.4	**Haaren:** Akkerstraat, Haagwinde, Wikke, Boterbloem, Madelief, Sleutelbloem, Korenbloem, Vlas, Boekweit, Koningstraat, Kruisboogstraat, Vendelplein, Gildetromstraat en Handboogstraat. **Helvoirt:** Poirtersstraat, Raamse Loop, Lange Pad, Lange Akker, Tochtakker, 't Heike, Van de Meerstraat en Molenheike. **Esch:** Den Bogerd	Woongebieden eind 20e eeuw
W2	**Haaren:** Torenstraat, Oude Kerkweg, Oude Raadhuisstraat, Lupine, Vlas, Akkerstraat, Hoge Dries, Brem, Luzerne, Reitselaan, Bunt, Tempeliersdal, Lindelaan, Kastanjelaan, Beukenlaan, Plantaanlaan, Heuvelstraat, Groenpleinstraat, Keizerstraat, Kantstraat, Haarensteijnstraat en Piet Heestersstraat. **Helvoirt:** Broekwal, Lijsterbes, Vogelkers, Poirtersstraat, Van de Meerstraat, Valkenierstraat, Lange Pad, Raamse Loop, Dr. Hoekstraat, Dr. Van Oirschotstraat, De Schutsboom, Burg. Versterstraat, Burg. Van Rijswijkstraat, Antoon Coolenstraat en Lage Driesstraat. **Esch:** Kollenberg, Hulsberg, Romeinseberg, Leunisdijk, Kerkdries, Beemd, Lochtenberg, De Schoolakker, Kromakker, Hopakker, Zantakker, 't Kruys, De Venakker, Looiershof, De Langvelden, Groenweg, Willibrordusweg, Antoniusweg, De hofstad, Vinkenheuvel en Het Nieuwland. **Biezenmortel:** Slijkhoef	Individuele bouw

W1.2 Woongebieden in stroken- en blokverkaveling (1945-1980)

Woonwijken in stroken- en blokverkaveling zijn planmatig ontwikkelde woonwijken met een in vorm en uitstraling eenzijdige woonbebouwing. Veel uitleggebieden zijn vanaf de jaren '50 gerealiseerd in een eenvoudig patroon van rechte straten met een symmetrisch straatprofiel. Langs deze straten zijn verschillende typen woningen gebouwd, veelal in rijen, afgewisseld met dubbele woningen.

Welstandseenheden

In de kern Haaren komen verspreid over de kern enkele woongebieden met stroken- en blokverkaveling voor.
Een groot deel van de kern Helvoirt kan gekarakteriseerd worden als een gebied met traditionele bebouwing. Het gaat globaal gezien om drie gebieden:
Het binnengebied van de woonwijk ten oosten van de Torenstraat. Dit gebied is eind jaren tachtig/begin jaren negentig gebouwd;
Het woongebied dat begrensd wordt door de Torenstraat, de Oude Rijksweg-St. Nikolaasstraat, de Burgemeester Versterstraat-Achterstraat en de Dr. Landmanstraat-Bloeymanstraat;
Het woongebied dat begrensd wordt door De Gijzel-Biestakkerstraat, de Valkenierstraat, de Achterstraat en de Vendelstraat.
In de kern Esch ligt een tweetal gebiedjes met een stroken- en blokverkaveling:
een deel van de woningen aan de Postelstraat en het gebied dat omsloten wordt door de straten Dorpstraat, Groenweg en De Langvelden.
Een groot deel van de kern Biezenmortel is te karakteriseren als gebied met traditionele bebouwing. Het gaat hierbij om het gehele woongebied dat ten zuiden van de Kloosterstraat is gelegen.

Woongebieden in stroken- en blokverkaveling worden gekenmerkt door een eenvoudige ruimtelijke structuur, stedenbouwkundig patroon en eenvoudige hoofdbouwvormen. De architectuur en de toegepaste materialen en bouwvormen stralen anti-stedelijkheid uit. Doorgaans worden natuurlijke materialen toegepast, bij voorkeur baksteen en gebakken pannen. De gevels zijn van een gedekte materiaalkleur en voorzien van een eenvoudige 'dorpse' detaillering. In de stedelijke kernen is er vaker sprake van clusters grote huizenblokken, vaak in een repeterend patroon. Deze wijken worden 'omspoeld' door grote autowegen en veel groen. Vaak worden experimentele verkavelingsvormen toegepast zoals stroken- en hofverkaveling. In de kleinere kernen zijn het vooral woonwijken in traditionele blokverkaveling met traditioneel vormgegeven rijen- en dubbele woningen Vaak komen de straten op de historische structuren in de kernen uit.

Op de typologiekaart zijn de woongebieden in stroken- en blokverkaveling met de codering W1.2 aangegeven.

Haaren

De woongebieden in Haaren, die in stroken- en blokverkaveling zijn ontwikkeld, worden gekenmerkt door een grote variatie aan bebouwing. Deze woongebieden zijn in de jaren ’50 en ’60 gerealiseerd. Het gaat om vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen, die in korte blokjes zijn opgebouwd. De hoofdbebouwing bestaat overwegend uit twee bouwlagen met een zadeldak. De woningen liggen veelal evenwijdig aan de weg. Het kleur- en materiaalgebruik is sober en traditioneel. De gevels hebben veelal weinig detailleringen. De woningen zijn opgebouwd uit bakstenen en op het dak liggen donkere dakpannen. De woningen hebben veelal een kleine voortuin waar tevens geparkeerd kan worden. Sommige wegen hebben daarnaast nog parkeervoorzieningen.

Het woongebied aan de Pastoor Verrijtlaan heeft ook een strook- en blokverkaveling. Het gaat hier niet om vrijstaande of twee-onder-één-kap woningen, maar om bejaardenwoningen. De bejaardenwoningen aan de Pastoor Verrijtlaan liggen in een aantal blokken aaneengesloten. Deze bejaardenwoningen zijn opgebouwd uit lichte bakstenen en hebben één tot twee lagen met een donkere zadelkap. De eenlaagse bejaardenwoningen liggen in een verspringende rooilijn ten opzichte van de weg. De tweelaagse bejaardenwoningen liggen in een rechte rooilijn ten opzichte van de weg en hebben aan de voorzijde een klein en aan de achterzijde een groot balkon. Aan de voorzijde van de bejaardenwoningen ligt een klein voortuintje. In de straat zijn voldoende parkeermogelijkheden aanwezig.

Helvoirt

Grote delen van de kern Helvoirt zijn in een strook- en blokverkaveling gebouwd. De betreffende woongebieden bestaan vrijwel uitsluitend uit half-vrijstaande en vrijstaande woningen. De woningen zijn in de jaren ’60 en ’70 gebouwd en bestaan veelal uit twee bouwlagen met zadeldak. Het kleur- en materiaalgebruik is traditioneel. De woningen zijn opgebouwd uit donkere (soms rode) bakstenen en donkere dakpannen. Een groot aantal woningen heeft houten geveldelen. Sommige woningen hebben een balkonnetje. Vrijwel alle woningen hebben een voortuintje en een eigen parkeerplaats op het voorerf. De woningen zijn veelal in een rechte rooilijn evenwijdig aan de straat gelegen. De straten,

waaraan de woningen staan, zijn veelal ruim opgezet. In bijna alle straten bestaat de mogelijkheid om auto's langs het trottoir te parkeren.

Esch

In de kern Esch liggen twee woongebieden waar stroken- en blokverkaveling voorkomt. Het woongebied ten oosten van de Groenweg is in de jaren '80 gerealiseerd. De woningen in dit gebied bestaan uit één tot twee lagen met zadelkap. Er komen hoofdzakelijk twee-onder-één-kap woningen voor. De woningen zijn opgebouwd uit rode bakstenen en donkergrijze dakpannen. De kozijnen van de woningen zijn vaak van hout. De woningen liggen soms in een verspringende rooilijn ten opzichte van de weg. De woningen hebben soms dakramen of dakkapellen. De woningen kennen geen detailleringen. Voor de woningen ligt een voortuintje en op het erf kan geparkeerd worden. In de straat zijn geen parkeerplaatsen aangelegd.

Naast deze twee-onder-één-kap woningen staan er in dit woongebied ook een bejaardenzorgcentrum en een aantal bejaardenwoningen. Het bejaarden-zorgcentrum is aan het Nieuwland gelegen. Dit centrum bestaat uit één woonlaag met een plat dak. Het gehele zorgcentrum heeft rechthoekige en ronde vormen. De gemeenschappelijke ruimten van het zorgcentrum zijn binnen de ronding gelegen. De bejaardenwoningen zijn aan de Antoniusweg en de Weiakker gelegen. Deze aaneengebouwde woningen liggen in een rechte rooilijn ten opzichte van de weg en bestaan uit één laag met zadelkap. De bejaardenwoningen zijn opgebouwd uit lichte of rode bakstenen en donkere dakpannen.

Aan de Postelstraat ligt ook een aantal woningen met een traditionele bouwstijl. De woningen zijn in de jaren '70 gebouwd en bestaan veelal uit twee bouwlagen met zadeldak. Het kleur- en materiaalgebruik is traditioneel. De woningen zijn opgebouwd uit donkere bakstenen en donkere of rode dakpannen. De woningen hebben houten geveldelen en ook de kozijnen zijn van hout. Alle woningen hebben een klein voortuintje en op het erf van de woningen kan geparkeerd worden. De woningen liggen in een rechte rooilijn ten opzichte van de straat. Ook de zadelkappen liggen evenwijdig aan de weg. De Postelstraat is vrij druk. Parkeren aan de straat is daarom vrijwel onmogelijk.

Biezenmortel

Ten westen van de Capucijnenstraat ligt een traditioneel woongebied. Dit woongebied wordt gekenmerkt door een lineaire stedenbouwkundig-ruimtelijke opbouw. De woonbebouwing is, op de aaneengesloten woningbouw aan De Bunder na, vrijstaand of halfvrijstaand. De bebouwing bestaat uit twee lagen met zadelkap. De woningen hebben donkere bakstenen en grijze of rode dakpannen. De bebouwing is sober en er is nauwelijks variatie in bouwhoogte en –vorm. Sommige gevels zijn met hout bewerkt. De woningen hebben geen detailleringen. Ze staan allemaal in een rechte rooilijn ten opzichte van de straat. De meeste woningen hebben de mogelijkheid om op eigen erf te parkeren.

Criteria

Voor de gebieden met traditionele bebouwing (W1.2) gelden aparte criteria. In onderstaand schema zijn deze gebiedsgerichte criteria aangegeven.

Gebiedsgerichte criteria voor woongebieden in stroken- en blokverkaveling – W1.2		
	seriematige bouw	**Bijzondere bebouwing**
Hoofdaspecten	**Plaatsing en situering:** • Aansluiten bij toegepaste rooilijn in gebied: doorgaans is dit een rechte rooilijn. • Zijdelingse afstand: Aaneengesloten of clusters half-vrijstaande gebouwen en vrijstaande seriematige woningbouw. • Blokken en woningen onderling: respecteren toegepaste zijdelingse afstand. • De op de straat of hof georiënteerde bebouwingskarakteristieken handhaven. • Bij blokverkaveling oriëntatie op de straat. • Bij strokenverkaveling oriëntatie op weg of openbare ruimte.	**Plaatsing en situering:** • Aansluiten bij toegepaste rooilijn in gebied: doorgaans is dit een rechte rooilijn. • Zijdelingse afstand: doorgaans los van elkaar. • De oriëntatie is situatieafhankelijk: wisselend.

	Massavorm: • Aansluiten bij bouwmassa/cluster seriematige vrijstaande of half-vrijstaande gebouwen – staaf- of blokvormig – of toepassen afgeleide bouwvorm. • Binnen bouwblok: aansluiten bij bouwmassa bouwblok. • Bouwhoogte is afhankelijk van de bouwhoogte binnen bouwblok of cluster van seriematige vrijstaande of half-vrijstaande gebouwen. • Aansluiten bij kapvorm en –richting bij bouwblok of cluster seriematige vrijstaande of half-vrijstaande gebouwen.	**Massavorm:** • Bouwmassa aanpassen aan de omgeving. • Bouwhoogte: afhankelijk van functie van het gebouw en schaal van de omliggende bebouwing. • Toepassen passende kapvorm en –richting bij bouwvorm en omgeving. • Diverse kapvormen mogelijk. • Dakopbouw toegestaan mits aansluitend bij architectuur van de hoofdbouwvorm.
	Massavorm: • **Dakopbouw en dakkapellen toegestaan mits aansluitend bij architectuur van de hoofdbouwvorm.** • **Accenten op hoeken ter versterking van de stedenbouwkundige structuur toegestaan.**	
	Gevelopbouw: • **Aansluiten bij gevelopbouw binnen bouwblok of cluster van seriematige vrijstaande of half-vrijstaande gebouwen.**	**Gevelopbouw:** • **Toepassen passende gevelopbouw bij bouwvorm en omgeving.**
	Materiaalkeuze (hoofdvlakken): • Aansluiten bij materiaalgebruik binnen bouwblok of cluster van seriematige vrijstaande of half-vrijstaande gebouwen.	
	Kleurgebruik (hoofdvlakken): • Aansluiten bij kleurgebruik binnen bouwblok of cluster van seriematige vrijstaande of half-vrijstaande gebouwen.	
Deelaspecten	**Compositie massa-onderdelen en gevelindeling:** • Aansluiten bij de gevelgeleding binnen bouwblok of cluster van seriematige vrijstaande of half-vrijstaande gebouwen. • De maat en schaal van de gevelindeling dient gerespecteerd te worden. • Afstemmen van de gevelindeling binnen bouwblok of cluster van seriematige vrijstaande of half-vrijstaande gebouwen.	**Compositie massa-onderdelen en gevelindeling:** • Toepassen passende gevelgeleding bij bouwvorm en omgeving. • De maat en schaal van de gevelindeling dient gerespecteerd te worden. • Toepassen passende gevelindeling bij bouwvorm en omgeving.
	Vormgeving gevelelementen: • Aansluiten bij plasticiteit binnen bouwblok of cluster van seriematige vrijstaande of half-vrijstaande gebouwen.	**Vormgeving gevelelementen:** • Toepassen passende plasticiteit bij bouwvorm en omgeving.

- **Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen.**
- **Ondergeschikte onderdelen van een totaal bouwplan, zoals bijbehorende bouwwerken en dakkapellen, worden in één welstandstoets getoetst aan zowel de relevante gebiedsgerichte criteria als aan de objectcriteria.**
- **Zodra bijbehorende bouwwerken vergunningsplichtig zijn in het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, zijn de objectcriteria van toepassing**
- **Zodra dakkapellen vergunningsplichtig zijn in het kader van de ongevingsvergunning voor de activiteit bouwen, zijn de objectcriteria van toepassing.**

W1.3 Woonerven (1970-1985)

Als reactie op de blok- en strokenverkaveling ontstaat in de jaren ’70 de Forumbeweging die aandacht vraagt voor de menselijke schaal en maat van nieuwe woongebieden. Deze wijken worden gekenmerkt door het woonerfconcept. De wijken bestaan hoofdzakelijk uit eengezinswoningen in een groene woonomgeving waarbij de menselijke schaal en maat leidend is.

Welstandseenheden

De woongebieden uit de periode 1970-1980 hebben een grillig straten- en verkavelingspatroon met hofjes. De bebouwing is deels georiënteerd op de openbare ruimte en deels op de weg. Bij de woningen die zijn geclusterd rondom de woonerven ontbreekt een duidelijk onderscheid tussen voor- en achterkanten. Dergelijke wijken zijn door de clustering en de situering van de woningen op het woonerf sterk naar binnen gekeerd. De architectuur van woningen in dergelijke wijken is ingetogen en sluit aan bij de mode van de jaren ’70: donkere kleurtoon, het gebruik van semi-ambachtelijke materialen zoals hout, baksteen en gebakken pannen. Op enkele plekken dringen erfafscheidingen door tot aan de openbare weg waardoor het grillige beeld nog eens versterkt wordt. In de kern Haaren kunnen drie woongebieden worden aangewezen die gekenmerkt worden door het woonerfconcept. Op de typologiekaart zijn deze gebieden met de codering W1.3 aangegeven.

Haaren

Achter de Driehoeven ligt een klein woongebiedje dat kenmerken heeft van een woonerf. De appartementen aan de T. Hermanslaan bestaan uit twee lagen en hebben een plat dak. De appartementen zijn opgebouwd uit grijze bakstenen. Delen van de gevel zijn van hout. Het gaat dan om de delen rondom de kozijnen. De houten geveldelen zijn rood en geel geschilderd. De appartementen staan in een verspringende rooilijn ten opzichte van de openbare ruimte. De openbare ruimte waaraan de appartementen gelegen zijn, is niet toegankelijk voor autoverkeer. De woningen hebben een klein voortuintje en zijn gesitueerd rond een grasveldje. Verder liggen aan de T. Hermanslaan bejaardenwoningen die traditioneel zijn vormgegeven. De woningen bestaan uit één bouwlaag met zadeldak. De woningen zijn opgebouwd uit rode bakstenen en donkere dakpannen. De daken van de woningen hebben dakramen. Het straatprofiel is smal. De woningen zijn gelegen aan de openbare ruimte en hebben kleine voortuintjes. De

rode bakstenen waaruit de woningen zijn opgebouwd, zijn ook als erfafscheiding gebruikt. In het woongebied is een aantal openbare parkeerplaatsen aangelegd.
De woningen aan De Ruybosch zijn op basis van de Wederopbouwwet in de jaren zestig ontstaan. Aan de Ruybosch liggen woningen die uit twee bouwlagen zijn opgebouwd. De woningen hebben een plat dak. De gevels van de woningen bestaan uit grijze stenen. Een aantal delen van de gevel is met hout bewerkt. Deze houten geveldelen zijn rood en grijs geschilderd. De woningen liggen in een verspringende rooilijn en voor de woningen zijn kleine voortuintjes gelegen.

De Burgemeesterbuurt van Haaren is vanuit de Forumgedachte ontwikkeld. Het wegenpatroon in het woongebied kent een kronkelig patroon. In de woonomgeving is vrij veel groen aanwezig. Het gaat dan om bomen, grasvelden en ruim opgezette groene speelplekken. Door de wijk loopt een aantal paadjes, die niet toegankelijk zijn voor auto's. De rijen-woningen in deze woonbuurt hebben één tot twee bouwlagen met zadeldak. De woningen zijn opgebouwd uit lichte of rode bakstenen en donkere dakpannen. Een aantal woningen heeft een doorlopende zadelkap of een zadelkap die afgekapt ofwel onderbroken wordt. Deze dakopbouw zorgt voor een speels uiterlijk van het woongebied. De aaneengebouwde woningen staan soms in een verspringende rooilijn ten opzichte van de weg en de openbare ruimte. Doordat de rooilijn soms verspringt, ontstaan hoekjes. De voorzijden van de woningen staan meestal aan de openbare weg. Hierdoor en door het kronkelig stratenpatroon zijn de achterzijden van de woningen naar elkaar gericht. Het toezicht op de achterzijde van de woningen laat daarom vaak te wensen over. De woningen hebben veelal kleine voortuintjes. Aan de achterzijde, die vaak via een brandgang toegankelijk is, is de achtertuin gelegen.

Ten westen van het sportcomplex ''De Walzaad'' ligt een klein woongebiedje dat volgens de Forumgedachte is ontwikkeld. In dit woongebiedje komen twee typen woningen voor. Aan de buitenrand van het woongebied staan vrijstaande eengezinswoningen. Deze vrijstaande woningen bestaan uit één laag met zadeldak. Ze staan in een rechte rooilijn ten opzichte van de weg en hebben een witte houten dakkapel. De woningen zijn opgebouwd uit rode bakstenen en donkere dakpannen.
In het binnengebied staan rijenwoningen. De architectuur van deze woningen is traditioneel: twee lagen met een zadeldak. De woningen zijn opgebouwd uit lichte bakstenen en hebben donkere dakpannen. Delen van de gevel zijn van hout. Deze houten geveldelen hebben een typische jaren '70 kleur gekregen: groen. De

woningen liggen in een verspringende rooilijn ten opzichte van de weg en de openbare ruimte. De kappen van de woningen lopen vaak door, waardoor de buurt een speels karakter krijgt.

Criteria

Voor de betreffende gebieden wordt voor de gelijksoortige bebouwing volstaan met één tabel. Deze gebiedsspecifieke elementen zijn doorvertaald naar de welstandscriteria.
Voor de gebieden gebouwd in het woonerfconcept (W.1.3) gelden aparte criteria. In onderstaand schema zijn deze gebiedsgerichte criteria aangegeven.

Gebiedsgerichte criteria voor gebieden gebouwd in het woonerfconcept – W1.3		
	Seriematige bouw	**Bijzondere bebouwing**
Hoofdaspecten	**Plaatsing en situering:** • Aansluiten bij toegepaste rooilijn in gebied: doorgaans is dit een verspringende rooilijn. • Zijdelingse afstand: Aaneengesloten of clusters half-vrijstaande gebouwen en vrijstaande seriematige woningbouw. • Blokken en woningen onderling: respecteren toegepaste zijdelingse afstand. • De aanwezige oriëntatie handhaven: Doorgaans is dit een op de straat of openbare ruimte georiënteerde bebouwingskarakteristiek.	**Plaatsing en situering:** • Aansluiten bij toegepaste rooilijn in gebied: doorgaans is dit een verspringende rooilijn. • De oriëntatie is situatieafhankelijk: wisselend.
	Massavorm: • Aansluiten bij bouwmassa cluster seriematige vrijstaande of half-vrijstaande gebouwen of toepassen afgeleide bouwvorm. • Afhankelijk van toegepaste vormen in blok of cluster: Staaf- (liggend) en blokvormig, overwegend met kap. • Toepassen van afgekapte en uitstekende vormen in principe mogelijk mits toegepast in het bouwblok of cluster van vrijstaande of half-vrijstaande gebouwen. • Bouwhoogte is afhankelijk van de bouwhoogte binnen bouwblok of cluster van seriematige vrijstaande of half-vrijstaande gebouwen. • Diverse kapvormen mogelijk. • Aansluiten bij kapvorm en –richting van bouwblok of cluster van seriematige vrijstaande of half-vrijstaande gebouwen. • Dakopbouwen zijn toegestaan mits aansluitend bij architectuur van de hoofdbouwvorm.	**Massavorm:** • Bouwmassa aanpassen aan de omgeving. • Bouwhoogte: afhankelijk van functie van het gebouw en schaal van de omliggende bebouwing. • Diverse kapvormen mogelijk. • Aansluiten bij kapvorm en –richting van bouwblok of cluster van seriematige vrijstaande of half-vrijstaande gebouwen. • Dakopbouwen zijn toegestaan mits aansluitend bij architectuur van de hoofdbouwvorm.

Hoofdaspecten	**Gevelopbouw:** • Aansluiten bij gevelopbouw binnen bouwblok of cluster van seriematige vrijstaande of half-vrijstaande gebouwen.	**Gevelopbouw:** • Toepassen passende gevelopbouw bij bouwvorm en omgeving.
	Materiaalkeuze (hoofdvlakken): • Aansluiten bij materiaalgebruik binnen bouwblok of cluster van seriematige vrijstaande of half-vrijstaande gebouwen.	
	Kleurgebruik (hoofdvlakken): • Aansluiten bij kleurgebruik binnen bouwblok of cluster van seriematige vrijstaande of half-vrijstaande gebouwen.	
Deelaspecten	**Compositie massa-onderdelen:** • Aansluiten bij de gevelgeleding binnen bouwblok of cluster van seriematige vrijstaande of half-vrijstaande gebouwen.	**Compositie massa-onderdelen:** • Toepassen passende gevelgeleding bij bouwvorm en omgeving.
	Gevelindeling: • De maat en schaal van de gevelindeling dient gerespecteerd te worden. • Afstemmen van de gevelindeling binnen bouwblok of cluster van seriematige vrijstaande of half-vrijstaande gebouwen.	**Gevelindeling:** • De maat en schaal van de gevelindeling dient gerespecteerd te worden. • Toepassen passende gevelindeling bij bouwvorm en omgeving.
	Vormgeving gevelelementen: • Aansluiten bij plasticiteit binnen bouwblok of cluster van seriematige vrijstaande of half-vrijstaande gebouwen. • Toegevoegde elementen zelfstandig vormgeven in de lijn van de architectuur van het geheel.	**Vormgeving gevelelementen:** • Toepassen passende plasticiteit bij bouwvorm en omgeving. • Toegevoegde elementen zelfstandig vormgeven in de lijn van de architectuur van het geheel.

- **Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen.**
- **Ondergeschikte onderdelen van een totaal bouwplan, zoals bijbehorende bouwwerken en dakkapellen, worden in één welstandstoets getoetst aan zowel de relevante gebiedsgerichte criteria als aan de objectcriteria.**
- **Zodra bijbehorende bouwwerken vergunningsplichtig zijn in het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, zijn de objectcriteria van toepassing**
- **Zodra dakkapellen vergunningsplichtig zijn in het kader van de ongevingsvergunning voor de activiteit bouwen, zijn de objectcriteria van toepassing.**

W1.4 Woongebieden eind 20e eeuw

Eind 20e eeuwse en begin 21e eeuwse woongebieden worden gekenmerkt door een heldere stedenbouwkundige opzet. De architectuur varieert van wijk tot wijk, terwijl de eenheid en uniformiteit binnen de bebouwingsclusters groot is. Er ontstaan verschillende buurten met verschillen in architectuur, bijvoorbeeld van neo-traditioneel (jaren 30-stijl) tot neo-modern (kubisme, staal, beton, glas).

Als reactie op de naoorlogse architectuur en stedenbouw vindt eind jaren ’80 een omslag plaats in het ontwerp van nieuwe woongebieden. De kwantitatieve woningnood is achter de rug en er wordt meer marktconform gebouwd. In de kern Haaren zijn de bloemenbuurt en de schuttersgildenbuurt ten zuiden van de Kantstraat, de straat Vlas en grote delen van de straat Boekweit aan te merken als een gebied dat aan het einde van de 20e eeuw is gebouwd. In Helvoirt is het woongebied in de zuidwesthoek van Helvoirt te karakteriseren als eind 20e eeuws woongebied. In Esch is het woongebiedje aan Den Bogerd als zodanig aangegeven. In de stedenbouwkundige opzet van de wijk krijgen verschillende architectuurthema's een plek toegewezen, zodat ook het beeld van de wijken als geheel wordt ondersteund.
Op de typologiekaart zijn deze met de codering W1.4 aangegeven. In deze woongebieden komen alleen seriematige bebouwingselementen voor.

Haaren
De twee woongebieden ten zuiden van de Kantstraat en de woongebieden aan de Boekweit en de Vlas zijn in de jaren ’90 gerealiseerd. De woongebieden zijn zeer divers. De woningen liggen veelal in clusters van seriematige bebouwing. Doordat de bebouwing vaak uit kleine clusters bestaat, ontbreekt vaak enige vorm

van eenheid en samenhang. De woningen liggen evenwijdig en in een rechte rooilijn ten opzichte van de weg. De bebouwing bestaat uit verschillende woningtypen. Er komen zowel vrijstaande als twee-onder-één-kap woningen en rijenwoningen voor. De hoofdbebouwing bestaat overwegend uit twee lagen met kap. Enkele woningen hebben één bouwlaag met kap. De

kapvorm verschilt sterk van traditionele zadeldaken tot (afgeknotte) tentdaken. De kleuren van de dakpannen lopen uiteen van rood tot grijs. De woningen zijn veelal opgebouwd uit lichte bakstenen. De woningen hebben eenvoudige geveldetailleringen: bij een aantal woningen zijn de hoeken geaccentueerd door het gebruik van rode bakstenen, bij andere woningen is ter hoogte van de kozijnen op de tweede verdieping een rood horizontaal vlak ingemetseld en bij andere woningen is getracht een horizontale geleding te creëren doordat in de voorgevel lichtgrijze banden van bakstenen zijn ingemetseld. De woningen zijn gelegen in een groene setting en worden omgeven door een ruim opgezet openbaar gebied. In dit gebied is duidelijk onderscheid gemaakt in privé en openbaar gebied. De structuur van het openbaar gebied is duidelijk gestructureerd in hoofdontsluitingen, voetpaden, parkeerplaatsen, groenzones en verblijfsgebieden.

Helvoirt

Het woongebied ten zuidwesten van de kern Helvoirt is eind jaren ’80 ontwikkeld. De woningen liggen evenwijdig en in een rechte rooilijn aan de weg. De woningen zijn traditioneel vormgegeven. De woningen bestaan uit één tot twee bouwlagen met zadeldak. Voor de bouw van deze woningen zijn traditionele materialen als dakpannen, baksteen en houten kozijnen gebruikt. Het kleurgebruik is sober: de woningen zijn opgebouwd uit lichte bakstenen en donkere dakpannen. Van sommige woningen lopen de zadelkappen door of worden ze onderbroken of afgekapt. De woningen kennen weinig tot geen detailleringen. Veel woningen hebben een houten dakkapel. De auto’s kunnen aan de straat of op het voorerf geparkeerd worden. Een aantal woningen heeft op het voorerf een carport.

Esch

In Esch wordt slechts één straat door moderne projectbouw gekenmerkt. Het gaat hier om een klein inbreidingsgebiedje. De vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen aan Den Bogerd dateren uit eind jaren ’90. Deze woningen liggen in een verspringende rooilijn ten opzichte van de weg en zijn opgebouwd uit lichte bakstenen. De dakpannen van de woningen hebben rode en donkere kleuren. De woningen hebben een bouwhoogte van twee lagen met zadeldak. De gevels van de woningen zijn geaccentueerd doordat er met rode bakstenen meerdere horizontale lijnen zijn ingemetseld.

Criteria

Voor de gebieden met modernistische bebouwing (W1.4) gelden aparte criteria. In onderstaand schema zijn deze gebiedsgerichte criteria aangegeven.

Gebiedsgerichte criteria voor gebieden gebouwd eind 20e eeuw – W1.4	
Hoofdaspecten	**Plaatsing en situering:** • Aansluiten bij toegepaste rooilijn in gebied: doorgaans is dit een rechte rooilijn. • Zijdelingse afstand: aaneengesloten bebouwing of clusters vrijstaande seriematige of half-vrijstaande gebouwen. • Bouwblokken, vrijstaande en half-vrijstaande gebouwen onderling: respecteren toegepaste zijdelingse afstand. • De aanwezige oriëntatie handhaven: Doorgaans is dit een op de straat georiënteerde bebouwingskarakteristiek.
	Massavorm: • Aansluiten bij bouwmassa cluster seriematige vrijstaande of half-vrijstaande gebouwen of toepassen afgeleide bouwvorm. • Binnen bouwblok: aansluiten bij bouwmassa bouwblok. • Bouwhoogte is afhankelijk van de bouwhoogte binnen bouwblok of cluster van seriematige vrijstaande of half-vrijstaande gebouwen. • Diverse kapvormen mogelijk. • Aansluiten bij kapvorm en –richting van bouwblok of cluster van seriematige vrijstaande of half-vrijstaande gebouwen. • Dakopbouw toegestaan mits aansluitend bij architectuur van de hoofdbouwvorm.
	Gevelopbouw: • Aansluiten bij gevelopbouw binnen bouwblok of cluster van seriematige vrijstaande of half-vrijstaande gebouwen.
	Materiaalkeuze (hoofdvlakken): • Aansluiten bij materiaalgebruik binnen bouwblok of cluster van seriematige vrijstaande of half-vrijstaande gebouwen.
	Kleurgebruik (hoofdvlakken): • Aansluiten bij kleurgebruik binnen bouwblok of cluster van seriematige vrijstaande of half-vrijstaande gebouwen.
Deelaspecten	**Compositie massa-onderdelen en gevelindeling:** • Aansluiten bij de gevelgeleding binnen bouwblok of cluster van seriematige vrijstaande of half-vrijstaande gebouwen. • De maat en schaal van de gevelindeling dient gerespecteerd te worden. • Afstemmen van de gevelindeling binnen bouwblok of cluster van seriematige vrijstaande of half-vrijstaande gebouwen.
	Vormgeving gevelelementen: • Aansluiten bij plasticiteit binnen bouwblok of cluster van seriematige vrijstaande of half-vrijstaande gebouwen. • Toegevoegde elementen zelfstandig vormgeven in de lijn van de architectuur van het geheel.

- **Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen.**
- **Ondergeschikte onderdelen van een totaal bouwplan, zoals bijbehorende bouwwerken en dakkapellen, worden in één welstandstoets getoetst aan zowel de relevante gebiedsgerichte criteria als aan de objectcriteria.**
- **Zodra bijbehorende bouwwerken vergunningsplichtig zijn in het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, zijn de objectcriteria van toepassing**
- **Zodra dakkapellen vergunningsplichtig zijn in het kader van de ongevingsvergunning voor de activiteit bouwen, zijn de objectcriteria van toepassing.**

W2 Individuele bouw

Gebieden met individueel ontworpen, vooral vrijstaande gebouwen, hebben een beperkte samenhangende karakteristiek tussen cultuurhistorie, stedenbouwkundig concept en architectuurstijl. Deze gebieden zijn met name ontstaan aan randen van wijken en kernen. De gebouwen zijn individueel ontworpen en de wijken en straten hebben daardoor een gevarieerd gezicht.

Welstandseenheden

In de gemeente Haaren liggen verspreid over de vier kernen clusters met individuele woningbouw. In de kern Haaren liggen deze woongebieden in 't Eind en in het woongebied dat begrensd wordt door de straten Reitselaan-Heuvelstraat-Plataanlaan-Lindelaan. Verder is er in de kern een aantal individuele woongebieden terug te vinden aan de Akkerstraat, Hoge Dries, Brem, Bunt, Tempeliersdal, Lupine, Vlas, Luzerne, Kantstraat, Keizerstraat, Groenpleinstraat, Heuvelstraat, Haarensteijnstraat, Piet Heestersstraat en de Torenstraat. In Helvoirt liggen de woongebieden met individuele woningbouw wat meer verspreid over de kern. Bovendien zijn deze woongebieden iets kleiner van omvang. De clusters met individuele bebouwing zijn in Helvoirt te vinden aan de Poirtersstraat, Van de Meerstraat, Valkeniersstraat, Lange pad, Raamse Loop, het woongebied dat begrensd wordt door de Achterstraat en de St. Nikolaasstraat, het woongebied dat omlijnd wordt door de Achterstraat, de Burgemeester Versterstraat, de Antoon Coolenstraat en de Lage Driesstraat en de randbebouwing van de jaren negentig wijk ten oosten van de Torenstraat. Grote delen van de kern Esch zijn opgebouwd uit individuele bebouwing. Het gaat dan om het woongebied dat aan de westkant door de Leunisdijk en aan de noordkant door de Willibrordusweg wordt begrensd, de gehele westkant van het dorp, de woningen aan de Vinkenheuvel en een aantal woningen aan het Nieuwland. In Biezenmortel kan slechts één gebied als woongebied met individuele bouw worden gekarakteriseerd. Het gaat hier om de nieuwbouwwijk Slijkhoef.
Op de typologiekaart zijn deze met de codering W2 aangegeven. Individuele bouw bestaat uit veelal vrijstaande of half-vrijstaande gevarieerde gebouwen.

Haaren

Het binnengebied van 't Eind is opgevuld met individuele woningbouw. De woningen binnen deze historisch herkenbare brink dateren van zowel voor als na de Tweede Wereldoorlog. De woningen kennen weinig ensemble waarde doordat de architectuur per woning dan wel per straat sterk wisselt. De woningen, die in

een rechte rooilijn ten opzichte van de weg zijn gelegen, hebben veelal één bouwlaag met een kap. De kapvorm in dit woongebied wisselt van een zadeldak tot een mansardekap. De bebouwing in 't Eind is open.
De woningen aan de Torenstraat kennen eveneens weinig samenhang. Dit komt onder andere door het feit dat de woningen in de Torenstraat niet uit dezelfde kleur bakstenen zijn opgebouwd. De bebouwing is net als die van 't Eind open. De woningen staan in een verspringende rooilijn ten opzichte van de weg. De woningen hebben veelal één bouwlaag met een kap. Het zadeldak is de meest voorkomende kapvorm.
Net als de woningbouw aan de Torenstraat en in 't Eind kent het individuele woongebied aan de Kantstraat weinig cohesie. Aan de Kantstraat staat zowel moderne (eind 20e eeuw) woningbouw, maar er staan ook woningen die begin vorige eeuw zijn gebouwd. De woningen zijn veelal opgebouwd uit bakstenen en hebben veelal één laag met kap. De kapvormen van de woningen variëren. De woningen hebben wolfdaken, zadeldaken en mansardekappen. De bebouwing aan de Kantstraat is open. Naast woningen staat er aan de Kantstraat ook een aantal langgevelboerderijen. De lintvormige bebouwing aan de Kantstraat krijgt hierdoor een agrarisch karakter.

Het woongebied dat begrensd wordt door de Reitselaan, Heuvelstraat, Plataanlaan en Lindelaan, en de bebouwing aan de Keizerstraat, Piet Heestersstraat en de Haarensteijnstraat kunnen gekarakteriseerd worden als gebieden met individuele bebouwing. Het gaat uitsluitend om vrijstaande en half-vrij-staande woningen. De woningen zijn rond de jaren '50 en '60 gerealiseerd en kennen een traditionele bouwstijl. De bouwhoogte varieert van één tot twee lagen met kap. Er komen zowel zadeldaken als lessenaardaken voor. De woningen staan in een rechte rooilijn ten opzichte van de weg. Het kleur- en materiaalgebruik is traditioneel. De woningen zijn opgebouwd uit lichte bakstenen met donkere dakpannen. Het straatprofiel in het woongebied is normaal. Veelal kan er langs het trottoir geparkeerd worden.

Het vrij recent gerealiseerde woongebied in het westen van Haaren (Akkerstraat, Hoge Dries, Brem, Bunt, Tempeliersdal, Lupine, Vlas en de Luzerne) kent evenals de andere individuele woongebieden in de kern Haaren weinig samenhang. Het woningtype in dit gebied loopt uiteen van vrijstaande tot twee-onder-één-kap woningen. Aan de Bunt komen zelfs aaneengebouwde rijenwoningen voor. De vrijstaande woningen bestaan veelal uit één laag met een kap. Deze woningen hebben doorgaans een zadeldak (al dan niet met wolfseind). Een aantal vrijstaande woningen is opgebouwd uit twee lagen met kap. De twee-onder-één-kap woningen in het woongebied zijn voornamelijk aan de Akkerstraat gelegen. Deze woningen hebben geen eenduidige verschijningsvorm. De woningen bestaan uit één of twee lagen met kap. De kapvorm van de woningen loopt uiteen van een zadeldak, tentdak tot een afgekapt lessenaardak. De woningen zijn veelal opgebouwd uit lichte bakstenen met grijze dakpannen.
De woningen aan de Bunt zijn in tegenstelling tot de meeste andere woningen in het woongebied aaneengebouwd in blokken van vier woningen. De woningen bestaan uit twee lagen met zadelkap. Op de gevels is op de tweede bouwlaag een verticale accentuering van witte bakstenen aangebracht.
Kenmerkend voor het vrij recent en individueel bebouwd woongebied is de ligging van de woningen in een rechte rooilijn en de ruime en groene opzet van het gebied.

Helvoirt

Ten oosten van de Torenstraat in Helvoirt ligt een vrij recent woongebied met individuele woningen. De woningen in dit gebied zijn eind jaren tachtig/begin jaren negentig gebouwd. In het woongebied staan vrijstaande woningen, maar ook twee-onder-één-kap woningen en aaneengebouwde woningen. De vrijstaande woningen hebben een bouwhoogte van één tot twee lagen met kap. Het zadeldak is de meest voorkomende kapvorm. Het woongebied van de vrijstaande woningen wordt over het algemeen gekenmerkt door een traditionele stijl: sobere kleuren en het gebruik van materialen als baksteen en hout. In de vrijstaande woningen is nauwelijks enige samenhang te ontdekken. Zo hebben de woningen verschillende kleuren en verschillende bouwlagen.
Aan de Broekwal zijn opvallende vrijstaande woningen gelegen. In deze woningen zitten de kantoorfuncties van de bedrijven die op het achtererf (noordzijde) van deze woningen zijn gelegen. De kantoren bestaan uit 1 tot 1,5 laag en hebben een mansardekap. De gebouwen liggen in een verspringende rooilijn ten opzichte van de weg. De verschillende erven zijn door middel van hekwerk of coniferen van elkaar gescheiden.

De twee-onder-één-kap woningen in het woongebied hebben veelal twee lagen met een zadelkap. De woningen zijn opgebouwd uit lichte bakstenen en donkere dakpannen. De daken zijn voorzien van dakramen. Het gedeelte boven de deur is geaccentueerd door middel van een betonnen vlak. De houten kozijnen van de woningen hebben een traditioneel karakter. De woningen liggen in een verspringende rooilijn ten opzichte van de weg. Het straatprofiel is vrij smal. Dit wordt mede veroorzaakt door het feit dat in de straat geparkeerd kan worden.

Op sommige plekken in het woongebied, zoals in de Vogelkers, staan aaneengebouwde woningen. Deze woningen zijn opgebouwd uit lichte bakstenen en hebben twee bouwlagen met een zadeldak. Deze zadeldaken lopen soms door. Dit geeft de woningen een speels karakter. Het speelse karakter wordt verder versterkt door de aparte expressionistische hoekoplossingen die gebruikt worden. De woningen zijn eenvoudig gedetailleerd met een horizontale betonnen vlak. Dit vlak deelt de bebouwing op in een eerste en tweede bouwlaag.

In de Dr. van Oirschotstraat staan voornamelijk twee-onder-één-kap woningen. Deze woningen hebben een traditionele bouwstijl. Ze hebben twee lagen en een zadeldak. De dakpannen hebben een rode of een blauwe kleur. Sommige woningen hebben boven de vensters rollagen. In de Schutsboom en Dr. Hoekstraat staan voornamelijk vrijstaande woningen. De architectuur van deze vrijstaande woningen verschilt enorm. Dit geldt ook voor het aantal bouwlagen en de kapvormen. De woningen in deze twee straten bestaan uit één of twee bouwlagen en hebben zowel platte daken als zadeldaken. De vrijstaande woningen worden gekenmerkt door een open woningbouw. De straten zijn ruim en groen opgezet.

De woningen aan de Burgemeester Versterstraat, Burgemeester Van Rijswijkstraat, Antoon Coolenstraat en de Lage Driesstraat zijn in de jaren ’50 en ’60 gebouwd. Het gaat voornamelijk om vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen die in een kenmerkende traditionele stijl zijn vormgegeven. De woningen zijn uit sobere en donkere bakstenen opgebouwd en bestaan uit twee lagen met zadeldak. De woningen zijn veelal gedecoreerd met hout en staan in een rechte rooilijn ten opzichte van de weg. Aan de voorzijde van de woningen liggen kleine voortuintjes. Dit naoorlogs woongebied is ruim opgezet met een breed wegprofiel.
Aan de Poirtersstraat, Van de Meerstraat en Valkenierstraat staan woningen van een veel recentere datum. In het woongebied liggen individuele woningen. Deze woningen zijn in een rechte rooilijn ten opzichte van de

weg gelegen en hebben veelal één bouwlaag met kap. Het kleur- en materiaalgebruik loopt uiteen van rode tot beige bakstenen. De meeste woningen hebben een zadeldak en donkere dakpannen.
De woningen die uit rode bakstenen zijn opgebouwd, hebben een speels uiterlijk doordat de zadeldaken doorlopen of zijn afgekapt. De daken van deze woningen zijn bovendien uitgerust met een dakkapel. De zadelkappen zijn dwars op de weg gericht.
De woningen die uit beige bakstenen bestaan, hebben zadeldaken, al dan niet met wolfseind. De kaprichting van de woningen verschilt enorm. Bij sommige woningen is de kap evenwijdig aan de weg gelegen. Een aantal andere woningen heeft een kap die dwars op de weg is gericht.

De woningen aan het Lange Pad zijn eind van vorige eeuw gebouwd. Het gaat om twee-onder-één-kap woningen. De woningen bestaan uit één of twee lagen met kap. De kapvorm varieert van lessenaarsdak tot zadelkap. De tweekappers staan evenwijdig aan de weg en zijn opgebouwd uit lichte bakstenen en donkere dakpannen. Een aantal woningen is voorzien van een dakkapel. De nok- en de goothoogte van de woningen varieert. Op het voorerf van de woningen is een klein voortuintje en een carport en/of garage aanwezig. Aan de straat kan geparkeerd worden. In het individuele woongebied aan de Raamse Loop staan vrijstaande woningen. De woningen bestaan uit één of twee bouwlagen en een kap. Mede hierdoor is er een variatie te onderkennen in de goot- en nokhoogte van de woningen. De woningen zijn veelal opgebouwd uit lichte en rode bakstenen en donkere dakpannen. De meeste woningen hebben een zadeldak, soms met wolfseind. Opvallend is dat bij een aantal woningen het zadeldak doorloopt of wordt onderbroken.

Esch

In het individuele woongebied ten westen van de Leunisdijk komen veelal twee-onder-één-kap woningen en rijenwoningen voor. Deze woningen dateren uit de jaren ’60 en ’70 en bestaan veelal uit twee lagen met een donkere zadelkap. De woningen zijn opgebouwd uit traditionele materialen als baksteen en hout. De woningen hebben sobere gevels met weinig detailleringen. De kozijnen zijn vaak van hout. Een aantal woningen heeft een balkon. De woningen staan in een verspringende rooilijn. Aan de rand van het individuele woonwijk komen vrijstaande

woningen voor. De vrijstaande woningen bestaan vaak uit één laag met zadeldak of lessenaarsdak. Ze zijn vaak ruimer opgezet en zijn van recentere datum. In het betreffende woongebied staan ook nog enkele historische kortgevelboerderijen.

In het woongebied aan de oostzijde van de Leunisdijk komen drie woningtypen voor: aaneengebouwde woningen, twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande woningen. Het woongebied dateert uit de jaren ’90. De aaneengebouwde woningen zijn veelal opgebouwd uit twee lagen en hebben veelal een zadelkap. In de gevels van deze rijenwoningen is veel gebruik gemaakt van traditionele materialen zoals hout en lichte bakstenen. Op de daken liggen grijze dakpannen. Een aantal rijenwoningen, zoals de rijenwoningen aan de Kromakker, de Zantakker en de Hopakker, is rondom een groen speelvoorzieningengebied geconcentreerd. De rijenwoningen aan De Hofstad zijn opvallend te noemen. De hoek van deze rijenwoningen is geaccentueerd met een hoektoren. De twee-onder-één-kap woningen zijn uit roodkleurige bakstenen opgebouwd. De woningen bestaan veelal uit twee lagen met een zadelkap. Op de meeste daken staan schoorstenen. Opvallend is dat de schoorstenen zijn uitgerust met vonkenvangers en een weerhaan. Op het voorerf van de woningen is veelal een

carport opgericht. De vrijstaande woningen in het woongebied bestaan uit één tot twee lagen. Voor de bouw van de woningen zijn grijze en rode, maar ook witgeschilderde bakstenen gebruikt. Op de daken liggen veelal grijze dakpannen. De kapvormen lopen enorm uiteen. Er komen zadeldaken, mansardekappen en platte daken voor. Sommige kappen lopen door. Dit geeft de woningen een speels uiterlijk.
De ligging van de woningen ten opzichte van de weg verschilt in het gebied: soms staan ze in een rechte en soms in een verspringende rooilijn.

De woningen aan de Vinkenheuvel zijn in de jaren ’60 en ’70 ontwikkeld. Het gaat om twee-onder-één-kap woningen die uit twee lagen met zadelkap bestaan. De nok- en goothoogten van de woningen is bij bijna alle woningen gelijk. De woningen zijn uit traditionele materialen als bakstenen en hout opgebouwd. Het kleurgebruik is sober. De bakstenen zijn zandkleurig of

donkerrood van kleur en de dakpannen hebben een donkergrijze kleur. De gevels kennen nauwelijks detailleringen. De woningen liggen in een verspringende rooilijn ten opzichte van de weg.

Aan Het Nieuwland liggen drie vrijstaande woningen tegenover het zorgcentrum en drie vrijstaande woningen, die eind jaren ’90 door middel van particuliere bouw zijn ontwikkeld. De drie woningen tegenover het zorgcentrum zijn in de jaren ’90 gebouwd en bestaan uit twee lagen met zadelkap. De woningen liggen in een rechte rooilijn ten opzichte van de weg en zijn uit lichte bakstenen opgebouwd. De drie woningen die door middel van zelfbouw zijn ontwikkeld, liggen rondom een grasveld. De woningen hebben ieder een afzonderlijke architectuur. De achtererven van de woningen grenzen aan het buitengebied. De woningen bestaan uit 1 tot 1,5 laag met een zadeldak. De kleuren van de bakstenen, waaruit de woningen zijn opgebouwd, lopen uiteen van licht tot donker.

Biezenmortel

De gebouwen aan de Slijkhoef bestaan uit vrijstaande, twee-onder-één-kap woningen en rijenwoningen. Er is een grote eenheid in het materiaal- en kleurgebruik van de woningen. De muren zijn van donkere bruinrode baksteen, de daken zijn donkergrijs gedekt en de kozijnen en het houtwerk zijn wit.
Er is een grote variatie in het aantal bouwlagen, de goot- en nokhoogten, kapvormen en –richtingen en de detailleringen van de woningen. De woningen tellen één tot twee bouwlagen. De twee-onder-één-kap woningen en de rijenwoningen bestaan veelal uit twee lagen met een kap. De vrijstaande woningen zijn uit één laag met kap opgebouwd. De zadelkappen van de vrijstaande woningen zijn meestal als langskap uitgevoerd. De vrijstaande woningen bestaan uit eenvoudige hoofdvormen, een rechthoekig blok, die gedekt zijn door een pannendak. Bij de vrijstaande woningen is er een grote verscheidenheid aan toegevoegde vormen, zoals dakkapellen en erkers. Enkele woningen hebben een portiek. De meeste woningen hebben een garage. Deze garages zijn uitgerust met een plat dak of een zadeldak. De rijenwoningen en de twee-onder-één-kap woningen kennen een sobere detaillering en een sobere gevelindeling. Bij de vrijstaande woningen is hierin meer afwisseling. Opvallend zijn de kozijnen met een roedenverdeling, de gootoplossingen en de toepassing van vonkenvangers (al of niet meet weerhaan) op de schoorstenen.

In het buurtschap ‘’Distelberg’’ ligt een individueel woongebied. Het woongebied wordt gekarakteriseerd door villa-achtige woningen die in een bosrijke omgeving staan. De bouwhoogte van de villa’s bedraagt 1 tot 1,5 laag met een kap. De kapvormen in dit individueel woongebied lopen uiteen. Vaak lopen de kappen door of worden ze meerdere malen onderbroken. Het kleur- en materiaalgebruik is zeer divers. De woningen zijn opgebouwd uit bakstenen en dakpannen. De woningen hebben een ruime kavelopzet.

Criteria

Voor de gebieden met individuele woningbouw (W2) gelden aparte criteria. In onderstaand schema zijn deze gebiedsgerichte criteria aangegeven.

Gebiedsgerichte criteria voor individuele bouw – W2			
Kenmerkend voor individuele bouw is het eigen, unieke uiterlijk van de vrijstaande panden. Specifieke, gebiedsgerichte aandachtspunten zijn: • Aansluiting bestaande rooilijn. • Overwegend materiaalgebruik en kleurtoon in relatie tot omgeving en de kwaliteit van het landschap.			
	Individuele bouw	**Seriële bouw**	**Woningen in een bosrijke omgeving**
Hoofdaspecten	**Plaatsing en situering:** • Gebieden met individuele panden kennen verschillende soorten rooilijnen. Het is belangrijk dat, afhankelijk van de stedenbouwkundige opbouw van de wijk, de specifieke rooilijnen worden gerespecteerd. Dit is belangrijk bij de situering van het hoofdgebouw. • De zijdelingse afstanden tussen individueel gebouwde panden is wisselend. Afhankelijk van de structuur van de buurt of straat dient de zijdelingse afstand tussen de individuele panden gerespecteerd te worden. • Individueel gebouwde panden zijn verschillend / onderling afwijkend georiënteerd. De aanwezige oriëntatie dient gerespecteerd te worden. • Bij de oriëntatie van de panden dient aansluiting gezocht te worden bij de overwegende oriëntatie in het gebied.	**Plaatsing en situering:** • Aansluiten bij toegepaste rooilijn in het gebied: doorgaans is dit een rechte of gebogen rooilijn. • Zijdelingse afstand: Clusters van vrijstaande twee-onder-één-kap woningen, aaneengebouwde woningen of vrijstaande seriematige woningbouw. • Individueel gebouwde panden zijn verschillend / onderling afwijkend georiënteerd. De aanwezige oriëntatie dient gerespecteerd te worden. • Bij de oriëntatie van de panden dient aansluiting gezocht te worden bij de overwegende oriëntatie in het gebied.	**Plaatsing en situering:** • Rooilijn: zeer divers, in principe vrij mits het bestemmingsplan voor de verschillende gebieden dit toelaat. • Zijdelingse afstand: Groot, vanwege bospercelen die tussen ieder kavel aanwezig zijn. Meerdere woningen op één kavel niet toegestaan. • Individueel gebouwde panden zijn verschillend / onderling afwijkend georiënteerd. De aanwezige oriëntatie dient gerespecteerd te worden. • Bij de oriëntatie van de panden dient aansluiting gezocht te worden bij de overwegende oriëntatie in het gebied.

Hoofdaspecten	**Massavorm** • Individuele panden hebben een eigen gezicht en een eigen hoofdbouwvorm. Aan de randen van gebieden met individuele bouw: dient de vorm van de bouwmassa ervoor te zorgen dat de gebouwen worden opgenomen in het landschap.		
	Gevelopbouw: • De compositie van de gevelopbouw dient evenwichtig te zijn.	**Gevelopbouw:** • Aansluiten bij gevelopbouw binnen bouwblok of cluster van seriematige vrijstaande, twee-onder-één-kap of aaneengebouwde woningen.	**Gevelopbouw:** • De compositie van de gevelopbouw dient evenwichtig te zijn.
	Materiaalkeuze (hoofdvlakken): • Wanneer individuele panden liggen aan een dorpsrand dient aandacht geschonken te worden aan het materiaalgebruik. Materiaalkeuze die een relatie vertoont met de in het landschap overheersende elementen kan daaraan bijdragen.	**Materiaalkeuze (hoofdvlakken):** • Aansluiten bij materiaalgebruik binnen bouwblok of cluster van seriematige vrijstaande, twee-onder-één-kap of aaneengebouwde woningen.	**Materiaalkeuze (hoofdvlakken):** • Aanpassen aan bosomgeving. Bij voorkeur natuureigen materialen gebruiken. Overwegend gebruik van glas of staal is niet toegestaan.
	Kleurgebruik (hoofdvlakken): • Wanneer individuele panden liggen aan een dorpsrand dient aandacht geschonken te worden aan de kleurstelling. Kleurtoon die een relatie vertoont met de in het landschap overheersende elementen kan daaraan bijdragen.	**Kleurgebruik (hoofdvlakken):** • Aansluiten bij kleurgebruik binnen bouwblok of cluster van seriematige vrijstaande, twee-onder-één-kap of aaneengebouwde woningen.	**Kleurgebruik (hoofdvlakken):** • Aanpassen aan bosomgeving. Felle (signaal)kleuren zijn niet toegestaan.

Deelaspecten	**Compositie massa-onderdelen en gevelindeling:** • Gevelgeleding dient in grote lijnen aan te sluiten op de in de omgeving aanwezige karakteristieken. • De maat en schaal van de gevelindeling dient gerespecteerd te worden. • Toepassen passende gevelindeling bij bouwvorm en omgeving.	**Compositie massa-onderdelen en gevelindeling:** • Aansluiten bij gevelgeleding binnen bouwblok of cluster van seriematige vrijstaande, twee-onder-één-kap of aaneengebouwde woningen. • De maat en schaal van de gevelindeling dient gerespecteerd te worden. • Afstemmen van de gevelindeling binnen bouwblok of cluster van seriematige vrijstaande, twee-onder-één-kap of aaneengebouwde woningen.	
	Vormgeving gevelelementen: • Toepassen passende plasticiteit bij bouwvorm en omgeving. • Toegevoegde elementen zelfstandig vormgeven in de lijn van de architectuur van het geheel.	Vormgeving gevelelementen: • Aansluiten bij plasticiteit binnen bouwblok of cluster van seriematige vrijstaande of half-vrijstaande gebouwen. • Toegevoegde elementen zelfstandig vormgeven in de lijn van de architectuur van het geheel.	

- **Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen.**
- **Ondergeschikte onderdelen van een totaal bouwplan, zoals bijbehorende bouwwerken en dakkapellen, worden in één welstandstoets getoetst aan zowel de relevante gebiedsgerichte criteria als aan de objectcriteria.**
- **Zodra bijbehorende bouwwerken vergunningsplichtig zijn in het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, zijn de objectcriteria van toepassing**
- **Zodra dakkapellen vergunningsplichtig zijn in het kader van de ongevingsvergunning voor de activiteit bouwen, zijn de objectcriteria van toepassing.**

W3 Woonwagenterreinen

In de gemeente Haaren komen twee kleine woonwagenterreinen voor. De complexen liggen aan de randen van de kernen Helvoirt en Esch. Een woonwagenterrein bestaat uit een verzameling woonwagens en standplaatsen met één of meerdere bijgebouwen met daarin voorzieningen.

Karakteristiek

Terrein

Het woonwagenterrein aan 't Molenheike ligt middenin een nieuwbouwwijk (eind 20e eeuw) in het zuidwesten van de kern Helvoirt. Het terrein is door middel van struikgewassen, maar ook door de maatvoering en het materiaal- en kleurgebruik van de woonwagens goed in de woonomgeving ingepast. Op het terrein is plaats voor drie woonwagens. Het terrein heeft een planmatig karakter. De woonwagens liggen geclusterd op een afstand van ongeveer 3 meter van elkaar en zijn ongeveer 1 meter van de openbare weg gelegen.

Het woonwagenterrein aan De Wertjes ligt in het zuidwesten van de kern Esch. Het terrein is gelegen in een omgeving waar veel bedrijvigheid is gelegen. Het woonwagenterreintje is met een houten schutting begrensd. Om de schutting staat een aantal bomen. Op het terrein is plaats voor drie woonwagens. Het terrein heeft een ongeordend karakter. Voor de woonwagens zijn verschillende materialen en kleuren gebruikt. Ook de maatvoering van de woonwagens verschilt. De woonwagens liggen geclusterd op een afstand van ongeveer 2 meter van elkaar en zijn ongeveer 3 meter van de openbare weg gelegen.

Standplaats

Een standplaats is een kavel bestemd voor het plaatsen van een woonwagen waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of gemeente kunnen

worden aangesloten. Op de woonwagenstandplaatsen in Esch staat een aantal bijgebouwen. Het gaat hier om bergingen. In deze bergingen zijn aansluitingen aanwezig voor nutsvoorzieningen. De daarbij behorende meters zijn door de bewoners bij de nutsbedrijven aangevraagd. Op de standplaatsen in Helvoirt staan drie bijgebouwen. Deze bijgebouwen worden als bergruimte gebruikt. Elke standplaats heeft daarnaast één parkeerplaats. Voor de bouwwerken op de standplaats is de woningwet van toepassing. Indien de bouwwerken regulier of licht-vergunningplichtig zijn dienen zij te voldoen aan redelijke eisen van welstand.

Woonwagen
Een woonwagen is een voor bewoning bestemd gebouw dat geplaatst wordt op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst. De mogelijkheid tot voortbewegen van de wagen is niet vereist. Voor de plaatsing van een woonwagen op een standplaats moet een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden aangevraagd. Op het terrein in Helvoirt komen enkel woonwagens voor. Op het woonwagenterrein In Esch staan twee woonwagens en één stacaravan. Dit is een woonwagen alleen niet bestemd voor permanente bewoning. Voor de bouw van een stacaravan is geen vergunning nodig.

De woonwagen zelf is in de loop der jaren flink veranderd. De eerste woonwagens van rond de eeuwwisseling waren ± 4 meter lang werden met een paard voortgetrokken. Na de tweede wereldoorlog stopten veel woonwagenbewoners met het rondtrekken en vestigden zich op terreinen aan de randen van dorpskernen. Hierdoor veranderde ook het type woonwagen. De lengte werd vergroot naar ± 12 meter en de wagen werd opgebouwd uit modernere materialen zoals plaatmaterialen en kunststof. Om toch nog te kunnen trekken namen veel woonwagenbewoners naast deze stacaravan een tweede kleine caravan zodat ze af en toe toch konden rondtrekken. De huidige woonwagens zijn van alle gemakken voorzien. Naast een woonkamer en slaapkamers hebben de woonwagens een grote keuken en ingebouwde badkamer. In hun verschijningsvorm lijken de wagens vaak op grondgebonden vrijstaande woningen.

Welstandseenheden
In de gemeente Haaren zijn De Wertjes en ’t Molenheike te karakteriseren als woonwagenterreinen. Op de typologiekaart zijn deze met de codering W3 aangegeven.

Criteria

Voor de woonwagenterreinen (W3) gelden aparte criteria. In onderstaand schema zijn deze gebiedsgerichte criteria aangegeven.

Gebiedsgerichte criteria voor woonwagenterreinen – W3	
Hoofdaspecten	**Plaatsing en situering:** • Afhankelijk van de structuur van het terrein dient de zijdelingse afstand tot de terreingrens gerespecteerd te worden.
	Massavorm: • De woonwagens hebben veelal een eigen gezicht en kennen een eigen hoofdbouwvorm. Voornamelijk zijn dit staafvormige of blokvormige elementen met een zadeldak (met een flauwe helling) of een platte afdekking. • De drie woonwagens aan 't Molenheike vormen een eenheid. Dit woonwagenterrein bestaat uit drie staafvormige elementen met een zadeldak (met een flauwe helling).
	Gevelopbouw: • Toepassen van een heldere gevelcompositie.
	Materiaalkeuze (hoofdvlakken): • De randen van het woonwagenterrein vragen aandacht voor het materiaalgebruik van de woonwagens. Materiaalkeuze die een relatie vertoont met de in het landschap overheersende elementen kan daaraan bijdragen. • De woonwagens aan 't Molenheike: Aansluiten bij materiaalgebruik van de andere woonwagens binnen het terrein (bakstenen gevels en pannen daken).
	Kleurgebruik (hoofdvlakken): • De randen van het woonwagenterrein vragen aandacht voor de kleurstelling van de woonwagens. Kleurgebruik dat een relatie vertoont met de in het landschap overheersende elementen kan daaraan bijdragen. • De woonwagens aan 't Molenheike: Aansluiten bij kleurgebruik van de andere woonwagens binnen het terrein (witte gevels, grijze daken en rode plinten).
Deelaspecten	**Compositie massa-onderdelen en gevelindeling:** • De woonwagens hebben een horizontale geleding. • Er dient een evenwichtige verhouding te zijn tussen de open en gesloten delen.
	Vormgeving gevelelementen: • De vormgeving van de gevelelementen is sober en doelmatig.

- **Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen.**
- **Ondergeschikte onderdelen van een totaal bouwplan, zoals bijbehorende bouwwerken en dakkapellen, worden in één welstandstoets getoetst aan zowel de relevante gebiedsgerichte criteria als aan de objectcriteria.**
- **Zodra bijbehorende bouwwerken vergunningsplichtig zijn in het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, zijn de objectcriteria van toepassing**
- **Zodra dakkapellen vergunningsplichtig zijn in het kader van de ongevingsvergunning voor de activiteit bouwen, zijn de objectcriteria van toepassing.**

B3 Bedrijventerreinen

Bedrijventerreinen zijn divers in schaal en vorm. Bedrijventerreinen worden gekenmerkt door een menging van verschillende (bedrijfs)activiteiten (opslag, productie, overslag, kantoor etc.) en van wonen. De gebieden kennen vaak een weinig samenhangende architectuur.

Welstandseenheden

Werkgebieden zijn er in veel vormen en maten. In de gemeente Haaren komt bedrijvigheid voor aan de randen van de kernen. De werkgebieden zijn kleinschalig van opzet en vaak gericht op een specifiek segment. De afzonderlijke panden zijn veelal in particulier opdrachtgeverschap ontwikkeld waardoor de samenhang in architectuur gering is. Met name op oudere bedrijventerreinen, waar vaak ook nog verouderde bedrijfsgebouwen staan, is deze samenhang ver te zoeken. Dit komt de kwaliteit en uitstraling van deze terreinen doorgaans niet ten goede. Aan het stedenbouwkundig ontwerp van nieuwe ontwikkelde bedrijventerreinen ligt daarentegen vaak wel een programma van eisen ten grondslag (Stedenbouwkundig Programma van Eisen - SPvE). Dit vertaalt zich in een heldere opzet van rooilijn, zijdelingse afstand en oriëntatie (en soms ook geleding van gevelwanden) en een mening van vormen, kleur- en materiaalgebruik.

In de gemeente Haaren zijn bedrijventerreinen in Haaren, Helvoirt en Esch te karakteriseren als werkgebieden met weinig of geen kenmerkende architectuur. Op de typologiekaart zijn deze met de codering B3 aangegeven.

Haaren

In Haaren liggen twee bedrijventerreinen: ’t Hopveld en het bedrijventerrein aan het Gildepad. Het bedrijventerrein aan het Gildepad is een vrij oud bedrijventerrein. De hoofdbebouwing bestaat uit kantoorpanden en opslagplaatsen. Hierdoor is er een grote variatie in hoofdbebouwing en architectuur. Het kleur- en materiaalgebruik van de gebouwen is ook enorm verschillend: van lichte baksteen tot witte platen en glas. Ook de kapvorm loopt uiteen van zadeldak tot plat dak. De bedrijven zijn naar de weg gericht en het wegprofiel is in verband met het vrachtverkeer breed.

Het Bedrijventerrein 't Hopveld ligt aan de noordoostzijde van de kern Haaren. Het bedrijventerrein dateert uit de jaren negentig. In vergelijking met de andere bedrijventerreinen in de gemeente Haaren kent de bebouwing aan 't Hopveld enige samenhang. De hoofdbebouwing bestaat veelal uit grote bedrijfsgebouwen waarin de werkplaats en het kantoorgedeelte is gevestigd. De kleuren van de gebouwen zijn weinig contrasterend. De gebouwen zijn opgebouwd uit rode bakstenen of grijze platen. De gebouwen zijn 1,5 tot 2 lagen hoog en hebben een plat dak. Daarnaast wordt in een aantal gebouwen glas gebruikt. Autobedrijf Bressers neemt in het bedrijventerrein een markante positie in. Het bedrijf heeft met haar opzichtige showroom een duidelijke zichtlocatie. Het wegprofiel van het bedrijventerrein is breed en er is veel parkeergelegenheid op het terrein aanwezig.

Helvoirt

In Helvoirt ligt een bedrijventerrein aan de Industrieweg en aan de Broekwal. De bedrijfsbebouwing aan de Industrieweg is zeer afwisselend. Er staan grote loodsen die uit platen bestaan, maar er staan ook kleine kantoorgebouwen die uit donkere bakstenen zijn opgebouwd en kleine houten verplaatsbare barakken. De gebouwen hebben ook verschillende vormen. Er staan vierkante, rechthoekige en boogvormige gebouwen. De verschillende gebouwen staan niet in een rechte rooilijn ten opzichte van de weg. Mede hierdoor oogt het bedrijventerrein erg rommelig. De bedrijven op het bedrijventerrein zijn vanuit verschillende werkvelden afkomstig. Het wegprofiel is breed. Dit is ook wel noodzakelijk omdat er voldoende ruimte moet zijn voor het laden en lossen van de vrachtwagens (bedrijf voor magazijninrichtingen). Er is ook voldoende parkeergelegenheid op het bedrijventerrein.

Het bedrijventerrein aan de Broekwal is vanaf de straatzijde nauwelijks te zien. Het is achter de lintbebouwing van de Torenstraat gelegen. Bovendien

is het bedrijventerrein ingeklemd tussen een woonwijk en een sportpark. Het grootste gedeelte van het bedrijventerrein is in gebruik bij handelsonderneming ''Matreco'' en metaalbedrijf ''Matador''. Aan de zuidzijde van het bedrijventerrein komen verschillende typen bedrijven voor: een linnenverhuurbedrijf, een bedrijf dat zonweringen verkoopt en een schoenengroothandel.

Esch

In Esch ligt een bedrijventerrein in het zuiden van de kern aan de straten Broxven en Het Root. De bedrijfsgebouwen op het bedrijventerrein bestaan uit 1 tot 1,5 laag met zadelkap. De gebouwen zijn opgebouwd uit rode bakstenen en hebben grijze platen op het dak. Bij de bedrijven staat een aantal bedrijfswoningen. Het wegprofiel is vrij breed.

Criteria

Voor de bedrijventerreinen (B3) gelden aparte criteria. In onderstaand schema zijn deze gebiedsgerichte criteria aangegeven.

Gebiedsgerichte criteria voor bedrijventerreinen – B3	
Hoofdaspecten	**Plaatsing en situering:** • Aan de randen van de werkgebieden moet de situering van de gebouwen afgestemd worden op de aangrenzende (woon)bebouwing en/of het landschap. • Bij de situering van gebouwen dient aansluiting te worden gezocht bij de karakteristieke uniforme opbouw van de werkgebieden.
	Massavorm: • Aan de randen van de werkgebieden moet bij bouwvormen rekening worden gehouden met de invloed van de bouwvormen op de aangrenzende (woon)bebouwing en/of het landschap. • De hoofdvorm van de bebouwing is eenvoudig.
	Gevelopbouw: • Veranderingen en toevoegingen aan de gevelkarakteristiek dienen deze eenheid in en samenhang van de werkgebieden te ondersteunen. • Toepassen van een heldere gevelcompositie.

	Kleurgebruik (hoofdvlakken): • Aan de randen van de werkgebieden moet bij het kleurgebruik rekening worden gehouden op de invloed op de aangrenzende (woon)gebieden en/of het landschap. • Grotere vlakken tonen geen sterke kleurcontrasten.
Deelaspecten	**Compositie massa-onderdelen en gevelindeling:** • De gevels hebben een horizontale geleding. • De bebouwing heeft eenvoudig vormgegeven gevels met een duidelijke gevelgeleding. • De bebouwing is vormgegeven in overeenstemming met haar schaal en bedrijfsmatige karakter.
	Vormgeving gevelelementen: • De vormgeving van de gevelelementen is sober en doelmatig.

- **Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen.**
- **Ondergeschikte onderdelen van een totaal bouwplan, zoals bijbehorende bouwwerken en dakkapellen, worden in één welstandstoets getoetst aan zowel de relevante gebiedsgerichte criteria als aan de objectcriteria.**
- **Zodra bijbehorende bouwwerken vergunningsplichtig zijn in het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, zijn de objectcriteria van toepassing**
- **Zodra dakkapellen vergunningsplichtig zijn in het kader van de ongevingsvergunning voor de activiteit bouwen, zijn de objectcriteria van toepassing.**

Groengebieden (G-gebieden)

Naast stedelijk bebouwing komen in de kernen van de gemeente Haaren gebieden voor met een groen karakter. Deze groengebieden hebben elk een eigen functie en invulling. Het Buitengebied is zelfs een van de belangrijkste identiteiten van de gemeente.

Welstandseenheden

In de gemeente Haaren kan onderscheid worden gemaakt in verschillende verschijningsvormen van de groengebieden.

1) **Duidelijke relatie met de cultuurhistorie (G1).** De groene gebieden met een duidelijke relatie met de cultuurhistorie zijn over het algemeen delen van landgoederen, kastelen, kloostercomplexen of oude begraafplaatsen.
2) **Begraafplaatsen (G2).** Verspreid over de kernen komen begraafplaatsen voor. Deze gebieden zijn planmatig aangelegd en zorgen voor het 'groene' gezicht van een gebied.
3) **Sportterreinen en recreatiegebieden (G3).** Deze gebieden zijn planmatig aangelegd. De gebieden hebben vooral een recreatieve functie en zorgen voor het 'groene' gezicht van een gebied.
4) **Grootschalige bebouwingscomplexen (G4).** Deze gebieden zijn planmatig aangelegd en zijn doorgaans grootschalig van opzet.
5) **Recreatieparken en vakantiewoningen (G5).** Recreatieparken en vakantiewoningen zijn planmatig aangelegde terreinen voor verblijfsrecreatie met de daarbij behorende voorzieningen.
6) **Het buitengebied (G6).**

In onderstaand schema wordt aangegeven welke typologie aan de groengebieden kan worden toegeschreven. De nummers verwijzen naar de gebieds-/typologie-beschrijvingen met bijbehorende criteria. Daarnaast corresponderen zij met de legenda-eenheden van de typologiekaart.

Gebiedscode	*Naam gebied*	*Typologiebeschrijving*
Groengebieden		
G1	**Haaren:** Landgoed Nemerlaer, Huize Haa-rendael (inclusief Huize Gerra). **Helvoirt:** Landgoederen Mariënhof en Zwijnsbergen. **Esch:** Klooster Sancta Monica van de Witte Zusters en Landgoed Den Eikenhorst. **Biezenmortel:** Prisma.	Duidelijke relatie met de cultuurhistorie
G2	**Haaren:** Begraafplaats aan de A. Vissersstraat. **Helvoirt:** Begraafplaats aan de Kastanje laan en de begraafplaats aan de Kerkstraat. **Biezenmortel:** Begraafplaats aan de Engelenhoef. **Esch**: Begraafplaats achter de Rooms Katholieke Kerk aan de Dorpstraat	Begraafplaatsen
G3	**Haaren:** Sportcomplex ''De Walzaad'' en tennispark/handbalvelden/schietterrein aan het Sportlaantje/Nemelaerstraat. **Helvoirt:** Sportvelden/tennispark aan de Sportlaan. **Esch:** Sportvelden/tennispark aan de Witvensedijk. **Biezenmortel:** Sportpark nabij Biezenmortelsestraat.	Sportterreinen en recreatiegebieden
G4	**Haaren:** Sporthal Beekdal en de voorzieningen (basisschool en scoutinggebouw) aan het Leypad. **Helvoirt:** De Dr. Landmanschool (inclusief de oude Dr. Landmanschool), het gemeenschapshuis Gastenbosch, bejaardencentrum De Leyenhof en sportzaal Wiekelaar in het centrum van Helvoirt, de Guldenberg en Emmaus. **Esch:** De school aan de Postelstraat. **Biezenmortel:** Beukenhof.	Grootschalige bebouwingscomplexen
G5	**Haaren:** De recreatiewoningen aan de Noenes. **Helvoirt:** Camping Distelloo en de recreatiewoningen aan het Fazantbos, Eekhoornbos en het Spechtbos.	Recreatieparken en vakantiewoningen
G6.1	Dit landschapstype komt verspreid over de gemeente Haaren voor.	Dekzandrug
G6.2	Dit landschapstype komt verspreid over de gemeente Haaren voor.	Beekdal
G6.3	Dit landschapstype komt verspreid over de gemeente Haaren voor.	Dekzandvlakte
G6.4	Dit landschapstype komt in het noorden van de gemeente Haaren voor.	Land- en stuifduin

G1 Groene gebieden met een duidelijke relatie met de cultuurhistorie

Welstandseenheden

De groene gebieden met een duidelijke relatie met de cultuurhistorie zijn over het algemeen delen van landgoederen, kastelen, kloostercomplexen of oude begraafplaatsen. De relatie met de cultuurhistorie komt vaak tot uiting in het monumentale groen en de bijzondere bebouwing. Ook het niet planmatige aanlegpatroon laat zien dat de gebieden een lange geschiedenis hebben. In de gemeente Haaren liggen het landgoed Nemerlaer ten zuiden van de kern Haaren, Huize Haarendael (inclusief Huize Gerra) ten noorden van de kern Haaren, het landgoed Mariënhof ten zuiden van Helvoirt en de N65, landgoed Zwijnsbergen ten noorden van Helvoirt, het klooster Sancta Monica van de Witte Zusters en landgoed Den Eikenhorst ten oosten van Esch en Prisma ten zuidoosten van Biezenmortel welke alle een relatie hebben met de cultuurhistorie. Op de typologiekaart zijn deze gebieden met de codering G1 aangegeven.

Landgoed Nemerlaer

Aan de zuidzijde van de gemeente Haaren, aansluitend bij het grote natuurgebied Kampina ligt het landgoed Nemerlaer. Deze historische buitenplaats is onlangs aangewezen als rijksmonument. Onder deze status valt het kasteel, de bijgebouwen, het park, enkele historische hekwerken en een aantal sculpturen.

De buitenplaats Nemerlaer bestaat oorspronkelijk uit een middeleeuws huis met aan de oostzijde een groot bijgebouw. Rondom Nemerlaer ligt een bescheiden park dat voor een deel uit de 18^{e} eeuw stamt. De oprijlaan met de eikenbeplantingen en de verschillende soorten bossen die op het landgoed staan, zijn belangrijke groenelementen. Het merendeel van de begroeiing dateert van rond 1850. Op het erf staan enkele tuinbeelden. Bijzonder is het kasteel met haar 17^{e} eeuwse hoektoren, met bordes en natuurstenen ingangsomlijsting bestaande uit Toscaanse halfzuilen met kroonlijst.

De geschiedenis van kasteel Nemerlaer voert terug tot het jaar 1303, wanneer de naam voor het eerst genoemd wordt. In die jaren is trouwens nog sprake van Amerlaer. Het kasteel zou ontstaan zijn vanuit een versterkte woontoren uit het eind van de 12e eeuw. In de 17e eeuw groeide Nemerlaer uit tot een riante burcht, die geheel omgeven was door grachten. Het uiterlijk van het huidige kasteel wordt geheel bepaald door de verbouwingen van 1718 en 1880. In 1718 zijn de vensters vergroot. Het kasteel heeft hierdoor kenmerken van de eenvoudige bouwstijl van Lodewijk XVI. In 1880 zijn de buitengevels beklampt en in neo-renaissance trant gewijzigd en achterwaarts uitgebreid. Het kasteel bevat verder nog enkele elementen uit de 14e en 15e eeuw. De dienstgebouwen bestaan uit twee vleugels die haaks op elkaar staan. Een opvallende bewoner van Nemerlaer was Donatus van den Bogaerde, die in 1865 toestemming gaf om de spoorlijn Tilburg-Boxtel over het landgoed aan te leggen. Hij stelde wel als voorwaarde dat de trein bij het kasteel in Haaren zou stoppen als de baron dat wenste.

In 1964 werd Nemerlaer met het landgoed van 126 hectaren verkocht voor 646.000 gulden aan de Stichting Het Brabants Landschap. Het gebouw had ernstig te lijden gehad van oorlogsbeschietingen in 1944. De kasteelboerderij was in 1952 door brand verwoest.
In 1967 kreeg Stichting Kasteel Nemerlaer het kasteel voor 75 jaren ter beschikking. De gevolgen van een brand in 1969 konden worden hersteld, zodat het kasteel sindsdien weer in gebruik is. Momenteel wordt het huis gedeeltelijk privé bewoond en er worden culturele activiteiten ontplooid.

Haarendael (inclusief Huize Gerra)

Ten noorden van de kern Haaren, te midden van een open akkergebied, is het voormalig Grootseminarie gelegen. Het terrein van Haarendael wordt omgeven door hagen, met parkachtige aanleg en regelmatig 'stratenpatroon' met als belangrijkste hoofdas de 500 meter lange groene oprijlaan naar het voormalig hoofdgebouw. De oorspronkelijke bebouwing

van het terrein bestaat uit het hoofdgebouw met omgrachting, een driebeukige kruiskerk en een drietal woonhuizen. Het oudste gedeelte van het hoofdgebouw dateert uit 1837. In deze periode bestond het complex uit een U-vormig gebouw rond een binnenplaats. Deze binnenplaats werd door een kapel afgesloten.

In 1967 verdween de functie als seminarie en kwam het complex in gebruik als tehuis voor lichamelijk en geestelijk gehandicapten. Deze functiewijziging had voor de hoofdopzet van het complex en het exterieur van de gebouwen maar weinig gevolgen, maar voor het interieur des te meer: plattegronden werden gewijzigd, plafonds verlaagd en de routes door het gebouw verlegd. De herkenbaarheid als seminarie is door deze ingrepen verminderd. Het hoofdgebouw van het voormalig Groot Seminarie bestaat uit twee lagen met een zadeldak. Het dak is met leien gedekt. Het gebouw heeft vier- en zesdelige schuiframen. Het gebouw wordt gekenmerkt door een Empire bouwstijl. De driebeukige kruiskerk dateert uit de eerste helft van de 20e eeuw. De kerk heeft een zadeldak met een centrale toren. Deze toren wordt geflankeerd door vier hoektorentjes en twee smalle klokkentorens aan de voorzijde. De kerk is gotiserende en romantiserend vormgegeven. De drie woningen uit 1910 bestaan uit één laag met een gemeenschappelijk zadeldak. Het zadeldak is gedekt met oud Hollandse pannen. De gevel is uit bakstenen opgebouwd en is versierd met een kroonlijst en sierankers. Aan de noordzijde van het hoofdgebouw zijn recent eenlaagse paviljoens gebouwd. Een ander opvallend gebouw op het terrein van Haarendael is het rijksmonument Huize ‘Gerra’. Dit villagebouw dateert uit 1853 en grenst aan de Rijksweg. Huize ‘Gerra’ is onderkelderd en bestaat uit twee lagen met schilddak. Het huis heeft een trappenbordes met een naoorlogs hek.

Landgoed Mariënhof

Het landhuis Mariënhof ligt aan de Rijksweg ten zuiden van Helvoirt. Het huis dateert uit circa 1812 en bestaat uit twee lagen met een diep naar achteren doorlopend schilddak. De voorgevel van het witgepleisterde gebouw heeft een karakteristieke stijlen- en roedenverdeling en een openslaande deur op de begane grond en drie openslaande deuren op de eerste verdieping. Verder heeft het huis smeedijzeren balkons en een daklijst met fijn blokfries. De achtergevel is gemoderniseerd. Achter het huis is een koetshuis gelegen. Het landhuis, dat als rijksmonument is aangewezen, wordt momenteel gebruikt voor kantoordoeleinden.

Landgoed Zwijnsbergen

Ten noorden van de kern Helvoirt ligt landgoed Zwijnsbergen. Dit landgoed heeft een grote variatie aan bomen. Het geheel dateert van omstreeks 1850. Het huis is omgracht en stamt uit de dertiende eeuw. Het hoofdgebouw van het huidige huis stamt uit de tweede helft van de zeventiende eeuw. Het hoofdgebouw heeft een langwerpige vorm met trapgevels op de smalle zijden. Op de hoek van het hoofdgebouw staat een 16^{e} eeuwse toren. Samen met de kelders vormen zij het oudste gedeelte van het huis. Het gebouw is in de loop van de eeuwen diverse keren uitgebreid. In 1914 werd het huis gerestaureerd en weer bewoonbaar gemaakt. Eind twintigste eeuw brak er brand uit waardoor het huis zwaar beschadigd werd. Men is momenteel bezig met het herstel. Voor de brand was het huis in gebruik voor particuliere woondoeleinden. Het huis is niet te bezichtigen, maar is vanuit het opengestelde park te zien. Naast het huis is op het landgoed ook een aantal woon- en bijgebouwen aanwezig. Zo staat er op het landgoed een aantal aaneengebouwde woningen. Deze woningen zijn opgebouwd uit lichte bakstenen en bestaan uit 1,5 laag. Het zadeldak van de woningen is bedekt met rode en blauwe dakpannen. De daken zijn voorzien van een aantal dakramen en schoorstenen. Verder is op het terrein een poortgebouw aanwezig. Het poortgebouw, dat uit de 19e eeuw stamt, heeft een witgepleisterde classicistische gevel. Het gebouw heeft één tot anderhalve bouwlaag en een geschulpte daklijst.

Sancta Monica

Het klooster Sancta Monica van de Witte Zusters ligt ten oosten van Esch. Het klooster bestaat uit twee lagen met een afgeplat schilddak. Haaks op het hoofdgebouw zijn twee zijvleugels gelegen. Deze zijvleugels bestaan uit twee lagen met zadelkap. De muren van de gevels zijn versierd met natuursteen. Een smeedijzeren hek, gelegen tussen stenen pijlers, vormt de toegangspoort tot het klooster.

Landgoed Den Eikenhorst

Landgoed Den Eikenhorst is vóór 1800 tussen de oostelijke oever van de Essche Stroom en de oude rijksweg 's-Hertogenbosch-Luik tot stand gekomen. Het kleinschalig landgoed wordt gekenmerkt door een Engelse

landschapsstijl. Het landgoed heeft doorkijkjes en een zichtrelatie naar het beekdal van de Essche Stroom. De bebouwing van het landgoed bestaat uit een landhuis met dienstwoning en bijgebouwen. Het landhuis, de dienstwoning en de bijgebouwen dateren uit de eerste helft van de 19e eeuw. Het landgoed heeft een inrijpoort aan de Rijksweg.

Prisma

Het terrein van Prisma ligt ten zuidoosten van Biezenmortel. Op dit terrein staan zeven rijksmonumenten. Het hoofdgebouw van dit terrein, het voormalige Huize Assisië, dateert uit 1903. Het was een groot verzorgingstehuis voor geestelijk gehandicapte jongens en mannen. Het gebouw bestaat uit twee lagen met een afgeknot schilddak. Het dak is met leien bedekt. De zijvleugels van het gebouw liggen onder een mansardekap met leien.
In de bakstenen gevel van het huis zijn speklagen aangebracht.

Het voormalige Huize Assisië is inmiddels uitgegroeid tot een zeer groot complex met veel paviljoens en woonvoorzieningen voor de bewoners. Zo kwam er in 1924 een school en een zieken-paviljoen. De vier paviljoens op het terrein hebben twee lagen en een afgeknot schilddak. Deze daken zijn eveneens met leien bedekt. De woningen op het terrein van Prisma zijn opgebouwd uit lichte bakstenen en hebben één laag met een zadel- of plat dak. Sinds 1996 is Assisië onderdeel van de organisatie voor zorg voor geestelijk gehandicapten ‘Prisma’. Prisma kan gezien worden als een gesloten gemeenschap. Op het terrein zijn alle dagelijkse voorzieningen aanwezig. Er zijn winkels, een café en het terrein beschikt zelfs over een begraafplaats.

aandachtsgebieden

Deze groene gebieden met een duidelijke relatie met de cultuurhistorie zijn aangewezen als aandachtsgebied cultuurhistorie.

Criteria

Voor de groene gebieden met een duidelijke relatie met de cultuurhistorie (G1) gelden aparte criteria. In onderstaand schema zijn deze gebiedsgerichte criteria aangegeven.

Specifieke criteria voor groene gebieden met een sterke samenhang tussen bebouwing en cultuurhistorie - G1	
Hoofdaspecten	**Plaatsing en situering:** • Bebouwing op een (historische) buitenplaats of landgoed is veelal geordend volgens een bepaald principe. Nieuwe bouwwerken dienen bij hun situering deze ordening te respecteren. • Het bouwplan moet passen in de omgeving waarbij bestaande ''groene'' kwaliteiten (zoals bos- en houtopstanden, laanbeplantingen e.d.) worden gerespecteerd.
	Massavorm: • Bebouwing rondom de historische buitenplaatsen en landgoederen is behoudend. Veelal is er sprake van een aantal kenmerken in bouwhoogte, kaprichting en –vorm. Bouwplannen dienen daarop aansluiting te vinden.
	Gevelopbouw: • Vanuit hun opzet kennen veel buitenplaatsen en landgoederen veelal kenmerkende gevelcomposities. Bij nieuwe ontwikkelingen dient daarop aansluiting te worden gezocht.
	Materiaalkeuze (hoofdvlakken): • Vanuit hun opzet kennen veel buitenplaatsen en landgoederen veelal kenmerkend materiaalgebruik. Bij nieuwe ontwikkelingen dient daarop aansluiting te worden gezocht. • De gevels zijn opgetrokken uit baksteen of voorzien van een pleisterlaag. • Er mag geen gebruik gemaakt worden van kunstmatige materialen als kunststof e.d. • De daken van de hoofdbebouwing dienen bedekt te zijn met de reeds toegepaste materialen, zoals gebakken pannen, leien of Oud Hollandse pannen.

Hoofdaspecten	**Kleurgebruik (hoofdvlakken):** • Grote vlakken mogen geen sterke kleurcontrasten tonen. • De kleuren dienen op elkaar te zijn afgestemd. • De kleuren moeten passen bij de kleurstelling van de gebouwen die op de buitenplaats of landgoed staan. • Vanuit hun opzet kennen veel buitenplaatsen en landgoederen veelal kenmerkend kleurgebruik. Bij nieuwe ontwikkelingen dient daarop aansluiting te worden gezocht. • Aan de randen van een landgoed of buitenplaats dient kleurgebruik te zijn afgestemd op de betekenis van het landschap.
Deelaspecten	**Compositie massa-onderdelen en gevelindeling:** • De gevels hebben een verticale geleding. • Het toepassen van de karakteristieke stijlen- en roedenverdeling in de voorgevel wordt aanbevolen. • De gevelindeling is gestileerd en geordend en is symmetrisch opgebouwd. • De maat en de schaal van de gevelindeling wordt gerespecteerd.
Detailaspecten	**Materialen (onderdelen):** • Het materiaalgebruik van de aan- en bijgebouwen moet afgestemd zijn op dat van het hoofdgebouw. • Bij verbouwing of renovatie dient het oorspronkelijk materiaalgebruik als uitgangpunt te worden genomen.
	Kleuren (onderdelen): • Het gebruik van sterke kleurcontrasten binnen grote vlakken is niet toegestaan. • Bij verbouwing of renovatie dient het oorspronkelijk kleurgebruik als uitgangpunt te worden genomen.
	Detaillering onderdelen: • Bestaande detailleringen en ornamenten zoals geaccentueerde (kroon)lijsten, siermetselwerk en sierankers moet bij verbouw behouden worden. • De detaillering van nieuwe onderdelen moet qua vorm en uitstraling passen bij de aanwezige details. • Vanuit hun opzet kennen veel buitenplaatsen en landgoederen een karakteristieke detaillering. Bij nieuwe ontwikkelingen dient daarop aansluiting te worden gezocht.

- **Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen.**
- **Ondergeschikte onderdelen van een totaal bouwplan, zoals bijbehorende bouwwerken en dakkapellen, worden in één welstandstoets getoetst aan zowel de relevante gebiedsgerichte criteria als aan de objectcriteria.**
- **Zodra bijbehorende bouwwerken vergunningsplichtig zijn in het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, zijn de objectcriteria van toepassing**
- **Zodra dakkapellen vergunningsplichtig zijn in het kader van de ongevingsvergunning voor de activiteit bouwen, zijn de objectcriteria van toepassing.**

G2 Begraafplaatsen

Verspreid over de gemeente Haaren komen begraafplaatsen voor. Deze gebieden zijn planmatig aangelegd en zorgen voor groene enclaves in een gebied.

Welstandseenheden
Begraafplaatsen zijn traditioneel achter kerkgebouwen gesitueerd of aan de randen van de kernen aangelegd. De oudere begraafplaatsen kennen geen planmatige aanleg. Zij kennen geen duidelijke landschapsarchitectuur. Nieuwe begraafplaatsen zijn vaak aangelegd volgens een bepaald landschapsplan. Dit is terug te zien in de bebouwing op deze terreinen. Grote gebouwen komen niet voor op begraafplaatsen. Het gaat vooral om erfafscheidingen met poorten, aula's en dienstgebouwtjes.

In Haaren, Helvoirt, Esch en Biezenmortel zijn de begraafplaatsen te karakteriseren als groene gebieden met weinig/geen samenhang tussen de landschappelijke inrichting en architectuur. In de gemeente Haaren zijn twee opvallende begraafplaatsen aanwezig. De begraafplaats aan de Kerkstraat in Helvoirt en de begraafplaats die op het terrein van Prisma is gelegen. De kleine begraafplaats aan de Kerkstraat ligt middenin het centrum van Helvoirt, op enige afstand van de Nederlands Hervormde Kerk aan de Torenstraat. Op deze Nederlands Hervormde begraafplaats liggen enkele familieleden van Vincent van Gogh. Op een aantal graven van deze familieleden is een grafmonumentje te vinden. Op het terrein van Prisma is ook een kleine begraafplaats aanwezig. In de gemeente Haaren is ervoor gekozen om deze begraafplaats niet onder deze typologie te scharen, maar onderdeel te laten uitmaken van de grootschalige bebouwingscomplexen en instituten van Prisma. Op de typologiekaart zijn de begraafplaatsen met de codering G2 aangegeven.

Criteria

Voor de begraafplaatsen (G2) gelden aparte criteria. In onderstaand schema zijn deze gebiedsgerichte criteria aangegeven.

Gebiedsgerichte criteria voor parken en begraafplaatsen – G2	
Hoofdaspecten	**Plaatsing en situering:** • Handhaven van de huidige situering en samenhang van losse gebouwen in het groen. • Handhaven van het groene, rustige en deels besloten karkater van de gebieden. • De voorzijde van de hoofdmassa is gericht naar de belangrijkste openbare ruimte. • Geen opslag op open terrein.
	Massavorm: • Per terrein één hoofdmassa. • De massa is geleed. • De gebouwen staan vrij op de kavel.
	Materiaalkeuze (hoofdvlakken): • Het materiaalgebruik voor de gevel bestaat voornamelijk uit baksteen.
	Kleurgebruik (hoofdvlakken): • De kleuren zijn natuurlijk en gedekt, niet sterk contrasterend met de omliggende bebouwing.
Deelaspecten	**Compositie massa-onderdelen en gevelindeling:** • De bebouwing heeft eenvoudig vormgegeven gevels met een duidelijke gevelgeleding. • De horizontale en/of verticale geleding van de gevels is in maat en schaal afgestemd op die van de omgeving. • Er dient een evenwichtige verhouding te zijn tussen de open en gesloten delen.
	Vormgeving gevelelementen: • De vormgeving van de gevelelementen is sober en doelmatig.
• **Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen.** • **Ondergeschikte onderdelen van een totaal bouwplan, zoals bijbehorende bouwwerken en dakkapellen, worden in één welstandstoets getoetst aan zowel de relevante gebiedsgerichte criteria als aan de objectcriteria.** • **Zodra bijbehorende bouwwerken vergunningsplichtig zijn in het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, zijn de objectcriteria van toepassing** • **Zodra dakkapellen vergunningsplichtig zijn in het kader van de ongevingsvergunning voor de activiteit bouwen, zijn de objectcriteria van toepassing.**	

G3 Sportterreinen en recreatiegebieden

Verspreid over de kernen van de gemeente Haaren komen sportterreinen en recreatiegebieden voor. De gebieden zijn planmatig aangelegd. De gebieden hebben vooral een recreatieve functie en zorgen voor het 'groene' gezicht van een gebied.

Welstandseenheden

Sportterreinen en recreatieve gebieden komen verspreid in en om de kernen van de gemeente Haaren voor. Bijna elke kern voorziet in zijn eigen behoefte aan sportterreinen. Veelal zijn de sportterreinen aan de rand van de kern gevestigd. Bij Esch en Biezenmortel liggen de terreinen net buiten de kern. De sportcomplexen hebben vaak een (vrijwel) planmatige en rationele opzet. De bebouwing in deze gebieden bestaat onder meer uit kantines en kleedruimten van meerdere sportverenigingen en heeft een recreatieve bestemming. Doorgaans bestaat de bebouwing uit één laag met plat dak of laag zadeldak en staat deze vrij op het maaiveld. De gebouwen zijn daardoor rondom zichtbaar. Op de typologiekaart zijn deze gebieden met de codering G3 aangegeven.

Criteria

Voor de sportterreinen en recreatiegebieden (G3) gelden aparte criteria. In onderstaand schema zijn deze gebiedsgerichte criteria aangegeven.

Gebiedsgerichte criteria voor sportterreinen en recreatieve gebieden– G3	
Hoofdaspecten	**Plaatsing en situering:** • De voorzijde van het hoofdgebouw is gericht naar de belangrijkste openbare ruimte. • • Geen opslag op open terrein.
	Massavorm: • Per sportvereniging één hoofdmassa. • De gebouwen staan vrij op de kavel. • De massa is geleed. •
	Kleurgebruik (hoofdvlakken): • De kleuren zijn natuurlijk en gedekt, niet sterk contrasterend met de omliggende bebouwing.
Deelaspecten	**Compositie massa-onderdelen en gevelindeling:** • De bebouwing heeft eenvoudig vormgegeven gevels met een duidelijke gevelgeleding. • De horizontale en/of verticale geleding van de gevels is in maat en schaal afgestemd op die van de omgeving. • Er dient een evenwichtige verhouding te zijn tussen de open en gesloten delen.
	Vormgeving gevelelementen: • De vormgeving van de gevelelementen is sober en doelmatig.
• **Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen.** • **Ondergeschikte onderdelen van een totaal bouwplan, zoals bijbehorende bouwwerken en dakkapellen, worden in één welstandstoets getoetst aan zowel de relevante gebiedsgerichte criteria als aan de objectcriteria.** • **Zodra bijbehorende bouwwerken vergunningsplichtig zijn in het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, zijn de objectcriteria van toepassing** • **Zodra dakkapellen vergunningsplichtig zijn in het kader van de ongevingsvergunning voor de activiteit bouwen, zijn de objectcriteria van toepassing.**	

G4 Grootschalige bebouwingscomplexen

Verspreid over de gemeente Haaren komen grootschalige bebouwingscomplexen voor. Deze gebieden zijn planmatig aangelegd en zijn doorgaans grootschalig van opzet.

Welstandseenheden

Guldenberg

Conferentiehotel Guldenberg ligt ten noordwesten van Helvoirt. De vergader- en overnachtingsfaciliteiten van de Guldenberg zijn gelegen in een bosrijke omgeving. Het hoofdgebouw bestaat uit één tot anderhalve laag met een plat dak. Het conferentiehotel is uit lichte bakstenen opgebouwd. De kozijnen zijn omgeven door blauw geschilderd hout. De bebouwing is vrij traditioneel en met weinig detailleringen vormgegeven.

Emmaus

Aan de Udenhoutseweg ten westen van de kern Helvoirt ligt conferentieoord Emmaus. Dit oord kent een geschiedenis die terugvoert tot de jaren twintig van de vorige eeuw. De paters van het Goddelijk Woord kregen van de heer Willem van Iersel een gift om een klooster te bouwen in het dorpje Helvoirt. Het werd een noviciaat waar jonge mannen na hun opleiding aan het klein seminarie verder konden worden opgeleid. Het klooster is opgebouwd uit twee lagen en heeft een schilddak met verschillende dakkapellen. De ramen van het klooster hebben een kleine roedenverdeling. Achter het klooster zijn een kapel en het H. Hartbeeld gelegen. Achter het klooster bevindt zich bovendien een eikenlaan. De paters van het Goddelijke Woord verbleven tot het midden van de jaren vijftig in het Helvoirtse klooster. Op de vloer van de entreehal is nog steeds een reliek van deze orde te bezichtigen.

De broeders van Johannes de Deo hebben zich hierna gevestigd in het klooster. Zij leidden er leken-ziekenbroeders op en verpleegden terminale zieken. De bovenbouw (tweede verdieping) werd door hen gerestaureerd, omdat zij meer kamers nodig hadden voor de broeders en de zieken.
In 1989 werd het klooster door de broeders van Johannes de Deo verlaten. Aan het gebouw werden vervolgens verschillende ingrepen verricht: de 'nieuwbouw' werd gerealiseerd; een nieuw gedeelte rondom de kapel met 34 extra kamers en de 'Heilig Hartzaal'. Verder werd het dak vernieuwd en een overkapping over de binnenplaats gebouwd (het 'atrium'). Het centrum kreeg de naam 'Conferentie-oord Emmaus', vernoemd naar het verhaal van de Emmaüsgangers die Jezus pas herkenden toen ze in Emmaüs aankwamen.
Het klooster ligt aan de rand van de ‘Loonse en Drunense Duinen’. Dat gebied bestaat voor een groot deel uit stuifzanden en is voor de rest begroeid met bossen en struiken. Rond het klooster ligt ook een klein bos.

Beukenhof

De bovengenoemde grootschalige bebouwingscomplexen zijn in een groene omgeving, in dit geval het buitengebied, gelegen. Binnen de bebouwde kom van de kernen Biezenmortel, Esch, Haaren en Helvoirt is ook een aantal grootschalige bebouwingscomplexen te vinden. Deze bebouwingscomplexen zijn veelal aan de rand van de kernen gelegen. Hierdoor staan de complexen vaak in relatie met het groen. Het voormalig Capucijnenklooster is aan de Capucijnenstraat gelegen middenin de kern van Biezenmortel. Tegenwoordig is groepsaccommodatie ‘’De Beukenhof’’ in het voormalig kloostergebouw gevestigd. Het gebouwencomplex is in de eerste helft van de 20^{e} eeuw gebouwd en bestaat uit drie lagen met zadeldak. Het pand heeft glas-in-loodramen. In 1921 is aan het gebouw een neoromaanse kerk gebouwd. De gevel van deze kerk is voorzien van een uurwerk. De kerk heeft een torentje met spits en kruis. In de jaren ’70 is aan het gebouw een vierlaagse toren met tentdak gebouwd. Deze toren vormt de ingang tot de accommodatie.

Aan de noordrand van Esch is een basisschool aanwezig. In het oosten van de kern Haaren zijn verschillende voorzieningen gevestigd. Het gaat om sporthal ''Beekdal'' aan de Pastoor Verrijtlaan en basisschool ''De Klimop'', de bibliotheek en het scoutinggebouw aan het Leypad. Aan de noordzijde vlakbij het centrumgebied van Helvoirt is ook een cluster van voorzieningen te vinden. De voorzieningen die hier onder andere zijn geclusterd, zijn een sportzaal, een basisschool, een gemeenschapshuis en een bejaardencentrum. De voorzieningen bestaan doorgaans uit één tot twee bouwlagen met een plat dak. De kleur van de bakstenen die voor de voorzieningen gebruikt wordt, loopt uiteen. Kenmerkend voor de bebouwing zijn de grote ramen. De gebouwen hebben veelal weinig detailleringen.

aandachtsgebieden

Emmaus is opgenomen in het aandachtsgebied Biezenmortelstraat/Udenhoutseweg. Beukenhof is als solitair rijksmonument niet in een aandachtsgebied cultuurhistorie opgenomen.

Criteria

Voor de grootschalige bebouwingscomplexen (G4) gelden aparte criteria. In onderstaand schema zijn deze gebiedsgerichte criteria aangegeven.

Gebiedsgerichte criteria voor grootschalige bebouwingscomplexen en instituten – G4	
Hoofdaspecten	**Plaatsing en situering:** • De voorzijde van het hoofdgebouw is gericht naar de belangrijkste openbare ruimte. • • Geen opslag op open terrein.

	Massavorm: • De bouwmassa's zijn geleed. • De gebouwen staan vrij op de kavel. • Het hoofdgebouw kent een duidelijke ingangspartij. *Voor gebieden met een PLUS niveau:* • Bij aanpassingen aan vrijstaande gebouwen moet de hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar zijn.
	Gevelopbouw: • Veranderingen en toevoegingen van nieuwe elementen dienen de eenheid en samenhang tussen de stedenbouwkundige opbouw van de complexen te ondersteunen.
	Materiaalkeuze (hoofdvlakken): • Bij verbouwing is het oorspronkelijke materiaalgebruik uitgangspunt. • Bij renovatie en nieuwbouw is de materiaalkeuze afgestemd op die van de omgeving. *Voor gebieden met een PLUS niveau* • Materiaalgebruik voor de gevel bestaat voornamelijk uit baksteen.
	Kleurgebruik (hoofdvlakken): • De kleuren zijn natuurlijk en gedekt. • Bij verbouwing, renovatie en nieuwbouw wordt het oorspronkelijke kleurgebruik als uitgangspunt genomen. *Voor gebieden met een PLUS niveau* • Vanuit hun opzet heeft een aantal bebouwingscomplexen een kenmerkend kleurgebruik. Bij nieuwe ontwikkelingen dient daarop aansluiting te worden gezocht. • Aan de randen van de terreinen waarop de bebouwingscomplexen staan, dient het kleurgebruik te zijn afgestemd op de betekenis van het landschap.

Deelaspecten	**Compositie massa-onderdelen en gevelindeling:** • De gevels hebben een horizontale of verticale geleding. • De gevels zijn eenduidig vormgegeven in een architectonische uitstraling. • Bij uitbreiding is de aanwezige architectonische uitstraling maatgevend. • De horizontale en/of verticale geleding van de gevels is in maat en schaal afgestemd op die van de omgeving.
Detailaspecten	**Detaillering (onderdelen):** *Voor gebieden met een PLUS niveau:* • De detaillering is gevarieerd. • De entree krijgt nadruk in de compositie. • Een aantal bebouwingscomplexen kent een karakteristieke detaillering. Bij nieuwe ontwikkelingen dient daarop aansluiting te worden gezocht. • Detaillering van kozijnen, daklijsten, regenpijpen e.d. van de overige bebouwingscomplexen is veelal eenvoudig en zorgvuldig.

- **Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen.**
- **Ondergeschikte onderdelen van een totaal bouwplan, zoals bijbehorende bouwwerken en dakkapellen, worden in één welstandstoets getoetst aan zowel de relevante gebiedsgerichte criteria als aan de objectcriteria.**
- **Zodra bijbehorende bouwwerken vergunningsplichtig zijn in het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, zijn de objectcriteria van toepassing**
- **Zodra dakkapellen vergunningsplichtig zijn in het kader van de ongevingsvergunning voor de activiteit bouwen, zijn de objectcriteria van toepassing.**

G5 Recreatieparken en vakantiewoningen

Recreatieparken en vakantiewoningen zijn terreinen voor verblijfsrecreatie met de daarbij behorende voorzieningen.

Welstandseenheden

In de 60-er jaren groeide de vraag naar verblijfsrecreatie. Er ontstonden kleine kampeer-, campingplaatsen en bungalowparken in en aan de rand van bosrijke gebieden zoals camping Distelloo. Deze campingplaats maakte een grote ontwikkeling door. Naast standplaatsen voor tenten en (sta)-caravans zijn op het park bungalows aanwezig. Op het terrein staat verder een kantine, waarin een (snack)bar is gevestigd, toilet- en wasserettegebouw, winkel. Het terrein beschikt daarnaast over verschillende recreatieve voorzieningen zoals een kinderbad, jeu-de-boules-baan, sportveldje, tennisbaan en een speeltuin. De recreatieparken en zogenaamde vakantiewoningen in de gemeente Haaren liggen in of aan de rand van bosrijke gebieden. De bebouwing is naar buiten toe nauwelijks zichtbaar door een dicht omringende beplanting. De recreatiewoningen op de Noenes en de recreatiewoningen aan het Fazantbos, Eekhoornbos en het Spechtbos zijn geclusterd in kleinere eenheden. De recreatiewoningen op de Noenes worden ontsloten door rechte wegen en wandelpaden. In de twee gebieden is nauwelijks sprake van een beïnvloeding van het waarneembare beeld van de omgeving. De bouwwijze van de woningen onderling is geregeld door middel van beplanting, onderlinge afstand en oriëntatie ten opzichte van elkaar. De recreatiegebieden zijn op zichzelf gelegen en naar binnen gekeerd, zodat de uitstraling op het omliggende (bosrijke) gebied minimaal is. De laatste jaren is op deze terreinen veel ophef ontstaan omdat gemeenten een stringenter beleid voeren ten aanzien van het permanent bewonen van vakantie- en recreatiewoningen. Veel vakantie-woningen worden permanent bewoond.

Op de typologiekaart zijn deze met de codering G5 aangegeven.

Naast recreatieparken en recreatiewoningen telt de gemeente Haaren een aantal minicampings, ook wel ‘’kamperen bij de boer’’ genoemd. Het college verleent alleen een ontheffing tot het houden van een kampeerterrein voor ten hoogste 10 (met tijdelijke verhoging tot 15) kampeermiddelen aan agrariërs die een volwaardig agrarisch bedrijf exploiteren. De agrarische volwaardigheidstoets is in de vorm van een Nge-toets van de geldende milieuvergunning van het bedrijf en de in gebruik zijnde productiegronden. Hierbij wordt voor nieuwe campings een ondergrens van 35 Nge gehanteerd. Voor agrariërs die op 5 februari 2002 al een minicamping hebben (zie toetsingsregels "kamperen bij de boer’’ van 5 februari 2002) geldt een ondergrens van 9 Nge.

Criteria

Voor de recreatieparken en vakantiewoningen (G5) gelden aparte criteria. In onderstaand schema zijn deze gebiedsgerichte criteria aangegeven.

Gebiedsgerichte criteria voor recreatieparken en vakantiewoningen - G5	
Hoofdaspecten	**Plaatsing en situering:** • De bebouwing is geordend volgens een vast principe. Nieuwe bouwwerken dienen bij deze bestaande situering aan te sluiten.
	Massavorm: • Bij de hoofdbebouwing (ontvangstruimte of receptie) van een camping of recreatiegebied, een cluster vrijstaande recreatiewoningen en een bungalowpark is veelal sprake van een aantal kenmerken in bouwhoogte, kaprichting en –vorm. (Nieuw)bouwplannen dienen daarop aansluiting te vinden.
	Gevelopbouw: • Vanuit hun opzet hebben de hoofdbebouwing (ontvangstruimte of receptie) van een camping of recreatiegebied, bungalowparken en clusters van recreatiewoningen kenmerkende gevelcomposities. Bij nieuwe ontwikkelingen dient daarop aansluiting te worden gezocht •

	Materiaalkeuze (hoofdvlakken): • Gevels: natuurlijke materialen: baksteen, hout. • Kap: (gebakken) pannen. • Aangezien alle campings, recreatiegebieden en vakantiewoningen in het buitengebied liggen, vraagt dit aandacht voor het materiaalgebruik van het bouwwerk. Materiaalkeuze die een relatie vertoont met de in het landschap overheersende elementen kan daaraan bijdragen. • Vanuit hun opzet kennen veel campings, recreatiegebieden, bungalowparken en clusters van recreatiewoningen een kenmerkend materiaalgebruik. Bij nieuwe ontwikkelingen dient daarop aansluiting te worden gezocht.
	Kleurgebruik (hoofdvlakken): • Grote vlakken mogen geen sterke kleurcontrasten tonen. • Aangezien alle campings, recreatiegebieden en vakantiewoningen in het buitengebied liggen, vraagt dit aandacht voor de kleurstelling van het bouwwerk. Kleurtoon die een relatie vertoont met de in het landschap overheersende elementen kan daaraan bijdragen. • Vanuit hun opzet kennen veel campings, recreatiegebieden, bungalowparken en clusters van recreatiewoningen een kenmerkend kleurgebruik. Bij nieuwe ontwikkelingen dient daarop aansluiting te worden gezocht.

Deelaspecten	**Compositie massa-onderdelen en gevelindeling:** • Gebouwen moeten geclusterd of in onderlinge samenhang op het terrein geplaatst zijn. • Aan - en bijgebouwen dienen rekening te houden met de herkenbaarheid van de hoofdbebouwing. • Grote vlakken moeten een structuur of onderverdeling hebben. • De gevels dienen een duidelijke gevelgeleding te hebben die naar voren komt in de gevel-assen.

- **Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen.**
- **Ondergeschikte onderdelen van een totaal bouwplan, zoals bijbehorende bouwwerken en dakkapellen, worden in één welstandstoets getoetst aan zowel de relevante gebiedsgerichte criteria als aan de objectcriteria.**
- **Zodra bijbehorende bouwwerken vergunningsplichtig zijn in het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, zijn de objectcriteria van toepassing**
- **Zodra dakkapellen vergunningsplichtig zijn in het kader van de ongevingsvergunning voor de activiteit bouwen, zijn de objectcriteria van toepassing.**

G6 Buitengebied

Het buitengebied van de gemeente Haaren is op te delen in vier verschillende landschapstypen: dekzandrug (G6.1), beekdal (G6.2), dekzandvlakte (G6.3) en land- en stuifduin (G6.4). Elk landschapstype heeft zijn eigen ruimtelijke karakteristieken, bodemsamenstelling en beplanting. In de loop der tijd zijn deze kenmerken voor een deel vervlakt, maar er zijn ook gebieden waar de oorspronkelijke kenmerken nog aanwezig zijn.

G6.1 Dekzandrug

De eerste boerderijen en later ook de eerste dorpen hebben zich op de relatief hoger gelegen gronden (dekzandruggen) gevestigd. Deze gronden waren oorspronkelijk in gebruik als akkerbouwgebied. De eerste boerderijen vestigden zich op de rand van de hogere dekzandruggen op de overgang naar de beekdalen. Op de dekzandruggen werden gemeenschappelijke akkercomplexen gesticht en op de gronden van de nattere beekdalafzettingen kon het vee de natte graslanden beweiden. Vanuit de boerderijen waren zowel het akkercomplex als de nattere lagere weilanden bereikbaar. Met de mest van het vee werden de akkergronden verrijkt en opgehoogd. Op de akkercomplexen werden oorspronkelijk lage gewassen geteeld. Op de complexen waren slechts enkele onverharde wegen aanwezig. Een historisch akkercomplex kan worden gekenmerkt door een bolvormig grootschalig open gebied met daarom heen een cirkelvormige lint van boerderijen. Na 1900 zijn de graslanden op de dekzandruggen toegenomen en is een blokvormige verkaveling ontstaan, soms begeleid door steilranden. Ten noordoosten van de Belverse akkers is het recreatiegebied de Noenes in en rond een oud bos ontstaan. Het gebied kent een zeer kleinschalig afwisselend landschap met vele houtwallen.

De dekzandruggen hadden van oorsprong een open karakter. Het oude akkercomplex ten oosten van Biezenmortel wordt nog steeds door deze grootschalige openheid gekenmerkt. Op het oude akkercomplex ‘’De Belverse akkers’’ ten oosten van de kern Haaren is de openheid nog deels in tact. In het zuidelijk deel van ‘’De Belverse akkers’’ is de openheid verstoord door de komst van tuinbouwbedrijven met teelten hoger dan 1 meter en door de aanleg van bos en houtsingels. Op kleinere schaal is ook ten zuiden van de kern Haaren nog sprake van een open akkercomplex.
De drie bolvormig gelegen akkercomplexen werden gekenmerkt door de oorspronkelijke afwezigheid van kavelgrenzen. Tegenwoordig hebben de akkercomplexen een blokvormige verkaveling. De dekzandruggen

onderscheiden zich daardoor slechts in en grotere schaal van de kavels ten opzichte van de dekzandvlaktes en de drogere beekdalen

Het gebied rondom Distelberg ligt op een dekzandrug en heeft een half open karakter vanwege de rafelige bosranden, de kleinere bossen, houtwallen, singels en lanen tussen de graslanden en akkers.

Rondom Esch zijn uit het half open ruimtelijk beeld niet duidelijk verschillen af te leiden tussen het beekdal en de kleinere dekzandruggen en dekzandvlaktes. Opgaande groenelementen bestaan uit kleine bosjes en houtwallen of singels. Deze laatste twee gebieden hebben een blokverkaveling.

G6.2 Beekdal

Tussen de dekzandruggen ontstonden beken met bijbehorende beekdalafzettingen. Ten opzichte van de dekzandruggen en de dekzandvlakten liggen de beekdalen logischerwijs het laagst (circa 4 tot 5 +NAP). Op basis van de geomorfologie en het (historisch) grondgebruik zijn drie duidelijke beekdalen te herkennen. Bijzonder is het Helvoirtsche Broek (beekdal van de Broekleij en Oude Leij) welke altijd zeer nat is geweest. Het intensieve slotenstelsel getuigt hiervan. De beekdalen van de Essche Stroom en de Ruijsbosche Waterloop (ten oosten van Haaren) waren minder nat. Langs de Raamse Loop ten westen van de kern Haaren zijn kenmerken van een beekdallandschap op kleine schaal te herkennen. Op de overgang naar de dekzandrug met akkers liggen cultuurhistorisch waardevolle steilranden.

De gronden van de beekdalafzettingen waren met hun natte karakter geschikt als grasland om het vee te laten grazen. De laagst gelegen, moeilijk beweidbare gronden in de beekdalen (Helvoirtsche Broek) werden en worden vrijwel alleen als hooilanden gebruikt. Op de iets drogere beekdalen vindt tegenwoordig ook akkerbouw plaats, bijvoorbeeld maïsteelt, tuinbouw of bosbouw in de vorm van (laan)boomteelt. Het voorkomen van lemige afzettingen in de ondergrond is hierbij een gunstige omstandigheid.

Het natte beekdal van het Helvoirtsche Broek kan van oudsher gekarakteriseerd worden als een langgerekte laag gelegen in een open ruimte met weilanden en vele sloten. Vanwege de natte omstandigheden is een langgerekte strokenverkaveling blijven bestaan. De ruimtelijke structuur van de iets drogere beekdalen

(Essche Stroom en Ruijsbosche Waterloop) werd vroeger bepaald door de aanwezigheid van houtwallen die dienden om het vee te keren. In de loop der tijd zijn de houtwallen verdwenen als gevolg van de komst van prikkeldraad en ruilverkavelingen en is het karakter half open tot zelfs open geworden. Van de vele kavelgrensbeplantingen zijn slechts nog restanten over.

G6.3 Dekzandvlakte

De dekzandvlaktes zijn ontstaan doordat in de droge perioden zand uit de beekdalen verstoof. Het zijn (vrijwel) horizontaal gelegen vlaktes die lager liggen dan de aangrenzende dekzandruggen. Ze waren tot in het begin van de 20^{e} eeuw bebost, maar zijn vorige eeuw als laatste gronden ontgonnen ten behoeve van de landbouw.

De gronden van de dekzandvlaktes bevatten leem. Van oorsprong kwamen op deze dekzandvlakten bos- en heideontginningen voor. Zij werden in het algemeen het laatst ontgonnen. Door de ontginning van deze gebieden veranderde de hoofdfunctie in afwisselend graslanden, bouwlanden, tuinbouw en boomteelt. Daar waar geen ontginning plaatsvond, komen vochtige graslanden, broekbossen en andere boscomplexen voor.
In de dekzandvlakte tussen de N65 en de spoorlijn Udenhout-'s-Hertogenbosch net ten zuiden van Biezenmortel liggen de Leemkuilen. Rond 1925 is in dit gebied op primitieve wijze met schop, kruiwagen en kipkar leem ten behoeve van de baksteenindustrie afgegraven. Aldus is er een milieu gevormd dat vergelijkbaar is met de voedselarme vennen. De plassen liggen er nog precies zoals zij zijn gemaakt: betrekkelijk kleine plassen die gescheiden zijn door dammen, waarover de leem werd afgevoerd. Op deze dammen heeft zich houtgewas ontwikkeld. Sommige plassen liggen geheel geïsoleerd, andere zijn door een greppeltje met elkaar verbonden. Door de leemontginningen uit het begin van de 20^{e} eeuw is een patroon ontstaan van onregelmatig gevormde leemputten met een afwisselend formaat. Vanaf circa 1935 werd de ontginning grootschaliger en rationeler. In de tweede helft van de 20^{e} eeuw werd het winnen van zand de belangrijkste activiteit. De grote plas in het gebied is hiervan het resultaat. Deze plas is in 1960 gedeeltelijk sterk verdiept door zandwinning met behulp van een zandzuiger. Dit zand werd gewonnen ten behoeve van de aanleg van de nabijgelegen rijksweg. De leemputten worden heden ten dage gescheiden door op kaden aangelegde wegen met laanbeplanting van eiken en populieren afgewisseld met broekbosjes, moerasbosjes, weiden en braakliggende terreinen. De begroeiing van het gebied dateert overwegend uit 1895-1900.

In het verlengde van de dekzandvlakte, waarop de Leemkuilen is gelegen, ligt Brokkenbroek. Dit gebied dateert uit de tweede helft van de 19e eeuw en bestaat uit nat broekbos (loofbos, met onder meer populier en zomereik). Als gevolg van deze begroeiing wordt het gebied gekenmerkt door een besloten karakter.

In de tweede helft van de 20e eeuw zijn met name in het gebied ten westen van Helvoirt en de spoorlijn de tuinbouw- en boomteelten tot ontwikkeling gekomen. Men treft hier de teelt van bladgroenten, bonen, klein fruit (bessen, aardbeien, frambozen), tomaten, asperges en sierheesters aan en tevens boomkwekerijen, afgewisseld met graslanden en akkers.

De dekzandvlakte in het noorden bestaat uit het agrarisch gebied Helvoirtse Heide, welke gelegen is tussen het Afwateringskanaal 's-Hertogenbosch – Drongelen en de grootschalige bossen. De blokvormige kavels zijn hier vrij groot door het late tijdstip van ontginning en worden soms begeleid door houtwallen. De gebieden hebben door de ingesloten ligging een half open tot open karakter.
Landbouwenclave Margriet vormt binnen het bosgebied een grote open ruimte. Dit geldt ook voor het gebied ten noorden van de Oude Bossche Baan, het Hengstven. Ook met de voorgenomen vormen van natte natuurontwikkeling zal de openheid van het gebied contrasteren met het omringende besloten bos.

In de dekzandvlakte aan weerszijden van de Zandleij ligt een complex van broekbossen (hakhoutbossen en loofbossen) afgewisseld met verspreid liggende vochtige graslanden op lange smalle percelen. Het gebied wordt omzoomd door populieren. Dit gebied, de Hoornmanken Tiend, wordt in het noorden door de Loonsche en Drunensche Duinen, in het zuiden door de Groenstraat en in westen door natuurgebied de Brand en de Oude Tiend (gemeente Tilburg) begrensd. Grote delen van dit gebied stammen uit de periode 1840-1900, enkele delen dateren van vóór 1500. Sinds 1940 is het gebied in grote lijnen weinig veranderd, met uitzondering van een aantal bospercelen ten noorden van de

Zandleij welke zijn omgevormd tot open graslanden. Verder heeft het gebied nog steeds een afwisselende besloten tot half open karakter en een kenmerkende boshoeveverkaveling. Naar het oosten toe ligt het oude landgoed Zwijnsbergen met een parkachtige aanleg en diverse bospercelen.

Ten zuiden van de Belversestraat ligt een dekzandvlakte met waterloop de Ruiting. Dit gebied heeft een open karakter. Geheel in het zuiden ligt landgoed Nemerlaer, welke het voorportaal vormt van het grote natuurgebied Kampina.

G6.4 Land- en stuifduin

Het vierde landschapstype wordt gevormd door de land- en stuifduinen, die in het noorden van de gemeente Haaren zijn gelegen. De kalkloze zandgronden van de land- en stuifduinen bevinden zich ter plaatse van de Loonsche en Drunensche Duinen. Van oudsher zijn deze gebieden als bos- en heidegebieden te karakteriseren. Als gevolg van overbeweiding en een intensieve manier van plaggen zijn op deze droge dekzanden, stuifzandgebieden ontstaan. In de loop van de 20^{e} eeuw zijn de stuifzanden vastgelegd door naaldbossen.

Op de zandgronden van de Loonsche en Drunensche Duinen ligt een aantal bosgebieden. Deze bossen hebben een grote recreatieve- en natuurwaarde. Naast de bossen is ter hoogte van Distelberg op de uiterste punt van het landduin een recreatiepark gesitueerd. De Loonsche en Drunensche Duinen behoren tot het gelijknamige nationaal park. In het noordelijk deel vallen de grote bosgebieden op, welke min of meer overeenkomen met de land- en stuifduinen. De bossen op de land- en stuifduinen kennen een verkaveling die bestaat uit een intensief stelsel van zandpaden en –wegen. De meeste zandpaden tonen een onregelmatig grid, binnen een omsluitend pad. Een opvallend gebied binnen de Loonsche en Drunensche Duinen is het bosgebied van de Helvoirtsche Heide. Dit gebied ligt ten westen van het gehucht Distelberg. Het bos dateert uit eind 19^{e} en begin 20^{e} eeuw en bestaat onder meer uit de zomereik en de grove den.

Erfinrichting

Voor de erfinrichting wordt verwezen naar het ‘’Beeldkwaliteitplan buitengebied’’ van de gemeente Haaren.

Historische boerderijen of erven

Voor de uitgangspunten bij historische boerderijen wordt verwezen naar bijlage 4 van deze nota.

Gebiedsgerichte criteria: buitengebied - G6			
Deze tabel geldt voor her- en verbouw van verschillende type bebouwing in de verschillende landschapstypen. Specifieke aandachtspunten hierbij zijn de plaatsing van de gebouwen op het perceel, de relatie met het landschap en de relatie met de oorspronkelijke agrarische functie van het buitengebied. Er zijn drie typen (hoofd)bouwmassa’s in het gebied te onderscheiden: Type A: kleinere staaf- en blokvormige bouwmassa’s met een niet-agrarische functie. Type B: langwerpige boerderijachtige bouwmassa’s. Type C: (voormalig) agrarische bijgebouwen Type B en C samen vormen in de meeste gevallen het ‘(voormalig) agrarisch erf’. Onderstaand schema geeft de criteria per type aan.			
Type A		**Type B**	**Type C**
Hoofdaspecten	**Plaatsing en situering:** • Nieuwbouw dient binnen het bestaande bebouwingspatroon te passen. • Bij de situering van complexen en woongebouwen moet aansluiting worden gezocht bij de structuurlijnen in het landschap. • Het bouwplan moet passen in de omgeving waarbij bestaande ‘’groene’’ kwaliteiten (zoals bos- en houtopstanden, laanbeplantingen e.d.) worden gerespecteerd.	**Plaatsing en situering:** • Specifiek voor het agrarisch bedrijf is de clustering van meerdere gebouwen (woonhuis, stal, loodsen) op een perceel. De positionering van deze gebouwen ten opzichte van elkaar heeft vaak een bedrijfsmatige achtergrond maar is ook in de beleving van het complex een belangrijk aandachtspunt. Woonhuizen en -boerderijen in het buitengebied dienen deze karakteristiek te respecteren. • Nieuwe agrarische bedrijfsgebouwen achter het bestaande hoofdgebouw (en eventuele reeds bestaande aan-, uitbouwen en bijgebouwen (zowel vrijstaand als niet-vrijstaand)) situeren. • Bij de situering van complexen en woongebouwen moet aansluiting worden gezocht bij de structuurlijnen in het landschap. • Het bouwplan moet passen in de omgeving waarbij bestaande ‘’groene’’ kwaliteiten (zoals bos- en houtopstanden, laanbeplantingen e.d.) worden gerespecteerd.	

	Type A	Type B	Type C
	Massavorm: • Eenduidige blok- of staafvormige (liggende) bebouwingsmassa met forse kap. • Elke bouwmassa kent zijn eigen karakteristiek, maar past bij de bouwmassa's in de omgeving. • De bouwhoogte past in het landschap: toepassen van 1 tot 1,5 bouwlaag met kap. • De kapvorm bestaat in principe uit een zadeldak. • Wolfseinden en dakschilden zijn voorstelbaar mits deze passen bij de omgevingskarakteristiek.	**Massavorm:** • Vorm van de bouwmassa: liggende staafvormige bouwmassa, met lage goothoogte en forse, hoogoplopende kap. • Elke bouwmassa kent zijn eigen karakteristiek, maar past bij de boerderijachtige bouwmassa's in de omgeving (langgeveltype). • De bouwhoogte past in het landschap: toepassen van 1 tot 1,5 bouwlaag met kap. • De kapvorm bestaat in principe uit een zadeldak. • Wolfseinden en dakschilden zijn voorstelbaar mits deze passen bij de omgevingskarakteristiek.	**Massavorm:** • Een agrarisch bedrijf heeft vanuit zijn bedrijfsvoering bouwwerken nodig. Deze gebouwen, opgebouwd vanuit hun functionele eisen, zijn in beeldkwalitatieve zin vaak niet bijzonder. Toch zijn silo's, mestopslag, verwarmingsgebouwen voor kassen en stallen een essentieel onderdeel van het moderne agrarische landschap. Om die reden moeten zij architectonisch niet verstopt of gecamoufleerd worden, maar op een goede manier onderdeel uitmaken van het bestaande beeld. • Gelede massavormen. • Kappen zijn op agrarische bijgebouwen verplicht.
Hoofdaspecten	**Gevelopbouw:** • Bij verbouw en renovatie worden de oorspronkelijke gevelopbouw, ornamentiek en het materiaal- en kleurgebruik gerespecteerd. • Zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte moeten worden behandeld als voorgevels. • Bij nieuwbouw vormt de bebouwing in de omgeving voor wat betreft volume en massa-opbouw het uitgangspunt.	**Gevelopbouw:** • Bij verbouw en renovatie worden de oorspronkelijke gevelopbouw, ornamentiek en het materiaal- en kleurgebruik gerespecteerd. • Bij nieuwbouw vormt de bebouwing in de omgeving voor wat betreft volume en massa-opbouw het uitgangspunt.	**Gevelopbouw:** • De bebouwing heeft een duidelijke relatie met de (oorspronkelijke) agrarische functie: dit uit zich in eenvoudige bouwvormen en een heldere gevelcompositie.

	Materiaalkeuze (hoofdvlakken): • Het overwegend materiaalgebruik dient afgestemd te zijn op de karakteristiek van het landschap. • Het gebruik van natuurlijke materialen wordt aanbevolen. • Daken: (gebakken) pannen of riet. • Gevels: baksteen of hout; • Accenten: natuursteen, pleisterwerk. • Bij detaillering streven naar handhaving van de fijne en ambachtelijke onderdelen.	**Materiaalkeuze (hoofdvlakken):** • Aangezien veel historische boerderijen in het buitengebied liggen vraagt dit aandacht voor het materiaalgebruik van het bouwwerk.	**Materiaalkeuze (hoofdvlakken):** • Het overwegend materiaalgebruik dient afgestemd te zijn op de karakteristiek van het landschap en de reeds aanwezige agrarische bebouwing. • Het gebruik van natuurlijke materialen wordt aanbevolen.
Hoofdaspecten	**Kleurgebruik (hoofdvlakken):** • De hoofdkleurtoon dient afgestemd te zijn op de karakteristiek van het landschap. • Het gebruik van gedekte kleuren wordt aanbevolen.	**Kleurgebruik (hoofdvlakken):** • Aangezien veel historische boerderijen in het buitengebied liggen vraagt dit aandacht voor de kleurstelling van het bouwwerk.	**Kleurgebruik (hoofdvlakken):** • De hoofdkleurtoon dient afgestemd te zijn op de karakteristiek van het landschap. • Het gebruik van gedekte kleuren wordt aanbevolen.

Deelaspecten	**Compositie massaonderdelen en gevelindeling:** • In de bestaande gevels domineert de traditionele indeling waarbij de gevelopeningen verticaal gericht zijn. • Nieuwe invullingen kunnen modern, mits ze respect tonen voor de bestaande of omliggende kwaliteiten ingepast worden. • Voorkomen dient te worden dat het gebouw een te landhuisachtige uitstraling krijgt. • Bij verbouwing of renovatie dient te worden aangesloten bij de richting en de maatverhoudingen van de bestaande gevelopeningen. • Grote vlakken moeten een structuur of onderverdeling hebben. • De maat en schaal van de gevelindeling moet worden gerespecteerd.	**Compositie massaonderdelen en gevelindeling:** • De bebouwing heeft een duidelijke relatie met de oorspronkelijke agrarische functie van het landelijk gebied: dit uit zich in eenvoudige bouwwerken met kap (zie bij 'hoofdbouwvorm') en een duidelijke gevelindeling waarbij de boerderijtypen een duidelijke verwijzing hebben naar de karakteristiek van de historische boerderijen. • Bij verbouwing of renovatie dient te worden aangesloten bij de richting en de maatverhoudingen van de bestaande gevelopeningen. • Grote vlakken moeten een structuur of onderverdeling hebben. • De maat en schaal van de gevelindeling moet worden gerespecteerd. • De vormgeving van entree en de eventuele symmetrie van de gevelopbouw wordt zorgvuldig behandeld.	**Compositie massaonderdelen en gevelindeling:** • Evenwichtige verhoudingen van het profiel zijn van belang voor een goede inpassing. • Afstemming van gevelaanzichten op reeds aanwezige bebouwing is belangrijk. • Vlaamse schuren dienen een zadeldak of een schilddak te hebben en gedekt te zijn met riet of rode of donkere pannen.

- **Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen.**
- **Ondergeschikte onderdelen van een totaal bouwplan, zoals bijbehorende bouwwerken en dakkapellen, worden in één welstandstoets getoetst aan zowel de relevante gebiedsgerichte criteria als aan de objectcriteria.**
- **Zodra bijbehorende bouwwerken vergunningsplichtig zijn in het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, zijn de objectcriteria van toepassing**
- **Zodra dakkapellen vergunningsplichtig zijn in het kader van de ongevingsvergunning voor de activiteit bouwen, zijn de objectcriteria van toepassing.**

9. OBJECTCRITERIA

9.1 Inleiding

De objectcriteria bevatten criteria voor veel voorkomende bouwplannen die een grote mate van standaardisatie kennen. Naast veel voorkomende kleine bouwplannen zoals dakkapellen, erfafscheidingen en bijgebouwen zijn ook objectcriteria opgenomen voor stallen en kassencomplexen, waardoor het mogelijk is ook een flink aantal agrarische bouwplannen ambtelijk te toetsen. In onderstaand hoofdstuk zijn de algemeen geldende objectcriteria per type bouwwerk gerangschikt.
Bij de objectcriteria gaat het om objectieve criteria die de planindiener vooraf zoveel mogelijk duidelijkheid dienen te geven. De objectcriteria kunnen gezien worden als een verzameling standaardoplossingen die in elk geval geen bezwaren zullen oproepen.
In de objectcriteria zijn ook de criteria voor reclametoepassing opgenomen. Deze wijken qua vorm enigszins af van de overige objectcriteria, omdat ze gegroepeerd zijn binnen een aantal gebieden. Ze zouden daarom ook in het gebiedsgerichte beleid thuis kunnen horen, maar, voor de compactheid van de nota en gelet op het zeer specifieke karakter van reclame, is daar niet voor gekozen.

Met de invoering van de Wabo en de Bor zijn de mogelijkheden voor vergunningsvrije bouwactiviteiten aanzienlijk verruimd. Voor welke bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten geen omgevingsvergunning is vereist, staat in het Besluit omgevingsrecht omschreven. De objectcriteria blijven buiten beschouwing wanneer sprake is van een vergunningvrije bouwactiviteit, tenzij er in het kader van de excessenregeling moet worden getoetst op ernstige strijd met redelijke eisen van welstand.

9.2 Toepassing

Van deze criteria kan worden afgeweken als ze aantoonbaar niet toepasbaar zijn op de situatie, of als het bouwwerk geen, of een duidelijk positieve invloed op de omgeving heeft. In dat geval worden de algemene criteria (hoofdstuk 6) gehanteerd.
Om een snelle afhandeling mogelijk te maken zijn de objectcriteria per categorie bouwwerk steeds opgesplitst in een “**altijd-goed”-kader** en een **afwegingskader**. Het altijd-goed-kader bevat vooral meetbare criteria, het afwegingskader bevat alleen kwalitatieve criteria.

Het altijd-goed-kader beschrijft een of meer “standaard-oplossingen” die in bijna alle situaties aanvaardbaar zullen zijn. Gevallen die binnen dit kader vallen hoeven niet aan de welstandscommissie te worden voorgelegd en krijgen automatisch een positief advies.
Bij plannen die niet binnen het altijd-goed-kader vallen is een kwalitatieve afweging op basis van het afwegingskader noodzakelijk. De gemeente kan besluiten het plan voor te leggen aan de welstandscommissie wanneer twijfel bestaat over het plan of op verzoek van de aanvrager. De commissie adviseert op basis van het afwegingskader en de algemene criteria.
Tenzij anders is aangegeven, worden de afstanden loodrecht en maten buitenwerks (buitenzijde gebouw) gemeten.

Aanbouwen

Hieronder vallen ook aangebouwde bijgebouwen.
Veel aanbouwen zijn van rechtswege niet vergunningplichtig. Indien echter sprake is van ernstige strijdigheid met redelijke eisen van welstand (een welstands-exces) kan ook tegen vergunningvrije aanbouwen repressief worden opgetreden. In die gevallen vormen deze criteria een concretisering van de criteria in de excessenregeling.

Aan de straat, in voortuinen of zijtuinen:
Altijd-goed-kader:

A. De aanbouw is een herhaling van een vergunde, gerealiseerde aanbouw bij een soortgelijk gebouw in de omgeving, of
B. Het plan voldoet aan de volgende criteria:
    a. De aanbouw past binnen de bouwregels van het bestemmingsplan.
    b. Het plan voldoet aan de beeldkwaliteitseisen, indien er een beeldkwaliteitplan van toepassing is.
    c. Het hoofdgebouw is geen monument.
    d. Materialen en kleuren sluiten aan bij het hoofdgebouw.
    e. De gootlijn is maximaal 3 meter en blijft onder de gootlijn van het hoofdgebouw.
    f. De aanbouw is plat afgedekt of heeft een kap met dezelfde dakhelling als het hoofdgebouw.
    g. Vóór de voorgevel: de aanbouw staat in de woningscheiding of minimaal 50 cm uit de woningscheiding.
    h. Vóór de voorgevel: de aanbouw heeft een rechthoekige plattegrond.
    i. Vóór de voorgevel: de aanbouw is niet breder dan de helft van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw.
    j. Vóór de voorgevel: de aanbouw is niet gekoppeld met andere toevoegingen aan het hoofdgebouw.
    k. Tegen de zijgevel: de aanbouw blijft minimaal 1 meter achter de voorgevel.
    l. Bij een platdak: de hoogte van een boeiboord is afgestemd op de hoogte van de aanbouw. 10% of minder is een goede richtlijn.

Afwegingskader:

Plaatsing/situering:

1. De aanbouw is qua plaatsing ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
2. De plaatsing is logisch i.v.m. gebruik.
3. De plaatsing belemmert het vrije uitzicht op de straatruimte of op waardevolle objecten in de omgeving niet.
4. De plaatsing past in de kenmerkende bebouwingsstructuur van de omgeving (zie gebiedstypologiekaart en gebiedsbeschrijving, hoofdstuk 8).

Maat en schaal:

1. De aanbouw is qua massa-uitstraling ondergeschikt aan de massavorm van het hoofdgebouw.
2. De aanbouw past bij de schaal van het hoofdgebouw. Daarmee wordt bedoeld dat de maatvoering, profilering, ritme geen storend contrast met het bestaande oproepen.

Vormgeving:

1. De vormgeving van de aanbouw geeft uitdrukking aan de bestemming of functie.
2. De vormgeving past bij het hoofdgebouw: stijl en karakter sluiten aan op die van het hoofdgebouw, of vormen daarop een evenwichtig contrast. Dit is het geval wanneer het beeld van het geheel door de contrastwerking sprekender of krachtiger wordt.
3. Het bestaande blijft herkenbaar, of gaat op in een nieuw, vanzelfsprekend en evenwichtig geheel.
4. De aanbouw op zichzelf heeft een evenwichtige massavorm. Dit geldt met name voor de verhoudingen tussen dak en gevel.

Materiaaltoepassing:

1. De materialen passen bij het hoofdgebouw: ze zijn hetzelfde of ze zijn erop afgestemd. Accent en contrast kunnen worden ingezet, maar wel in dienst van het totaalbeeld en de architectonische expressie van het geheel. Dit is het geval wanneer het beeld van het geheel door de contrast- of accentwerking sprekender of krachtiger wordt.
2. De materialen zijn kwalitatief op het hoofdgebouw en de omgeving afgestemd.

Kleurtoepassing:

1. De kleuren passen bij het hoofdgebouw: ze zijn hetzelfde of ze zijn erop afgestemd. Accent en contrast kunnen worden ingezet, maar wel in dienst van het totaalbeeld en de architectonische expressie van het geheel. Dit is het geval wanneer het beeld van het geheel

door de contrast- of accentwerking sprekender of krachtiger wordt.

Niet aan de straat, in achtertuinen:
Aanbouwen zijn op deze plekken meestal vergunningvrij of welstandsvrij. De criteria zullen in die gevallen alleen m.b.t. excessen gelden.

1. Aanbouwen hoger dan 5 meter zijn qua massavorm op de massavorm van het hoofdgebouw afgestemd. Dit hoeft niet in te houden dat de aanbouw de massa van het hoofdgebouw imiteert, maar er een logische relatie mee heeft.
2. Het toepassen van sterk contrasterend en/of ondeugdelijk materiaal kan, wanneer dit voor omwonenden duidelijk ervaarbaar is, ernstige strijd met redelijke eisen van welstand opleveren. Daarbij kan worden gedacht aan: witte of roestende damwandprofielplaten voor dak en gevels, sloophout, pallets enz.

Vrijstaande bijgebouwen

Veel bijgebouwen zijn van rechtswege niet vergunningplichtig. Indien echter sprake is van ernstige strijdigheid met redelijke eisen van welstand (een welstands-exces) kan ook tegen vergunningvrije bijgebouwen repressief worden opgetreden. In die gevallen vormen deze criteria een concretisering van de criteria in de excessenregeling.

Aan de straat, in voortuinen of zijtuinen:

Altijd-goed-kader:

A. Het bijgebouw is een herhaling van een vergund, gerealiseerd bijgebouw bij een soortgelijk hoofdgebouw in de omgeving, of
B. Het plan voldoet aan de volgende criteria:
    a. Het bijgebouw past binnen de bouwregels van het bestemmingsplan.
    b. Het plan voldoet aan de beeldkwaliteitseisen, indien er een beeldkwaliteitplan van toepassing is.
    c. Het hoofdgebouw is geen monument.
    d. Materialen en kleuren sluiten aan bij het hoofdgebouw.
    e. De gootlijn is maximaal 3 meter en blijft onder de gootlijn van het hoofdgebouw.
    f. Het bijgebouw is plat afgedekt of heeft een kap met dezelfde dakhelling als het hoofdgebouw.

Afwegingskader:

Plaatsing/situering:

1. De plaatsing is logisch i.v.m. gebruik.
2. De plaatsing belemmert het vrije uitzicht op de straatruimte of op waardevolle objecten in de omgeving niet.
3. De plaatsing past in de kenmerkende bebouwingsstructuur van de omgeving (zie gebiedstypologiekaart en gebiedsbeschrijving, hoofdstuk 8).

Maat en schaal:

1. Het bijgebouw is qua massa-uitstraling ondergeschikt aan de massa van het hoofdgebouw.
2. Het bijgebouw past bij de schaal van het hoofdgebouw. Daarmee wordt bedoeld dat de maatvoering, profilering, ritme geen storend contrast met het bestaande oproepen.

Vormgeving:

1. Een bijgebouw van 5 meter of hoger is qua massa- en kapvorm op het hoofdgebouw afgestemd.
2. De vormgeving van het bijgebouw geeft uitdrukking aan de bestemming of functie.
3. De vormgeving past bij het hoofdgebouw: stijl en karakter sluiten aan op die van het hoofdgebouw, of vormen daarop een evenwichtig contrast. Dit is het geval wanneer het beeld van het geheel door de contrastwerking sprekender of krachtiger wordt.

Materiaaltoepassing:

1. De materialen passen bij het hoofdgebouw: ze zijn hetzelfde of ze zijn erop afgestemd. Accent en contrast kunnen worden ingezet, maar wel in dienst van de architectonische expressie. Dit is het geval wanneer het beeld van het geheel door de contrast- of accentwerking sprekender of krachtiger wordt.
2. De materialen zijn kwalitatief op het hoofdgebouw en de omgeving afgestemd.

Kleurtoepassing:

1. De kleuren passen bij het hoofdgebouw: ze zijn hetzelfde of ze zijn erop afgestemd. Accent en contrast kunnen worden ingezet, maar wel in dienst van de architectonische expressie. Dit is het geval wanneer het beeld van het geheel door de contrast- of accentwerking sprekender of krachtiger wordt.

Niet aan de straat, in achtertuinen:
Bijgebouwen zijn op deze plekken meestal vergunningvrij of welstandsvrij. De criteria zullen in die gevallen alleen m.b.t. excessen gelden.

1. Bijgebouwen hoger dan 5 meter zijn qua massavorm op de massa van het hoofdgebouw afgestemd. Dit hoeft niet in te houden dat het bijgebouw het hoofdgebouw imiteert, maar er een logische relatie mee heeft.

2. Het toepassen van sterk contrasterend en/of ondeugdelijk materiaal kan, wanneer dit voor omwonenden duidelijk ervaarbaar is, ernstige strijd met redelijke eisen van welstand opleveren. Daarbij kan worden gedacht aan: witte of roestende damwandprofielplaten voor dak en gevels, sloophout, pallets enz.

Overkappingen

Deze criteria gelden voor alle overkappingen, dus zowel luifels en terrasoverkappingen als carports. Veel overkappingen zijn van rechtswege niet vergunningplichtig. Indien echter sprake is van ernstige strijdigheid met redelijke eisen van welstand (een welstands-exces) kan ook tegen vergunningvrije overkappingen repressief worden opgetreden. In die gevallen vormen deze criteria een concretisering van de criteria in de excessenregeling.

Aan de straat, in voortuinen of zijtuinen:

Altijd-goed-kader:

A. De overkapping is een herhaling van een vergunde, gerealiseerde overkapping bij een soortgelijk gebouw in de omgeving, of
B. Het plan voldoet aan de volgende criteria:
    a. De overkapping past binnen de bouwregels van het bestemmingsplan.
    b. Het plan voldoet aan de beeldkwaliteitseisen, indien er een beeldkwaliteitplan van toepassing is.
    c. Het hoofdgebouw is geen monument.
    d. Materialen en kleuren sluiten aan bij het hoofdgebouw of de overkapping bestaat grotendeels uit duurzaam transparant materiaal.
    e. De gootlijn is maximaal 3 meter en blijft onder de gootlijn van het hoofdgebouw.
    f. De overkapping is plat afgedekt of heeft een kap met dezelfde dakhelling als het hoofdgebouw.
    g. De dakrand is niet hoger dan 30 cm.
    h. Een overkapping aan de zijkant is niet breder dan de halve breedte van de straatgevel van het hoofdgebouw (bij een woning van 6 meter breed kan een overkapping van 3 meter breed).
    i. Aan de voorkant: de overkapping is niet verbonden met andere toevoegingen voor de voorgevel.

Afwegingskader:

Plaatsing/situering:

1. De plaatsing is logisch i.v.m. gebruik.
2. De plaatsing belemmert het vrije uitzicht op de straatruimte of op waardevolle objecten in de omgeving niet.
3. De plaatsing past in de kenmerkende bebouwingsstructuur van de omgeving (zie gebiedstypologiekaart en gebiedsbeschrijving, hoofdstuk 8).

Maat en schaal:

1. De overkapping is qua massa-uitstraling ondergeschikt aan de massa van het hoofdgebouw.
2. De overkapping past bij de schaal van het hoofdgebouw. Daarmee wordt bedoeld dat de maatvoering, profilering, ritme geen storend contrast met het bestaande oproepen.

Vormgeving:

1. De overkapping heeft een open karakter.
2. Een overkapping hoger dan 3 meter is qua vormgeving op het hoofdgebouw afgestemd.

Materiaaltoepassing:

1. De materialen zijn kwalitatief op het hoofdgebouw en de omgeving afgestemd.

Kleurtoepassing:

2. De kleuren passen bij het hoofdgebouw: ze zijn neutraal of ze zijn erop afgestemd.

Niet aan de straat, in achtertuinen:

Overkappingen zijn op deze plekken meestal vergunningvrij of welstandsvrij. De criteria zullen in die gevallen alleen m.b.t. excessen gelden.

1. Overkappingen hoger dan 5 meter zijn qua hoofdvorm op de massa van het hoofdgebouw afgestemd. Dit hoeft niet in te houden dat de overkapping het hoofdgebouw imiteert, maar er een logische relatie mee heeft.

2. Het toepassen van sterk contrasterend en/of ondeugdelijk materiaal kan, wanneer dit voor omwonenden duidelijk ervaarbaar is, ernstige strijd met redelijke eisen van welstand opleveren. Daarbij kan worden gedacht aan: witte of roestende damwandprofielplaten voor dak en gevels, sloophout, pallets enz.

Dakkapellen

Deze criteria gelden voor alle dakkapellen. Veel dakkapellen, met name aan de achterkant, zijn van rechtswege niet vergunningplichtig. Indien echter sprake is van ernstige strijdigheid met redelijke eisen van welstand (een welstands-exces) kan ook tegen vergunningvrije dakkapellen repressief worden opgetreden. In die gevallen vormen deze criteria een concretisering van de criteria in de excessenregeling.

Altijd-goed-kader:

A. De dakkapel is een herhaling van een vergunde, gerealiseerde dakkapel op een soortgelijk gebouw in de omgeving, of
B. Het plan voldoet aan de volgende criteria:
    a. De dakkapel past binnen de bouwregels van het bestemmingsplan.
    b. Het plan voldoet aan de beeldkwaliteitseisen, indien er een beeldkwaliteitplan van toepassing is.
    c. Het gebouw is geen monument.
    d. Materialen en kleuren sluiten aan bij het gebouw.
    e. De dakkapel is plat afgedekt.
    f. De dakkapel is maximaal 3m breed bij 1,5m hoog buitenwerks.
    g. De afstand tot dakranden is minimaal 1 meter, en de dakkapel blijft 1 meter onder de nok van het dak.
    h. De afstand tot andere dakkapellen bedraagt minimaal 1 meter.

Afwegingskader:

Plaatsing/situering:

1. Een dakkapel is qua plaatsing ondergeschikt aan het dakvlak.
2. De plaatsing past in de kenmerkende bebouwingsstructuur van de omgeving.

Maat en schaal:

1. Een dakkapel is qua massawerking ondergeschikt aan de massa van het gebouw.
2. Een dakkapel past bij de schaal van het gebouw. Daarmee wordt bedoeld dat de maatvoering, profilering, ritmering geen storend contrast met het bestaande oproepen.

Vormgeving:

1. Bij samenhangende straatwanden of ensembles is afstemming op de bestaande dakkapellen noodzakelijk (bv. als alle dakkapellen een kap hebben, ook een kap toepassen)
2. De vormgeving past bij het gebouw: stijl en karakter sluiten aan op die van het gebouw, of vormen daarop een evenwichtig contrast. Dit is het geval wanneer het beeld van het geheel door de contrastwerking sprekender of krachtiger wordt.

Materiaaltoepassing:

1. De materialen passen bij het gebouw: ze zijn hetzelfde of ze zijn erop afgestemd. Accent en contrast kunnen worden ingezet, maar wel in dienst van het totaalbeeld. Dit is het geval wanneer het beeld van het geheel door de contrast- of accentwerking sprekender of krachtiger wordt.
2. De materialen zijn kwalitatief op het gebouw en de omgeving afgestemd.

Kleurtoepassing:

1. De kleuren passen bij het gebouw: ze zijn hetzelfde of ze zijn erop afgestemd. Accent en contrast kunnen worden ingezet, maar wel in dienst van het totaalbeeld. Dit is het geval wanneer het beeld van het geheel door de contrast- of accentwerking sprekender of krachtiger wordt. (denk aan donkere zijwangen of de toepassing van gekleurd glas als puivulling.

Erfafscheidingen

Deze criteria gelden voor alle erfafscheidingen. Veel erfafscheidingen zijn van rechtswege niet vergunningplichtig. Indien echter sprake is van ernstige strijdigheid met redelijke eisen van welstand (een welstands-exces) kan ook tegen vergunningvrije erfafscheidingen repressief worden opgetreden. In die gevallen vormen deze criteria een concretisering van de criteria in de excessenregeling.

Altijd-goed-kader:

A. De erfafscheiding is een herhaling van een vergunde, gerealiseerde erfafscheiding bij een soortgelijk gebouw in de omgeving, of
B. Het plan voldoet aan de volgende criteria:
    a. De erfafscheiding past binnen de bouwregels van het bestemmingsplan.
    b. Het plan voldoet aan de beeldkwaliteitseisen, indien er een beeldkwaliteitsplan van toepassing is.
    c. Het hoofdgebouw is geen monument.
    d. In aandachtsgebieden cultuurhistorie: de erfafscheiding bestaat uit open gaaswerk of open spijlenhekwerk al dan niet in combinatie met een voetmuur en penanten, of is uitgevoerd in hetzelfde materiaal als het hoofdgebouw.
    e. In beheergebied: een hoogwaardige, neutraal vormgegeven erfafscheiding van houten schermen is ook mogelijk. (geen togen, geen ongekantrechte delen, geen vlechtschermen).
    f. De hoogte van de erfafscheiding is maximaal 2 meter en blijft onder de gootlijn van het aansluitende gebouwdeel.
    g. Een hoge gebouwde erfafscheiding blijft minimaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw.
    h. Een gesloten erfafscheiding heeft aan de straat een ononderbroken lengte van maximaal 15 meter. Bij grotere lengtes is een ritmering d.m.v. verspringingen of afwisseling met groen noodzakelijk.
    i. Een perceel zonder bebouwing: eenvoudige afrastering (houten palen en draad of gaas) van maximaal 1.50m hoogte. Geen gesloten erfafscheiding.

Afwegingskader:

Plaatsing/situering:

1. De erfafscheiding is qua plaatsing ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
2. De plaatsing is logisch i.v.m. gebruik.
3. De plaatsing belemmert het vrije uitzicht op de straatruimte of op waardevolle objecten in de omgeving niet.
4. De plaatsing past in de kenmerkende bebouwingsstructuur van de omgeving (zie gebiedstypologiekaart en gebiedsbeschrijving, hoofdstuk 8).

Maat en schaal:

1. De erfafscheiding past bij de schaal van het hoofdgebouw. Daarmee wordt bedoeld dat de maatvoering, profilering, ritme geen storend contrast met het bestaande oproepen.

Vormgeving:

1. Buitengebied: de vormgeving is afgestemd op het karakter van de omgeving: in het buitengebied dienen dichte gebouwde erfafscheidingen te worden vermeden; een open weidelandschap vraagt om laag draad- gaas- of hekwerk in neutrale kleuren; in bosgebied kan dit wat hoger zijn. Puntdraad boven ooghoogte is door het afstotende karakter niet gewenst.
2. Bebouwde kom: de vormgeving is neutraal of past bij het hoofdgebouw: stijl en karakter sluiten aan op die van de hoofdmassa.

Materiaaltoepassing:

1. De materialen zijn kwalitatief op het hoofdgebouw en de omgeving afgestemd.

Kleurtoepassing:

1. De kleuren passen bij het hoofdgebouw: ze zijn neutraal of ze zijn erop afgestemd.

Dakopbouwen

Een dakopbouw is een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok van een hellend dak zodat het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert. Een dakopbouw is voor het straatbeeld vaak zeer bepalend. De gemeente streeft er naar een rommelige indruk door een te grote verscheidenheid aan dakopbouwen te voorkomen. Dakopbouwen moeten passen bij het karakter van de omgeving. Ze moeten op zorgvuldige en professionele manier worden geplaatst en moeten worden gemaakt van duurzame materialen. Bij meerdere dakopbouwen op één doorgaand dakvlak streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren. Herhaling binnen een blok (van dezelfde architectuur/bouwstijl) kan rust en samenhang brengen.

Altijd-goed-kader:

A. De dakopbouw is een herhaling van een vergunde, gerealiseerde dakopbouw bij een soortgelijk gebouw in de omgeving, of
B. Het plan voldoet aan de volgende criteria:
    a. De dakopbouw past binnen de bouwregels van het bestemmingsplan.
    b. Het plan voldoet aan de beeldkwaliteitseisen, indien er een beeldkwaliteitsplan van toepassing is.
    c. Het hoofdgebouw is geen monument.
    d. de dakopbouw heeft dezelfde hellingshoek als de hoofdkap en steekt daar maximaal 100cm bovenuit.
    e. de dakopbouw wordt ingeklemd door schoorstenen, staat minimaal 90 cm uit de dakrand of is uitgevoerd als een verhoging van de zijgevel (hetzelfde materiaal).

Afwegingskader:

Monumenten en beschermde stads- en dorpsgezichten:

1. dakopbouwen in het zicht zullen het aanzicht sterk negatief beïnvloeden en zijn hier niet geschikt.

Overige situaties:

Plaatsing/situering:

1. Een dakopbouw is qua plaatsing ondergeschikt aan het dakvlak van het hoofdgebouw.
2. De plaatsing past in de kenmerkende bebouwingsstructuur van de omgeving

Maat en schaal:

1. Een dakopbouw is qua massa-uitstraling ondergeschikt aan de massa van het hoofdgebouw.
2. Een dakopbouw past bij de schaal van het hoofdgebouw. Daarmee wordt bedoeld dat de maatvoering, profilering, ritmering geen storend contrast met het bestaande oproepen.

Vormgeving:

1. De vormgeving past bij het hoofdgebouw: stijl en karakter sluiten aan op die van de hoofdmassa, of vormen daarop een evenwichtig contrast. Dit contrast staat in dienst van het totaalbeeld.

Materiaaltoepassing:

1. De materialen passen bij het hoofdgebouw: ze zijn hetzelfde of ze zijn erop afgestemd. Accent en contrast kunnen worden ingezet, maar wel in dienst van het totaalbeeld. Dit is het geval wanneer het beeld van het geheel door de contrast- of accentwerking sprekender of krachtiger wordt.
2. De materialen zijn kwalitatief op het hoofdgebouw en de omgeving afgestemd.

Kleurtoepassing:

1. De kleuren passen bij het hoofdgebouw: ze zijn hetzelfde of ze zijn erop afgestemd. Accent en contrast kunnen worden ingezet, maar wel in dienst van het totaalbeeld. Dit is het geval wanneer het beeld van het geheel door de contrast- of accentwerking sprekender of krachtiger wordt. (denk aan donkere zijwangen of de toepassing van gekleurd glas als puivulling).

Overige toevoegingen aan het dak (dakramen, zonnepanelen en installaties)

Deze criteria gelden voor toevoegingen aan het dak, anders dan dakopbouwen. Veel toevoegingen aan het dak zijn van rechtswege niet vergunningplichtig. Indien echter sprake is van ernstige strijdigheid met redelijke eisen van welstand (een welstands-exces) kan ook tegen vergunningvrije toevoegingen aan het dak repressief worden opgetreden. In die gevallen vormen deze criteria een concretisering van de criteria in de excessenregeling.

Altijd-goed-kader:

A. De toevoeging is een herhaling van een vergunde, gerealiseerde toevoeging bij een soortgelijk gebouw in de omgeving, of
B. Het plan voldoet aan de volgende criteria:
    a. De toevoeging past binnen de bouwregels van het bestemmingsplan.
    b. Het plan voldoet aan de beeldkwaliteitseisen, indien er een beeldkwaliteitsplan van toepassing is.
    c. Het hoofdgebouw is geen monument.
    d. Bij hellende daken: de toevoeging ligt evenwijdig aan het dakvlak en steekt daar maximaal 10 cm bovenuit.
    e. Bij platte daken: de toevoeging is niet hoger dan de afstand tot de dakrand.

Afwegingskader:

Monumenten en beschermde stads- en dorpsgezichten:

2. Zonnepanelen in het zicht zullen het aanzicht sterk negatief beïnvloeden en zijn hier niet geschikt.
3. Dakramen steken niet buiten het dakvlak uit en zijn beperkt van omvang.
4. Installaties zijn slechts voorstelbaar wanneer deze vanaf openbaar toegankelijk gebied niet in het zicht liggen.

Overige situaties:

Maat en schaal:

1. De toevoeging past bij de schaal van het hoofdgebouw. Daarmee wordt bedoeld dat de maatvoering, profilering, ritme geen storend contrast met het bestaande oproepen.

Vormgeving:

1. Installaties die goed zichtbaar zijn, zijn als een samenhangend geheel vormgegeven, bijvoorbeeld door toepassing van een scherm of omkasting.
2. Aanbeveling: zonnepanelen zo gelijkmatig mogelijk over het dakvlak verdelen, een eenvoudig vlak vormen.

Materiaaltoepassing:

1. De materialen zijn kwalitatief op het hoofdgebouw en de omgeving afgestemd.

Kleurtoepassing:

1. De kleur van installaties is neutraal en eenduidig.

Agrarische Bebouwing

De agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied van de gemeente Haaren is voornamelijk geconcentreerd langs lintvormige structuren. Deze bedrijfsbebouwing komt voor rondom de oude akkercomplexen, maar ook op de overgangen tussen de hoger gelegen dekzandruggen en de lager gelegen beekdalen is agrarische bebouwing terug te vinden. Deze complexen zijn van veraf zichtbaar, liggen prominent in het landschap en vragen daarom om een zorgvuldige inpassing.

Uitgangspunten

In de landbouw heeft zich een technisch-economische ontwikkeling voorgedaan. Het betreft de mechanisering, automatisering en intensivering van de steeds minder grondgebonden productie in het landelijk gebied. Voor de verschillende bedrijfstypen zijn min of meer algemene productiecriteria gaan gelden die in de bedrijfsmiddelen (gebouwen en machines) en inrichting van de gronden zichtbaar worden. Door een toenemende schaalvergroting van productie en bedrijven neemt de schaal van de gebouwen navenant toe. Dit levert verschillen op tussen oud en nieuw. Het economisch produceren heeft tot gevolg dat standaard bedrijfsgebouwen opgebouwd uit geprefabriceerde onderdelen het beeld gaan bepalen.

Bij het situeren van agrarische bebouwing zijn aspecten als kavelafmeting en bedrijfsvoering bepalend. De invoeging van het nieuwe volume in het landschap moet echter ook een vanzelfsprekende plaats krijgen in het landschap. Van belang daarbij is onder welke hoeken het complex kan worden waargenomen. Bestaande oriëntatiemogelijkheden en zichtassen dienen (zo veel mogelijk) gerespecteerd te worden. Hierdoor wordt de bebouwing geen incident in het landschap, maar kan deze iets toevoegen aan de aanwezige ruimtelijke structuur en zich voegen naar een aanwezig ruimtelijk patroon.

Van enige afstand zijn de details van de agrarische bedrijfsgebouwen minder belangrijk. Wel kan bijvoorbeeld de weerkaatsing van het zonlicht op een (te) licht dak het dak laten detoneren. Bepalend voor de totaalindruk zijn de proporties en de rangschikking van de gebouwen onderling en de geleding die daardoor ontstaat. Juist gesitueerde beplanting kan deze totaalindruk versterken. Met name bij verspreid en geïsoleerd staande complexen is het belangrijk dat men het gevoel krijgt dat men met een afgeronde beschutting biedende, menselijke nederzetting te maken heeft. Dit kan verloren gaan bij te grote volume- en vormverschillen.

Altijd-goed-kader:

A. De stal is een herhaling van een vergunde, gerealiseerde stal behorende bij het bestaande complex, of
B. Het plan voldoet aan de volgende criteria:
   a. De stal/werktuigloods past binnen de bouwregels van het bestemmingsplan.
   b. Het plan voldoet aan de beeldkwaliteitseisen, indien er een beeldkwaliteitsplan van toepassing is.
   c. Het hoofdgebouw is geen monument.
   d. Het bouwplan ligt in het zogenaamde beheergebied en niet in een aandachtsgebied cultuurhistorie (zie welstandsbeleidskaart).
   e. De stal/werktuigloods is duidelijk achter de bedrijfswoning gesitueerd.
   f. Materialen en kleuren sluiten aan bij de reeds bestaande bedrijfsbebouwing.
   g. De gootlijn is gelijk of maximaal 25% hoger dan die van de bestaande bedrijfsbebouwing (stallen). Werktuigloodsen met een asymmetrisch profiel staan met de lage kant gericht naar het landschap.
      De stal/werktuigloods heeft een kap met dezelfde dakhelling als die van de reeds bestaande bedrijfsbebouwing of wijkt daar in een geringe mate van af.
   h. Het profiel van de nieuwe stal / werktuigloods is gelijk aan of maximaal 50% breder dan die van de bestaande bedrijfsbebouwing.
   i. Staldeuren staan op voldoende afstand tot de hoek en de dakrand.
   j. Beplatingen voor de wanden en het dak zijn fijnschalig van profiel , conform het profiel van golfplaten. Wand- en dakbeplating hebben in het algemeen niet de zelfde kleurstelling.
   k. De kleuren van de hoofdvlakken zijn donker en mat.

Afwegingskader:

Algemeen:

1. Een bouwplan in een aandachtsgebied cultuurhistorie dient te worden voorzien van een planverantwoording waaruit blijkt hoe het plan inspeelt op de cultuurhistorische/ landschappelijke waarden van het gebied.

Plaatsing/situering:

1. De plaatsing is logisch i.v.m. het gebruik en speelt in op de situering van reeds gerealiseerde bedrijfsbebouwing.
2. De plaatsing belemmert het vrije uitzicht op waardevolle objecten in de omgeving niet.
3. De plaatsing past in de kenmerkende bebouwingsstructuur van de omgeving (zie gebiedstypologiekaart en gebiedsbeschrijving, hoofdstuk 8).

Maat en schaal:

1. De stal /werktuigloods is qua massa-uitstraling afgestemd op de massavormen van de reeds gerealiseerde bedrijfsbebouwing.
2. De stal/werktuigloods past bij de schaal van het complex. Daarmee wordt bedoeld dat de maatvoering, profilering, ritme geen storend contrast met het bestaande oproepen.
3. Indien het profiel van de nieuwe stal/werktuigloods meer dan 50% bedraagt ten opzichte van die van de bestaande bebouwing, dient zowel aan de voor- als aan de achterzijde een betekenisvolle geleding worden aangebracht, waarmee afstemming op de schaal van de bestaande bebouwing wordt bereikt.

Vormgeving:

1. De vormgeving van de stal/werktuigloods geeft uitdrukking aan de bestemming of functie.
2. De vormgeving past bij het complex: stijl en karakter sluiten aan op die van de bedrijfsbebouwing, of vormen daarop een evenwichtig contrast. Dit is het geval wanneer het beeld van het geheel door de contrast- of accentwerking sprekender of krachtiger wordt.
3. Het bestaande blijft herkenbaar, of gaat op in een nieuw, vanzelfsprekend en evenwichtig geheel.
4. De stal/werktuigloods heeft op zichzelf een evenwichtige massavorm. Dit geldt met name voor de verhoudingen tussen dak en gevel.

Materiaaltoepassing:

1. De materialen passen bij het complex: ze zijn hetzelfde of ze zijn erop afgestemd. Accent en contrast kunnen worden ingezet, maar wel in dienst van het totaalbeeld en de

architectonische expressie van het geheel. Dit is het geval wanneer het beeld van het geheel door de contrast- of accentwerking sprekender of krachtiger wordt.

2. De materialen zijn kwalitatief op het hoofdgebouw en de omgeving afgestemd. In een cultuurhistorisch waardevolle omgeving kan het toepassen van traditionele materialen op sommige plekken noodzakelijk zijn

Kleurtoepassing:

1. De kleuren passen bij het complex: ze zijn hetzelfde of ze zijn erop afgestemd. Accent en contrast kunnen worden ingezet, maar wel in dienst van het totaalbeeld en de architectonische expressie van het geheel. Dit is het geval wanneer het beeld van het geheel door de contrast- of accentwerking sprekender of krachtiger wordt.

Luchtwassers

1. Luchtwassers worden zoveel mogelijk niet zichtbaar vanaf de openbare weg achter de bedrijfsbebouwing gesitueerd en binnen het profiel. De vormgeving van de luchtwasser wordt geïntegreerd met die van de bedrijfsbebouwing. De kleuren en materialen zijn afgestemd op die van de bestaande bedrijfsbebouwing.
2. Leidingkanalen op het dakvlak zijn niet toegestaan, tenzij zij niet vanaf de openbare weg zichtbaar zijn.

Silo’s

1. Silo’s worden zoveel mogelijk uit het directe zicht vanaf de openbare weg gesitueerd,
2. De silo’s dienen in niet opvallende materialen en kleuren te worden uitgevoerd..

Tuinbouwkassen

Glastuinbouw is in de gemeente Haaren slechts op een paar plekken mogelijk. Haaren kent geen grootschalige glastuinbouwgebieden. Aan de erfinrichting ten behoeve van inpassing van kassen in het landschap worden in het beeldkwaliteitsplan Buitengebied voorwaarden gesteld.

Altijd-goed-kader:

A. Het plan voldoet aan de volgende criteria:
   a. De kas past binnen de bouwregels van het bestemmingsplan
   b. Het complex dient voorzien te worden van een landschappelijk en functioneel aangepaste erfbeplanting, indien de kassen gesitueerd kunnen worden langs openbare wegen, conform de eisen in het beeldkwaliteitplan Buitengebied
   c. Het hoofdgebouw is geen monument
   d. Het bouwplan ligt in het zogenaamde beheergebied en niet in een aandachtsgebied cultuurhistorie (zie welstandsbeleidskaart)
   e. Materialen en kleuren sluiten aan bij de reeds bestaande bedrijfsbebouwing
   f. De gootlijn is gelijk of maximaal 20% hoger als die van de bestaande bedrijfsbebouwing (kassen)
   g. De kassen hebben een kap met dezelfde dakhelling als die van de reeds bestaande kassen. De massavorm van de bedrijfsbebouwing(loodsen) zijn daar ook op afgestemd
   h. Het profiel van de nieuwe kas is gelijk aan of maximaal 20% breder als die van de bestaande bedrijfsbebouwing
   i. Beplatingen voor de wanden en het dak van de bedrijfsloodsen zijn fijnschalig van profiel, conform het profiel van golfplaten. Wand- en dakbeplating van bedrijfsloodsen hebben in het algemeen bij kassen de zelfde kleurstelling.
   j. Veel aandacht dient besteed te worden aan de inpassing in de omgeving. De kassen dienen ruim achter de hoofdbebouwing (woning) gesitueerd te worden.

Afwegingskader:

Algemeen:

1. Een bouwplan in een aandachtsgebied cultuurhistorie dient te worden voorzien van een planverantwoording waaruit blijkt hoe het plan inspeelt op de cultuurhistorische/ landschappelijke waarden van het gebied.

Plaatsing/situering:

1. De plaatsing is logisch i.v.m. het gebruik en speelt in op de situering van reeds gerealiseerde bedrijfsbebouwing.
2. De plaatsing belemmert het vrije uitzicht op waardevolle objecten in de omgeving niet.
3. Handhaven van de doorzichten langs de slotenpatronen etc.
4. De bebouwing op het bedrijfsperceel dient bij voorkeur compact te blijven om te grote uitwaaiering te voorkomen.
5. Bij de situering van het kassencomplex dient voldoende afstand gehouden te worden tot de perceelsgrenzen om landschappelijk en functioneel aangepaste erfbeplanting mogelijk te maken.
6. Het omgeven van het erf met inheemse en bij het landschap passende beplanting is zeer gewenst. Hoge beplanting in de buurt van de kassen moet worden voorkomen. Dit werpt schaduw op de kassen.
7. Situering van de bedrijfsgebouwen achter het woongedeelte, zodat er sprake is van een woon- en een bedrijfszone.
8. Het bouwplan moet passen in de omgeving waarbij bestaande ‘’groene’’ kwaliteiten (zoals bos- en houtopstanden, laanbeplantingen e.d.) worden gerespecteerd.
9. De plaatsing past in de kenmerkende bebouwingsstructuur van de omgeving.

Maat en schaal:

1. Maat wordt slechts beperkt door de bestemmingsplanmogelijkheden. Schaal wordt bij kassen gemaakt door het ritme van de kapjes en (bij glazen kassen) het ritme van de aluminiumprofielen. Daaraan kunnen geen nadere eisen worden gesteld. Bij het toepassen van gevelbekleding verdient het de voorkeur de kappenstructuur herkenbaar te houden.

Materiaaltoepassing:

1. Profielen uitvoeren in een bij het materiaal passende kleur als wit en grijs. Contrasterende en felle kleuren zijn niet toegestaan.
2. Toepassen van doorzichtig glas. Geen reflecterend of gespiegeld glas

Reclametekens

Reclame is een publieke aanprijzing van een bedrijf, een product of een dienst. Reclames vragen vanuit hun doelstelling aandacht en vormen hiermee een belangrijk en beeldbepalend element van de openbare ruimte. Derhalve is voor plaatsing in beginsel altijd een vergunning van de gemeente nodig.

Karakteristiek

In gebieden met commerciële functies zijn reclames op zijn plaats en kunnen de reclame-uitingen de visuele aantrekkingskracht van de omgeving positief, maar ook negatief beïnvloeden. Evenals bij een gebouw speelt ook bij een reclame-uiting de relatie met de omgeving waarin deze wordt geplaatst alsmede het karakter van die situatie een belangrijke rol. Een reclame is geslaagd wanneer deze een volledig geïntegreerd onderdeel van het totale architectonische concept uitmaakt. Blijft de zorg voor een goede inpassing van een reclame in zijn omgeving achterwege dan wordt de reclame ervaren als een verstoring van de visuele kwaliteit van de omgeving. In gebieden waar geen sprake is van commerciële functies, zoals woongebieden, zijn reclame-uitingen in beginsel ongewenst.

Het plaatsen van een reclame-uiting is een ingrijpende verandering aan een bouwwerk die het straatbeeld makkelijk kan aantasten. Bij het vaststellen van normen voor reclametekens, is het zinvol onderscheid te maken tussen de verschillende gebieden in een gemeente. Een woonwijk vraagt een andere benadering dan een winkelgebied, een beschermd dorpsgezicht, maar ook het buitengebied, zal ernstig aangetast worden bij plaatsing van reclametekens die op een bedrijventerrein gebruikelijk zijn. In de welstandscriteria is onderscheid gemaakt naar verschillende gebieden.
De criteria voor reclametekens zijn dus gebiedsgebonden. Desondanks is ervoor gekozen de reclamecriteria onder te brengen in het objectgerichte beleid, omdat dit compacter en overzichtelijker is, en omdat de gebiedsindeling m.b.t. reclame niet overeenkomt met de gebiedstypologie in het gebiedsgerichte beleid.

Welstandscriteria
De criteria in deze paragraaf hebben betrekking op alle reclame-objecten waarvoor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen nodig is. Er moet dus sprake zijn van bouwen in de zin van de wet. Is daarvan geen sprake dan is slechts de excessenregeling (hoofdstuk 10) van toepassing.
Desondanks zijn de criteria in deze paragraaf ook te gebruiken als richtlijn voor evenwichtige vergunningvrije reclametoepassing.

In het algemeen geldt dat reclametekens alleen aanvaardbaar zijn indien zij een directe relatie hebben met de gekozen situering, de afmetingen en kleuren afgestemd zijn op het karakter van de directe omgeving en zij niet groter zijn dan voor een goede leesbaarheid voor die situering noodzakelijk is. De reclametekens dienen qua afmetingen en plaatsing op de gevelopzet afgestemd te worden. De hierna te noemen maximum maten dienen in dit licht bezien te worden; er zullen zich situaties voordoen waarbij ook deze maximum maten de welstand nog te zeer zullen verstoren. Het toepassen van losse letters en aanlichten van reclameteksten verdient de voorkeur boven het toepassen van lichtbakken. Bij lichtbakken is het raadzaam een donker fond te kiezen met heldere letters, ook i.v.m. de verkeersveiligheid (verblindingseffecten).
Voor het buitengebied van de gemeente Haaren gelden de regels, vervat in de Landschapsverordening 2002 van de Provincie Noord-Brabant. De landschapsverordening 2002 (revisie 2012) is als bijlage bij deze nota gevoegd.
Merkreclames zijn alleen toelaatbaar indien het bedrijf slechts één product voert; te denken valt b.v. aan een autodealer. Dit om een wildgroei aan tekens te voorkomen.

Reclame-uitingen in woongebieden (W-gebieden muv winkelcentra)
In een gebied dat hoofdzakelijk is ingericht voor woondoeleinden passen geen reclametekens. Er ontbreekt immers een relatie tussen het woonmilieu en reclame-uitingen.
Een uitzondering hierop vormen woningen met een praktijkruimte voor het uitoefenen van een vrij beroep, zoals een arts, architect of verzekeringsadviseur. In dergelijke gevallen is een bescheiden aanduiding aanvaardbaar.

- Maximale oppervlakte 0.20 m^2.
- Alleen naam en aard van het bedrijf met eventueel openingstijden, en/of een vignet (geen merkreclames!).
- Aanlichten van de reclametekst verdient de voorkeur boven lichtreclame.
- Bevestiging tegen gevel t.p.v. de bedrijfstoegang.
- Bij aanwezigheid van voortuinen is plaatsing van een bord in de tuin denkbaar, mits zorgvuldig (als tuinmeubel) vormgegeven, geïntegreerd in het tuinontwerp. Het toepassen van lichtbakken is dan niet geschikt, beperkte aanlichting wel. Totaalhoogte maximaal 1.20 m.
- Kleuren dienen terughoudend gekozen te worden.

Voor bedrijfsbebouwing met een positieve bestemming in een woonomgeving gelden de volgende uitgangspunten:

- Alleen aanduidingen die betrekking hebben op naam en aard van het bedrijf zijn toelaatbaar. Het voeren van een merkreclame is alleen mogelijk indien het bedrijf slechts één merkproduct verkoopt (denk b.v. aan een autodealer). In andere gevallen zal al snel door een te veel aan reclames een onrustig totaalbeeld ontstaan.
- Per 10 meter gevelbreedte aan straatzijde is 1 m^2 reclame mogelijk. Per gebouw dient in principe niet meer dan 1 reclameteken gelijktijdig zichtbaar te zijn. Uitzondering hierop kan gemaakt worden voor gebouwen die gevels aan meer dan een straat hebben. Het aantal tekens blijft dan 1 per naar de straat gekeerde gevel. Bij een grotere gevelbreedte dan 15 m zijn twee reclametekens denkbaar. De reclame dient te worden aangebracht op begane grondniveau, in ieder geval onder de verdiepingsramen. Uiteraard gelden ook hier weer de algemene uitgangspunten m.b.t. vormgeving, kleurstelling en plaatsing t.o.v. het gevelvlak. Het integreren van vrijstaande bescheiden reclametekens in de voortuin is denkbaar mits plaats, vormgeving en kleur worden afgestemd op de omgeving. Het toepassen van lichtbakken is dan niet geschikt, beperkte aanlichting wel. De maximale hoogte van een dergelijk element is sterk afhankelijk van de situatie, doch mag de 2.25 m niet overschrijden.

Reclame-uitingen in winkelgebieden

In gebieden met een uitgesproken winkel en/of promenade karakter zijn de mogelijkheden tot reclamevoering ruimer dan in woongebieden. Algemeen kan gesteld worden dat de reclames op winkelniveau, d.w.z. het begane grond niveau geplaatst dienen te worden, zodat er een directe en logische relatie tussen het reclameteken en de functie ontstaat en de overlast voor eventuele bovenwoningen beperkt wordt.

plaatsing en aantal:

- Geen reclame aangebracht op bouwlagen met een woonbestemming of bouwlagen met een bedrijfsbestemming zonder publieksfunctie, tenzij in de woning een praktijkruimte voor het uitoefenen van een vrij beroep zit.
- Geen reclame-uitingen die het uitzicht op de openbare ruimte of het open landschap ernstig belemmeren.
- Maximaal één reclame-uiting per gevel.

reclames loodrecht op de gevel:

- Niet hoger aangebracht dan de scheiding van de begane grond en de eerste verdieping (let op verkeer: hoogte minimaal 2.20 m boven het trottoir en tenminste 4.20 m boven de rijweg).
- Niet groter dan 1.00 m^2 en geplaatst op de voorzijde per travee (kleinste winkelbreedte). Geplaatst onder de luifel niet groter dan 0.50 x 0.70 m.
- Niet uitgevoerd zijn in felle kleuren.

gevelreclames evenwijdig aan de gevel:

- Gecentreerd aangebracht op de borstwering van de eerste verdieping, onder de onderzijde van de raamdorpels op de eerste verdieping.
- Uitgevoerd in geschilderde letters en tekens of in open letters of in losse letters en tekens maar géén lichtbak.
- Niet breder zijn dan 70% van de gevelbreedte.
- Niet hoger zijn dan 0.75 m.
- Niet groter dan 0.50 m^2 bij een woning met een praktijkruimte voor het uitoefenen van een vrij beroep.
- Niet uitgevoerd zijn in felle kleuren.

vormgeving:

- In voorgevel reclame-uiting als zelfstandig element vormgeven, waarbij de maatvoering en detailleringen zijn afgestemd op en harmoniëren met de oorspronkelijke gevel.
- In voorgevel samenhang en ritmiek van de straatwand niet verstoren.
- Bij reclameteksten op markiezen, de reclame aanbrengen op de volant.
- Reclame integreren in de architectuur en beperken tot het hoogst noodzakelijke.
- Geen mechanisch bewegende delen.
- Geen lichtcouranten of lichtreclame met veranderlijk of intermitterend licht;
- Geen daglichtreflecterende reclame.
- Indien er sprake is van meerdere reclame-uitingen op een gevel dan dienen deze in een eenduidige vormgeving uitgevoerd te worden.

overige:

- Reclame(vlaggen), indien meer dan 1 per 4.00 m gevellengte, zijn niet aanvaardbaar.
- Zonneschermen of markiezen tot een maximale uitval van 2.50 m, horecagelegenheden met terrasfunctie uitgezonderd. Bij horeca-gelegenheden mogen zonneschermen of markiezen een maximale uitval van 3.50 tot 4.00 m hebben. Hierbij moet de verkeersveiligheid en de bruikbaarheid van de openbare weg gewaarborgd worden.
- De reclame-uiting voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor reclame-uitingen in de gebieds- of objectgerichte beoordelingskaders.
- Geen reclame voor diensten of producten die niet in het pand plaatsvinden respectievelijk worden verkocht.

Reclame-uitingen op bedrijventerreinen (B-gebieden)

Gezien de grotere schaal van de gebouwen en het utilitaire karakter, is een grotere hoeveelheid reclame denkbaar. Uitgangspunt blijft dat de reclame op een logische plaats tegen het gebouw aangebracht dient te worden, b.v. bij de entree, en afgestemd dient te zijn op de massa c.q. gevelopzet.

Indien plaatsing tegen een gevel niet mogelijk is, b.v. bij glasvliesgevels, dient de reclametekst boven of in de buurt van de entree aangebracht te worden. Ook is een plaatsing op de dakrand dan mogelijk indien uitgegaan wordt van losse letters. Los geplaatste ornamenten zijn denkbaar, mits zorgvuldig vormgegeven, geplaatst bij de toegang tot het bedrijf en qua hoogte afgestemd op het kantoorgedeelte van het bedrijf met een maximum hoogte van 3.50 m. Per bedrijf zijn maximaal twee reclame-uitingen aan de gevel toelaatbaar.

Routeborden in één uniform kader zijn mogelijk. Per terrein zal een dergelijk kader moeten worden ontwikkeld en vormgegeven. Alleen naamsaanduidingen van het bedrijf en branche, c.q. beroepsaanduiding toelaten.
Een gezamenlijke presentatie bij de entree van het bedrijventerrein is denkbaar eventueel in combinatie met een plattegrond en routebeschrijving. Een zorgvuldige vormgeving is dan essentieel.

Vrijstaande reclame-uitingen / reclamezuilen

plaatsing en aantal:

- Bij de entree van het erf of op een parkeerplaats.
- Geen reclame-uitingen die het uitzicht op de openbare ruimte of het open landschap ernstig belemmeren.
- Maximaal één reclame-uiting per erf.

maatvoering:

- Reclamezuilen niet hoger dan 5.00 m en niet hoger dan de bouwhoogte van het op het betreffende erf gesitueerde hoofdgebouw.

vormgeving:

- Reclame-uiting als zelfstandig element vormgeven, waarbij de maatvoering en detailleringen zijn afgestemd op en harmoniëren met het hoofdgebouw.
- Reclame beperken tot het hoogst noodzakelijke.
- Geen mechanisch bewegende delen.
- Geen lichtcouranten of lichtreclame met veranderlijk of met tussenpozen verschijnend licht.
- Geen daglichtreflecterende reclame.
- Geen aangelichte reclame.

overige:

- De reclame-uiting voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor reclame-uitingen in de gebieds- of objectgerichte beoordelingskaders.
- Geen reclame voor diensten of producten die niet in het pand plaatsvinden respectievelijk worden verkocht.

Reclame-uitingen op of aan een gebouw

plaatsing en aantal:
- Geen reclame-uitingen op een plat dak.
- Maximaal twee reclame-uitingen per gebouw.

maatvoering:
- Gevelreclames evenwijdig aan de gevel niet breder dan 70 % van de gevelbreedte en niet hoger dan 0.75 m.
- Gevelreclames loodrecht op de gevel maximaal 1.0 x 1.0 x 0.25 m.

vormgeving:
- Reclametoepassingen dienen ondergeschikt te zijn t.o.v het hoofdgebouw en bij voorkeur meegenomen worden in het ontwerp.
- In de voorgevel reclame-uiting als zelfstandig element vormgeven, waarbij de plaatsbepaling is afgestemd op en in verhouding is met de oorspronkelijke gevel.
- Aan randen van bedrijventerreinen zijn geen lichtbakken of felle kleuren toegestaan.
- Gevelreclames evenwijdig aan de gevel bij voorkeur uitgevoerd in open letters of in losse letters en tekens, bij voorkeur geen lichtbakken, mechanisch bewegende delen, lichtcouranten of lichtreclame met veranderlijk of met tussenpozen verschijnend licht, daglichtreflecterende en/of aangelichte reclame.

overige:
- De reclame-uiting voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor reclame-uitingen in de gebieds- of objectgerichte beoordelingskaders.
- Geen reclame voor diensten of producten die niet in het pand plaatsvinden respectievelijk worden verkocht.

Reclame-uitingen op sportterreinen (G-gebieden)
Sportterreinen zijn meestal in een "groene" omgeving gesitueerd. Het aanbrengen van reclames niet gericht op het complex zelf is slecht passend en niet aanvaardbaar. Naamsreclame voor de sportvereniging zelf is i.v.m. de bereikbaarheid wel mogelijk, mits deze aanduidingen qua maat, vormgeving en kleurstelling zijn afgestemd op het karakter van de omgeving. Het verdient aanbeveling één uniform systeem te ontwikkelen. Reclame-uitingen, gericht op het complex zelf zijn denkbaar (borden rond het (voetbal)veld, naamsaanduiding op kantine) indien de naar de natuur gekeerde zijde donker van kleur is en de hoogte gerekend vanaf maaiveld maximaal 1.20 m bedraagt.
Het toepassen van lichtreclame dient verder beperkt te blijven tot één lichtreclame per vereniging, aangebracht op het clubgebouw met een maximale afmeting van 1.00 m^2.

Reclame-uitingen in het buitengebied (H-gebieden, buitengebied)
Reclameborden, aankondigingen en verwijzingsborden horen niet thuis in het buitengebied. Ze passen slecht bij het karakter van de omgeving en vormen een visuele vervuiling. Zeker nu het recreatieve karakter van het buitengebied meer aandacht krijgt, is het van belang het karakterverschil tussen de bebouwingskernen en het buitengebied te bewaren c.q. te versterken.
Voor het buitengebied van de gemeente Haaren gelden de regels, vervat in de Landschapsverordening 2002 van de Provincie Noord-Brabant. De landschapsverordening 2002 (revisie 2012) is als bijlage bij deze nota gevoegd.
Gebieden die een bijzondere landschappelijke kwalificatie in het bestemmingsplan of streekplan toegekend hebben gekregen zijn in principe niet geschikt om enige vorm van reclame toe te laten. Ter bescherming van het landschapsschoon en ter behoud van het specifieke karakter van deze gebieden is een zeer terughoudend beleid noodzakelijk.
In de overige gebieden kunnen reclameborden en/of tekens vrijstaand aan de weg alleen worden toegestaan voor niet agrarische bedrijven met een positieve bestemming. Dit om een teveel aan borden in het buitengebied te weren. Bij agrarische bedrijven is het wel mogelijk kleine bordjes te plaatsen (b.v. "eieren te koop") bovendien is een naamsaanduiding op stal of bedrijfsgebouw mogelijk.
Lichtreclames passen niet in het buitengebied en zullen m.n. 's avonds als zeer dominant en opzichtig ervaren worden. Daarom is het plaatsen van lichtreclames in het buitengebied in principe niet toelaatbaar.
Verwijsborden zijn in beginsel niet toegestaan evenmin als niet-perceelsgebonden reclameborden en algemene merktekens. De vormgeving, kleurstelling en plaatsing dient in harmonie met de omgeving te zijn.

Dus geen felle kleurwisselingen en schreeuwende kleurcombinaties. Een donker fond met lichtkleurige letters is met name in het buitengebied van belang.

Agrarische bestemming, perceelsgebonden

Vrijstaand op een onbebouwd perceel

- Geen reclame toegestaan op een onbebouwd perceel.

Vrijstaand op een bebouwd perceel

- In principe geen naamsaanduidingen vrijstaand op een bebouwd perceel. Kleine bordjes met "te koop" producten zijn mogelijk.
- Slechts één vrijstaande reclame-uiting per positief bestemd bedrijf (kan tweezijdig zijn),
- een direct visueel verband tussen het bord en (de toegang van) het bedrijf,
- Maximale afmetingen 0.60 m^2, maximale hoogte 1.25 m,
- Maximale breedte 1.25 m,
- Geen lichtreclame of aanlichting,
- Donkere achtergrond met lichte belettering.

Op of aan een gebouw

- Eén naamsaanduiding aan een gevel van een bedrijfsbebouwing per perceel/bedrijf is mogelijk.
- Maximale afmetingen van de naamsaanduiding is 3% van de geveloppervlakte met een maximum van 2.5 m^2.
- De naamsaanduiding op een logische wijze plaatsen; dat wil zeggen op een gevel grenzend aan het erf bij de toegang van het bedrijf en integreren met de gevelopzet.

Niet agrarische bestemming, perceelsgebonden

Vrijstaand op een onbebouwd perceel

- De oppervlakte mag maximaal 0.5 m^2 bedragen.
- De hoogte van het bord mag niet hoger reiken dan 1.25 m boven maaiveld.
- Maximaal 1 bord per terrein.
- Geen lichtreclames c.q. aanlichting.

Vrijstaand op een bebouwd perceel

- Oppervlakte per reclameobject maximaal 1 m^2.
- De maximale breedte van het reclameobject is 2 m.
- De bovenkant van het opschrift mag niet hoger reiken dan 2.5 m boven het maaiveld. Bij aanwezigheid van b.v. een aarden wal geldt het peil van de weg en/of het bedrijfspand als maaiveld.
- De afmetingen mogen in totaal niet meer dan 2 m^2 bedragen. Deze oppervlakte wordt in mindering gebracht op de maximaal toelaatbare reclame op het gebouw (4 m2)
- Per terrein maximaal 2 reclameobjecten toegestaan.
- Een dubbelzijdige reclame wordt gezien als twee reclameobjecten.
- Geen lichtreclames c.q. aanlichting.
- De plaatsing van de reclame dient een directe relatie met de toegang en/of ingang van het bedrijf te hebben.

Op of aan een gebouw

- De totale oppervlakte van het opschrift mag niet meer dan 5% van de geveloppervlakte bedragen met een maximum van 4 m^2. Hierbij telt reclame op het perceel mee.
- Per gebouw is maximaal één opschrift dat aan straatzijde zichtbaar is toelaatbaar. Een uitzondering kan gemaakt worden voor gebouwen die gevels aan meer dan één straat hebben. Het aantal opschriften is dan één per naar straat gerichte gevel.
- Per gebouw is maximaal 1 lichtreclame toelaatbaar met een maximale oppervlakte van 1 m^2. Uitzondering kan gemaakt worden voor gebouwen die gevels hebben aan meer dan één straat.
- De opschriften dienen te zijn opgenomen in de architectonische opbouw van de gevel en daaraan zo mogelijk bij te dragen. Plaats, afmeting en kleur worden mede daardoor bepaald. Het is zeker niet ondenkbaar dat in bepaalde gevallen de maximale afmetingen nog te ruim zijn.

Reclame-uitingen in overgangsgebieden en verbindingsassen

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

Overgangsgebieden zijn vanwege hun mono-functionele karakter en, meestal, grote verkeersstromen, geschikte plaatsen voor het maken van tijdelijke reclame voor bijvoorbeeld evenementen en voorstellingen. Ook zullen zich in deze zones vaak informatiedragers bevinden, zoals gemeente- en wijkplattegronden.

Wanneer de gemeente besluit medewerking te verlenen aan de plaatsing van dragers voor wisselende reclame-uitingen (billboards) dan zullen deze gebieden daarvoor in het algemeen de meest aangewezen plekken zijn. Overigens zal ook hier een zorgvuldige plaatskeuze en afstemming op de omgeving noodzakelijk blijven, en blijft een welstandstoetsing dus ook nodig.

Tenslotte: "snelwegmasten" zijn, i.v.m. de verregaande horizonvervuiling naar alle zijden, niet toelaatbaar.

10. EXCESSENREGELING EN VRIJWILLIGE TOETSING

10.1 Inleiding

Een bouwvergunningvrij bouwwerk of bouwvergunningvrije verandering van een bestaande bouwwerk wordt vooraf niet aan welstandseisen getoetst. Toch zijn er grenzen gesteld aan wat gebouwd mag worden, hoe bestaande bouwwerken mogen worden gewijzigd en er uit mogen zien. Bij bouwwerken die 'in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand' kan de gemeente ingrijpen. Hiervoor is de zogenaamde 'repressieve welstandstoets' ingesteld; een excessenregeling op grond waarvan gedwongen kan worden 'al te lelijke bouwwerken die ernstig uit de toon vallen' aan te passen.
Daarnaast bestaat er de mogelijkheid vergunningsvrije bouwwerken vrijwillig te laten toetsen aan de welstandscriteria.

10.2 Repressieve toetsing van vergunningsvrije bouwplannen en bestaande bouwwerken

Burgemeester en wethouders kunnen de eigenaar van een bouwwerk dat ‘in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand’ aanschrijven om die strijdigheid op te heffen. Criteria hiervoor moeten in de welstandsnota zijn opgenomen. Deze excessenregeling is niet bedoeld om de plaatsing van het bouwwerk tegen te gaan, maar om storende buitensporigheden in de verschijningsvorm van het bouwwerk te kunnen opheffen, ook als hiervoor geen omgevingsvergunning nodig is. Voor de gemeente geldt het criterium dat er bij ernstige strijdigheid met redelijke eisen van welstand sprake moet zijn van een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident is. Het gaat hierbij dus om zaken waaraan een groot deel van de mensen zich ergert. Vaak heeft dit betrekking op het onbruikbaar maken van bouwwerken, ernstig verval van bouwwerken, het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk, armoedig materiaalgebruik, toepassing van felle of contrasterende kleuren, te opdringerige reclames of een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is. Het zal duidelijk zijn dat in een gebied met een hoge architectonische en/of cultuurhistorische waarde en samenhang er eerder sprake zal zijn van een exces dan in een gebied met een lagere waarde.

De excessenregeling geldt zowel voor vergunningsvrije bouwwerken als voor bestaande (vergunningplichtige) bouwwerken, die een in het oog springende negatieve verandering hebben ondergaan.
Vergunningsvrije bouwwerken die voldoen aan de in deze nota opgenomen algemene welstandscriteria en objectcriteria zijn in elk geval niet in strijd met redelijke eisen van welstand. Bij afwijking daarvan zullen burgemeester en wethouders desgevraagd beoordelen of het bouwwerk in ernstige mate met die criteria in strijd is.

Bestaande (vergunningplichtige) bouwwerken voldeden ten tijde van vergunningverlening, normaal gesproken, aan redelijke eisen van welstand. Burgemeester en wethouders kunnen echter achteraf ingrijpen indien kan worden aangetoond dat als gevolg van aanpassingen/wijzigingen aan het bouwwerk, het bouwwerk in ernstige mate in strijd is met de in de nota opgestelde criteria.
Tot slot kan op basis van deze excessenregeling repressief worden opgetreden tegen het uitvoeren van een vergunningplichtig bouwwerk in afwijking van de verleende vergunning, ook wanneer deze afwijking op zichzelf niet vergunningplichtig is.

10.2.1 Toelichting

De gemeente Haaren hecht grote waarde aan het in stand houden van de kwaliteit van de leefomgeving in brede zin en de gebouwde kwaliteit in enge zin.
Één van de instrumenten die zal worden ingezet voor het in stand houden van de ruimtelijke kwaliteit is de excessenregeling. De gemeente zal dit instrument hanteren in die gevallen waar zij een ernstige verstoring van de omgevings- danwel gebouwde kwaliteit constateert en waar de ruimtelijke kwaliteit als gevolg hiervan ernstig in het geding is. Op basis van de in de volgende subparagraaf benoemde aspecten kan tot toepassing van de excessenregeling worden overgegaan.

10.2.2 De regeling

Voor de gemeente geldt dat er bij het criterium ‘in ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand’ sprake moet zijn van een exces. Dit wil zeggen dat er sprake dient te zijn van bijzondere, excessieve gevallen in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident zijn. Het gaat hierbij om zaken waaraan een groot deel van de mensen zicht ergert.

De gemeente Haaren beschouwt de staat of toestand van een gebouw of bouwwerk als een exces indien sprake is van onder andere:

- een bouwwerk of een gedeelte daarvan dat in extreme staat van verwaarlozing verkeert;
- het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving;
- het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk;
- armoedig materiaalgebruik;
- toepassing van felle of detonerende kleuren;
- te opdringerige reclames;
- een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is.

Bovengenoemde opsomming is niet-limitatief. Ook andere concrete gevallen kunnen worden aangemerkt als een exces.

In een aantal situaties speelt het aspect tijd een belangrijke rol bij de vaststelling of iets als een exces moet worden aangemerkt. Hiermee dient bij vaststelling rekening te worden gehouden. Zo zal bijvoorbeeld bij het aspect ‘ernstige verwaarlozing’ moeten worden bekeken of sprake is van een onevenredige periode (ten opzichte van gebruikelijke en algemeen geaccepteerde tijdsintervallen die hiervoor gelden) waarin geen of onvoldoende onderhoud wordt gepleegd, waardoor een object als ernstig verwaarloosd kan worden aangemerkt.

Een bouwwerk of een gedeelte daarvan dat in extreme staat van verwaarlozing verkeert

Hieronder wordt verstaan dat aan (een) bouwwerk(en) gedurende een langere periode geen (basis) onderhoud is/wordt gepleegd als gevolg waarvan duidelijk visueel waarneembare achterstanden in onderhoud aantoonbaar zijn. Deze onderhoudsachterstand heeft een aantoonbare en voor een ieder zichtbare negatieve invloed op de ruimtelijke (beeld)kwaliteit van de omgeving.

Als een bouwwerk door het nalaten van onderhoud in extreme staat van verwaarlozing verkeert, met een duidelijke negatieve invloed op de kwaliteit van de omgeving, is sprake van ernstige strijdigheid met redelijke eisen van welstand.

Het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving

Het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving kan meerdere doelen hebben. Het kan gaan om bouwwerken waar de functie van het pand of het gebruik van de achterliggende ruimte gewijzigd is. Om meer privacy te creëren of de ruimtes optimaal te kunnen gebruiken worden vensters ondoorzichtig gemaakt of vervangen door dichte geveldelen. De vensters worden ondoorzichtig gemaakt door het toepassen van plakfolie waar in sommige gevallen een reclame-uiting op staat. Dit komt veelal voor bij winkelruimtes. Ook komt het voor dat panelen aan de buitenzijde tegen het kozijn worden bevestigd.
Bouwwerken worden daarnaast visueel of fysiek afgesloten omdat ze geruime tijd leeg staan en op korte termijn niet gebruikt worden, danwel gesloopt. Om vernielingen te voorkomen worden vensters afgetimmerd met platen van hout.
Het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving is van grote negatieve invloed op de openbare ruimte. Door het afsluiten wordt het contact tussen bouwwerk en openbare ruimte verbroken. Het bouwwerk krijgt een anoniem karakter en de functie van het pand wordt niet meer als zodanig beleefd vanaf straatniveau. Het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving werkt verloedering van de omgeving in de hand en zorgt voor (een gevoel van) sociale onveiligheid.

> *Als een bouwwerk door het visueel of fysiek afsluiten voor zijn omgeving aanleiding is tot verloedering van die omgeving of tot sociale onveiligheid, is sprake van ernstige strijdigheid met redelijke eisen van welstand.*

Het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk

Een bouwwerk is ontworpen volgens een bepaald ontwerpprincipe of een bepaalde architectuurstijl.
Door verbouwingen en toevoegingen kunnen stijlkenmerken en karakteristieke onderdelen verdwijnen. Bij bijzondere panden kunnen deze aanpassingen zorgen voor een aantasting van de aanwezige architectonische monumentaliteit of (spiegel)symmetrie.

> *Als een bouwwerk door het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden een aantoonbare, en voor een ieder zichtbare, verschraling of disharmonie krijgt, met een duidelijke negatieve invloed op de kwaliteit van de omgeving, is sprake van ernstige strijdigheid met redelijke eisen van welstand.*

Armoedig materiaalgebruik

Onder armoedige materialen worden materialen verstaan waarvan bekend is dat die onevenredig “lelijk” verouderen en/of die in negatieve zin een groot contrast vormen met de kwalitatief betere materialen van de bestaande bebouwing. Armoedige materialen zijn bijvoorbeeld kunststof schroten, industriële (damwand)beplating, rietmatten, golfplaten of zeildoek.

Als een bouwwerk door armoedig materiaalgebruik onevenredig lelijk verouderd of een te sterk contrast met de omgeving vormt, met een duidelijke negatieve invloed op de kwaliteit van de omgeving, is sprake van ernstige strijdigheid met redelijke eisen van welstand.

Toepassing van felle of detonerende kleuren

Hieronder worden kleuren verstaan die de samenhang van het straat- of gevelbeeld ernstig verstoren en contrasteren met de directe omgeving. Dit zijn veelal felle en lichtgevende kleuren (secundaire-, tertiaire- en signaalkleuren) die detoneren met de overwegend in de straat- of gevelwand toegepaste materiaalkleuren.

Als een bouwwerk door felle of detonerende kleuren de samenhang met de omgeving ernstig verstoort, met een duidelijke negatieve invloed op de kwaliteit van de omgeving, is sprake van ernstige strijdigheid met redelijke eisen van welstand.

Te opdringerige reclames

Iedere ondernemer heeft de behoefte om aan of nabij zijn pand (een) reclame-uiting(en) aan te brengen. Er zijn verschillende vormen van uitingen zoals lichtbakken, vlaggen en andere gevel- en raamreclames. Een reclame-uiting op zichzelf wordt niet direct als storend ervaren. De vormgeving, grootte en hoeveelheid aan reclame-uitingen op en aan een pand bepalen of de reclame gaat overheersen en opdringerig wordt. Teveel opdringerige reclame kan het beeld van een verzorgde straat behoorlijk verstoren en, in excessieve gevallen, de omgeving of het bouwwerk zelf onevenredig overheersen.

> *Als reclame zodanig opdringerig wordt dat het bouwwerk of de omgeving door de reclame onevenredig wordt overheerst, is sprake van ernstige strijdigheid met redelijke eisen van welstand.*

Voor reclame-uitingen zijn in deze nota criteria opgenomen. Als een reclame-uiting niet vergunningplichtig is, maar vragen oproept i.v.m. hinder voor de omgeving, wordt aan de hand van het bovenstaande criterium bepaald of een reclame moet worden beschouwd als een exces.

Voorbeelden van opdringerige reclames zijn reclames die:

- In maatvoering niet bij de omvang van de gevel het pand of het perceel (in het gevel- en straatbeeld overheersen);

- zijn geplaatst zonder relatie met het doel waarvoor de reclame dient of het bedrijf waarnaar wordt verwezen en daardoor als storend worden ervaren;
- Uitgevoerd zijn in niet duurzame/armoedige materialen. Denk aan niet professioneel gemaakte, te grote reclame-uitingen;
- In felle kleuren zijn uitgevoerd waardoor ze met het pand/de straat detoneren;
- In verlichte vorm het gevel- en straatbeeld overheersen;
- Op een element zijn aangebracht die een andere (tijdelijke) functie of geen enkele functie hebben, zoals bijvoorbeeld steigerdoeken, zonneschermen, aanhangwagens en containers.

* De getoonde afbeeldingen zijn beeldreferenties en niet limitatief

Een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is

Elke omgeving kent zijn eigen bebouwingskarakteristiek. Deze kan hecht zijn, met een grote ruimtelijke en architectonische samenhang, of los en met veel variatie en afwisseling. De bebouwing in een bepaalde omgeving kan gevarieerd ogen maar toch een grote mate van samenhang in de schaal en maatvoering van de bouwwerken onderling vertonen. In elke omgeving zullen gebouwen zijn die zich daaraan onttrekken. Meestal zijn dit de “krenten in de pap”, de landmarks, de belangrijke, publieke gebouwen. Hun bijzonderheid staat in dienst van herkenbaarheid, oriëntatie, identiteit, enz. Hun afwijkende vorm heeft een begrijpelijke relatie met de functie van het gebouw. Zij maken de omgeving “leesbaar”.

> *Als een bouwwerk door een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is een onbegrijpelijke plek in die omgeving inneemt, met een duidelijke negatieve invloed op de kwaliteit van de omgeving, is sprake van ernstige strijdigheid met redelijke eisen van welstand.*

10.3 Vrijwillige toetsing van vergunningsvrije bouwplannen

Vrijwillige welstandstoetsing

Om te voorkomen dat men achteraf geconfronteerd wordt met een ernstige strijdigheid van het bouwplan met redelijke eisen van welstand kan een initiatiefnemer van een te bouwen vergunningsvrij bouwwerk dit vooraf vrijwillig laten toetsen aan redelijke eisen van welstand. De gebiedsgerichte criteria en de criteria van de excessenregeling dienen daarbij als adviserend kader.

Een dergelijke beoordeling kan voorafgaand aan de realisatie worden uitgevoerd op verzoek van de initiatiefnemer, of na de realisatie op verzoek van belanghebbenden (waaronder ook bestuurders, ambtenaren en leden van de welstandscommissie).