Welstandsnota Aalburg

Gemeente Aalburg











CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

Welstandsnota Aalburg

Gemeente Aalburg

Datum:
Juli 2013

Projectgegevens:
WSN02-AAL00115-01A
TEK02-AAL00115-01A

Datum	Omschrijving	Gevalideerd door	Validatie
30-08-2012	Versie 2	Arno Derks	
04-09-2012	Versie 3	Arno Derks	
04-07-2013	Versie 4	Arno Derks	

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening
Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen
T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99
E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1 Inleiding 1
1.1 Aanleiding herziening welstandsbeleid 1
1.2 Doel van deze welstandsnota 2
1.3 Relatie met andere beleidsterreinen 2
1.4 Vaststelling en evaluatie van het welstandsbeleid 3
1.5 Handhaving 4

2 De welstandsadvisering 7
2.1 Het welstandsoordeel 7
2.2 Het welstandsadvies 9
2.3 De welstandscommissie 10
2.4 Indieningsvereisten 11

3 Beoordelingskader 13
3.1 Algemene welstandscriteria 13
3.2 Gebiedsgerichte welstandscriteria voortkomend uit de kenmerken van de te onderscheiden bebouwingstypen 17
3.3 Welstandscriteria voortkomend uit een beeldkwaliteitplan 18
3.4 Specifieke objecten en welstand 19
3.5 Welstandstoets voor kleine (veel voorkomende) voor de activiteit bouwen omgevingsvergunningplichtige bouwwerken 19
3.6 Excessenregeling 20
3.7 Ontwikkelingslocaties 21
3.8 Toetsingsschema 22

4 Gebiedstyperingen 23
4.1 Algemene beschrijving gemeente Aalburg 23
4.2 Beschrijving kern Babyloniënbroek 24
4.3 Beschrijving kern Drongelen 25
4.4 Beschrijving kern Eethen 27
4.5 Beschrijving kern Genderen 30
4.6 Beschrijving kern Meeuwen 32
4.7 Beschrijving kern Veen 34
4.8 Beschrijving kern Wijk en Aalburg 37
4.9 Buitengebied 41

5 Bebouwingstypen 45
5.1 H1: Historische dorpsgebieden, bebouwingslinten en -clusters 46
5.2 H2: Dijkbebouwing 52
5.3 B1: bedrijventerrein met bedrijfswoning 56
5.4 G1: Parken en groengebieden 58
5.5 G2: Agrarisch buitengebied: oude en jonge ontginningen 60
5.6 T1: Op zich zelf staande bebouwing: voorzieningen 64

1 Inleiding

1.1 Aanleiding herziening welstandsbeleid

In 2003 heeft de gemeente Aalburg haar welstandbeleid vastgelegd in een welstandsnota. Na jaren met deze welstandsnota te hebben gewerkt, is deze toe aan een herziening. In het coalitieprogramma 2010-2014 'Creëren en beheren' is aangegeven dat de huidige vorm van welstandstoezicht wordt afgeschaft en dat wordt onderzocht of een andere vorm hiervoor in de plaats gesteld kan worden. De gemeenteraad heeft in 2012 opiniërend aangegeven om het welstandsbeleid zodanig aan te passen, dat dit alleen moet gaan gelden voor waardevolle delen van de gemeente. Dit betreft met name (cultuur)historisch waardevolle gebieden en belangrijke 'op zichzelf staande' bebouwing, zoals scholen, kerken etc. Uitgangspunt hierbij is: 'de welstandstoets is afgeschaft, tenzij .....'. Daarnaast vormt de inwerkingtreding van de Wabo en het Bor een reden om te komen tot een welstandsnota die up-to-date is. Voorliggende welstandsnota beschrijft het 'nieuwe' welstandsbeleid van de gemeente Aalburg.

Bij de herziening van de welstandsnota zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Een welstandstoets is niet wettelijk verplicht. De gemeente Aalburg wil welstand loslaten waar het kan.
- De gebruiksvriendelijkheid van de welstandsnota voor burgers dient verbeterd te worden. De nadruk moet komen te liggen op het 'compact' en gebruiksvriendelijk maken van de nota, waarbij alle welstandseisen, inclusief het begeleidende beeldmateriaal, per deelgebied beknopt weergegeven dienen te worden. Het uitgangspunt is te komen tot één compacte en verbeeldende welstandsnota, zonder deelnota's.
- De welstandsnota dient Wabo-proof gemaakt te worden. Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) in werking getreden. Deze wet heeft het omgevingsrecht drastisch gewijzigd. Centraal in de Wabo staat een integrale benadering. Dit betekent onder andere dat er voortaan één integrale vergunning voor plaatsgebonden projecten kan worden afgegeven: de omgevingsvergunning. Onder de Wabo is welstandstoezicht mogelijk gebleven; de toetsingskaders zijn niet gewijzigd door de nieuwe wet. De Wabo heeft echter wel gevolgen voor de welstandsnota van de gemeente Aalburg. Zo zijn procedures veranderd en gebruikt de Wabo andere termen dan voorheen gebruikelijk was.
  Tegelijkertijd met de Wabo is het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) in werking getreden. Met de inwerkingtreding van het Bor is het Besluit bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken (Bblb) komen te vervallen. De categorie licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken is verdwenen. Er bestaan alleen nog omgevingsvergunningplichtige activiteiten en categorieën van activiteiten die omgevingsvergunningvrij zijn. Dit heeft gevolgen voor de welstandsnota, die immers alleen welstandscriteria bevat voor omgevingsvergunningplichtige bouwwerken. Daarmee is tevens de verplichting voor het opstellen van sneltoetscriteria verdwenen.

- De huidige welstandsnota is met name bedoeld voor de beheersituatie. De nieuwe welstandsnota moet meer flexibiliteit bieden bij kleinschalige nieuwe ontwikkelingen. Voor grotere nieuwe ontwikkelingen kan een separaat beeldkwaliteitplan opgesteld worden, dat vastgesteld wordt als onderdeel van de welstandsnota.
- De welstandsnota dient gedigitaliseerd te worden, zodat de burger deze ook via internet kan raadplegen.

1.2 Doel van deze welstandsnota

Het welstandsbeleid van de gemeente Aalburg is opgesteld vanuit de overtuiging dat het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving behartigd dient te blijven in de meest waardevolle delen van de gemeente. De gevels van gebouwen en andere bouwwerken vormen samen de dagelijkse leefomgeving van de inwoners en bezoekers. Een bouwwerk maakt deel uit van de publieke ruimte. De voorbijganger wordt ermee geconfronteerd, of hij wil of niet. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving is van belang voor het welbevinden van de gebruikers, maar verhoogt ook de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat.

De gemeenteraad van Aalburg vertrouwt erop dat de verantwoordelijkheid voor een aantrekkelijke, goed gebouwde omgeving voor een groot deel bij de inwoners zelf neergelegd kan worden. Besloten is dan ook om het welstandsbeleid zodanig aan te passen, dat dit alleen moet gaan gelden voor die delen van de gemeente die het meest waardevol en daarmee ook het meest kwetsbaar zijn. De overige gebieden zijn welstandsvrij.

1.3 Relatie met andere beleidsterreinen

Voor een effectief en praktisch hanteerbaar kwaliteitsbeleid is het zaak zorg te dragen voor een goede aansluiting tussen de verschillende instrumenten. Van elk instrument moet duidelijk zijn wat de reikwijdte is en hoe het is verweven met andere beleidsinstrumenten. In het kader van deze welstandsnota is vooral de relatie met het bestemmingsplan, beeldkwaliteitplannen en het monumentenbeleid van belang.

1.3.1 Relatie met het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan regelt onder meer de functie en het ruimtebeslag van bouwwerken ‘voor zover dat nodig is voor een goede ruimtelijke ordening’. Datgene dat door het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt kan niet door welstandscriteria worden tegengehouden. De architectonische vormgeving van bouwwerken valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en wordt exclusief door de welstandsnota of het beeldkwaliteitplan (als onderdeel van de welstandsnota) geregeld.

Welstandscriteria kunnen waar nodig de ruimte die het bestemmingsplan biedt invullen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit. Het welstandsadvies kan zich dan richten op de gekozen invulling binnen het bestemmingsplan.

In een situatie waarin een bouwplan in overeenstemming is met het bestemmingsplan, maar het bestemmingsplan eveneens ruimte biedt voor alternatieven, kan een negatief welstandsadvies worden gegeven als de gekozen stedenbouwkundige of architectonische oplossing te sterk afbreuk doet aan de ruimtelijke beleving van het betreffende gebied. Uiteraard moet in zo'n geval de welstandsnota of het beeldkwaliteitplan (als onderdeel van de welstandsnota) daartoe de argumentatie leveren.

1.3.2 Relatie met beeldkwaliteitplannen

In de gemeente Aalburg hebben verschillende ontwikkelingen plaatsgevonden die zijn gerealiseerd door middel van een beeldkwaliteitplan. De gebieden waar nog een beeldkwaliteitplan van toepassing is zijn specifiek aangeduid op de kaart behorende bij deze welstandsnota. Naast de algemene welstandscriteria gelden voor deze bijzondere gebieden, vanuit de geldende beeldkwaliteitplannen, voor ontwerp en toetsing specifieke criteria. Voor deze welstandscriteria wordt verwezen naar de beeldkwaliteitregels van de bestaande plannen.

De vastgestelde beeldkwaliteitplannen zijn onderdeel van de welstandsnota. Als de plannen eenmaal gerealiseerd zijn kan de gemeente besluiten de beeldkwaliteiteisen, zoals genoemd in de beeldkwaliteitplannen, te laten vervallen. In de welstandnota wordt dan de verwijzing naar het desbetreffende beeldkwaliteitplan verwijderd en vervangen door een passend bebouwingstype met bijbehorende criteria. Ook kan ervoor worden gekozen om het gebied na realisatie welstandsvrij te verklaren.

Bij toekomstige nieuwe ontwikkelingen wordt vooraf het ruimtelijke kader (stedenbouwkundig en architectonisch) opgesteld. Per ontwikkeling kunnen concrete, heldere architectonische criteria worden geformuleerd. Om door de welstandscommissie gehanteerd te kunnen worden als toetsingskader bij de beoordeling van bouwplannen dienen de ruimtelijke kaders vastgesteld te worden door de raad. Het beeldkwaliteitplan treedt dan in werking in plaats van het eerder in de welstandsnota vastgestelde regime.

1.3.3 Relatie met het monumentenbeleid

De gemeente Aalburg heeft uitsluitend rijksmonumenten. Vooralsnog zijn geen gemeentelijke monumenten, beeldbepalende monumenten en/of dorpsgezichten aangewezen. In 2009 heeft de gemeente Aalburg de provinciale lijst met MIP objecten (Monumenten Inventarisatie Project) geactualiseerd. Na de actualisatie zijn de overgebleven MIP objecten verdeeld in 2 categorieën. Categorie 1 zijn potentiële gemeentelijke monumenten en categorie 2 zijn potentiële beeldbepalende monumenten. Op de kaarten behorende bij deze welstandsnota zijn de rijksmonumenten en categorie 1 en 2 MIP objecten opgenomen.

1.4 Vaststelling en evaluatie van het welstandsbeleid

1.4.1 Vaststelling

De gemeenteraad stelt het welstandsbeleid vast. Een gemeentelijke welstandsnota is een voorwaarde voor het uitvoeren van welstandstoezicht.

Na vaststelling van de welstandsnota door de gemeenteraad kan de welstandsbeoordeling alleen nog maar worden gebaseerd op de criteria die in de welstandsnota zijn genoemd. De criteria in de welstandsnota moeten zo concreet mogelijk zijn en zo veel mogelijk zijn toegespitst op het individuele bouwwerk en specifieke aspecten van het bouwwerk.

De welstandscriteria zijn niet langer algemeen verbindend. Ze vormen een stelsel van beleidsregels waarbinnen burgemeester en wethouders het welstandstoezicht moeten uitvoeren. Dit geeft onder meer de mogelijkheid om de welstandscriteria per gebied op maat te snijden. Het blijft bij het welstandstoezicht gaan om redelijke eisen van welstand, maar de vraag wat precies 'redelijk' is wordt per gebied ingevuld.

1.4.2 Evaluatie en aanpassingen van de welstandsnota

Na vaststelling van de welstandsnota zal de werking ervan periodiek in de gemeenteraad worden geëvalueerd, aan de hand van het jaarverslag van de welstandscommissie en een rapportage van burgemeester en wethouders over de wijze waarop zij uitvoering hebben gegeven aan het welstandstoezicht. Deze evaluatie is wettelijk verplicht. Naar aanleiding van de evaluatie kan de gemeenteraad besluiten dat aanpassing van de welstandsnota noodzakelijk is.

1.4.3 Aanvulling op de welstandsnota

Na vaststelling van de welstandsnota kan de gemeenteraad soms ook tussentijds aanvullingen op de welstandsnota vaststellen. Dit is vooral het geval bij de grotere nieuwe projecten waarvoor de welstandscriteria voortaan in het kader van de stedenbouwkundige planvoorbereiding worden opgesteld.

1.4.4 Verslag burgemeester en wethouders

Burgemeester en wethouders stellen jaarlijks een verslag op voor de gemeenteraad over de wijze waarop zij met hun verantwoordelijkheid voor het uitoefenen van het welstandstoezicht zijn omgegaan.
In de rapportage komen in ieder geval de volgende punten aan de orde:

- de wijze waarop burgemeester en wethouders zijn omgegaan met de welstandsadviezen;
- in welke categorieën van gevallen zij tot aanschrijving op grond van 'ernstige strijdigheid met redelijke eisen van welstand' zijn overgegaan en of zij na die aanschrijving zijn overgegaan tot bestuursdwang.

Ook wordt in dit verslag melding gemaakt van het aantal malen dat burgemeester en wethouders gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid om de beslistermijn te verdagen.

1.5 Handhaving

De gemeente geeft met deze welstandsnota regels voor het welstandstoezicht en zal zich ook inspannen voor de naleving daarvan.

De gemeente geeft prioriteit aan het handhavingsbeleid en illegale bouwwerken die strijdig zijn of gebruik dat strijdig is met het bestemmingsplan actief opsporen en daar tegen optreden.
Het handhavingsplan is door de raad vastgesteld in 2011. Jaarlijks wordt een handhavingsuitvoeringsplan door het college vastgesteld. In beide plannen worden de keuzes gemaakt wanneer handhavend opgetreden wordt.

1.5.1 Procedure

Als voor een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk geen omgevingsvergunning is aangevraagd, dan wel het bouwwerk na realisering afwijkt van de tekeningen waarop de omgevingsvergunning is afgegeven, krijgt de eigenaar de gelegenheid om (alsnog of opnieuw) een omgevingsvergunning aan te vragen voor het gerealiseerde bouwwerk. Als deze omgevingsvergunning moet worden geweigerd, bijvoorbeeld vanwege een negatief welstandsadvies, dan zal de eigenaar de situatie moeten veranderen. Burgemeester en wethouders kunnen dan degene die tot het opheffen van de situatie bevoegd is, aanschrijven om binnen een door hen te bepalen termijn de strijdigheid op te heffen. Ook t.a.v. bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning hoeft te worden aangevraagd, kan indien sprake is van ernstige mate van strijdigheid met redelijk eisen van welstand tot aanschrijving worden besloten (zie ook paragraaf 3.6 excessenregeling). De excessenregeling kan alleen toegepast worden in gebieden waarvoor een welstandstoets geldt. Dit betekent dat er niet opgetreden kan worden tegen excessen in welstandsvrije gebieden.

2 De welstandsadvisering

Evenals het welstandsbeleid moet de uitvoering van dat beleid, de welstandsadvisering, klantgerichter en gebruiksvriendelijker worden. Transparante procedures en vooraf geformuleerde beoordelingscriteria zijn belangrijke middelen hierbij. De bij de advisering toe te passen criteria moeten uit te leggen zijn en de uitvoering van het welstandsbeleid moet openbaar en controleerbaar zijn. De aanvrager en zijn architect hebben, voor de behandeling van het plan waaraan zij intensief hebben gewerkt, recht op een inzichtelijke, vlotte procedure; een procedure die rekening houdt met zowel het privé- als het gemeenschapsbelang.

2.1 Het welstandsoordeel

2.1.1 Burgemeester en wethouders voeren het welstandstoezicht uit

De bestuurlijke verantwoordelijkheid voor de afgifte van de omgevingsvergunning ligt in de meeste gevallen bij burgemeester en wethouders. Incidenteel kan er echter een ander bevoegd gezag zijn. Omdat het welstandsbeleid een gemeentelijke verantwoordelijkheid is wordt in deze welstandsnota voor de duidelijkheid gesproken over burgemeester en wethouders en niet over het ruimer begrip ‘bevoegd gezag’. Tevens zal in de praktijk in het merendeel van de gevallen burgemeester en wethouders het bevoegd gezag zijn. 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.

2.1.2 Waarover adviseert de commissie

De welstandscommissie brengt over alle vergunningplichtige bouwwerken advies uit, met uitzondering van rijksmonumenten. In geval sprake is van een rijksmonument, is een advies van de monumentencommissie vereist.

2.1.3 Informatie aan de aanvrager en architect

Bij de indiening van een plan wordt, indien de aanvrager daartoe verzoekt, en indien het bouwplan voldoet aan de indieningsvereisten, informatie verschaft over de tijd en plaats waarop het plan voorgelegd zal worden aan de welstandscommissie. Als de aanvrager niet bekend is met de criteria en het beoordelingskader voor zijn bouwplan dan zal hij, indien hij daartoe verzoekt, daarvan in kennis worden gesteld. De indiener van het plan of zijn architect kan, indien gewenst, in de commissie een toelichting geven op zijn plan. Hiertoe wordt een afspraak gemaakt met de ambtenaar van het Back-office gemeente Aalburg.

2.1.4 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 inhoudelijke grond/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 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 vergunning gemotiveerd. De reguliere welstandscommissie wordt hiervan op de hoogte gesteld.

Afwijken van het advies om andere redenen

Burgemeester en wethouders krijgen de mogelijkheid om bij het in strijd zijn van een bouwplan met redelijke eisen van welstand, toch de vergunning te verlenen indien zij van oordeel zijn dat daarvoor andere redenen zijn, bijvoorbeeld van economische of maatschappelijke aard. Deze afwijking wordt in de beslissing op de aanvraag van de vergunning gemotiveerd. De welstandscommissie wordt hiervan op de hoogte gesteld. Burgemeester en wethouders van de gemeente zullen uiterst terughoudend zijn met het gebruik van deze mogelijkheid, omdat de ruimtelijke kwaliteit niet snel ondergeschikt wordt geacht aan economische of maatschappelijke belangen.

Afwijken van de criteria

De welstandscommissie kan bij haar advisering afwijken van het welstandsbeleid. Dit kan gebeuren op basis van een gemotiveerd positief welstandsadvies bij plannen die weliswaar niet voldoen aan de welstandscriteria, maar wel aan redelijke eisen van welstand. Deze afwijking wordt in de beslissing op de aanvraag van de vergunning eveneens gemotiveerd. Afwijkingen van het beleid vragen om een bestuurlijk draagvlak. Wanneer de welstandscommissie voor een bepaald plan aanleiding ziet tot afwijken van het beleid, zal zij het college van burgemeester en wethouders in haar advies daarover informeren.

2.1.5 Bezwarenprocedure

Het indienen van bezwaar

Belanghebbenden kunnen bezwaar indienen tegen de beslissing van burgemeester en wethouders op de aanvraag voor een vergunning. 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’.
De belanghebbenden die het met de heroverweging niet eens zijn kunnen hiertegen in beroep gaan. Het Back-office gemeente Aalburg 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. Na hoor en wederhoor kan de welstandscommissie, als zij daartoe aanleiding ziet, wel het advies herzien. Deze herziening wordt in het advies gemotiveerd.

2.2 Het welstandsadvies

Het advies van de welstandscommissie aan burgemeester en wethouders wordt altijd schriftelijk uitgebracht. Het geeft aan of 'het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk of een standplaats, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan', niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. Dit wordt beoordeeld aan de hand van de algemene en gebiedsgerichte criteria zoals opgenomen in de welstandsnota. Alle adviezen, behoudens het positieve advies, worden schriftelijk gemotiveerd. De positieve adviezen worden op verzoek van het college gemotiveerd of indien daar vanuit andere overwegingen aanleiding toe is.

Een behandeling van een plan in commissie kan de volgende uitkomst hebben:

- Aanhouden: De welstandscommissie kan het advies aanhouden wanneer meer informatie of een toelichting van de ontwerper gewenst of noodzakelijk is.
- Preadvies: Voorafgaand aan een formele adviesaanvraag kan de ontwerper of aanvrager verzoeken om een vooroverleg. Van dit vooroverleg wordt middels een preadvies verslag gemaakt. Ook het preadvies wordt op de gebruikelijke wijze aan het college ter kennisname gebracht. In het preadvies zullen eventuele bezwaren of waarderingen wel een rol spelen.
- Voldoet: De welstandscommissie adviseert positief aan burgemeester en wethouders omdat het plan volgens de van toepassing zijnde welstandscriteria voldoet aan redelijke eisen van welstand. Eventueel geeft de commissie nog suggesties om het plan te verbeteren. Formeel gezien is het bouwplan dan echter akkoord.
- Voldoet mits (voldoet niet tenzij): Een 'voldoet mits' houdt in dat het plan niet voldoet aan de toetsingscriteria uit de welstandsnota, tenzij wordt voldaan aan de voorwaarden zoals de welstandscommissie die heeft geformuleerd. De commissie geeft nauwkeurig aan welke onderdelen van het plan gewijzigd moeten worden. De aanvrager krijgt vervolgens de gelegenheid zijn plan aan te passen.
- Voldoet niet: De commissie is van oordeel dat het bouwplan niet voldoet aan redelijke eisen van welstand. Een negatief welstandsadvies betekent dat een bouwplan ingrijpend moet worden gewijzigd. Adviseert de commissie negatief, dan geeft ze een nauwkeurige schriftelijke motivering. Deze bevat een korte omschrijving van het ingediende plan, een verwijzing naar de van toepassing zijnde welstandscriteria en een samenvatting van de beoordeling van het plan op die punten. Een negatief welstandsadvies vormt een weigeringsgrond voor de omgevingsvergunning.
- Aanvullend advies; Als er na een advisering een gesprek in de commissie volgt dan wordt het verslag van dit gesprek als aanvullend op het eerdere advies gegeven. Een aanvullend advies zal ook gegeven worden als het college om een nadere motivering of schriftelijke toelichting op het eerdere advies verzoekt.

2.3 De welstandscommissie

2.3.1 Samenstelling

De welstandscommissie is als collectief deskundig en onafhankelijk. Zij komt in onafhankelijkheid tot een advies. Er bestaan geen bindingen of relaties op basis waarvan het advies over de welstandsaspecten wordt beïnvloed. De welstandscommissie kan zich naar eigen inzicht laten bijstaan door extra deskundigen van het bureau of daarbuiten. Afhankelijk van het type plan dat moet worden beoordeeld, nemen de extra deskundigen deel aan de vergadering. Wanneer één van de leden van de commissie is verhinderd wordt hij/zij, indien mogelijk, vervangen door een van de plaatsvervangende leden.

2.3.2 Taken van de welstandscommissie

Op het gebied van welstand is de commissie belast met de volgende wettelijke taken:

- het uitbrengen van advies omtrent omgevingsvergunningplichtige bouwaanvragen;
- het verzorgen van de verslaglegging aan de gemeenteraad van de door de commissie verrichte werkzaamheden. Daarbij dient ten minste aangegeven te worden op welke wijze toepassing is gegeven aan de welstandscriteria van de welstandsnota. Tevens dient aangegeven te worden op welke wijze is omgegaan met de openbaarheid van het vergaderen en wat de aard van de beoordeelde plannen is geweest.

De commissie is tevens belast met de volgende, aanvullende, niet-wettelijke taken:

- beoordeling van aanvragen voor reclame-uitingen;
- op verzoek van gemeente of aanvrager overleg voeren over de voorbereiding van bouwplannen;
- desgevraagd uitbrengen van adviezen aan het college van burgemeester en wethouders over de welstandsaspecten van in voorbereiding zijnde structuurplannen, bestemmingsplannen, stedenbouwkundige plannen, beeldkwaliteitplannen en andere relevante beleidsstukken;
- desgevraagd adviseren over stedenbouwkundige en architectonische ontwikkelingen die van belang zijn voor de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente.

2.3.3 Benoeming van de commissieleden

De welstandscommissie is een commissie van onafhankelijke deskundigen.

2.3.4 Openbaarheid

De commissievergadering (beraadslagingen en beoordeling) vindt in openbaarheid plaats, tenzij op verzoek van de aanvrager en de gemeente hiervan om redenen die in de Wet Openbaarheid van Bestuur, artikel 10 vermeld staan, van moet worden afgeweken. Indien een plan niet openbaar behandeld moet worden, dient de aanvrager een verzoek daartoe te richten aan het college van burgemeester en wethouders. Indien de openbare behandeling van een plan niet gewenst is, dan wordt dit gelijktijdig met de aanbieding van de overige plangegevens en tekeningen schriftelijk bekend gemaakt.

Belanghebbenden (aanvrager en architect) kunnen op verzoek in de gelegenheid worden gesteld om een toelichting te geven op hun plan of een toelichting te verkrijgen op het advies.

Belangstellenden kunnen de vergadering van de commissie bijwonen op de publieke tribune. Zij hoeven daarvoor geen afspraak te maken. Belangstellenden hebben geen spreekrecht. De welstandscommissie wordt immers gevraagd om een onafhankelijk en deskundig advies aan burgemeester en wethouders, binnen het democratisch vastgestelde kader van de welstandsnota. In zeer bijzondere situaties kunnen burgemeester en wethouders de welstandscommissie vragen om belangstellenden te horen, vooraf-gaand aan de planbeoordeling.

2.3.5 Vooroverleg

De gemeente biedt ontwerpers en planindieners de mogelijkheid om, voorafgaand aan de formele omgevingsvergunningaanvraag, vooroverleg te plegen met de welstands-commissie over de interpretatie van de welstandscriteria in het concrete geval van hun bouwplan. Hiertoe kan het schetsontwerp worden ingediend bij het Front-office gemeente Aalburg. Het vooroverleg met de welstandscommissie kan pas starten nadat duidelijkheid bestaat over de planologische aanvaardbaarheid van het plan. Omdat het vooroverleg diep kan ingrijpen in de planontwikkeling moet het met de nodige waarborgen worden omgeven.

Ook tijdens het vooroverleg moet de kwaliteit van het aangeleverde materiaal een goed beeld geven van het plan en de relatie met de omgeving. Het schetsplan wordt geregistreerd, gedateerd en krijgt een dossiernummer. In afwachting van de verdere ontwikkelingen van het plan wordt met een preadvies verslag uitgebracht van het vooroverleg en eventueel 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.

2.4 Indieningsvereisten

In de Ministeriële regeling omgevingsrecht van 30 maart 2010 is neergelegd welke gegevens bij de aanvraag van een omgevingsvergunning bij burgemeester en wethouders moeten worden ingediend. Hoofdstuk 2 bevat de indieningsvereisten voor een omgevingsvergunning voor het bouwen.

De regeling is uitputtend. Gemeenten mogen zelf geen eisen meer stellen op dit punt, ook niet in aanvullende zin.

In artikel 2.4 van het Mor worden de gegevens en bescheiden ten behoeve van toetsing aan welstandscriteria vermeld. Dit betreft de volgende gegevens en bescheiden:

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 materiaal- en kleurgebruik van toe te passen bouwmaterialen (uitwendige scheidingsconstructie). Het materiaal- en kleurgebruik dient minimaal aangegeven te worden van de gevels, het voegwerk, kozijnen, ramen en deuren, balkonhekken, dakgoten en boeidelen en de dakbedekking.

3 Beoordelingskader

De welstandscriteria die in deze welstandsnota geformuleerd worden, zijn maatgevend voor de gemeentelijke welstandbeoordeling in het kader van de Woningwet en de Wabo. Deze criteria bieden een objectief en beleidsmatig kader voor de besluitvorming door de raad en een richtinggevend kader voor opdrachtgevers en vormgevers. Naast het bestemmingsplan en de gemeentelijke bouwverordening is de welstandsnota een gemeentelijk instrument om bouwplannen te toetsen.
In deze welstandsnota worden voor verschillende schaalniveaus en lagen beschrijvingen gegeven waaruit welstandscriteria worden geformuleerd. Deze vormen het kader waarbinnen concrete bouwinitiatieven getoetst worden. Om uiteindelijk op het niveau van het bouwperceel een set criteria te kunnen genereren, is het belangrijk om de verbanden en samenhang tussen de verschillende schaalniveaus in beeld te brengen.

Het uiteindelijke beoordelingskader wordt gevormd door één of meer van de volgende aspecten:
1. algemene welstandscriteria (paragraaf 3.1);
2. gebiedsgerichte welstandscriteria voortkomend uit de kenmerken van de te onderscheiden bebouwingstypen (paragraaf 3.2);
3. welstandscriteria voortkomend uit een beeldkwaliteitplan (paragraaf 3.3);
4. welstandscriteria voor specifieke objecten (rijksmonumenten en categorie 1 en 2 MIP objecten) (paragraaf 3.4).

In dit hoofdstuk wordt tevens ingegaan op de welstandstoets voor kleine bouwwerken, waarvoor toch een vergunning nodig is, en op de excessenregeling. Tenslotte wordt in dit hoofdstuk ingegaan op een ‘clausule’ die kan worden toegepast als er sprake is van nieuwe ontwikkelingen, waarvoor de beoordelingskaders uit de welstandsnota niet voldoende houvast bieden.

3.1 Algemene welstandscriteria

De algemene welstandscriteria die in deze paragraaf worden genoemd, richten zich op de zeggingskracht en het vakmanschap van het architectonisch ontwerp en zijn terug te voeren op vrij universele kwaliteitsprincipes. De algemene welstandscriteria liggen (haast onzichtbaar) ten grondslag aan elke planbeoordeling.

De algemene welstandscriteria bestaan uit een uiteenzetting van algemene architectonische begrippen en aspecten waarmee kwaliteit (of het gebrek aan kwaliteit) kan worden omschreven. De algemene architectonische begrippen komen voort uit de notitie die de toenmalige rijksbouwmeester, de heer Tj. Dijkstra, in 1985 heeft uitgebracht onder de titel ‘*Architectonische kwaliteit, een notitie over architectuurbeleid’.* Ze vormen het begrippenkader en zijn als het ware het gereedschap van de welstandscommissie bij de argumentatie van het welstandsadvies.

In bijzondere situaties, wanneer de beoordelingsaspecten ontoereikend zijn, kan het nodig zijn expliciet terug te grijpen op de algemene welstandscriteria.
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. In dat geval kan worden teruggegrepen op de algemene welstandscriteria. De welstandscommissie kan burgemeester en wethouders in zo'n geval gemotiveerd en schriftelijk adviseren af te wijken van beoordelingsaspecten op grond van het van toepassing zijnde bebouwingstype van het gebied. In praktijk betekent dit dat het betreffende plan alleen op grond van de algemene welstandscriteria wordt beoordeeld en dat de bijzondere schoonheid van het plan met deze criteria overtuigend kan worden aangetoond. Het niveau van 'redelijke eisen van welstand' ligt dan uiteraard hoog; het is immers redelijk dat er hogere eisen worden gesteld aan de zeggingskracht en het architectonisch vakmanschap naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt.

Relatie tussen vorm, gebruik en constructie
Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat de verschijningsvorm een relatie heeft met het gebruik ervan en de wijze waarop het gemaakt is, terwijl de vormgeving daarnaast ook zijn eigen samenhang en logica heeft.

Een bouwwerk wordt primair gemaakt om te worden gebruikt. Hoewel het welstandstoezicht slechts is gericht op de uiterlijke verschijningsvorm, kan de vorm van het bouwwerk niet los worden gedacht van de eisen vanuit het gebruik en de mogelijkheden die materialen en technieken bieden om een doelmatige constructie te maken. Gebruik en constructie staan aan de wieg van iedere vorm. Daarmee is nog niet gezegd dat de vorm altijd ondergeschikt is aan het gebruik of de constructie. Ook wanneer andere aspecten dan gebruik en constructie de vorm tijdens het ontwerpproces gaan domineren, mag worden verwacht dat de uiteindelijke verschijningsvorm een begrijpelijke relatie houdt met zijn oorsprong. Daarmee is tegelijk gezegd dat de verschijningsvorm méér is dan een rechtstreekse optelsom van gebruik en constructie. Er zijn daarnaast andere factoren die hun invloed kunnen hebben, zoals de omgeving en de associatieve betekenis van de vorm in de sociaal-culturele context. Maar als de vorm in tegenspraak is met het gebruik en de constructie, dan verliest zij daarmee aan begrijpelijkheid en integriteit.

Relatie tussen bouwwerk en omgeving
Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is.

Bij het oprichten van een gebouw is sprake van het afzonderen en in bezit nemen van een deel van de algemene ruimte voor particulier gebruik.

Gevels en volumes vormen zowel de externe begrenzing van de gebouwen als ook de wanden van de openbare ruimte die zij gezamenlijk bepalen. Het gebouw is een particulier object in een openbare context.
Het bestaansrecht van het gebouw ligt niet in het eigen functioneren alleen, maar ook in de betekenis die het gebouw heeft in zijn stedelijke of landschappelijke omgeving. Ook van een gebouw dat contrasteert met zijn omgeving mag worden verwacht dat het zorgvuldig is ontworpen en de omgeving niet ontkent. Waar het om gaat is dat het gebouw een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan. Over de wijze waarop dat bij voorkeur zou moeten gebeuren, kunnen de gebiedsgerichte welstandscriteria duidelijkheid verschaffen.

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

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

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

In iedere bouwstijl wordt gebruik gemaakt van verwijzingen en associaties naar wat eerder of elders reeds aanwezig was of naar wat in de toekomst wordt verwacht. De kracht of de kwaliteit van een bouwwerk ligt echter vooral in de wijze waarop die verwijzingen en associaties worden verwerkt en geïnterpreteerd binnen het kader van de actuele culturele ontwikkelingen, zodat concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit. Zorgvuldig gebruik van verwijzingen en associaties betekent onder meer dat er een bouwwerk ontstaat dat integer is naar zijn tijd doordat het op grond van zijn uiterlijk in de tijd kan worden geplaatst waarin het werd gebouwd of verbouwd. Bij restauraties is sprake van herstel van elementen uit het verleden, maar bij nieuw- of verbouw in bestaande (monumentale) omgeving betekent dit dat duidelijk moet zijn wat authentiek is en wat nieuw is toegevoegd. Een ontwerp kan worden geïnspireerd door een bepaalde tijdsperiode, maar dat is iets anders dan het imiteren van stijlen, vormen en detailleringen uit het verleden.

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

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

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

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

Bij een gebouwde omgeving met een hoge belevingswaarde zijn helderheid en complexiteit tegelijk aanwezig in evenwichtige en spanningsvolle relatie.

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2 Gebiedsgerichte welstandscriteria voortkomend uit de kenmerken van de te onderscheiden bebouwingstypen

De gemeente Aalburg bestaat uit verschillende woon- en werkgebieden die ieder eigen stedenbouwkundige en architectonische eigenschappen bezitten. Binnen de woon- en werkgebieden wordt een aantal bebouwingstypen onderscheiden. De karakteristieken van de bebouwingstypen worden uitvoerig beschreven in het hoofdstuk 5 ‘Bebouwingstypen’. Hierbij is grotendeels gebruik gemaakt van de inventarisatie die in 2003 is verricht.

Bij de beschrijving van de bebouwingstypen zijn de kenmerken van het betreffende bebouwingstype beschreven. Hierbij wordt aangegeven met welke bebouwingsgebonden aspecten rekening moet worden gehouden bij de ontwikkeling van bouwplannen. De beschrijving van de bebouwingstypen zijn geldend voor de gehele gemeente Aalburg.

Geen toetsing versus welstandstoets

In een aantal woongebieden, delen van bedrijventerreinen, delen van het buitengebied en gebieden waar bebouwing minder kwetsbaar is, wordt niet meer getoetst op welstand. De gemeenteraad vertrouwt erop dat de inwoners zelf hier een basisniveau voor vormgeving en ruimtelijke kwaliteit in acht zullen nemen.
De gemeenteraad heeft bepaald of in een gebied een welstandstoets plaats dient te vinden of dat een gebied niet wordt getoetst op welstand. Per gebied waarin een welstandstoets plaats vindt is een set met welstandscriteria opgesteld, zoals opgenomen in hoofdstuk 5.

3.3 Welstandscriteria voortkomend uit een beeldkwaliteitplan

Er is een aantal ensembles te onderscheiden die zo'n specifieke karakteristiek bezitten dat ze niet (enkel) onder de beschrijving van de karakteristiek van een bebouwingstype zijn te plaatsen. Voor deze gebieden is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Bij de beschrijving van de karakteristiek van deze gebieden worden de kenmerken van het betreffende ensemble beschreven. Hierbij wordt aangegeven met welke bebouwingsgebonden aspecten rekening moet worden gehouden bij de ontwikkeling van bouwplannen en hoeveel vrijheid is er om daarvan af te wijken.

Beeldkwaliteitplannen zijn over het algemeen ontwikkelingsgericht. De ervaring leert dat beeldkwaliteitplannen niet altijd bruikbaar zijn voor de beheersituatie (wanneer de ontwikkeling is gerealiseerd). Een ontwikkelingsgericht beeldkwaliteitplan zou dan ook in veel situaties ingetrokken kunnen worden na realisatie van de ontwikkeling.
De gemeenteraad kan derhalve, gelijktijdig met de vaststelling van een beeldkwaliteitplan, besluiten om het beeldkwaliteitplan (of delen daarvan) binnen een bepaalde tijd na realisatie van het plan in te trekken, zonder dat daarvoor een nieuw besluit nodig is. In dat besluit kan de gemeenteraad tevens aangeven of er, na intrekking van het beeldkwaliteitplan, een bebouwingstype gaat gelden voor het betreffende gebied of dat het gebied welstandsvrij wordt verklaard.

Voor wat betreft beheergerichte beeldkwaliteitplannen kan voor de welstandsbeoordeling wordt verwezen naar de beschrijving of de criteria die genoemd zijn in het betreffende beeldkwaliteitplan.

De volgende beeldkwaliteitplannen zijn specifiek aangeduid op de welstandskaart:
- Zuidrand Eethen;
- De Eng (Veen);
- Bedrijventerrein Veense Steeg Noord (Veen);
- Multifunctioneel Centrum (MFC) Achilles (Veen);
- Nieuwstraat (Veen);
- Blokland (Wijk en Aalburg);
- De Driesprong (Eethen).

3.4 Specifieke objecten en welstand

Voor omgevingsvergunningplichtige bouwplannen met betrekking tot rijksmonumenten en categorie 1 en 2 MIP objecten geldt altijd een welstandstoets. Bij een rijksmonument vormt de redengevende beschrijving van het pand in combinatie met de gebiedsgerichte criteria en/of de algemene welstandscriteria (hoofdstuk 5) het toetsingskader. Bij een categorie 1 en 2 MIP object wordt het toetsingskader gevormd door de gebiedsgerichte criteria en/of de algemene welstandscriteria.

3.5 Welstandstoets voor kleine (veel voorkomende) voor de activiteit bouwen omgevingsvergunningplichtige bouwwerken

Op 1 oktober 2010 is de Wabo in werking getreden. Tegelijkertijd is het Besluit omgevingsrecht (Bor) in werking getreden. Artikel 2 in bijlage II bij dit Besluit geeft feitelijk voortzetting aan de categorie bouwvergunningvrije bouwwerken uit het vervallen Besluit bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken (Bblb). De categorie licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken is verdwenen. Er bestaan alleen nog omgevingsvergunningplichtige activiteiten en categorieën van activiteiten die omgevingsvergunningvrij zijn. Artikel 3 in bijlage II bij het Bor introduceert een nieuw type vergunningvrije bouwwerken, die alleen omgevingsvergunningvrij zijn voor de activiteit bouwen. Artikel 5 in bijlage II bij het Bor stelt een aantal 'algemene voorwaarden' voor omgevingsvergunningvrijheid.

In zowel artikel 2 als artikel 3 in bijlage II bij het Bor wordt een nieuwe bijzondere soort van omgevingsvergunningvrijheid beschreven. Voor vier categorieën van gevallen is het al dan niet omgevingsvergunningvrij zijn afhankelijk van het gemeentelijk welstandsbeleid. Het gaat om de volgende categorieën van gevallen:

- bepaalde bijbehorende bouwwerken[1] in het achtererfgebied op een afstand van minder dan 1,00 meter van het openbaar toegankelijk gebied (artikel 2);
- dakramen, daklichten, lichtstraten of gelijksoortige daglichtvoorzieningen in het voordakvlak of naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak, waarbij de constructie maximaal 0,60 meter buiten het dakvlak uitsteekt (artikel 2);
- erf- of perceelsafscheidingen met een hoogte tussen 1,00 en 2,00 meter op een afstand van minder dan 1,00 meter van het openbaar toegankelijk gebied (artikel 2);
- dakkapellen aan de voorzijde of naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak (artikel 3).

Vanzelfsprekend zijn deze categorieën van gevallen omgevingsvergunningvrij in welstandsvrije gebieden (let op: voor dakkapellen in het voordakvlak, mits in overeenstemming met het bestemmingsplan).
In gebieden die aan welstandstoezicht onderhevig zijn, zijn deze categorieën van gevallen in beginsel niet omgevingsvergunningvrij. Een gemeente kan echter besluiten om één of meerdere van deze categorieën van gevallen als welstandsvrij aan te merken.

[1] Dit is een verzamelbegrip voor uitbreidingen van het hoofdgebouw, aan- en uitbouwen en bijgebouwen, overkappingen en andere bouwwerken met een dak. In tegenstelling tot het Bblb is niet vereist dat het een 'bestaand' hoofdgebouw betreft. Wel moet het bijbehorend bouwwerk functioneel verbonden zijn met het hoofdgebouw.

De gemeente Aalburg onderschrijft het belang van sturing op de uiterlijke kwaliteit van deze categorieën van gevallen in gebieden waar sprake is van welstandstoezicht. Dit zijn immers de meest waardevolle gebieden en in die gebieden is het niet gewenst een uitzondering te maken door het welstandsvrij verklaren van bepaalde bouwwerken. Voor deze categorieën van gevallen is dan ook een welstandstoets benodigd. Het gevolg hiervan is dat voor deze categorieën van gevallen een omgevingsvergunning is vereist.

Onder de wetgeving tot 1 oktober 2010 was het verplicht om in de welstandsnota sneltoetscriteria op te nemen voor licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken. Het betrof criteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken, zoals aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, kozijn- en gevelwijzigingen, dakkapellen en erfafscheidingen. Met het vervallen van deze categorie bouwwerken en het vervallen van de mogelijkheid van ambtelijke afhandeling van de welstandstoets vervalt ook de verplichting om in een welstandsnota sneltoetscriteria op te nemen.

De gemeente Aalburg kiest ervoor om onder de Wabo niet langer specifieke ‘sneltoetscriteria’ op te nemen voor bepaalde categorieën kleine, veel voorkomende, voor de activiteit bouwen omgevingsvergunningplichtige bouwwerken. De gemeente ziet hier om de volgende redenen vanaf:

- Er is geen mogelijkheid meer tot ambtelijke afhandeling van de welstandstoets. De welstandstoets wordt altijd verricht door de welstandscommissie.
- Er is alleen sprake van welstandstoetsing in waardevolle gebieden waar een integrale benadering nodig is en detailaspecten juist bepalend zijn voor het beeld.
- Het aantal bouwplannen voor kleine bouwwerken dat in de welstandscommissie wordt behandeld zal beperkt zijn, omdat een groot aantal gebieden in Aalburg welstandsvrij wordt. Hierdoor kan niet meer gesproken worden van ‘veel voorkomende’ bouwwerken.

3.6 Excessenregeling

Ook omgevingsvergunningvrije bouwplannen moeten aan welstandseisen voldoen, indien ze liggen in een gebied waarvoor een welstandstoets geldt. Dit geldt dus niet in welstandsvrije gebieden. Bouwwerken die zijn gerealiseerd in een welstandsvrij gebied vallen nooit onder de excessenregeling en eigenaren kunnen dan ook niet repressief worden aangeschreven.
Volgens de Woningwet kan het college de eigenaar van een vergunningvrij bouwwerk dat ‘in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand’ aanschrijven om die strijdigheid op te heffen.
Het gaat dan om excessen, dat wil zeggen buitensporigheden die ook voor niet-deskundigen evident zijn, zoals armoedig materiaalgebruik, toepassing van felle kleuren, opdringerige reclames en dergelijke. In dat geval hanteert de gemeente Aalburg voor de welstandstoetsing de volgende criteria:

- 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;
- toepassen van felle of contrasterende kleuren;
- te opdringerige reclames;
- een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is.

Wanneer de gemeente daartoe aanleiding ziet, kunnen voor specifieke onderwerpen of specifieke gebieden de criteria verder worden geconcretiseerd. Zo is het mogelijk een afwijkende plaatsing van een dakkapel ten opzichte van de in de omgeving gangbare plaatsing (lager of hoger op het dak) bij een samenhangend complex woningen als een exces te definiëren.

3.7 Ontwikkelingslocaties

De Wabo is ontwikkelingsgericht en in het verlengde wenst de gemeente Aalburg ook het welstandsbeleid ontwikkelingsgericht in te steken. De welstandsnota van Aalburg was voorheen namelijk met name bedoeld voor de beheersituatie. De nota anticipeerde niet voldoende op nieuwe ontwikkelingen. Hierna wordt weergegeven op welke wijze de 'nieuwe' nota meer flexibiliteit biedt bij nieuwe ontwikkelingen.
Het komt regelmatig voor dat een bouwplan voor een nieuwe ontwikkeling door een afwijkende functie niet past binnen de welstandscriteria die voor het desbetreffende gebied gelden. Het gevolg daarvan is dat het bouwplan niet adequaat kan worden beoordeeld op welstand. De welstandscommissie heeft immers geen 'passende' welstandscriteria die zij kan gebruiken bij de beoordeling.
Indien sprake is van een ontwikkeling van ondergeschikte betekenis kunnen burgemeester en wethouders in haar besluit tot medewerking aan de functionele afwijking tevens toestemming verlenen om bij de welstandstoetsing gebruik te maken van de welstandscriteria die vastgesteld zijn voor een ander bebouwingstype, dat qua beschrijving overeenkomt met de beoogde ontwikkeling.

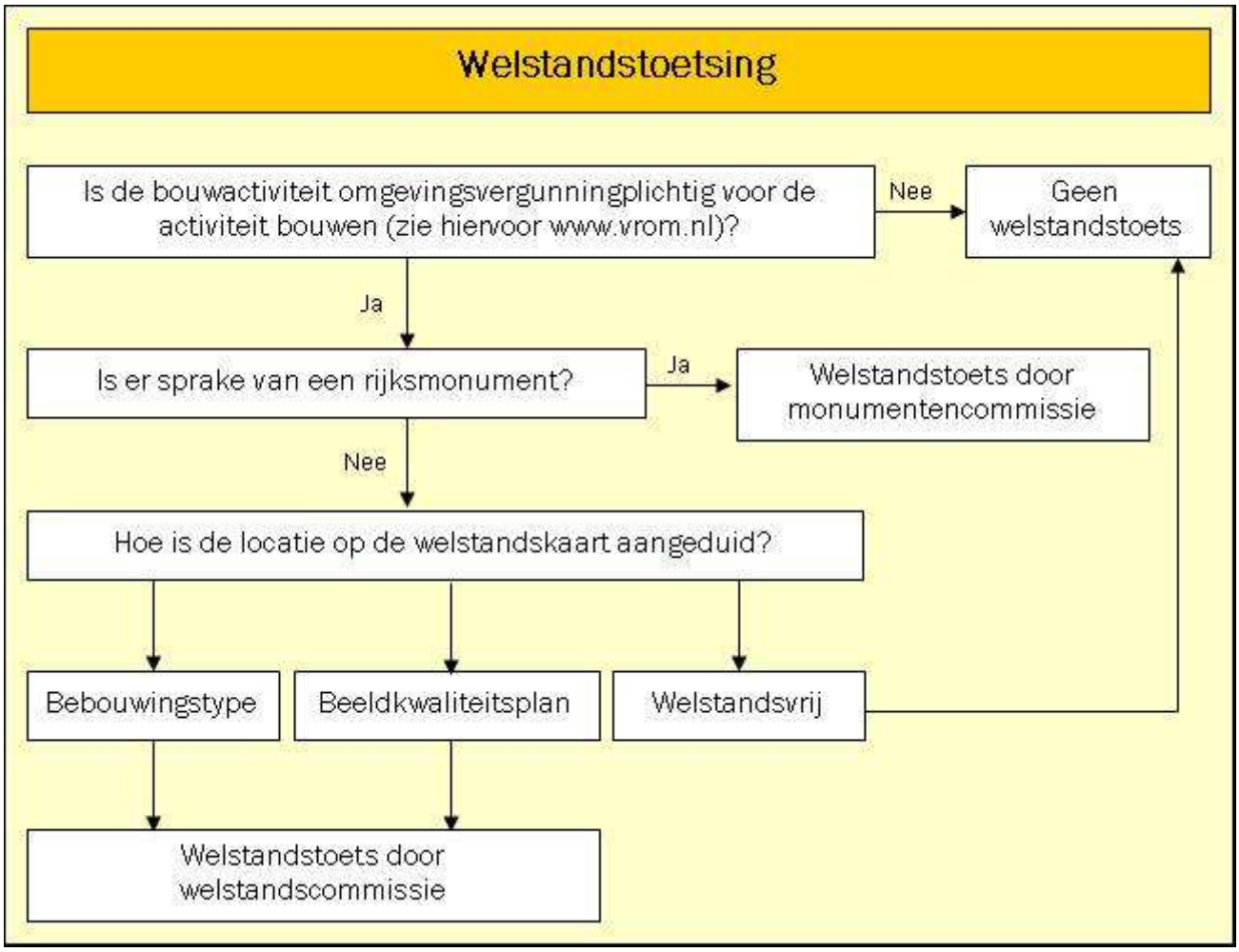
Een voorbeeld: er vindt een verdichting plaats binnen een historisch dorpsgebied op een locatie met het bebouwingstype 'Op zichzelf staande bebouwing' (T4). Op de locatie komen enkele woningen. In dat geval kan het college besluiten om bij de welstandstoetsing gebruik te maken van de welstandscriteria die vastgesteld zijn voor het bebouwingstype 'Historisch dorpsgebied' (H1), in plaats van de welstandscriteria die gelden voor 'Op zichzelf staande bebouwing'.

Indien sprake is van een ontwikkeling die niet als ondergeschikt is aan te merken betekenis kunnen burgemeester en wethouders in haar besluit tot medewerking aan de functionele afwijking tevens de eis formuleren dat voor het desbetreffende gebied een beeldkwaliteitplan wordt opgesteld.

> Een voorbeeld: een groot bedrijf aan de rand van een woongebied wordt verplaatst en op de vrijkomende locatie wordt een woongebied van 30 woningen gerealiseerd. In dat geval betekenis kunnen burgemeester en wethouders besluiten dat voor de locatie een beeldkwaliteitplan opgesteld moet worden.

3.8 Toetsingsschema

Hierna zijn de stappen van de welstandstoetsing schematisch weergegeven.



4 Gebiedstyperingen

In dit hoofdstuk wordt een algemene beschrijving gegeven van de gemeente Aalburg. Daarna volgt een korte beschrijving per kern. Bij de beschrijving per kern is alleen ingegaan op de gebieden met een welstandstoets.
Binnen deze gebieden komt het voor dat het alleen voor enkele individuele percelen van belang wordt geacht dat er een welstandstoets plaatsvindt, doordat de bebouwing op deze percelen van een bijzondere kwaliteit is, waar zorgvuldig mee moet worden omgesprongen. In deze gevallen wordt het gehele gebied besproken, omdat dit de structuur vormt waar deze individuele percelen onderdeel van uitmaken.

4.1 Algemene beschrijving gemeente Aalburg

4.1.1 Situering

Waar de rivier de Maas zich splitst in (Afgedamde) Maas en Bergsche Maas ligt Aalburg. De gemeente Aalbug is ontstaan per 1 januari 1973 door samenvoeging van de gemeenten Wijk en Aalburg, Veen en Eethen. Aalburg ligt in de provincie Noord-Brabant, in het Land van Heusden en Altena, en bestaat uit 7 kerkdorpen (Wijk en Aalburg, Babyloniënbroek, Drongelen, Eethen, Genderen, Meeuwen, Veen).

4.1.2 Geschiedenis

Door de ligging aan de Maas kwamen overstromingen veelvuldig voor. De St. Elisabethsvloed van 1421 heeft Aalburg niet echt hard geraakt. In 1450 werd immers de Mosterddijk opgeworpen. In de 80-jarige oorlog wordt de streek enkele keren omwille van de oorlogsvoering getroffen. De overstroming van 1880-1881 staat bekend als de ‘Ramp van Nieuwkuijk’, omdat daar dan de dijk doorbreekt. Wederom staat de gehele regio onder water. In 1883 worden concrete maatregelen genomen, met als resultaat de Wet op de Nieuwe Maasmond. De Bergsche Maas tussen Well en Geertruidenberg wordt gegraven; een werk van enorme omvang en tegen excessieve kosten. Koningin Wilhelmina opent in 1904 de nieuwe Maasmond.
In de Tweede Wereldoorlog hebben met name de dorpen direct gelegen aan de Bergsche Maas, zoals Drongelen, Meeuwen, Eethen en Genderen, zwaar te lijden van het oorlogsgeweld. In Drongelen staat bijna niets meer overeind en de bevolking is geëvacueerd. Al terugtrekkend laten de Duitsers een spoor van verwoesting achter om uiteindelijk achter de nieuwe linies van de Bergsche Maas voorlopig stand te houden.

4.1.3 Globale ruimtelijke opbouw gemeente Aalburg

De ontstaansgeschiedenis van de kernen in de gemeente Aalburg is nog duidelijk zichtbaar in de ruimtelijke opbouw van de kernen. Oorspronkelijk zijn alle kernen gebouwd als dijknederzetting, gelegen aan de voet van een dijk. De opbouw van iedere kern is beschreven in de navolgende paragrafen.

In de StructuurvisiePlus Land van Heusden en Altena is de kenmerkende zonering van noordoost naar zuidwest als duurzame ruimtelijke basis onderscheiden, met:

- een verstedelijkte oeverwal van Maas en Merwede, waar de kernen vanaf Werkendam zich tot aan Wijk en Aalburg aaneen rijgen;
- binnendijks gelegen gebied van oeverwallen en komgronden, oostelijk van de Kornsche Dijk;
- binnendijks gelegen kleipolders, westelijk van de Kornsche Dijk;
- waternatuur. Dit zijn gebieden waar de dynamiek van het water richtinggevend is: estuariumgronden, afgedamde kreken en uiterwaarden langs de rivieren.

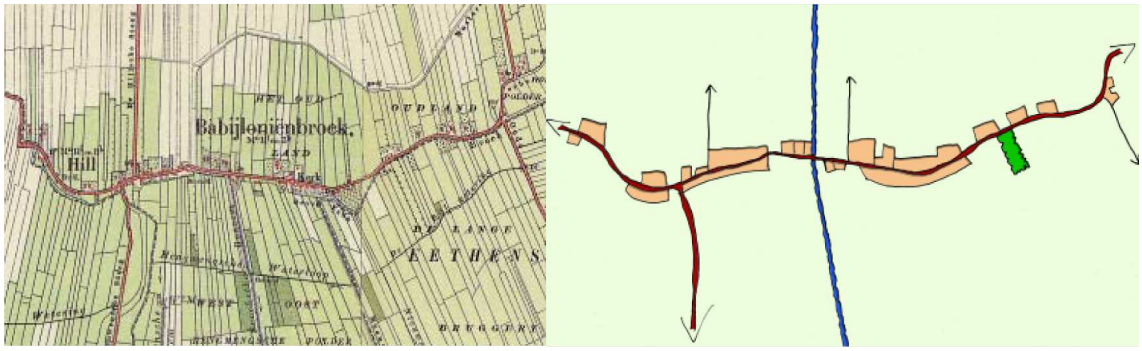
4.2 Beschrijving kern Babyloniënbroek

4.2.1 Geschiedenis

De oudste vermelding over Babyloniënbroek dateert uit de 12e eeuw. Babyloniënbroek vormt samen met Hill een broekontginning. Hierbij werd een laaggelegen gebied ontwaterd ten einde gewassen te kunnen verbouwen en vee te kunnen houden. De ontginningsbasis volgt een natuurlijke waterloop in oost-westelijke richting met smalle oeverwallen. De dorpsweg liep parallel aan de waterloop, met als gevolg een langgerekte nederzetting met een vanuit de waterloop opstrekkende verkaveling. De dorpsweg wordt gevormd door de Broeksestraat en Hillsestraat. Grote boerderijen lagen op huisterpen, zoals bijvoorbeeld de uit 1773 stammende boerderij aan de Broeksestraat 87-89.

Op verschillende andere plekken in het dorp treft men historische bebouwing aan. Zo zijn er verschillende oude kortgevel- en T-boerderijen te zien, alsmede groepjes landarbeidershuisjes, zoals aan de Broeksestraat 50-54. Eveneens aan de Broeksestraat staat de Nederlands Hervormde kerk waarvan het oudste deel uit de 14e eeuw stamt. De pastorie stamt uit de 19e eeuw. Nabij de kerk en de pastorie staat een oud huis, in de volksmond “het Slotje” genoemd. De officiële naam van dit in de tweede helft van =de 14e eeuw gebouwde huis is “Het Fort”. Het is eigendom van de geslachten Van Drongelen en Van der Merwede als Heeren van Eethen en Meeuwen. Zowel de kerk als “Het Fort” zijn rijksmonumenten.

Tussen 1850 en 1940 heeft op beperkte schaal uitbreiding plaatsgevonden. Dit gebeurde binnen de bestaande lineaire structuur.



Links: Historische kaart van Babyloniënbroek
Rechts: Schematische opbouw van Babyloniënbroek

4.2.2 Ruimtelijke karakteristiek

De ruimtelijke karakteristiek van Babyloniënbroek wordt gevormd door het open, langgerekte bebouwingslint langs de Broeksestraat/Hillsestraat. Haaks daarop staat de Meeuwensesteeg die de verbinding verzorgt van het dorp met de Provincialeweg Zuid. De boerderijen aan de lintweg bepalen ook nu nog het gezicht van Babyloniënbroek. Door de langgerekte vorm heeft het dorp veel relaties met het omliggende buitengebied. Nergens wordt het zicht op het open landschap door aaneengesloten bebouwingswanden ontnomen. Het dorp is in een aantal zones te verdelen met elk karakteristieke ruimtelijke kenmerken. Ten westen van de Meeuwensesteeg is alleen aan de zuidzijde woonbebouwing aanwezig op relatief ondiepe percelen. Daar tegenover staan slechts twee agrarische bedrijven.
Het westelijk dorpsdeel bevat smalle percelen waarbij de achterperceelsgrenzen een rechte lijn vormen. Aan de noordzijde van de Hillsestraat zijn de percelen aanzienlijk dieper dan aan de zuidzijde. Met uitzondering van een zestal twee-onder-één-kap woningen zijn alle woningen vrijstaand. Het middelste deel van het dorp bestaat uit een bebouwingscluster in de nabijheid van de kerk met overwegend vrijstaande woningen op relatief korte afstand van elkaar. Het oostelijk dorpsdeel bestaat uit ruime percelen met een grillig verloop, en bestaat hoofdzakelijk uit vrijstaande woningen.

4.2.3 Karakteristieke deelgebieden

Historische dorpsgebieden, bebouwingslinten en -clusters
Langs de oude hoofdweg van Babyloniënbroek (Broeksestraat en Hillsestraat) is in de loop der tijd een historisch bebouwingslint ontstaan. Typerend voor het gebied is dat er pand voor pand, erf voor erf is gebouwd. Het beeld en karakter van het bebouwingslint wordt bepaald door de afwisseling tussen de bebouwing en de open ruimten tussen de gebouwen. De lintbebouwing is in de loop der tijd verdicht. Dit verdichtingproces heeft gezorgd voor een variatie in bebouwing die zich uit in verschillen in vorm, massa, materiaal en kleur. De panden dateren uit verschillende tijden, zijn in verschillende stijlen gebouwd en de percelen hebben verschillende kavelbreedtes. Zo wisselen eenvoudige woningen, (voormalige) boerderijen, (tuinders)bedrijven, villa's en dergelijke elkaar af. Aan de linten wisselen kleinschalige en (relatief) grootschalige bebouwing elkaar af.

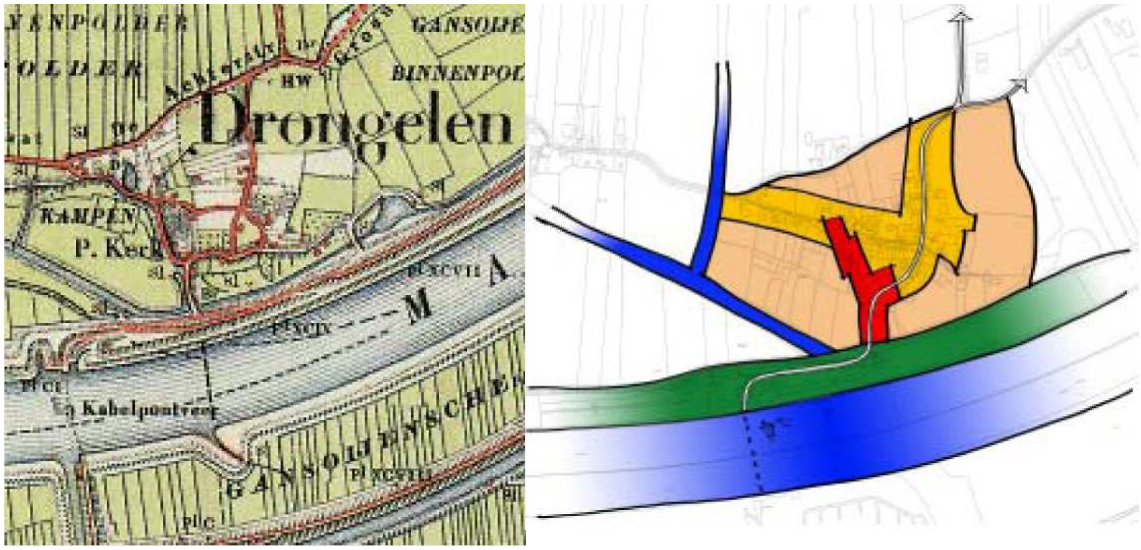
Op zichzelf staande bebouwing: voorzieningen
De kerk en de school aan de Broeksestraat vervullen door hun gebruik en hun ligging een bijzondere functie. Zij hebben een individueel karakter, waardoor ze herkenbaar zijn en belangrijk voor de oriëntatie binnen de kern.

4.3 Beschrijving kern Drongelen

4.3.1 Geschiedenis

Drongelen is waarschijnlijk aan het eind van de 13e eeuw ontstaan aan het Oude Maasje. Dankzij de gunstige ligging aan de rivier kende Drongelen in de 18e eeuw meer ontwikkeling dan de kernen elders in het gebied. In die periode ontwikkelde Drongelen zich tot een verkeersdorp.

Er was een veerverbinding met Waalwijk, er waren herbergen, koffiehuizen en schipperswoningen geconcentreerd op een centrale plaats. Deze ontwikkeling zette zich in de 19e eeuw voort. Na de aanleg van de Bergse Maas in 1896 en de bouw van een vaste brug tussen Heusden en Aalburg in 1899 verdween echter veel bedrijvigheid uit Drongelen.
Tot 1945 breidde Drongelen zich nauwelijks uit. Tijdens de Tweede Wereldoorlog is het dorp grotendeels verwoest. Bij de wederopbouw van het dorp is de heldere structuur bewaard. Nieuwe ontwikkelingen beperkten zich tot verdichting van de bestaande linten en de invulling van het tussengelegen gebied.



Links: Historische kaart van Drongelen
Rechts: Schematische opbouw van Drongelen

4.3.2 Ruimtelijke karakteristiek

De structuur van Drongelen wordt bepaald door het samenkomen van enkele agrarische wegen. Waar de wegen samenkomen vormen ze een driehoek van lintbebouwing. Dit is de feitelijke kern van het dorp. Van de oorspronkelijke bebouwing is vrijwel niets meer terug te vinden.

.

4.3.3 Karakteristieke deelgebieden

Historische dorpsgebieden, bebouwingslinten en -clusters

Het historisch dorpsgebied bestaat uit lintbebouwing die in de loop der tijd is verdicht tot een kern. Dit verdichtingsproces heeft gezorgd voor variatie in bebouwing: (arbeiders)woningen, seriematig gebouwde twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande panden. Typerend voor het gebied is dat er pand voor pand, erf voor erf is gebouwd en dat een groot deel seriematig is gerealiseerd. De bebouwing is onderling verschillend van vorm, massa, materiaal, kleur, etc.

De panden dateren uit verschillende tijden, zijn in verschillende bouwstijlen gebouwd en de percelen hebben verschillende kavelbreedtes. Bij nieuwe inbreidingslocaties is een planmatige opzet met identieke panden aanwezig.
Kenmerkend is de afwisseling tussen open ruimte en bebouwing, waarbij veel van de (oorspronkelijke) open ruimten zijn bebouwd. Belangrijk in het straatbeeld zijn de voortuinen en de groene erfafscheidingen en leilinden.

Bedrijventerrein met bedrijfswoning
De Kruisstraat is van oudsher een uitvalsweg. In de loop der tijd is hier bedrijvigheid gevestigd. Er is een onderscheid tussen bedrijfswoningen dicht aan de straat en de bedrijfsbebouwing meer achter op de kavel. Beide gebouwtypen zijn gericht op een representatieve uitstraling, passend bij de functie.
Het is van belang eisen te stellen aan de representatieve uitstraling van de gebouwen. Immers zij zijn onderdeel van de dorpsrand en zichtbaar vanaf de Kruisstraat als doorgaande route (route naar de veerpont).

Op zichzelf staande bebouwing: voorzieningen
De op zichzelf staande gebouwen vervullen door ligging en gebruik een bijzondere functie in Drongelen. Het gaat om de kerk en het dorpshuis. Deze gebouwen staan verspreid in Drongelen. Zij hebben een individueel karakter, waardoor ze herkenbaar zijn en belangrijk voor de oriëntatie binnen de kern.
De architectuur van de bebouwing is verschillend, afhankelijk van de bouwperiode en van de functie die wordt gehuisvest. De gebouwen zijn individueel en vrijstaand. Belangrijk in het beeld is de overgang van het gebouw naar de openbare ruimte, die al dan niet is voorzien van een muur, haag, o.i.d.

4.4 Beschrijving kern Eethen

4.4.1 Geschiedenis
De eerste bewoners van Eethen vestigden zich ten zuiden van het huidige dorp op de oeverwallen van het Oude Maasje. De kern Eethen zelf is gelegen op een donk, een hoger gelegen gedeelte in een nat gebied. De St. Elisabethsvloed van 1421 zorgde voor een verwoesting van nagenoeg het hele dorp. Hierna is rond de resten van de kerk begonnen met de wederopbouw van het dorp. Tot de 19e eeuw is Eethen nauwelijks gegroeid en is de bebouwing rond de kerk geconcentreerd geweest. Na de tweede keer dat het dorp verwoest werd door bombardementen in de Tweede Wereldoorlog, heeft het dorp zich aanvankelijk in noordelijke richting verdicht.

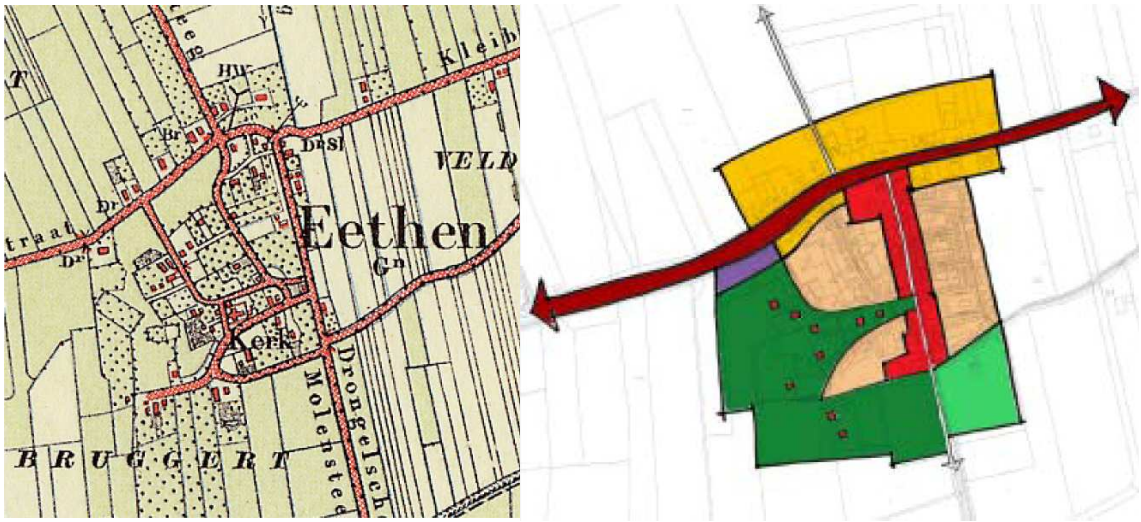
4.4.2 Ruimtelijke karakteristiek
In de jaren 1960 is, volgend op de ruilverkaveling, de Provincialeweg Zuid aangelegd. Binnen de gemeente Aalburg is Eethen het enige dorp waar deze weg doorheen loopt. Dit is aanleiding geweest om ervoor zorg te dragen dat de weg ter hoogte van het dorp een minder interlokaal karakter heeft gekregen en meer is ingepast in de karakteristiek van het dorp, onder meer door de aanleg van een drietal rotondes.

In de jaren ’60 en daarna heeft een aantal uitbreidingen van het dorp plaatsgevonden ten oosten van de Raadhuisstraat. Thans vinden uitbreidingen aan de zuidzijde van de kern plaats. Het oorspronkelijke historische middelpunt rond de kerk, dat door eerdere uitbreidingen helemaal in de zuidwesthoek van het dorp was komen te liggen, zal hierdoor weer een centrale positie in het dorp krijgen. De hoofdroute loopt niet meer over de C. Branderhorststraat, maar over de Raadhuisstraat, die voorheen Molensteeg heette.

4.4.3 Karakteristieke deelgebieden

Historische dorpsgebieden, bebouwingslinten en -clusters

Het historische dorpsgebied bestaat uit de Raadhuisstraat als centraal gelegen bebouwingslint. Met name het noordelijk deel is bepalend voor het beeld, omdat zich hier oudere bebouwing bevindt en omdat dit deel, als dorpsentree vanaf de Provincialeweg Zuid nadrukkelijk in beeld is. Er is een diversiteit aan gebouwen: eenvoudige woningen, (voormalige) boerderijen en villa’s, seriematige twee-onder-één-kap woningen, winkels etc.. Typerend voor het gebied is dat er zowel perceelsgewijs als in serie is gebouwd. De bebouwing is daarom onderling verschillend van vorm, massa, materiaal, kleur en detaillering. De panden dateren uit verschillende tijden en zijn in verschillende bouwstijlen gebouwd. Zij hebben overwegend een traditionele verschijningsvorm. De percelen hebben verschillende kavelbreedtes.
Belangrijk in het straatbeeld zijn de voortuinen en de groene erfafscheidingen.



Links: Historische kaart van Eethen
Rechts: Schematische opbouw van Eethen

Langs de oudere uitvalswegen van Eethen (Kleibergsestraat, de Hoek en de C. Branderhorststraat) zijn aansluitend op de historische bebouwingskern in de loop der tijd bebouwingslinten ontstaan. Typerend voor het gebied in het noorden (Kleibergsestraat en C. Branderhorststraat) is dat er perceelsgewijs is gebouwd.

De karakteristieke bebouwing en de ruime opzet van de openbare en particuliere ruimte bepalen sfeer en beeld. Meer in het dorpscentrum van Eethen langs de Hoek en de C. Branderhorststraat is de bebouwing dichter op elkaar gesitueerd.
Het beeld en karakter van een bebouwingslint wordt bepaald door de afwisseling tussen de bebouwing en de open ruimten tussen de gebouwen. Waar in het historisch dorpsgebied dit verdichtingsproces vaak in het verleden reeds heeft plaatsgevonden, is dit bij de historische bebouwingslinten nog steeds het geval.
Hierdoor is de variatie in leeftijd en verschijning in bebouwingslinten vaak groter dan in het historisch dorpsgebied. Het beeld wordt dan ook bepaald door een afwisseling van panden, bouwstijlen en -tijden. De bebouwing is onderling verschillend van vorm, massa, materiaal en kleur. De panden dateren uit verschillende tijden, zijn in verschillende stijlen gebouwd en de percelen hebben verschillende kavelbreedtes. Zo wisselen (arbeiders)woningen, (voormalige) boerderijen, (tuinders)bedrijven en dergelijke elkaar af.
Er is een afwisseling tussen bebouwing met een kleinere en grotere omvang. Zij heeft overwegend een traditionele verschijningsvorm.

Parken en groengebieden
Ten zuiden aan de rand van Eethen ligt het sportpark, in een open landschap. Het karakter van het gebied wordt bepaald door de groene uitstraling van het gebied. De bebouwing is functioneel, relatief laag en in samenhang met de groene omgeving.

Buitenplaatsen, landgoederen
Het groengebied naast de Cornelis Branderhorststraat ten oosten van de kerk, draagt bij aan het idyllische beeld van het dorpscentrum van Eethen. Dit komt door de relatieve openheid van het erf bij de bebouwing op dit perceel en doordat de bebouwing op afstand van de openbare ruimte ligt. Van belang is de groene inrichting en erfafscheiding van het terrein met hagen en ruim opgaand groen.

Op zichzelf staande bebouwing: voorzieningen
De op zichzelf staande bebouwing vervult door het gebruik een bijzondere functie in Eethen. Het gaat om de kerk, de basisschool, de brede school en het dorpshuis. Zij hebben allen een individueel karakter, waardoor ze herkenbaar zijn en belangrijk voor de oriëntatie binnen de kern. De architectuur van de bebouwing is verschillend, afhankelijk van de bouwperiode en van de functie die wordt gehuisvest. De gebouwen zijn individueel en vrijstaand.

Gebieden waarvoor een beeldkwaliteitplan geldt:
Aan de zuidzijde van Eethen wordt het woongebied Zuidrand Eethen ontwikkeld. Hiervoor is een beeldkwaliteitplan opgesteld. De bepalingen uit dit beeldkwaliteitplan zijn van toepassing voor dit gebied. Voor het westelijk deel van de zuidrand van Eethen, De Driesprong genaamd, is een afzonderlijke beeldkwaliteitparagraaf opgesteld. De bepalingen uit deze paragraaf zijn van toepassing voor dit gebied.

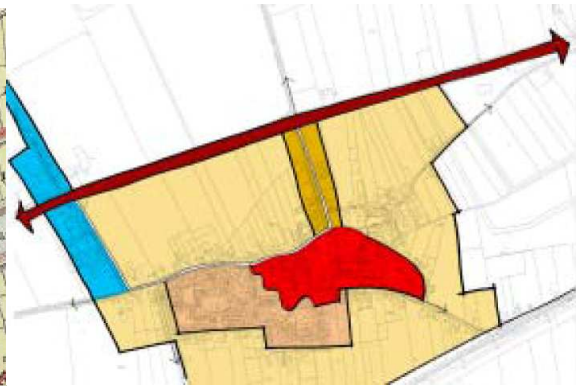
4.5 Beschrijving kern Genderen

4.5.1 Geschiedenis

Genderen is een esdorp dat waarschijnlijk aan het eind van de 11e eeuw is ontstaan. Kenmerkend is het onregelmatige wegenpatroon. Na de St. Elizabethsvloed van 1421 bleven er in het gebied rond Genderen problemen met de controle van het water. Deze werden veroorzaakt door de getijdenstroom van de Biesbosch en het samenstromen van Maas en Waal bij Woudrichem. Pas bij het scheiden van Maas en Waal en met het graven van de Bergse Maas in 1896 werd het waterprobleem grotendeels opgelost. De Oude Wetering die in vroeger tijden in noord-zuid richting door het dorp liep is verdwenen. Het oude stratenpatroon van Genderen is nog wel volledig intact. Uitbreiding heeft voornamelijk in westelijke richting plaatsgevonden vanaf de Oegemastraat tot aan de Doeverensestraat.
Verder is er vanaf eind 19e eeuw een sterke verdichting van de bebouwing opgetreden. Historische boerderijen en oude karakteristieke panden worden nu afgewisseld door nieuwe vrijstaande of twee-onder-één-kap woningen. De karakteristiek is echter onveranderd.

Het min of meer organische karakter van Genderen heeft geresulteerd in de sterk wisselende afstanden van de rooilijnen tot de weg en tussen de gebouwen onderling en grote verschillen in kavelgrootte.





Links: Historische kaart van Genderen
Rechts: Schematische opbouw van Genderen

4.5.2 Ruimtelijke karakteristiek

De ruimtelijk karakteristiek van Genderen wordt bepaald door het onregelmatige wegenpatroon, dat zich uitstrekt in oost-westelijke richting in een gebied tussen de Provincialeweg Zuid en de dijk langs de Bergse Maas. Van een centrale plek in het dorp is geen sprake, de kerktoren van de Hervormde Kerk neemt wel een dominante plaats in.
De Kelderstraat fungeert als hoofdentree van Genderen. Binnen het dorp vormt de kronkelende Hoofdstraat de ontsluitingsweg. Het beeld van Genderen vanaf de Provincialeweg Zuid is niet representatief voor de rest van het dorp. Het beeld wordt grotendeels bepaald door de achterzijden van de bedrijfsgebouwen langs de Hoofdstraat.

4.5.3 Karakteristieke deelgebieden

Historische dorpsgebieden, bebouwingslinten en -clusters
Het historische dorpsgebied is gegroeid langs een aantal wegen, met lintbebouwing die in de loop der tijd is verdicht tot een kern (zuidzijde Hoofdstraat, Kerkstraat, Oegemastraat, Rondedans). Dit verdichtingproces heeft gezorgd voor een variatie in bebouwing, die pand voor pand, erf voor erf is gebouwd. De panden dateren uit verschillende tijden, zijn in verschillende stijlen gebouwd en de percelen hebben wisselende kavelbreedtes met soms nog een doorzicht naar achtergelegen tuin of buitengebied. In het gebied komen diverse andere functies dan wonen voor, zoals winkels en bedrijven. Het beeld wordt bepaald door oude panden en gebouwen met een verfijnde detaillering. Belangrijk in het straatbeeld zijn de voortuinen en de groene erfafscheidingen.

De seniorenwoningen rond de Burgemeester Brunestraat zijn in de jaren 1970 gebouwd. Het ligt tegen het historisch dorpsgebied gesitueerd en is hierdoor medebepalend voor de karakteristiek van het historisch dorpsgebied.

Langs de wegen naar het oude dorpscentrum is in de loop der tijd lintbebouwing ontstaan. Het gaat om de noordzijde van de Hoofdstraat, de Meerhoek, Meerstraat, Kelderstraat en Nieuwe Steeg.
Het beeld en karakter van een bebouwingslint wordt bepaald door de afwisseling tussen de bebouwing en de open ruimten tussen de gebouwen. Waar in het historisch dorpsgebied dit verdichtingsproces vaak in het verleden reeds heeft plaatsgehad, is dit bij de historische bebouwingslinten nog steeds het geval. Hierdoor is de variatie in leeftijd en verschijning in bebouwingslinten vaak groter dan in het historisch dorpsgebied. Het beeld wordt dan ook bepaald door een afwisseling van panden, bouwstijlen en bouwtijden.
De bebouwing is onderling verschillend van vorm, massa, materiaal en kleur. De panden dateren uit verschillende tijden, zijn in verschillende stijlen gebouwd en de percelen hebben verschillende kavelbreedtes. De bebouwing is overwegend opgetrokken in een traditionele stijl. Er is een afwisseling tussen bebouwing met een kleinere en grotere omvang. Zij heeft overwegend een traditionele verschijningsvorm.
De karakteristieke bebouwing en de ruime opzet van de openbare en particuliere ruimte bepalen sfeer en beeld.

Op zichzelf staande bebouwing: voorzieningen
Deze bebouwing vervult door het gebruik een bijzondere functie in Genderen. Het gaat om de Chr. Basisschool Het Fundament, de kerken, het dorpshuis en de nieuwe brandweerkazerne. In Genderen staan die gebouwen verspreid door het dorp. Zij hebben allen een individueel karakter, waardoor ze herkenbaar zijn en belangrijk voor de oriëntatie binnen de kern. De architectuur van de bebouwing is verschillend, afhankelijk van de bouwperiode en van de functie die wordt gehuisvest. De gebouwen zijn individueel en vrijstaand. Het dorpshuis, de school en nieuwe brandweerkazerne zijn één bouwlaag hoog.

Het dorpshuis is voorzien van een plat dak en de school is voorzien van geschakelde piramidedaken. Bij de kerken is er sprake van een bijzondere bouwvorm of opvallend gebouwd element, zoals de kerktoren.

De (openbare) ruimte bij de bebouwing en de bebouwing zelf vullen elkaar ruimtelijk en functioneel aan, zoals de school met het schoolplein en de kerk met het kerkplein. Daarbij is de overgang van privéterrein naar openbare ruimte gemarkeerd met een erfafscheiding: een haag of representatief hek.

4.6 Beschrijving kern Meeuwen

4.6.1 Geschiedenis

Het kasteel van Meeuwen is rond 1360 gebouwd door Jan van Drongelen en werd begin 18e eeuw zwaar vernield door de Franse dragonders om in het midden van de 19e eeuw gedeeltelijk te worden herbouwd. Het doek valt definitief als in 1936 alles tot de grond toe afbrandt. In de Tweede Wereldoorlog heeft Meeuwen het zwaar te verduren. Vooral de kerken worden zwaar beschadigd. In Meeuwen waren Duitse militairen gelegerd bij een lichtbaken. Al terugtrekkend laten de Duitsers een spoor van verwoesting achter om uiteindelijk achter de nieuwe linies van de Bergsche Maas voorlopig stand te houden. De gemeente Meeuwen werd in 1923 opgeheven door de vorming van de gemeente Eethen.



Links: Historische kaart van Meeuwen
Rechts: Schematische opbouw van Meeuwen

4.6.2 Ruimtelijke karakteristiek

De ruimtelijke karakteristiek van Meeuwen wordt bepaald door de Provincialeweg Zuid die in het noorden ligt en de Dorpsstraat die er parallel aan ligt. Het dorp kent niet echt een dorpscentrum. De kerktoren van de Hervormde Kerk neemt wel een dominante plaats in. De Dorpsstraat fungeert als hoofdentree van Meeuwen. Binnen het dorp vormt de Dorpsstraat tevens de ontsluitingsweg. Het beeld van Meeuwen vanaf de Provincialeweg Zuid is representatief, omdat het grotendeels bepaald wordt door de groenstrook en voorzijden van de woningen.

4.6.3 Karakteristieke deelgebieden

Historische dorpsgebieden, bebouwingslinten en -clusters

Meeuwen bestaat uit een bebouwingslint, met verdichting tussen Laan en Hoek. Typerend voor het gebied is dat er perceelsgewijs is gebouwd. Het beeld en karakter wordt bepaald door de afwisseling tussen de bebouwing en de open ruimten tussen de gebouwen. De lintbebouwing is in de loop der tijd verdicht. Dit proces heeft gezorgd voor een variatie in bebouwing. Aldus komen er woningen ouder dan 1900 voor naast naoorlogse gebouwen. Bij de wederopbouw zijn woningen in serie gerealiseerd. De diversiteit in bebouwing is kenmerkend. De bebouwing is verschillend van vorm, massa, materiaal en kleur.

De panden dateren uit verschillende tijden, zijn in verschillende stijlen gebouwd en de percelen hebben verschillende kavelbreedtes. Zo wisselen eenvoudige woningen, (voormalige) boerderijen, bedrijven, seriematig gebouwde woningen, vrijstaande en halfvrijstaande woningen elkaar af.

De woningen zijn doorgaans één bouwlaag hoog met een relatief lage goothoogte. Een enkel gebouw is twee bouwlagen hoog. Bij de woningen van één bouwlaag is de woonfunctie opgenomen in de kap. De oudere woningen hebben over het algemeen een relatief hoge begane-grond-bouwlaag. De bedrijven aan de Dorpstraat zijn meestal één à twee bouwlagen hoog en sommige zijn voorzien van een kap. (Voormalige) boerderijen in het lint zijn doorgaans van het kortgeveltype en staan haaks op de straat.

In het bebouwingslint is sprake van een verspringende rooilijn, en wisselt de afstand tussen bebouwing en openbare weg. Alle woningen zijn voorzien van een voortuin, waarbij de overgang van privéterrein naar openbaar terrein bestaat uit een erfafscheiding (haag of een hek).

De bebouwing is divers, met een traditionele verschijningsvorm. Vanaf het lint is er zicht op het achtererf of het buitengebied.

Agrarisch buitengebied: oude en jonge ontginningen

De bebouwing op hoek van de Meeuwensesteeg en de Provincialeweg Zuid ter hoogte van de westelijke dorspentree (het kasteel) alsook de bebouwing aan de Provincialeweg Zuid ter hoogte van de oostelijke dorpsentree (witte molen en de bedrijfsrepresentatiezone ten noorden van het bedrijventerrein) liggen op de Dussense stroomrug, die vanaf Dussen via Meeuwen, Eethen en Genderen loopt en tot de oude ontginningen wordt gerekend. Aan de bebouwing worden welstandseisen gesteld, omdat deze op een duidelijk zichtbare locaties ter hoogte van de dorpsentrees liggen. Het verkavelingpatroon op de stroomrug bestond uit een onregelmatig blokpatroon, dat zich voegde naar de vorm van de stroomrug. Men vestigde zich op de flanken van de stroomruggen. De gronden werden gebruikt voor bouwland, boomgaard en betere weidegronden.

Op zichzelf staande bebouwing: voorzieningen

Deze gebouwen vervullen een bijzondere functie in Meeuwen. Het gaat om de Chr. basisschool De Ark, de Nederlands Hervormde Kerk aan de Hoek, de Gereformeerde Kerk aan de Dorpsstraat en de Gereformeerde Gemeente aan de Laan. In Meeuwen staan die gebouwen op verschillende locaties in het dorp.

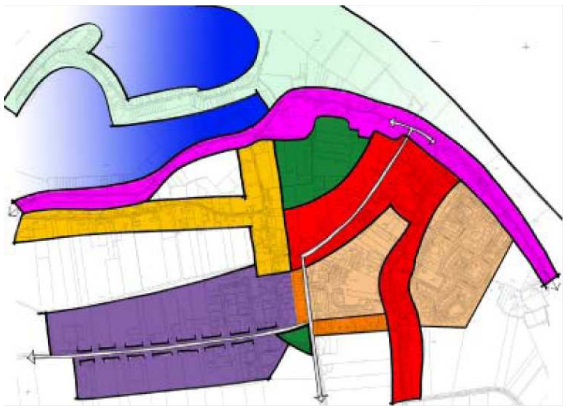
Zij hebben een individueel karakter, waardoor ze herkenbaar zijn en belangrijk voor de oriëntatie binnen de kern. De architectuur van de bebouwing is verschillend, afhankelijk van de bouwperiode en van de functie die wordt gehuisvest. De gebouwen zijn individueel en vrijstaand. De school is opgetrokken uit één bouwlaag en is voorzien van een kap.
Bij de kerk is er sprake van een bijzondere bouwvorm en de kerktoren als opvallend gebouwd element. De architectuur van de bebouwing is verschillend, afhankelijk van de bouwperiode en van de functie die wordt gehuisvest. De gebouwen zijn individueel en vrijstaand.
Belangrijk in het beeld is ook de overgang van het gebouw naar de openbare ruimte, die al dan niet is voorzien van een muur, haag, o.i.d.
Voor de gebouwen binnen dit thema geldt dat de bebouwing en de directe omgeving als geheel ontworpen zijn, waarbij de open ruimte en het gebouw elkaar ruimtelijk en functioneel aanvullen, zoals de school met het schoolplein en de kerk met het kerkplein

4.7 Beschrijving kern Veen

4.7.1 Geschiedenis

Veen is van oorsprong een oeverwaldorp dat bestaat uit enkele straten rond de grotendeels uit de 12e eeuw stammende kerk. In een later stadium is een dijk langs de Maas aangelegd om het dorp tegen het water te beschermen, de Maasdijk. Van oudsher staat bebouwing aan de Maasdijk, de parallel aan de rivier lopende Grotestraat en de loodrecht daarop staande Witboomstraat en Van der Loostraat.
In 1880 is het oorspronkelijke dorp door dijkdoorbraken grotendeels verwoest, maar is daarna min of meer herbouwd in zijn oorspronkelijke contour. Ondanks deze dijkdoorbraak zijn de oudste huizen in de gemeente Aalburg te vinden in Veen. Deze woningen staan voornamelijk aan de Grotestraat en Van der Loostraat. Verder staan op een aantal plekken in het dorp oude boerderijen. In Veen zijn drie typen te onderscheiden, te weten de kortgevelboerderij, de T-boerderij en de langgevelboerderij.
Pas na 1950 heeft uitbreiding van de dorpsbebouwing plaatsgevonden: tussen de Dr. Tjalmastraat en de Nieuwstraat aan de zuidzijde van het oorspronkelijke dorp en ten oosten van de Witboomstraat. Meer recent zijn woningen gerealiseerd tussen de Schmitzstraat en Witboomstraat.





Links: Historische kaart van Veen
Rechts: Schematische opbouw van Veen

4.7.2 Ruimtelijke karakteristiek

De ruimtelijke karakteristiek van Veen wordt bepaald door de Maasdijk en Van der Loostraat/Mussentiend, en de haaks daarop staande straten Grotestraat en Witboomstraat. Hier bevindt zich de oudere bebouwing. Veen heeft geen echt dorpscentrum. De toegang tot het dorp vanaf de Provincialeweg Zuid gaat via de Groeneweg. Het verkeer verspreidt zich dan via Schmitzstraat/Grotestraat of via Nieuwstraat/Witboomstraat over het dorp, waarbij ook de Van der Loostraat een belangrijke rol speelt.

4.7.3 Karakteristieke deelgebieden

Historische dorpsgebieden, bebouwingslinten en -clusters

Het historische dorpsgebied is gegroeid langs een aantal wegen met lintbebouwing die in de loop der tijd is verdicht tot een kern. Dit verdichtingproces heeft gezorgd voor een variatie in bebouwing. Het beeld van het historisch dorpsgebied in Veen wordt bepaald door de mix van bebouwing met historische panden (met een verfijnde detaillering), twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande woningen aan de ene kant en bedrijfshallen en loodsen (eenvoudige uitstraling en (relatief) grote massa en hoogte) aan de andere kant. Bij de kruising van de Witboomstraat en de Van der Loostraat is een concentratie van diverse gebruiksfuncties. Zo staan hier: appartementen, winkels, loodsen, cafés en een bank.

Typerend voor het gebied is dat een perceelsgewijze ontwikkeling heeft plaatsgevonden met bebouwing die per perceel verschilt, qua vorm, massa, materiaal, kleur en detaillering. De panden dateren uit verschillende tijden, zijn in verschillende bouwstijlen gebouwd en de percelen hebben verschillende kavelbreedtes. Kenmerkend is de afwisseling tussen open ruimte en bebouwing, waarbij in dit gebied veel van de (oorspronkelijke) open ruimten tussen de bebouwing zijn bebouwd.

Dijkbebouwing

De Maasdijk behoort tot de oudere bewoonde gebieden van Veen. De dijkbebouwing is pand voor pand en perceel voor perceel gerealiseerd, waarbij de bebouwing langs de dijk in de loop der tijd is verdicht.

Dit verdichtingsproces heeft gezorgd voor een variatie in bebouwing. De bebouwing is onderling verschillend van vorm, massa, materiaal, kleur en detaillering. Kleinschalige (dijk)woningen, (voormalige) boerderijen, (statige) villa's en meer recente woningen wisselen elkaar af. Er is ook afwisseling van bouwvormen; individuele woningen, aaneengesloten bebouwing en ensembles van oude bebouwing, zoals boerenerven met huis, schuur en erfbeplanting. De panden dateren uit verschillende tijden, zijn in verschillende bouwstijlen gebouwd en de percelen hebben verschillende kavelbreedtes.
De bebouwing bevindt zich voornamelijk aan de binnenzijde van de dijk. Op deze wijze is er voortdurend uitzicht op het groen van de uiterwaarden en de rivier aan de overzijde van de dijk. In de lengterichting van de dijk is de afwisseling tussen bebouwing en open ruimte kenmerkend. De bebouwing aan de dijk is traditioneel met oude en soms gerestaureerde gebouwen. Er is een afwisseling in dichtheden van bebouwing aan de Maasdijk. In het gebied van de kruising Grotestraat tot de kruising Witboomstraat is de bebouwing zeer dicht door de twee kanten bebouwing van de Maasdijk.
De weg op de kruin van de dijk is relatief smal. Er is bebouwing die op dijkhoogte aan de openbare weg staat en bebouwing die onder aan de teen van de dijk staat. De afstand van gebouwen tot de openbare weg varieert.
De richting van de hoofdgebouwen varieert. Er zijn gebouwen die haaks op de dijk staan; dit zijn voornamelijk de boerderijen die met hun korte gevel gericht zijn op de dijk. Daarnaast zijn er gebouwen met hun hoofdrichting parallel aan de dijk, veelal (kleinschalige) dijkwoningen.

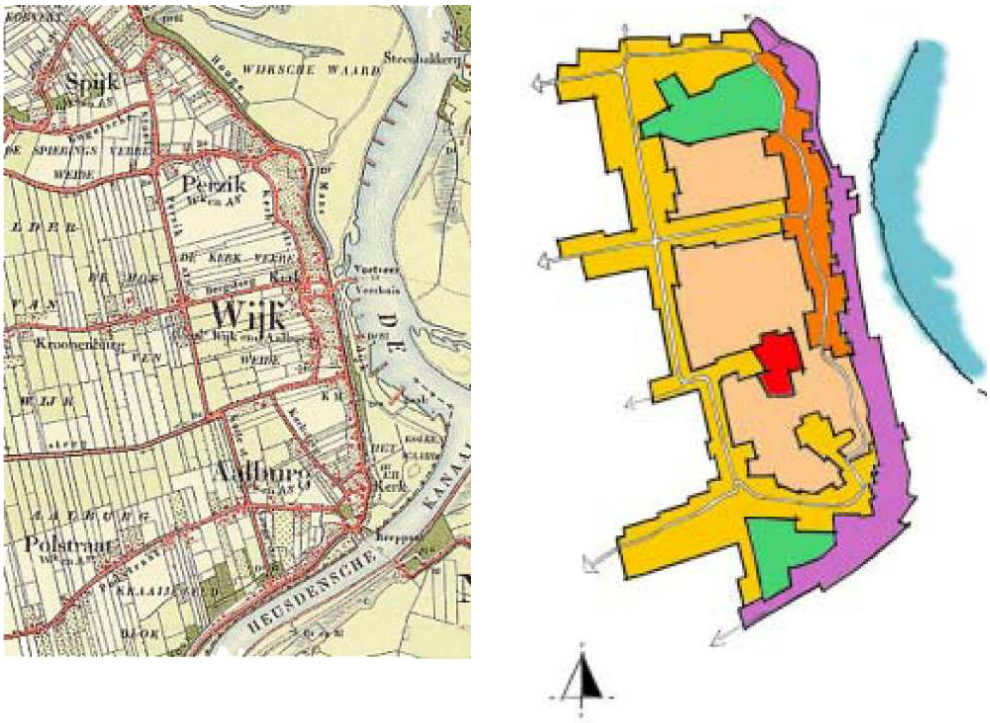
Op zichzelf staande bebouwing: voorzieningen
De kerken, scholen en het dorpshuis in Veen vervullen door ligging en gebruik een bijzondere functie: zij hebben een individueel karakter; zijn herkenbaar en belangrijk voor de oriëntatie. Belangrijk in het beeld is de overgang van het gebouw naar de openbare ruimte, die al dan niet is voorzien van een muur, haag, o.i.d.
Voor de gebouwen binnen dit thema geldt dat de bebouwing en de directe omgeving als geheel ontworpen zijn, waarbij de open ruimte en het gebouw elkaar ruimtelijk en functioneel aanvullen, de school met het schoolplein en de kerk met het kerkplein.

Gebieden waarvoor een beeldkwaliteitplan geldt:
Voor het woongebied De Eng, het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein Veensesteeg Noord, de ruimte-voor-ruimte woonontwikkeling aan de Nieuwstraat en de ontwikkeling van het multifunctioneel centrum aan de Groeneweg zijn beeldkwaliteitplannen opgesteld. De bepalingen uit deze beeldkwaliteitplannen zijn van toepassing voor deze gebieden.
Ook voor de te ontwikkeling bij de Veense Plassen wordt een beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitplan zal te zijner tijd worden opgenomen in deze welstandsnota.

4.8 Beschrijving kern Wijk en Aalburg

4.8.1 Geschiedenis

Wijk en Aalburg zijn rond het jaar 800 als twee aparte oeverwaldorpen aan de Maas ontstaan. Kenmerkend voor oeverwaldorpen is de aanwezigheid van een voor- en achterstraat. Aanvankelijk was er nauwelijks sprake van een dorpskern in Wijk noch in Aalburg. Door vestiging van winkeliers en ambachtslui breidden Wijk en Aalburg zich langzamerhand uit en ontwikkelden ze zich in de lengte van de oeverwal.
Hiermee kregen ze een langgerekt karakter dat versterkt werd door secundaire dijkbebouwing. In 1810 werden de dorpen Wijk en Aalburg samengevoegd. Tussen 1896 en 1904 werd de Maas afgedamd en werd de Bergsche Maas als nieuwe waterweg gegraven. Tot 1940 was er slechts sprake van geringe toename van bebouwing, maar na de Tweede Wereldoorlog breidde Wijk en Aalburg zich flink uit. Uitbreiding geschiedde van de dijk af richting het westen waardoor de langgerekte structuur nagenoeg verdween. Bij deze uitbreiding is voornamelijk de oude wegenstructuur aangehouden. Midden tussen het vroegere dorp Wijk en het dorp Aalburg is een nieuw dorpscentrum met de Markt en de Galerij ontstaan waarbij de oude wegenstructuur is vervallen. Dit dorpscentrum is enkele jaren geleden herontwikkeld waarmee het gebied een kwaliteitsimpuls heeft gehad en Wijk en Aalburg een echt dorpshart heeft gekregen.



Links: Historische kaart van Wijk en Aalburg
Rechts: Schematische opbouw van Wijk en Aalburg

4.8.2 Ruimtelijke karakteristiek

De ruimtelijke structuur van Wijk en Aalburg hangt sterk samen met de oorspronkelijke bebouwings- en verkeersstructuur en de ontstaansgeschiedenis.

Zoals hiervoor al is uiteengezet, staat langs de Maas de oorspronkelijke dijkbebouwing en is de bebouwing vervolgens uitgebreid van de dijk af, waarbij de bestaande wegenstructuur grotendeels is aangehouden.
De wegenstructuur drukt een belangrijke stempel op de ruimtelijke structuur. De belangrijkste wegen in noord-zuid richting zijn de Maasdijk, Grote Kerkstraat/De Vlijt en Perzikstraat/Berenhoeksestraat/Kortestraat. De belangrijkste wegen in oost-west richting zijn de Polstraat, Aalburgsestraat, Bergstraat en Kerkverreweide. De 'dorpsring' wordt gevormd door een aantal van de genoemde straten, te weten de Berenhoeksestraat, Kortestraat, de Polstraat, De Vlijt, Grote Kerkstraat en Bergstraat. Tot slot kan er een aantal wegen onderscheiden worden die vanaf de dorpsring naar het centrum leiden: Aalburgsestraat, Anjelierstraat, Ds. Moorreesstraat, Oude Kerkstraat/Tempelierstraat en Herrebeugel.
Het dorpshart wordt gevormd door de Markt en de Galerij. Wat betreft groen en water vormt de Maas met zijn uiterwaarden de belangrijkste structuur. Het gemeentelijk beleid is erop gericht om de hoeveelheid open water te vergroten. Binnen de bebouwde omgeving heeft een aantal straten boombegeleiding en komen verspreid groenplekken en -gebieden voor.
De bebouwingsdichtheid varieert sterk binnen Wijk en Aalburg. Het oude dorp heeft een open tot zeer open bebouwing. De wijken die na de Tweede Wereldoorlog zijn gebouwd kennen een grotere dichtheid vanwege economische motieven.
In het algemeen is de bebouwing georiënteerd op de openbare ruimte. De bebouwing heeft overwegend een woonfunctie. Detailhandel komt voornamelijk voor aan de Markt, de Galerij en Grote Kerkstraat en horeca aan de Galerij en de Maasdijk. Maatschappelijke voorzieningen zijn verspreid over het dorp aanwezig. Bedrijvigheid tenslotte is met name langs de oudere wegen aan de rand van het dorp gesitueerd.

4.8.3 Karakteristieke deelgebieden

Historische dorpsgebieden, bebouwingslinten en -clusters
Het historische dorpsgebied is gegroeid langs de Grote Kerkstraat en zijstraten die in verbinding staan met de Maasdijk, te weten de Torenstraat, Molenstoep en de Schoolstraat en Polstraat ten oosten van de Kortestraat. In de loop der tijd is de ontstane lintbebouwing verdicht tot een kern. Dit verdichtingsproces heeft gezorgd voor een variatie in bebouwing, waarbij woningen, (voormalige) boerderijen, een kerk, statige villa's en dergelijke elkaar afwisselen.
Typerend voor het gebied is de perceelsgewijze bebouwing, waarbij de bebouwing onderling verschillend van vorm, massa, materiaal, kleur en detaillering is. De panden dateren uit verschillende tijden en zijn in verschillende stijlen gebouwd. De percelen hebben verschillende kavelbreedtes.
Het beeld wordt bepaald door (gerestaureerde) boerderijen en andere wat oudere bebouwing, die het gebied een traditionele uitstraling geven. Maar het gebied telt ook een aantal moderne gebouwen, voornamelijk voor detailhandel of dienstverlening. Deze mix van oude en nieuwere bebouwing onderscheidt dit gebied van de andere bebouwingslinten in Wijk en Aalburg.

De bebouwing is redelijk ruim en open opgezet. Kenmerkend is het slingerende verloop van de straten en de afwisseling tussen open ruimte en bebouwing.

De massa en vorm van de bebouwing variëren in grote mate in dit gebied. Veelal is de hoogte van de bebouwing één tot twee bouwlagen, voorzien van een kap. Er is niet één goothoogte, maar de hoogte van de goten verschilt per pand: de dakcontour verspringt. In het gebied staan overwegend gebouwen met een lage goothoogte, soms in combinatie met hoge (grote) kappen. De gebouwen zijn wisselend in maat en schaal; de bedrijven en detailhandelsvestigingen zijn relatief groot ten opzichte van de woningen. Op enkele plaatsen zijn bedrijven of winkels gevestigd of in het (oorspronkelijke) woonhuis en/of in de bijhorende schuur c.q. loods.
Beeldbepalend is de wisselende onderlinge afstand tussen de gebouwen, de groene particuliere ruimte en de groene erfafscheidingen langs de straat. Vanwege de vele voortuinen hebben de meeste gebouwen een verspringende rooilijn. Slechts incidenteel staat de bebouwing dicht op de straat. De stoep markeert de overgang van het pand naar het trottoir, door een ander bestratingsmateriaal en soms een gering hoogteverschil.

Tot de historische bebouwingslinten en –clusters behoren De Kroon, het zuidelijke deel van de Perzikstraat, de Veldstraat, de Berenhoeksestraat, de Kortestraat, de Langestraat, de Bergstraat en de Polstraat ten westen van de Kortestraat. Langs deze straten is, aansluitend op de historische bebouwingskern, in de loop der tijd een bebouwingslint ontstaan, met diverse monumentale objecten. Typerend voor het gebied is de lintbebouwing die in de loop der tijd is verdicht. Dit verdichtingsproces heeft gezorgd voor een variatie in bebouwing met verschillen in vorm, massa, materiaal, kleur en detaillering. Panden dateren uit verschillende tijden, zijn in verschillende stijlen gebouwd en de percelen hebben verschillende kavelbreedtes. Woningen, bedrijven, winkels, statige villa's, maatschappelijke voorzieningen wisselen elkaar af. Het beeld en karakter van de bebouwingslinten wordt bepaald door de opzet van de bebouwing, die half open is: bebouwing is dan vrijstaand, dan weer geclusterd in de vorm van twee-onder-één-kap woningen. Daarbij is er veel afwisseling tussen de bebouwde en open ruimten.
Anders dan bij een historisch dorpsgebied is er bij de bebouwingslinten een grote diversiteit aan bouwstijlen en -tijden op korte afstand van elkaar. Dit wordt onder meer veroorzaakt doordat in de loop der tijd de open ruimten tussen de bebouwing is bebouwd. Aldus komen er woningen ouder dan 1900 voor naast gebouwen uit 1950 en meer recentere tijden. Het beeld wordt bepaald door afwisseling van panden, bouwstijlen en bouwtijden, waarbij het uiterlijk over het algemeen traditioneel is. Aan de linten wisselen kleinschalige en (relatief) grootschalige bebouwing elkaar af.

Dijkbebouwing
De Maasdijk behoort tot de oudere bewoonde gebieden van Wijk en Aalburg. De dijkbebouwing is pand voor pand en perceel voor perceel gerealiseerd, waarbij de bebouwing langs de dijk in de loop der tijd is verdicht. Dit verdichtingsproces heeft gezorgd voor een variatie in bebouwing. De bebouwing is onderling verschillend van vorm, massa, materiaal, kleur en detaillering.

Kleinschalige (dijk)woningen, (voormalige) boerderijen, (statige) villa's en meer recente woningen wisselen elkaar af. Er is ook afwisseling van bouwvormen; individuele woningen, aaneengesloten bebouwing en ensembles van oude bebouwing, zoals boerenerven met huis, schuur en erfbeplanting. De panden dateren uit verschillende tijden, zijn in verschillende bouwstijlen gebouwd en de percelen hebben verschillende kavelbreedtes.
De bebouwing bevindt zich voornamelijk aan de binnenzijde van de dijk. Op deze wijze is er voortdurend uitzicht op het groen van de uiterwaarden en de rivier aan de overzijde van de dijk. In de lengterichting van de dijk is de afwisseling tussen bebouwing en open ruimte kenmerkend.
De bebouwing aan de dijk is traditioneel met oude en soms gerestaureerde gebouwen. Er is een afwisseling in dichtheden van bebouwing aan de Maasdijk. De weg op de kruin van de dijk is relatief smal. Er is bebouwing die op dijkhoogte aan de openbare weg staat en bebouwing die onder aan de teen van de dijk staat. De afstand van gebouwen tot de openbare weg varieert.
De richting van de hoofdgebouwen varieert. Er zijn gebouwen die haaks op de dijk staan; dit zijn voornamelijk de boerderijen die met hun korte gevel gericht zijn op de dijk. Daarnaast zijn er gebouwen met hun hoofdrichting parallel aan de dijk, veelal (kleinschalige) dijkwoningen.

Parken en groengebieden
Buitendijks aan de Maasdijk en Wijkse Bol liggen de voetbalvelden van Wilhelmina 26 en NOAD32 in een open landschap. Het karakter van het gebied wordt bepaald door de groene uitstraling van het gebied. De bebouwing is functioneel, relatief laag en in samenhang met de groene omgeving.

Op zichzelf staande bebouwing: voorzieningen
De kerken, basisschool de Hoeksteen, het Willem van Oranjecollege, de Henri Dunantschool, het multifunctioneel centrum D'Alburcht, het verzorgingscomplex Wijkestein, het kinderdagverblijf Het Spektakel, de huisartsenpraktijk, het gemeentehuis en Aalburg Loket vervullen door hun ligging en gebruik een bijzondere functie voor Wijk en Aalburg. Zij hebben een individueel karakter; zijn herkenbaar en belangrijk voor de oriëntatie. Belangrijk in het beeld is de overgang van het gebouw naar de openbare ruimte, die al dan niet is voorzien van een muur, haag, o.i.d.
Voor de gebouwen binnen dit thema geldt dat de bebouwing en de directe omgeving als geheel ontworpen zijn, waarbij de open ruimte en het gebouw elkaar ruimtelijk en functioneel aanvullen, zoals de school met het schoolplein en de kerk met het kerkplein

Gebieden waarvoor een beeldkwaliteitplan geldt:
Voor het woongebied Blokland is een beeldkwaliteitplan opgesteld. De bepalingen uit het beeldkwaliteitplan zijn van toepassing voor dit gebied.

4.9 Buitengebied

4.9.1 Historie en ontwikkeling

Occupatie en grondgebruik hingen oorspronkelijk samen met het landschap. In het buitengebied zijn de volgende bodemgeografische eenheden te onderscheiden:

- Stroomruggronden. Dit zijn hoger gelegen, zanderige delen, die zeer geschikt zijn voor bewoning, akkerbouw, tuinbouw en fruitteelt. Dit zijn de Dussense stroomrug en de stroomrug die globaal loopt via Veldstraat, Klaverplak, Broeksestraat en Hillsestraat.
- Komgronden. Deze kleiige gronden liggen circa 1 tot 1,50 meter lager dan de stroomruggen. De komgronden zijn van oudsher lager gelegen, natte delen, die alleen geschikt zijn voor wei- en hooiland. Bewoning was niet mogelijk.
- Oever- en overslaggronden. Dit zijn zandige, waaiervormige uitspoelingen. Ze zijn ontstaan langs rivieren, bij dwarsdijken en soms bij een stroomrug. Zij zijn zeer geschikt voor intensieve veeteelt.
- Uiterwaarden. Deze gronden liggen buitendijks en staan nog steeds onder invloed van de rivier. Zij liggen vaak hoger dan het achterland. Er is een microreliëf als gevolg van afgravingen of natuurlijke geulen. Het landbouwgebruik is extensief en bestaat vooral uit beweiding.

Met de ruilverkavelingen is het oorspronkelijke landschap ingrijpend veranderd. De agrarische kavelmaten zijn vergroot en regelmatiger van vorm geworden. Het wegenpatroon is aangepast en wegen zijn verhard. Bovenal zijn de kommen beter ontwaterd, waardoor bewoning en akkerbouw hier mogelijk zijn geworden. Veel beplanting langs perceelsgrenzen is verdwenen, daarentegen is beplanting aangebracht langs de nieuwe wegen.

Door de eeuwen heen zijn de agrarische complexen bescheiden van omvang geweest. Woonhuis en bedrijfsgedeelte waren in een bouwvorm ondergebracht. Naast koprompboerderijen ontstonden voornamelijk kort- en langgevelboerderijen. Vrijstaande bijgebouwen waren ondergeschikt van bouwvorm. In de loop der tijd zijn boerderijen gebouwd van het zogeheten Zeeuwsche type: woning en schuur los van elkaar, waarbij de schuur is gemaakt van gepotdekseld en geteerd hout.

Moderne ontwikkelingen in de bedrijfsvoering hebben geleid tot een loskoppeling van het woon- en bedrijfsgedeelte en tot een schaalvergroting van de bedrijfsgebouwen. De bedrijfsgebouwen die heden ten dage gebouwd worden zijn voornamelijk op functionaliteit ontworpen. De vormgeving en de ruimtelijke samenhang van het totale complex en met het landschap spelen vaak een ondergeschikte rol. Geconstateerd kan worden dat het oorspronkelijk karakter van het buitengebied verandert. Een aantal ontwikkelingen zijn duidelijk waarneembaar:

- de intensivering van de landbouw en de veeteelt die leiden tot een grootschaliger en meer industriële uitstraling van de agrarische bedrijfsbebouwing;
- bedrijven die van oudsher in de dorpen en de steden gesitueerd waren, worden steeds vaker in het buitengebied aangetroffen. Die bedrijven kunnen uitgroeien tot grootschalige complexen;
- boerderijen die hun functie verliezen worden verbouwd tot burgerwoning of gesloopt en vervangen door (riante) burgerwoningen.

4.9.2 Karakteristieke deelgebieden

Historische dorpsgebieden, bebouwingslinten en -clusters

Bebouwingslinten en bebouwingclusters in het buitengebied waaraan bebouwing gesitueerd is, waarvoor een welstandstoetsing van toepassing is, zijn: Veldstraat, Broeksestraat, Hillsestraat, de Polstraat (in de nabijheid van de Kromme Nol), de Perzikstraat ten noorden van de Wijksestraat, de Engelsestoof en Den Oudert.

De linten of clusters bestaan uit een (historisch) gegroeid gebied met individuele gebouwen. Typerend voor de linten en clusters is dat er pand voor pand, erf voor erf is gebouwd, waarbij de lintbebouwing in de loop der tijd is verdicht. Dit proces heeft gezorgd voor een variatie in bebouwing met verschillen in vorm, massa, materiaal, kleur, etc. De panden dateren uit verschillende tijden, zijn in verschillende stijlen gebouwd en de percelen hebben verschillende kavelbreedtes.

Diversiteit in bebouwing is de norm. Zo staan er arbeiderswoningen, (voormalige) boerderijen, bedrijfsgebouwen en nieuwe woningen. Het gebied heeft een historische uitstraling door de aanwezigheid van (gerestaureerde) boerderijen en gebouwen in traditionele architectuur. In de linten zijn slechts enkele gebouwen opgetrokken in moderne architectuur. Maar de kenmerkende afwisseling van bouwstijlen en –tijden biedt samen met de individuele verschijningsvorm van de gebouwen ruimte voor uitzonderingen, zoals:

- verspreid staande detailhandelsvestigingen en bedrijfshallen;
- statige panden;
- kleinschalige houten panden;
- seriematige woningbouw; herhaling van enkele identieke woningen en/of in architectuur verwante panden.

Het beeld en karakter van een bebouwingslint en -cluster wordt bepaald door de afwisseling tussen de bebouwing en de open ruimten tussen de gebouwen. De opzet van de bebouwing is half open: de ruimte tussen de bebouwing is dan weer open, dan weer is de bebouwing vrijwel aaneengesloten. Af en toe komen doorzichten naar het achtergelegen buitengebied voor. Binnen de linten en clusters wisselen kleinschalige en (relatief) grootschalige bebouwing elkaar af.

Dijkbebouwing

Sinds de Middeleeuwen wordt het grondgebied van de huidige gemeente Aalburg beschermd tegen overstromingen door de Maasdijk. In landschappelijk opzicht is het dijklichaam inmiddels een van de belangrijkste ruimtelijke elementen in de omgeving. In de loop der eeuwen heeft zich op en tegen het dijklichaam een specifieke, kenmerkende bebouwingsvorm ontwikkeld. Oorspronkelijk was er een functionele scheiding tussen de bebouwing op het maaiveld, die voornamelijk agrarisch van karakter was, en die aan de dijk, die voornamelijk burgerlijk van karakter was: schippers, ambachtslieden, neringdoenden en het openbaar bestuur kozen voor een watervrije plek op het dijklichaam. Thans overweegt de woonfunctie.

Tegenwoordig is nog een groot deel van de dijkbebouwing aanwezig. Naast de Maasdijk is ook bebouwing aan de Meeuwensedijk, Hagoort en Eindsestraat gerekend tot dijkbebouwing in het buitengebied.
In de kernen heeft de dijkbebouwing zich plaatselijk verdicht tot aaneengesloten bebouwing aan weerszijden van de dijkweg, met een bijna stedelijke uitstraling. In het buitengebied is sprake van vrijstaande bebouwing, met soms relatief grote onderlinge afstanden. In het algemeen heeft de dijkbebouwing in de gemeente zijn historische uitstraling behouden.

Agrarisch buitengebied: oude en jonge ontginningen
De bebouwing op de stroomruggen wordt tot de oudere ontginningen binnen de gemeente Aalburg gerekend. De Dussense stroomrug loopt vanaf Dussen via Meeuwen, Eethen en Genderen. De dorpen worden afgewisseld door akkers en weilanden. De andere stroomrug loopt globaal via de Veldstraat, Klaverplak, Broeksestraat en Hillsestraat. Hier liggen enkele bebouwingslinten afgewisseld door open ruimte. Babylonienbroek is het meest verdichte lint op deze stroomrug.
Het verkavelingpatroon op de stroomrug bestond uit een onregelmatig blokpatroon, dat zich voegde naar de vorm van de stroomrug. Men vestigde zich op de flanken van de stroomruggen. De gronden werden gebruikt voor bouwland, boomgaard en betere weidegronden. De beperkt aanwezige kassen en boomgaarden liggen voornamelijk dicht tegen de dorpen aan of als losse elementen in de ruimte.

De jonge ontginningsgebieden hebben een waardevol landschapsbeeld dat wordt gekenmerkt door kleine boscomplexen in een verder open agrarisch landschap. De bebouwing staat verspreid in het landschap, en bestaat voornamelijk uit agrarische bedrijven, met daarnaast nog enkele burgerwoningen, niet-agrarische bedrijven, etc. De hoeveelheid bebouwing is beperkt. Kenmerkend zijn de openheid en de schaarse bebouwing. Het oorspronkelijke patroon in de kommen bestond uit een onregelmatige slagenverkaveling. Met de ruilverkaveling zijn nieuwe ontginningswegen aangelegd en agrarische bedrijven gevestigd.
De massa en vorm van de bebouwing variëren in grote mate in dit gebied. Gebouwen hebben één of twee bouwlagen, de goothoogte verschilt van laag naar hoog, etc. De hoofdgebouwen zijn voorzien van een kap. Opvallend is een lage goothoogte met een forse kap en hoge nok bij boerderijen. De bedrijfsgebouwen in dit gebied zijn relatief groot. Zij hebben weliswaar geen hoge goot- en nokhoogte, maar nemen door de (horizontale) omvang veel ruimte in.
Het groene beeld van dit gebied wordt met name bepaald door de onderlinge afstand tussen gebouwen, de groene voortuinen en de groene erfafscheidingen langs de straat. De afstand tussen bebouwing en straat is wisselend, veelal is er een (ruime) voortuin. Incidenteel staat de bebouwing dicht op de straat, maar nooit direct grenzend aan de straat.

Opvallend aan de dijken zijn enkele niet-agrarische bedrijven. De bebouwing aan de dijk is traditioneel met oude en soms gerestaureerde gebouwen. Bebouwing bestaat uit oude boerderijen, een enkele detailhandel- of horecavestiging en woningen.

De bebouwing onder aan de dijk is veelal van agrarische oorsprong met een woonhuis en (vrijstaande) schuur. In de loop der jaren zijn vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen gebouwd op en onder aan de dijk.
De bebouwing aan de dijk is veelal kleinschalig. Veel voorkomend zijn oude dijkwoningen met een eenvoudige verschijningsvorm: één bouwlaag hoog (gezien vanaf de dijk), een woonlaag onder de kap, een lage goothoogte en een mansarde- of zadeldak parallel aan of dwars op de lengterichting van de dijk.

5 Bebouwingstypen

In een aantal woongebieden, delen van bedrijventerreinen, delen van het buitengebied en gebieden waar bebouwing minder kwetsbaar is, wordt niet meer getoetst op welstand. De gemeenteraad vertrouwt erop dat de inwoners hier zelf een basisniveau voor vormgeving en ruimtelijke kwaliteit in acht zullen nemen dat voldoende is om de aanwezige ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. De gemeenteraad heeft bepaald in welke gebieden aan welstand getoetst dient te worden. Per gebied waarin een welstandstoets noodzakelijk is, is een set met welstandscriteria opgesteld.

De bebouwingstypen die zijn voorzien van een welstandstoets worden hierna afzonderlijk beschreven. De beschrijving en de gebiedsgerichte criteria zijn verdeeld over de volgende aspecten:
- hoofdaspecten: bebouwing en omgeving;
- deelaspecten: massaopbouw, gevel en onderdelen;
- detailaspecten: detaillering, kleur en materiaal.

Hoofdaspecten: bebouwing en omgeving
In deze categorie gaat het om stedenbouwkundige beeldaspecten. Het gaat daarbij vooral om de situering van een gebouw oftewel de positie van het gebouw in relatie tot de belendingen en de publieke ruimte, zoals onder meer tot uitdrukking komt in oriëntatie en rooilijn. Maar hierbij gaat het eveneens om relatie van de hoofdvorm en massa met de omgeving.

Deelaspecten: massaopbouw, gevel en onderdelen
Het gaat om de karakteristiek van het gebouw als object. In de ruimtelijke verschijningsvorm zijn de massa en de vorm van het gebouw intermediair tussen stedenbouwkundige en architectonische beeldaspecten. Daarnaast komt onder dit kopje ook het aanzicht van een gebouw aan de orde, onder meer door aandacht voor de gevelindeling, kapvorm, bouwlagen, aan- en bijgebouwen, kleur- en materiaal van de hoofdmassa, etc..

Detailaspecten: detaillering, kleur en materiaal
Het gaat hier om de details die invulling geven aan de verschijningsvorm van een gebouw. Het gaat daarbij onder meer om het materiaal- en kleurgebruik, decoraties, etc..







5.1 H1: Historische dorpsgebieden, bebouwingslinten en -clusters

Hoofdaspecten: bebouwing en omgeving

Historische gebieden kenmerken zich doordat de bebouwing perceelsgewijs tot stand is gekomen. Slechts incidenteel is een beperkte herhaling van een woningtype aanwezig. Dit heeft gezorgd voor een variatie in bebouwing met een diversiteit aan functies, stijlen, kleuren en materialen. Ook kenmerkend is dat een (historische) ontwikkeling over een lange periode waarneembaar is. Er komen uiteenlopende functies voor, zoals wonen, detailhandel en verschillende ambachten, horeca en (voormalige) boerderijen. Kleinschalige en meer grootschalige panden wisselen elkaar af.

De panden zijn soms aan elkaar gebouwd, maar meestal is er sprake van een ruime en open opzet. Kenmerkend is het overwegend slingerende verloop van de straten en de afwisseling tussen open ruimte en bebouwing. Elk pand is als individueel gebouw herkenbaar, ook doordat het meestal voorzien is van een eigen kap. De gevellengte van de gebouwen varieert sterk. Kenmerkend is de grote mate aan detaillering, vooral bij de historische panden. De meeste panden hebben een zadeldak of een mansardekap. Er is niet één goothoogte, maar de hoogte van de goten verschilt per pand: de dakcontour verspringt.
In het gebied staan overwegend gebouwen met een lage goothoogte, soms in combinatie met hoge (grote) kappen. De naar de weg gekeerde gevels hebben een representatieve vormgeving, terwijl de zij- en achtergevels minder bewerkt zijn.
Beeldbepalend is de wisselende onderlinge afstand tussen de gebouwen, de groene particuliere ruimte en de groene erfafscheidingen langs de straat. Vanwege de vele voortuinen hebben de meeste gebouwen een verspringende rooilijn. Slechts incidenteel staat de bebouwing dicht op de straat. De stoep markeert de overgang van het pand naar het trottoir, door een ander bestratingsmateriaal en soms een gering hoogteverschil.
De openbare ruimte, de straat en de begeleidende bomen enerzijds en anderzijds de voortuinen of de aanstrating en stoep zijn bepalend in het straatbeeld en zorgen voor de samenhang. Hierdoor vormen de perceelsgewijze, individuele invullingen één straatwand, terwijl ze onderling veel van elkaar verschillen. De kavels hebben vaak diepe achtertuinen en meestal een voortuin.
Het straatbeeld wordt bepaald door hoofdgebouwen. Aanbouwen en bijgebouwen staan op het erf en zijn niet of nauwelijks zichtbaar vanaf de openbare ruimte. De aanbouwen en bijgebouwen onderscheiden zich duidelijk van de hoofdgebouwen. Ze zijn veelal kleiner en lager dan de hoofdgebouwen.

Nieuwe ontwikkelingen komen regelmatig voor en hebben geen historische waarde. Gezien het individuele karakter van de bebouwing voegen deze nieuwe ontwikkelingen zich echter eenvoudig in het straatbeeld. Bij de toetsing is de relatie met de historische context van belang en dit belang weegt zwaarder dan de detaillering van het individuele pand.

Deelaspecten: massaopbouw, gevel en onderdelen
Door de onderlinge afstand tussen de gebouwen zijn veel zijgevels zichtbaar vanaf de openbare ruimte. Ook in deze gevels zijn ramen, details, ornamenten en dergelijke aanwezig. De zijgevels zijn over het algemeen niet uitgevoerd als blinde muren. De overgang van gevel naar dak wordt gemarkeerd door een daklijst en/of (uitkragende) dakgoot.
Vrijwel alle gebouwen zijn voorzien van een kap, waarbij de kapvorm per pand verschilt. De kapvormen zijn wisselend: zadeldak (haaks of parallel op de straat), wolfseind (bij boerderijen), tentdak, mansardekap of een plat dak. Sommige gebouwen hebben een langskap, een dwarskap of een samengestelde kap.

De oorspronkelijke bebouwing is traditioneel met soms specifieke historische details: luiken, roeden, hardstenen plinten, fraaie gootlijsten en rieten kappen. Later gerealiseerde bebouwing kan zeer divers van karakter en uiterlijk zijn.
De hoofdgebouwen zijn opgetrokken in baksteen of gestuukt. Het kleurgebruik is ingetogen; veelal rode of roodachtige baksteen. De daken zijn voorzien van rode of donkergrijze pannen of een rieten dak.
Het gebied kent aan- en bijgebouwen in verschillende soorten en maten. Bij woningen zijn deze veelal ondergeschikt aan de hoofdbebouwing, maar bij bedrijven en detailhandel soms relatief groot. Er is een duidelijk onderscheid tussen het hoofdgebouw en aan- en uitbouwen door een afwijkende bouwhoogte, massa, materiaal etc.
In het algemeen is de openbare ruimte op praktisch gebruik ingericht, met een gecombineerd gebruik van asfalt, gebakken materiaal en betonverharding.

Detailaspecten: detaillering, kleur en materiaal
De gevels zijn in de meeste gevallen opgetrokken in baksteen, soms gestuukt. De meeste daken zijn gedekt met pannen of riet. Afhankelijk van de bouwperiode zijn de gebouwen rijk gedetailleerd (oudere panden) of voorzien van weinig details (nieuwere bebouwing).
Veel gebouwen zijn voorzien van oorspronkelijke details die passen bij de architectuur van een bepaalde tijd, zoals trasramen, raam- en deurlijsten, diepe neggen, ornamenten, etc.. Er is overwegend gebruik gemaakt van sobere, rustige en donkere kleuren. Het gebruik van natuurlijke materialen staat voorop. Het kleur- en materiaalgebruik van kozijnen, draaiende delen van ramen, deuren en dergelijke is traditioneel en ingetogen. De kozijnen zijn van hout en wit geschilderd. De deuren zijn van hout en veelal standgroen geschilderd. Tevens zijn ramen vaak voorzien van bovenramen en roeden.

Waardering
Het totaalbeeld van de bebouwing in relatie tot de omgeving, maar ook de bebouwing op zich, is uit cultuurhistorisch oogpunt van grote waarde. Hierin is de ontstaansgeschiedenis van de kernen in de gemeente Aalburg afleesbaar. Het zijn vaak oude routes die in de huidige stedenbouwkundige structuur zijn opgenomen, maar nog duidelijk herkenbaar zijn. Met name de variatie, individualiteit, korrelgrootte en de aandacht voor detaillering is kenmerkend voor deze gebieden. Naast het algehele beeld zijn ook de individuele panden meestal cultuurhistorisch van waarde en dient er dus ook op detailniveau zorgvuldig met nieuwe ontwikkelingen te worden omgesprongen. Weliswaar is de bebouwing vaak zeer divers van aard, maar doordat het beeld organisch is gegroeid, vallen dissonanten onmiddellijk op als storende elementen.

In historische gebieden is meestal sprake van een matige dynamiek. Het gaat daarbij om overwegend om functieverandering van panden (gebruik als winkel, horecapand, dienstverlening etc.) om schaalvergroting en verdichting van de bebouwing. Ook de behoefte aan presentatie van bedrijven en faciliteiten voor bezoekers en bedienend verkeer zijn aanleiding om veranderingen aan gebouwen, op erven of op de openbare weg aan te brengen.

Deze veranderingen doen zich geleidelijk en incidenteel voor, maar kunnen op den duur tot ingrijpende en onbedoelde verandering van het bebouwingsbeeld leiden.








Gebiedsgerichte criteria

Hoofdaspecten: bebouwing en omgeving
De karakteristiek van de bebouwing dient aan te sluiten op de karakteristiek van de omliggende historische bebouwing. De karakteristiek van de bebouwing uit zich onder andere in de bouwmassa, de kapvorm, de mate van detaillering, het kleur- en materiaalgebruik en de variatie daartussen.
De historische context dient behouden en waar mogelijk versterkt te worden.
De diversiteit in gevelwanden staat in relatie met de karakteristiek en de ontstaansperiode (van de bebouwing) van de omgeving. Deze diversiteit moet behouden blijven.
Het wisselende bebouwingsbeeld van herkenbare individuele panden is uitgangspunt. Slechts een geringe mate van herhaling is mogelijk.
De bestaande samenhang, afwisseling en vormgeving van de kappen in de omgeving dient gehandhaafd te blijven.
Nieuwe, herkenbaar eigentijdse invullingen of toevoegingen dienen te passen bij het bestaande karakter en geïnspireerd te zijn op de bestaande historische bebouwing en verkaveling.
Bij de (historische) bebouwing in de vorm van (voormalige) boerderijen is de huidige onderlinge samenhang (ruimtelijk en functioneel) tussen de gebouwen, opstallen en de relatie met de tuin en erfbeplanting maatgevend bij aanpassingen en/of nieuwe ontwikkelingen. Het gaat hierbij zowel om de verschijningsvorm als om de plaatsing van de gebouwen, het groen en de inrichting van het erf ten opzichte van elkaar (compositie).
Het onderscheid tussen hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken moet worden gehandhaafd en is bepalend voor nieuwe ontwikkelingen.
Nieuwe (agrarische) bedrijfsgebouwen moeten achter het bestaande hoofdgebouw worden gesitueerd.
De bebouwing op één perceel dient tezamen een eenheid te vormen in kleur- en materiaalgebruik, architectonische uitwerking e.d.

Deelaspecten: massaopbouw, gevel en onderdelen
Bij een aanpassing of wijziging van de bebouwing dient zorgvuldig omgegaan te worden met de historische en cultuurhistorische waarde van de bebouwing. Bebouwing in de invloedssfeer van monumentale objecten dient een ingetogen en terughoudende architectuur te hebben, waarbij de waarde van het monumentale object overeind blijft.
De bestaande hoofdvorm en bouwmassa zijn leidend bij veranderingen. Samenvoeging van bouwmassa's is ongewenst. De oorspronkelijke verkaveling en de individuele bebouwingseenheden dienen herkenbaar te blijven.
De positionering en uitstraling van bijbehorende bouwwerken dient overeenkomstig de gebiedskarakteristiek te worden weergegeven en dient ondergeschikt te zijn aan de hoofdvorm.
Traditionele kapvormen, zoals een zadeldak (eventueel met wolfseind), mansardekap of schilddak) zijn uitgangspunt.

Bij panden, die een stedenbouwkundig geheel vormen, dienen toevoegingen per pand ondergeschikt te zijn aan de hoofdstructuur en de ritmiek van het geheel.
Ingrepen op begane-grondniveau mogen de harmonie en samenhang van de individuele gevel als geheel niet verstoren.
De oorspronkelijke kapsituatie en de oorspronkelijke bouwvorm moeten leesbaar blijven bij verandering aan de bouwmassa.
De oorspronkelijke gevelopbouw en traditionele indeling van de gevels dienen gerespecteerd te worden.
Gevelreclame aan panden met een commerciële functie dient zeer terughoudend toegepast te worden en dient binnen de structuur en de detaillering van de gevel te passen, waarbij de oorspronkelijke relatie tussen de begane grond en de verdieping niet verstoord mag worden.

Detailaspecten: detaillering, kleur en materiaal
De oorspronkelijke ornamenten en detailleringen in de gevel dienen herkenbaar en zinvol te blijven. Bij verbouwing en renovatie dient zorgvuldig omgaan te worden (herstel, interpretatie of reactie) met de ornamentiek zoals: overstekken, daklijsten, siermetselwerk, lijsten en speklagen en de specifieke detaillering van gevelopeningen, balkonhekken, deurluifels en dergelijke.
Bij (vervangende) nieuwbouw en bouwkundige ingrepen moer er aandacht zijn voor een verfijnde detaillering, waarbij een expressieve gevel ontstaat met reliëf (plasticiteit). Dit kan onder andere worden bereikt met diepe neggen, gootlijsten, timpanen en dergelijke.

De hoofdkleurtoon en het overwegend materiaalgebruik dienen afgestemd te zijn op de karakteristiek van het individuele pand en de omgeving, waarbij het gebruik van gedekte kleuren en traditionele materialen (baksteen, hout, natuursteen, keramische pannen, riet) voorop staat.
De gevels (van het hoofdgebouw) dienen te zijn opgetrokken in baksteen. Bij uitzondering kunnen zij geverfd in een lichte tint of gestuukt zijn.
Het bestaande materiaal- en kleurgebruik is het uitgangspunt. Afwijkingen hiervan zijn mogelijk, mits passend binnen de karakteristiek van het individuele pand en de omgeving.
Kunststof en plaatmaterialen zijn niet toegestaan, evenmin als aluminium profielen of kozijnen, tenzij in verschijningsvorm (maatvoering, kleur, textuur) vergelijkbaar met traditionele materialen. Bij monumentale objecten is de toepassing van kunststof beplating voor boeiborden en dergelijke ongewenst.
Het gebruik van heldere, felle en contrasterende kleuren is niet toegestaan.
Veranderingen in materiaal- en kleurgebruik van de individuele bebouwing dient in relatie te staan met de gevelwand als geheel.
De materialisering, detaillering en het kleurgebruik van bijbehorende bouwwerken dient in relatie te staan tot die van het hoofdgebouw.

5.2 H2: Dijkbebouwing

Sinds enkele eeuwen wordt het grondgebied van de huidige gemeente Aalburg beschermd tegen overstromingen door aaneengesloten dijken. In landschappelijk opzicht is het dijklichaam inmiddels een van de belangrijkste ruimtelijke elementen in de omgeving. In de loop der eeuwen heeft zich op en tegen het dijklichaam een specifieke, kenmerkende bebouwingsvorm ontwikkeld. Oorspronkelijk was er een functionele scheiding tussen de bebouwing op het maaiveld, die voornamelijk agrarisch van karakter was, en die aan de dijk, die voornamelijk burgerlijk van karakter was: schippers, ambachtslieden, neringdoenden en het openbaar bestuur kozen voor een watervrije plek op het dijklichaam. Thans overheerst de woonfunctie.

Er is nog een groot deel van de dijkbebouwing aanwezig. In de kernen heeft de dijkbebouwing zich verdicht tot aaneengesloten bebouwing aan weerszijden van de dijkweg, met een bijna stedelijke uitstraling. In het buitengebied daarentegen is sprake van vrijstaande bebouwing, met soms relatief grote onderlinge afstanden. In het algemeen heeft de dijkbebouwing in de gemeente zijn historische uitstraling behouden.

Hoofdaspecten: bebouwing en omgeving

Het karakter van dijkbebouwing vertoont verwantschap met het karakter van historische lintbebouwing. De bebouwing is pand voor pand, erf voor erf ontwikkeld. Er is veel afwisseling in dichtheid, bouwstijl en bouwtijd. De afwisseling tussen bebouwing en openheid is kenmerkend voor de dijkbebouwing en leidt tot grote verschillen in dichtheid van plek tot plek. In het buitengebied zijn de openingen tussen de bebouwing veelvuldiger en groter dan bij de bebouwingskernen. Door de relatief open bebouwing is er regelmatig zicht vanaf de dijk op de zijgevels van de bebouwing, de tuinen en het achterliggende landschap. Afhankelijk van de specifieke plaats van de bebouwing op, half in of onder aan de dijk varieert de verschijningsvorm van de zijgevels sterk. Daarnaast is, door de hogere ligging, ook de achterzijde van de bebouwing duidelijk zichtbaar vanuit het landschap.

Kleinschalige arbeiders- en dijkwoningen worden afgewisseld door villa's, vrijstaande woningen uit diverse tijden, (voormalige) boerderijen, schuren, bedrijven en aaneengesloten woningen. Wonen wordt afgewisseld door een enkele detailhandels- of horecavestiging en bedrijvigheid.

De weg op de kruin van de dijk is relatief smal. Er is bebouwing die op dijkhoogte aan de openbare weg staat en bebouwing die onder aan (de teen) van de dijk staat. De afstand van gebouwen tot de openbare weg varieert. Er is geen gemeenschappelijke rooilijn. De gebouwen die op dijkhoogte staan zijn veelal voorzien van een (relatief) ondiepe voortuin of een stoep.

Door de onderlinge afstand tussen bebouwing, de vele (voor)tuinen en de groene erfafscheidingen langs de straat hebben de dijken een groene uitstraling met zichten over de omgeving en in de tuinen. Deze open, groene structuur behoort tot de bebouwingsopzet van het oude dijklint.

Het straatbeeld wordt met name bepaald door hoofdgebouwen. Aanbouwen en bijgebouwen zijn er in diverse vormen, maar zijn vooral gesitueerd achter op het erf of als onderdeel van het hoofdgebouw. Over het algemeen onderscheiden aanbouwen en bijgebouwen zich duidelijk van de hoofdbouwmassa.

Deelaspecten: massaopbouw, gevel en onderdelen
De meeste woningen hebben een individuele uitstraling door diversiteit in gevelindeling, materiaal- en kleurgebruik, en soms door de aanwezigheid van oorspronkelijke details, zoals trasraam, fraaie gootlijsten, schoorstenen en dergelijke. Dit geldt bijvoorbeeld voor het type dijkwoning dat aan de diverse dijken voorkomt. Deze eenvoudige woningen hebben ieder een individuele uitstraling door diversiteit in gevelindeling, materiaal- en kleurgebruik, en soms door de aanwezigheid van oorspronkelijke details.
Daarnaast komen traditionele boerderijen en modernere gebouwen voor. Kenmerkend voor deze boerderijen zijn het rieten wolfsdak, de lage goothoogte en juist hoge nokhoogte. De relatief moderne bebouwing wordt gevormd door individuele of twee-onder-één-kap woningen van één of twee bouwlagen met een zadeldak Deze woningen variëren in kleur en gevelindeling.
De woonbebouwing staat zowel haaks op als evenwijdig aan de dijk.

Ook de aan- en bijgebouwen hebben veelal een kap. Kenmerkend is dat er niet één goothoogte voorkomt, maar de goothoogte verschilt per pand. Daarnaast komen diverse kapvormen voor zoals een zadeldak (met wolfseind) en mansardekap.









Detailaspecten: detaillering, kleur en materiaal

De hoofdgebouwen zijn voornamelijk opgetrokken uit verschillende kleuren baksteen, geverfd of gestuukt. De daken zijn veelal voorzien van rode of donkergrijze dakpannen of riet bij (voormalige) boerderijen. De verschijningsvorm van de niet direct aan de dijk gesitueerde aan- en bijgebouwen is afwisselend; met kap of plat dak, opgetrokken in baksteen of geheel van hout, voorzien van ramen of gepotdekselde schuren. Aan- en bijgebouwen direct aan de dijk zijn over het algemeen opgetrokken uit metselwerk, met een traditioneel zadeldak. Soms zijn de gevels opgetrokken in hout. De detailhandel- en horecavestigingen zijn voorzien van reclame en uithangborden.

Afhankelijk van de bouwperiode zijn de gebouwen rijk gedetailleerd (oude panden) of voorzien van weinig details (nieuwbouw). Veelal zijn bij recent gebouwde woningen wel details opgenomen, zoals die bij panden aan het lint voorkomen. De dijkwoningen zijn veelal sober en ingetogen uitgevoerd. Er zijn weinig details en kleur- en materiaalgebruik is sober. Tot de (oorspronkelijke) details die voorkomen en passen bij de architectuur van een bepaalde tijd behoren trasramen, raam- en deurlijsten, diepe neggen, ornamenten, ankerpunten, gootlijsten, schoorstenen, etc. Het kleur- en materiaalgebruik van kozijnen, draaiende delen van ramen, deuren en dergelijke is traditioneel en ingetogen. De kozijnen zijn van hout en overwegend wit of geel geschilderd.

Waardering

Oorspronkelijk zijn de kernen bij de (Afgedamde) Maas gebouwd als dijknederzetting, gelegen aan de voet van de dijk. In de kernen en in het buitengebied is dit oude patroon nog duidelijk zichtbaar. Oorspronkelijke betrof het voornamelijk agrarische bebouwing. Later zijn veel van de panden getransformeerd tot woonruimte.
Omdat dit vaak de oudste delen van het dorp betreft heeft de bebouwing vaak (cultuur)historische waarde. Verder vertoont de bebouwing gelijkenis met de historische dorpse lintbebouwing en ook hier komen veel monumentale objecten voor.

Het is gewenst om in deze gebieden de (historische) kenmerken te behouden, omdat ze een beeld geven van de ontstaansperiode en daarmee de ontstaansgeschiedenis van het gebied. Tevens verdient de achterzijde van de bebouwing nadrukkelijk aandacht, omdat deze vanwege de ligging op de dijk, zichtbaar is vanuit het landschap.

Gebiedsgerichte criteria

Hoofdaspecten: bebouwing en omgeving
De karakteristiek van de bebouwing dient aan te sluiten op de karakteristiek van de omliggende historische bebouwing. De karakteristiek van de bebouwing uit zich onder andere in de bouwmassa, de kapvorm, de mate van detaillering, het kleur- en materiaalgebruik en de variatie daartussen.
Het ruimtelijk karakter dient gebaseerd te zijn op de aanwezigheid van een dijk als ordenend element. De continuïteit van het dijkprofiel dient gewaarborgd te worden (aanaarden).
De historische context dient behouden en waar mogelijk versterkt te worden.

Het wisselende bebouwingsbeeld van herkenbare individuele panden is uitgangspunt.
Nieuwe (agrarische) bedrijfsgebouwen moeten achter het bestaande hoofdgebouw worden gesitueerd.
De bebouwing op één perceel dient tezamen een eenheid te vormen in kleur- en materiaalgebruik, architectonische uitwerking e.d.
Nieuwe, herkenbaar eigentijdse invullingen of toevoegingen dienen te passen bij het bestaande karakter en geïnspireerd te zijn op de bestaande historische bebouwing en verkaveling en dienen te passen binnen de kenmerkende plaatsing van de bebouwing ten opzichte van de dijk.
Bij de (historische) bebouwing in de vorm van (voormalige) boerderijen is de huidige onderlinge samenhang (ruimtelijk en functioneel) tussen de gebouwen, opstallen en de relatie met de tuin en erfbeplanting maatgevend bij aanpassingen en/of nieuwe ontwikkelingen. Het gaat hierbij zowel om de verschijningsvorm als om de plaatsing van de gebouwen, het groen en de inrichting van het erf ten opzichte van elkaar (compositie).
Het onderscheid tussen hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken moet worden gehandhaafd en is bepalend voor nieuwe ontwikkelingen.

Deelaspecten: massaopbouw, gevel en onderdelen
Bij een aanpassing of wijziging van de bebouwing dient zorgvuldig omgegaan te worden met de historische en cultuurhistorische waarde van de bebouwing. Bebouwing in de invloedssfeer van monumentale objecten dient een ingetogen en terughoudende architectuur te hebben, waarbij de waarde van het monumentale object overeind blijft.
De bestaande hoofdvorm en bouwmassa zijn leidend bij veranderingen. Samenvoeging van bouwmassa's is ongewenst. De oorspronkelijke verkaveling en de individuele bebouwingseenheden dienen herkenbaar te blijven.
De positionering en uitstraling van bijbehorende bouwwerken dient overeenkomstig de gebiedskarakteristiek te worden weergegeven en dient ondergeschikt te zijn aan de hoofdvorm.
Traditionele kapvormen, zoals een zadeldak (eventueel met wolfseind), mansardekap of schilddak) zijn uitgangspunt.
Bij panden die een stedenbouwkundig geheel vormen, dienen toevoegingen per pand ondergeschikt te zijn aan de hoofdstructuur en de ritmiek van het geheel.
Ingrepen op begane-grondniveau mogen de harmonie en samenhang van de individuele gevel als geheel niet verstoren.
De oorspronkelijke kapsituatie en de oorspronkelijke bouwvorm moeten leesbaar blijven bij verandering aan de bouwmassa.
De oorspronkelijke gevelopbouw en traditionele indeling van de gevels dienen gerespecteerd te worden.
Gevelreclame aan panden met een commerciële functie dient zeer terughoudend toegepast te worden en dient binnen de structuur en de detaillering van de gevel te passen, waarbij de oorspronkelijke relatie tussen de begane grond en de verdieping niet verstoord mag worden.

Detailaspecten: detaillering, kleur en materiaal
De oorspronkelijke ornamenten en detailleringen in de gevel dienen herkenbaar en zinvol te blijven. Bij verbouwing en renovatie dient zorgvuldig omgaan te worden (herstel, interpretatie of reactie) met de ornamentiek zoals: overstekken, daklijsten, siermetselwerk, lijsten en speklagen en de specifieke detaillering van gevelopeningen, balkonhekken, deurluifels en dergelijke.
De hoofdkleurtoon en het overwegend materiaalgebruik dienen afgestemd te zijn op de karakteristiek van het individuele pand en de omgeving, waarbij het gebruik van gedekte kleuren en traditionele materialen (baksteen, hout, natuursteen, keramische pannen, riet) voorop staat.
De gevels (van het hoofdgebouw) dienen te zijn opgetrokken in baksteen. Bij uitzondering kunnen zij geverfd in een lichte tint of gestuukt zijn.
Kunststof en plaatmaterialen zijn niet toegestaan, evenmin als aluminium profielen of kozijnen, tenzij in verschijningsvorm (maatvoering, kleur, textuur) vergelijkbaar met traditionele materialen. Bij monumentale objecten is de toepassing van kunststof beplating voor boeiborden en dergelijke ongewenst.
Het gebruik van heldere, felle en contrasterende kleuren is niet toegestaan.
Veranderingen in materiaal- en kleurgebruik van de individuele bebouwing dient in relatie te staan met de gevelwand als geheel.
De materialisering, detaillering en het kleurgebruik van bijbehorende bouwwerken dient in relatie te staan tot die van het hoofdgebouw.

5.3 B1: bedrijventerrein met bedrijfswoning

Hoofdaspecten: bebouwing en omgeving

De Kruisstraat in Drongelen is van oudsher een uitvalsweg. In de loop der tijd is hier bedrijvigheid gevestigd. Er is een onderscheid tussen bedrijfswoningen dicht aan de straat en de bedrijfsbebouwing meer achter op de kavel. Beide gebouwtypen zijn gericht op een representatieve uitstraling, passend bij de functie. De Kruisstraat maakt deel uit van de route van de Provincialeweg Zuid naar de veerpont naar Waalwijk. De bebouwing langs de Kruisstraat is goed zichtbaar.

De hoogte van bedrijfsbebouwing is één bouwlaag met kap of plat dak. De woningen (2 bouwlagen met kap) staan dichter aan de weg, met de bedrijfshallen daarachter. De overgang naar openbare ruimte vanuit het bedrijf bestaat uit groenstrook of een verandering van bestrating. De bedrijfswoning is georiënteerd op de openbare weg.

Deelaspecten: massaopbouw, gevel en onderdelen

De bedrijfswoning en het bedrijfsgebouw staan los van elkaar en zijn individueel herkenbaar. De bedrijfsbebouwing wordt bepaald door het productieproces. De aanwezige bebouwing is functioneel: eenvoudig van vorm en uitstraling. De bedrijfsbebouwing bestaat uit grote, platte golfplaten dozen, met een plat dak of zadeldak, met de nok haaks op de straat. De bedrijfswoning is van baksteen en is voorzien van een kap.

Detailaspecten: detaillering, kleur en materiaal

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik van de bedrijfsbebouwing wordt vooral bepaald door de functie (productie en opslag). Detaillering, kleur- en materiaalgebruik is voor de bedrijfswoningen traditioneel: bakstenen in aardetinten en dakpannen in rood met diverse nuances.

Deze aspecten zijn doorgaans in overeenstemming met de uitstraling van de architectonische eenheid.





Waardering

Het is van belang eisen te stellen aan de representatieve uitstraling van de gebouwen. Immers zij zijn onderdeel van de dorpsrand en zichtbaar vanaf de doorgaande routes. Het aanbrengen van veel groen of groene overgangszone helpt daarbij, maar valt buiten de welstandsbevoegdheid.

Gebiedsgerichte criteria

Hoofdaspecten: bebouwing en omgeving
De bebouwing op één perceel dient in uitstraling en architectuur op elkaar aan te sluiten voor zover de functie dat toelaat.
De architectuur van de eenheid is bepalend voor aanpassingen en andere ontwikkelingen op het bedrijfsperceel.
De architectuur van de bebouwingsmassa dient in te spelen op de situering van het gebouw ten opzichte van de stedenbouwkundige structuur. Zo dienen gebouwen in zichtlijnen of bij aansluitingen van wegen in te spelen op deze ligging.

Deelaspecten: massaopbouw, gevel en onderdelen
Er dient een duidelijk verschil te zijn tussen de representatieve delen en de bebouwing voor productie en opslag. Kantoor, showroom en bedrijfswoning dienen een (meer) representatieve verschijning te hebben. Gebouwen voor productie en opslag zijn helder en functioneel in verschijning (doos).
Publieke en representatieve functies moeten naar de straatzijde georiënteerd zijn.
De hoofdentree dient duidelijk herkenbaar te zijn.

Bij de beoordeling van reclame wordt ervan uitgegaan dat deze technisch, reclame-technisch en visueel optimaal wordt aangepast aan het gebouw en ingepast in de omgeving. De attentiewaarde dient meer op het stedenbouwkundig-architectonische ensemble te liggen dan alleen op de commerciële kant.
De reclame op zich dient geïntegreerd te zijn in de architectuur van het gebouw. Bij nieuwbouw kan dit het beste worden bereikt door de reclame-uitingen van meet af aan mee te nemen in het ontwerpproces.
Reclame moet een functionele relatie bezitten met het betreffende gebouw. Verwijzingen naar een elders gelegen bedrijf of winkel of het presenteren van een merknaam is niet toegestaan.
Per pand mogen maximaal 2 zichtbare reclame-uitingen worden aangebracht aan de voorgevel, en maximaal 1 aan de zijgevel.
Bij reclames bestaande uit losse belettering zijn twee- of meerregelige teksten niet toegestaan.
Handelsreclame mag niet knipperen of bewegen.

Detailaspecten: detaillering, kleur en materiaal
Er dient per perceel sprake te zijn van samenhang in materiaal, detaillering en kleurgebruik.
De detaillering van bedrijfsgebouwen dient eenvoudig doch zorgvuldig te zijn. Dit betekent dat er geen overmaat aan detailleringen voor moet komen.
Het gebruik van felle en contrasterende gevelvlakken is niet gewenst. Kleuraccenten zijn toegestaan om het bedrijfsimago tot uiting te brengen.

5.4 G1: Parken en groengebieden

De bestaande sportparken in de gemeente (Wijk en Aalburg, Veen, Eethen) behoren tot dit bebouwingstype, evenals de begraafplaats van Veen.

Hoofdaspecten: bebouwing en omgeving

Het karakter van de parken en groengebieden wordt bepaald door de groene uitstraling. De bebouwing in de sportparken is één bouwlaag hoog met een plat dak (met uitzondering van tribunes die hoger zijn). De bebouwing op de begraafplaats van Veen (rouwcentrum) bestaat uit één bouwlaag met kap. De bebouwing is veelal kleinschalig. Het groene karakter van dit soort gebieden is het meest bepalend. Gebouwen hebben veelal een verscholen ligging. Bovendien zijn de gebouwen vaak solitair gelegen.







Deelaspecten: massaopbouw, gevel en onderdelen

De bebouwing is eenvoudig van vorm en uitstraling. Op de sportparken is de gevel georiënteerd naar de sportvelden voorzien van glas De overige zijden van de bebouwing zijn gesloten van karakter. Het rouwcentrum en de directe omgeving zijn als een geheel ontworpen, waarbij de open ruimte en het gebouw elkaar ruimtelijk en functioneel aanvullen. De overgang van privéterrein naar openbare ruimte is gemarkeerd met een heg.

Detailaspecten: detaillering, kleur en materiaal

Kleur en materiaal van de hoofdmassa is over het algemeen traditioneel. Maar ook een eigentijdser en vrijer kleur- en materiaalgebruik is aanwezig, bijvoorbeeld op de sportparken. Met dit laatste worden felle en contrasterende kleuren bedoeld, dit in tegenstelling met een meer gedekt traditioneel kleurgebruik, bijvoorbeeld bij het rouwcentrum.

Waardering

Het groene karakter van alle gebieden is het belangrijkste kenmerk. Er wordt gestreefd naar een open en transparante aansluiting met de omgeving of juist een groene afscherming. De verschijning van de groene buitenkant (open of juist afschermend) heeft te maken met de ligging en de functie van het gebied binnen de kern.
Voor de bebouwing geldt dat deze functioneel is, relatief laag en in samenhang met de groene omgeving.

Gebiedsgerichte criteria

Hoofdaspecten: bebouwing en omgeving
Bij groengebieden dient het groene karakter van het gebied behouden te blijven.
Voorop staat de individuele uitstraling van de bebouwing. Dit houdt in: een architectonische vormgeving die recht doet aan het ruimtelijke en functionele belang van de bebouwing.
De positie en oriëntatie van een bouwwerk dienen zich te voegen naar de landschappelijke structuur. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van zichtrelaties en landschappelijke verbijzonderingen.

Deelaspecten: massaopbouw, gevel en onderdelen
Massa en vorm dienen te passen in het landschap. Grootschalige maten zijn in die zin niet toegestaan, evenmin als sterke contrasten tussen landschap en bebouwing.
De schaal en de gevelcompositie van de bestaande bouwmassa is leidend bij verandering.
Sportterreinen zijn meestal in een groene omgeving gesitueerd. Het aanbrengen van reclame, niet gericht op het complex zelf, is slecht passend en niet aanvaardbaar. Naamsreclame voor de sportvereniging zelf of van andere activiteiten op het sportterrein is in verband met de bereikbaarheid wel mogelijk, mits deze aanduidingen qua maat, vormgeving en kleurstelling zijn afgestemd op de aanwezige bebouwing en het karakter van de omgeving.
Op het boeiboord van een overdekte tribune mogen reclame-uitingen worden aangebracht binnen de maat van het boeiboord.
Reclameborden rond het speelveld zijn denkbaar, indien de reclame gericht is naar het speelveld en de naar de natuur gerichte zijde donker is. De maximumhoogte vanaf maaiveld bedraagt 1.20 m.
Een aparte constructie ten behoeve van het aanbrengen van reclameborden mag maximaal 3.50 m hoog zijn en dient voor wat betreft de breedtemaat ingepast te zijn in zijn omgeving en gericht op het sprotcomplex. De naar de natuur gekeerde zijde dient donker te zijn.
Het toepassen van lichtreclame dient beperkt te blijven tot één lichtreclame per vereniging aangebracht op het clubgebouw met een maximale afmeting van 1,00 m^2.

Detailaspecten: detaillering, kleur en materiaal
Bestaand materiaal- en kleurgebruik en detailleringniveau is uitgangspunt. Afwijkingen hiervan zijn mogelijk mits passend binnen de karakteristiek van het geheel.

5.5 G2: Agrarisch buitengebied: oude en jonge ontginningen

Hoofdaspecten: bebouwing en omgeving

De bebouwing op de stroomruggen wordt tot de oudere ontginningen binnen de gemeente Aalburg gerekend. De Dussense stroomrug loopt vanaf Dussen via Meeuwen, Eethen en Genderen. De dorpen worden afgewisseld door akkers en weilanden.

De andere stroomrug loopt globaal via de Veldstraat, Klaverplak, Broeksestraat en Hillsestraat. Hier liggen enkele bebouwingslinten afgewisseld door open ruimte. Babylonienbroek is het meest verdichte lint op deze stroomrug.
Het verkavelingpatroon op de stroomrug bestond uit een onregelmatig blokpatroon, dat zich voegde naar de vorm van de stroomrug. Men vestigde zich op de flanken van de stroomruggen. De gronden werden gebruikt voor bouwland, boomgaard en betere weidegronden. De beperkt aanwezige kassen en boomgaarden liggen voornamelijk dicht tegen de dorpen aan of als losse elementen in de ruimte.





De jonge ontginningsgebieden hebben een waardevol landschapsbeeld dat wordt gekenmerkt door kleine boscomplexen in een verder open agrarisch landschap. De bebouwing staat verspreid in het landschap, en bestaat voornamelijk uit agrarische bedrijven, met daarnaast nog enkele burgerwoningen, niet-agrarische bedrijven, etc. De hoeveelheid bebouwing is beperkt. Kenmerkend zijn de openheid en de schaarse bebouwing. Het oorspronkelijke patroon in de kommen bestond uit een onregelmatige slagenverkaveling. Met de ruilverkaveling zijn nieuwe ontginningswegen aangelegd en agrarische bedrijven gevestigd.
De massa en vorm van de bebouwing variëren in grote mate in dit gebied. Gebouwen hebben één of twee bouwlagen, de goothoogte verschilt van laag naar hoog, etc. De hoofdgebouwen zijn voorzien van een kap.
Opvallend is een lage goothoogte met een forse kap en hoge nok bij boerderijen. De bedrijfsgebouwen in dit gebied zijn relatief groot. Zij hebben weliswaar geen hoge goot- en nokhoogte, maar nemen door de (horizontale) omvang veel ruimte in.
De hoofdgebouwen zijn georiënteerd op de openbare ruimte c.q. de straat. Waarbij niet altijd sprake is van een voordeur gelegen aan de straatzijde, maar ook van voordeuren gesitueerd in de zijgevel. Bij alle woningen is een representatieve gevel gericht op de straat.
Het groene beeld van dit gebied wordt met name bepaald door de onderlinge afstand tussen gebouwen, de groene voortuinen en de groene erfafscheidingen langs de straat. De afstand tussen bebouwing en straat is wisselend, veelal is er een (ruime) voortuin. Incidenteel staat de bebouwing dicht op de straat, maar nooit direct grenzend aan de straat.

Deelaspecten: massaopbouw, gevel en onderdelen

Bij de woningen zijn aan- en uitbouwen veelal ondergeschikt aan de hoofdbebouwing. Aan- en bijgebouwen staan achter op het erf. Bij niet-agrarische en agrarische bedrijven zijn de aan- en bijgebouwen (schuren, loodsen, etc.) groter in massa en vorm dan de woning. De verschijningsvorm en maatvoering zijn wisselend, maar overwegend traditioneel uitgevoerd met een kap of een plat dak, met of zonder ramen, steen of hout, etc.. De aanwezige dakkapellen passen in maat en esthetiek bij de architectuur van het hoofdgebouw.

De panden hebben een individuele uitstraling door diversiteit in gevelindeling, materiaal- en kleurgebruik, en soms door de aanwezigheid van oorspronkelijke details, zoals trasraam, fraaie gootlijsten, schoorstenen en dergelijke. Door de onderlinge afstand tussen de gebouwen zijn veel zijgevels zichtbaar vanaf de openbare ruimte. Ook in deze gevels zijn ramen, details, ornamenten en dergelijke aanwezig. De zijgevels van woningen zijn over het algemeen niet uitgevoerd als blinde muren.

De gebouwen zijn veelal voorzien van een kap. Er zijn diverse kappen aanwezig, meestal zadeldaken. Veel aan- en bijgebouwen hebben eveneens een kap. De richting van de kappen varieert en is soms haaks op de straat en soms parallel aan de straat. De oorspronkelijke bebouwing is traditioneel, later gerealiseerde bebouwing kan zeer divers van karakter en uiterlijk zijn.

De hoofdgebouwen zijn veelal in baksteen opgetrokken. De kleur varieert van wit, beige tot donker rood. Het dak is voorzien van (donker of licht) rode of donkergrijze dakpannen of riet. Het kleur- en materiaalgebruik van aan- en bijgebouwen is divers. Het varieert van hout, baksteen, staal of een mix hiervan. Dit geldt eveneens voor de aan- en bijgebouwen.

Detailaspecten: detaillering, kleur- en materiaal

Afhankelijk van de bouwperiode zijn de gebouwen rijk gedetailleerd (oudere gebouwen) of voorzien van weinig details (nieuwe bebouwing). Het kleur- en materiaalgebruik van kozijnen, draaiende delen van ramen, deuren en dergelijke is traditioneel en ingetogen. De ramen zijn voorzien van bovenramen en roeden. De kozijnen zijn van hout en witgeschilderd. De voordeuren zijn van hout waarbij de kleur varieert.

Waardering

Waardevol voor dit gebied is het afwisselende landschap met verspreid gelegen agrarische bedrijven. De verstedelijkingsdruk is beperkt. Ontwikkelingen blijven beperkt tot uitbreiding of modernisering van bestaande agrarische bedrijven, nodig om de continuiteit van het bedrijf te waarborgen. Het beleid is gericht op behoud, ontwikkeling en voortzetting van bestaande bebouwing met aandacht voor de landschappelijke kwaliteit. Momenteel is de samenhang tussen bebouwing en landschap sterk. Om deze kwaliteit te behouden is een goede afstemming van de bebouwing op het landschap noodzakelijk. Het welstandsbeleid richt zich om die reden onder meer op de situering van de gebouwen in het landschap en de typologie van de bebouwing.

Gebiedsgerichte criteria

Hoofdaspecten: bebouwing en omgeving
Nieuwe, herkenbaar eigentijdse invullingen of toevoegingen dienen te passen bij het bestaande karakter en geïnspireerd te zijn op de bestaande historische bebouwing, verkaveling en landschappelijke context.
Bebouwing dient een bescheiden uitstraling te hebben, waarbij de grote lijnen van het landschap niet mogen worden overvleugeld. Eenduidige éénlaagse massavormen en forse kappen zijn uitgangspunt.
Behouden en versterken van de diversiteit van de gebouwen onderling is uitgangspunt.

Deelaspecten: massaopbouw, gevel en onderdelen
Het onderscheid tussen hoofd- en bijgebouwen moet worden gehandhaafd en is bepalend voor nieuwe ontwikkelingen.
Aan de voor- en zijkant van een woning zijn bouwkundige wijzigingen en toevoegingen toegestaan die aansluiten bij de architectuur van het desbetreffende gebouw.
Voor de woningen geldt dat door de zichtbaarheid vanuit de (wijde) omgeving, representatieve voor- en zijgevels zijn gewenst.
Voor bijbehorende bouwwerken (schuren, loodsen etc.) dienen grote, lange en eentonige gevelvlakken te worden voorkomen. Dit kan door een afwisseling van kleuren, materialen en/of geleding van de gevelvlakken. Daarnaast wordt een ongelede massavorm van maximaal 20 x 60 meter gehanteerd als richtlijn om een te grote schaal te voorkomen. Bij een grotere maat moet een geleding plaatsvinden in de lengterichting, waarbij de maat van deze geldingen groot genoeg moet zijn om een betekenis te hebben in relatie tot het gehele bouwwerk. Bij schuren en stallen van hoger dan 8 meter moet een geleding in de hoogte plaatsvinden, bijvoorbeeld door een onderrand in baksteen.
Hoofdbebouwing (woning en schuren) dienen te worden uitgevoerd met een kap, bij voorkeur een zadeldak. Voor woningen zijn ook andere kapvormen voorstelbaar.
Gevelreclame aan panden met een commerciële functie dient zeer terughoudend toegepast te worden en dient binnen de structuur en de detaillering van de gevel te passen, waarbij de (oorspronkelijke) relatie tussen de begane grond en de verdieping niet verstoord mag worden.

Detailaspecten: detaillering, kleur en materiaal
Bebouwing dient functioneel en sober te worden vormgegeven. De materialen en kleuren dienen afgestemd te worden op de omgevingskarakteristiek en zullen dus in het algemeen traditioneel van karakter zijn.

5.6 T1: Op zich zelf staande bebouwing: voorzieningen

Hoofdaspecten: bebouwing en omgeving

De gebouwen binnen dit thema vervullen door het gebruik (en de ligging) een bijzondere functie binnen een wijk of kern. Het gaat onder andere om scholen, kerken, dorpshuizen, instituten als een zorgcentrum of verpleegtehuis, een cultureel centrum, brandweer, een winkelcentrum etc. De gebouwen zijn verspreid en in clusters aanwezig. Dit soort gebouwen onttrekt zich vaak aan de stedenbouwkundige context van de omliggende bebouwing. De gebouwen hebben een individueel karakter, waardoor zij goed herkenbaar zijn en belangrijk zijn voor de oriëntatie binnen de kern. De architectuur van de bebouwing is verschillend, afhankelijk van de bouwperiode en van de functie die wordt gehuisvest.

Binnen dit thema zijn twee typen te onderscheiden:
- één hoofdgebouw met duidelijk daarvan te onderscheiden aan- en bijgebouwen;
- één of meerdere, geschakelde hoofdgebouwen met daaromheen aan- en bijgebouwen.

Afhankelijk van de bouwtijd en functie is een gebouw al dan niet voorzien van een kap. Soms is er sprake van een bijzondere bouwvorm of opvallend gebouwd element, zoals een toren.

Voor de gebouwen binnen dit thema geldt dat de bebouwing en de directe omgeving als geheel ontworpen zijn, waarbij de open ruimte en het gebouw elkaar ruimtelijk en functioneel aanvullen.
Voorbeelden zijn een school met schoolplein of een kerk met kerkplein. Hoewel het hoofdgebouw door zijn functie veelal naar binnen gekeerd kan zijn, is de bebouwing eveneens georiënteerd op de openbare ruimte. Daarbij is de overgang van privéterrein naar openbare ruimte vaak gemarkeerd met een erfafscheiding: haag, representatief hek of gemetselde muur.








Deelaspecten: massaopbouw, gevel en onderdelen

De massa, vorm en architectuurstijl van de bebouwing variëren in grote mate, afhankelijk van de periode waarin deze gebouwd is en welke functie er gehuisvest wordt. Naast gebouwen met een traditionele bouwstijl komen, binnen dit brede scala van dit thema, gebouwen voor met een afwijkende - uitdagender - vormgeving. De gebouwen zijn één of meerdere bouwlagen hoog.

Afhankelijk van het type en de bouwtijd vormen aan- en bijgebouwen onderdeel van de architectuur of wijken zij juist af van het hoofdgebouw (bijvoorbeeld in schaal, maat en uiterlijk). In de loop der tijd zijn veel gebouwen c.q. voorzieningen uitgebreid, veelal in een andere (afwijkende) bouwstijl.
De opbouw van de gevel en de kapvorm zijn afhankelijk van de architectuur van het gebouw. Veelal zijn de gebouwen voorzien van een kap, waarbij zadeldaken, gebogen daken, lessenaarsdaken en combinaties voorkomen.
Het materiaal- en kleurgebruik verschilt per gebouw en hangt samen met de bouwperiode en de gehuisveste functie. Voor uitbreidingen wordt soms gebruik gemaakt van moderne materialen en felle kleuren. Het kleur- en materiaalgebruik past veelal bij de architectuur van het individuele gebouw.

Detailaspecten: detaillering, kleur en materiaal
Het materiaal- en kleurgebruik en de detaillering verschilt per object en hangt nauw samen met de periode waarin het gebouwd is en de soort functie die gehuisvest wordt.

Waardering
De gebouwen zijn goed herkenbaar en belangrijk voor de oriëntatie. Bebouwing en de openbare ruimte in de directe omgeving zijn als één geheel ontworpen. De variatie van de gebouwen binnen dit thema is bepalend voor het straatbeeld. Passend binnen de gebouwde context en de functie kan ruimte worden geboden aan eigentijdse architectuur.

Gezien de functie en het belang van deze gebouwen in het straatbeeld is een zorgvuldige vormgeving gewenst. Dit betekent aandacht voor uiterlijk en massa; duurzame materialen, detaillering etc.

Gebiedsgerichte criteria

Hoofdaspecten: bebouwing en omgeving
De openbare ruimte in de directe omgeving van de gebouwen en de bebouwing op zich dienen als geheel te worden gezien.
De individuele uitstraling van de bebouwing staat centraal: een eigen architectonische vormgeving met een representatieve uitstraling die recht doet aan het ruimtelijke en functionele belang van het gebouw.

Deelaspecten: massaopbouw, gevel en onderdelen
Aanpassingen aan de bebouwing dienen ondergeschikt te zijn aan de gevel als geheel en aan te sluiten op de architectonische uitstraling.
De gevels dienen een (grote) mate van openheid te bezitten. Lange blinde gevels (op de begane grond) zijn niet toegestaan.
De gevels dienen de functie en het (representatieve) karakter van het gebouw te ondersteunen.
Bij deze gebouwen is in de regel geen reclame mogelijk.

Een eventuele naamsaanduiding op deze gebouwen dient terughoudend en bescheiden in afmeting, vormgeving en kleurstelling te zijn en altijd te worden geïntegreerd in de (bestaande) architectuur.
Uitgangspunt is, dat toepassing van neon lichtlijnen vanwege de overheersende en felle uitstraling op de architectuur en omgeving niet is toegestaan. Bovendien vormen dergelijke richtlijnen een onacceptabele overdaad aan attentiewaarde.
Productenwerving of presentatie op doeken die gespannen zijn tussen metalen frames op gevels van gebouwen is niet toegestaan.
Reclames in de vorm van lichtreflexborden zijn niet toegestaan.

Detailaspecten: detaillering, kleur en materiaal
Bouwkundige wijzigingen en toevoegingen dienen aan te sluiten bij de architectuur van het desbetreffende gebouw.
De gebruikte materialen en kleuren moeten bijdragen aan een hoogwaardige, representatieve en duurzame architectonische uitstraling en de herkenbaarheid van de bebouwing.

Bebouwingstypen

Historisch gegroeide woongebieden:

- H1 Historisch dorpsgebieden, bebouwingslinten en -clusters X
- H2 Dijkbebouwing X

Bedrijfsbebouwing:

- B1 Bedrijventerrein met bedrijfswoning X

Groene gebieden:

- G1 Parken en groengebieden X
- G2 Agrarisch buitengebied: oude en jonge ontginningen X

Bijzondere bebouwingstypen

- T1 Op zichzelf staande bebouwing X

Beeldkwaliteitplannen:

- 1 Zuidrand Eethen
- 2 De Eng X
- 3 Bedrijventerrein Veense Steeg Noord X
- 4 MFC Achilles
- 5 Nieuwstraat
- 6 Blokland

Specifieke objecten

- Rijksmonument
- Beeldbepalend pand (Mip categorie 1)
- Beeldbepalend pand (Mip categorie 2)

- Welstandsvrij

Gemeente Aalburg
Welstandsnota Aalburg

Getekend door: Crotec
Vaststelling: -

Datum: augustus 2012
Tekeningnummer: TEK01-AAL00115-01B

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

Hoff van Hollantlaan 7 | 5243 SR Rosmalen | Postbus 435 | 5240 AK Rosmalen
T (073) 523 39 00 | F (073) 523 39 99 | E info@croonen.nl | www.croonenadviseurs.nl
KvK 17105532

0 100 200 300m



Bebouwingstypen

Historisch gegroeide woongebieden:

- H1 Historisch dorpsgebieden, bebouwingslinten en -clusters
- H2 Dijkbebouwing

Bedrijfsbebouwing:

- B1 Bedrijventerrein met bedrijfswoning

Groene gebieden:

- G1 Parken en groengebieden
- G2 Agrarisch buitengebied: oude en jonge ontginningen

Bijzondere bebouwingstypen

- T1 Op zichzelf staande bebouwing

Beeldkwaliteitplannen:

- 1 Zuidrand Eethen
- 2 De Eng
- 3 Bedrijventerrein Veense Steeg Noord
- 4 MFC Achilles
- 5 Nieuwstraat
- 6 Blokland
- 7 De Driesprong

Specifieke objecten

- Rijksmonument
- MIP object categorie 1
- MIP object categorie 2

Welstandsvrij

Gemeente Aalburg
Welstandsnota Aalburg
Kern Babyloniënbroek

Getekend door: Crotec
Vaststelling: -

Datum: juli 2013
Tekeningnummer: TEK02-0251027-01A

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

Hoff van Hollantlaan 7
T (073) 523 39 00
KvK 17105532

5243 SR Rosmalen
F (073) 523 39 99

Postbus 435
E info@croonen.nl

5240 AK Rosmalen
www.croonenadviseurs.nl

Bebouwingstypen

Historisch gegroeide woongebieden:

- H1 Historisch dorpsgebieden, bebouwingslinten en -clusters
- H2 Dijkbebouwing

Bedrijfsbebouwing:

- B1 Bedrijventerrein met bedrijfswoning

Groene gebieden:

- G1 Parken en groengebieden
- G2 Agrarisch buitengebied: oude en jonge ontginningen

Bijzondere bebouwingstypen

- T1 Op zichzelf staande bebouwing

Beeldkwaliteitplannen:

- 1 Zuidrand Eethen
- 2 De Eng
- 3 Bedrijventerrein Veense Steeg Noord
- 4 MFC Achilles
- 5 Nieuwstraat
- 6 Blokland
- 7 De Driesprong

Specifieke objecten

- Rijksmonument
- MIP object categorie 1
- MIP object categorie 2

- Welstandsvrij

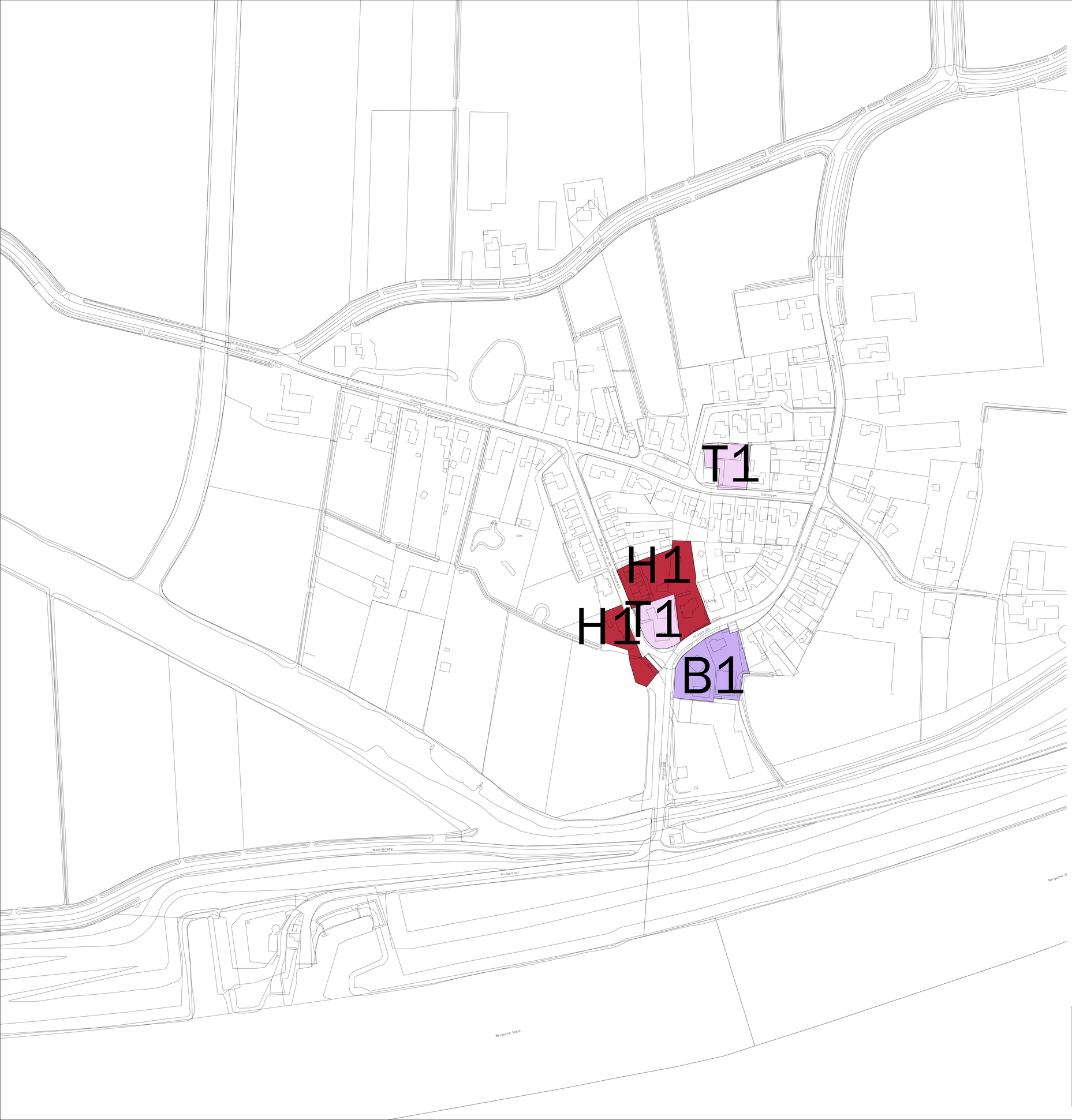
Gemeente Aalburg
Welstandsnota Aalburg

Getekend door:	Crotec	Datum:	juli 2013
Vaststelling:	-	Tekeningnummer:	TEK02-0251027-01A

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

Hoff van Hollantlaan 7 | 5243 SR Rosmalen | Postbus 435 | 5240 AK Rosmalen
T (073) 523 39 00 | F (073) 523 39 99 | E info@croonen.nl | www.croonenadviseurs.nl
KvK 17105532

0 100 200 300m



Bebouwingstypen

Historisch gegroeide woongebieden:

- H1 Historisch dorpsgebieden, bebouwingslinten en -clusters
- H2 Dijkbebouwing

Bedrijfsbebouwing:

- B1 Bedrijventerrein met bedrijfswoning

Groene gebieden:

- G1 Parken en groengebieden
- G2 Agrarisch buitengebied: oude en jonge ontginningen

Bijzondere bebouwingstypen

- T1 Op zichzelf staande bebouwing

Beeldkwaliteitplannen:

- 1 Zuidrand Eethen
- 2 De Eng
- 3 Bedrijventerrein Veense Steeg Noord
- 4 MFC Achilles
- 5 Nieuwstraat
- 6 Blokland
- 7 De Driesprong

Specifieke objecten

- Rijksmonument
- MIP object categorie 1
- MIP object categorie 2

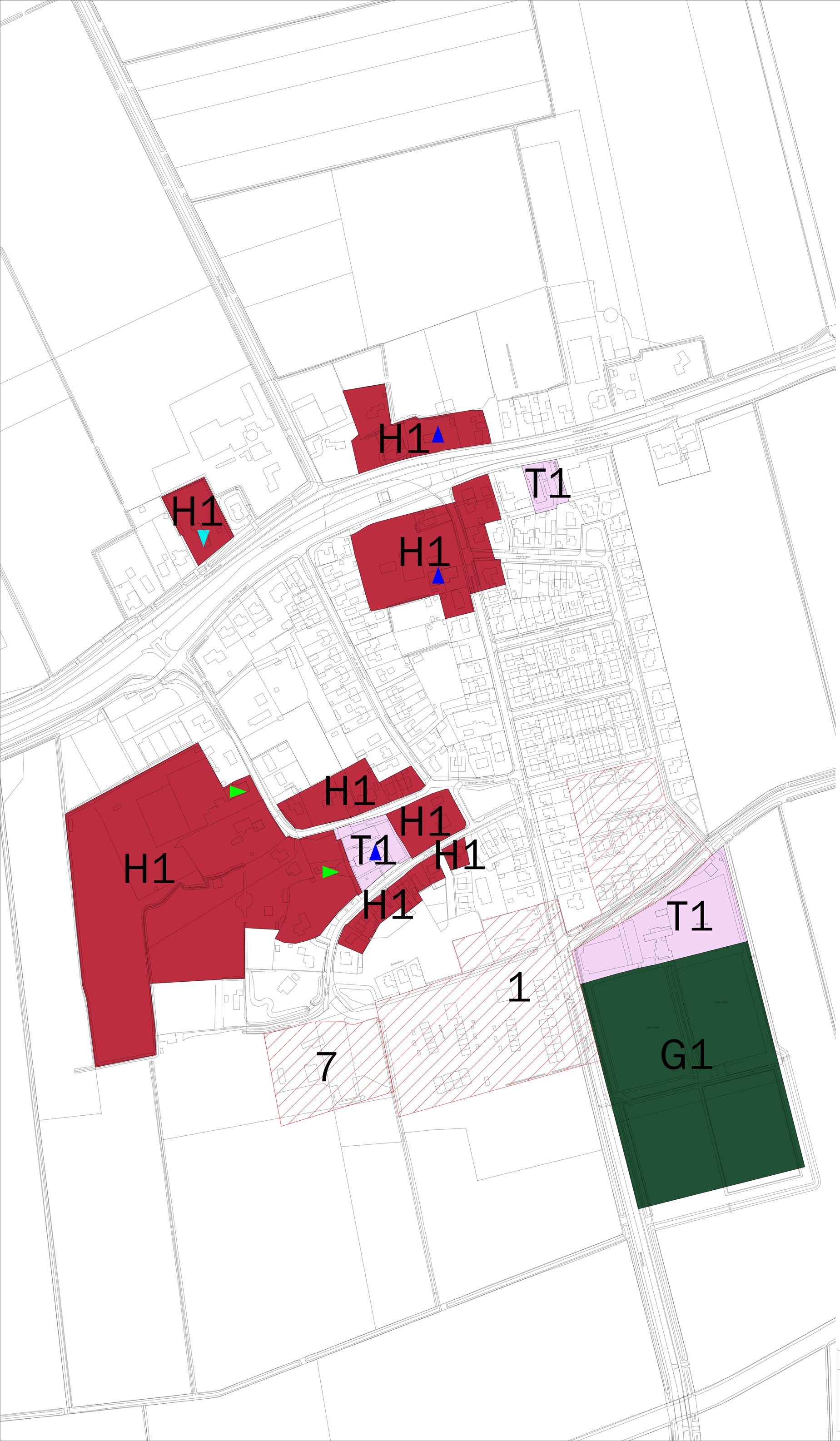
- Welstandsvrij

Gemeente Aalburg
Welstandsnota Aalburg
Kern Drongelen

Getekend door: Crotec
Vaststelling: -
Datum: juli 2013
Tekeningnummer: TEK02-0251027-01A

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

Hoff van Hollantlaan 7 5243 SR Rosmalen Postbus 435 5240 AK Rosmalen
T (073) 523 39 00 F (073) 523 39 99 E info@croonen.nl www.croonenadviseurs.nl
KvK 17105532



Bebouwingstypen

Historisch gegroeide woongebieden:

- H1 Historisch dorpsgebieden, bebouwingslinten en -clusters
- H2 Dijkbebouwing

Bedrijfsbebouwing:

- B1 Bedrijventerrein met bedrijfswoning

Groene gebieden:

- G1 Parken en groengebieden
- G2 Agrarisch buitengebied: oude en jonge ontginningen

Bijzondere bebouwingstypen

- T1 Op zichzelf staande bebouwing

Beeldkwaliteitplannen:

- 1 Zuidrand Eethen
- 2 De Eng
- 3 Bedrijventerrein Veense Steeg Noord
- 4 MFC Achilles
- 5 Nieuwstraat
- 6 Blokland
- 7 De Driesprong

Specifieke objecten

- Rijksmonument
- MIP object categorie 1
- MIP object categorie 2

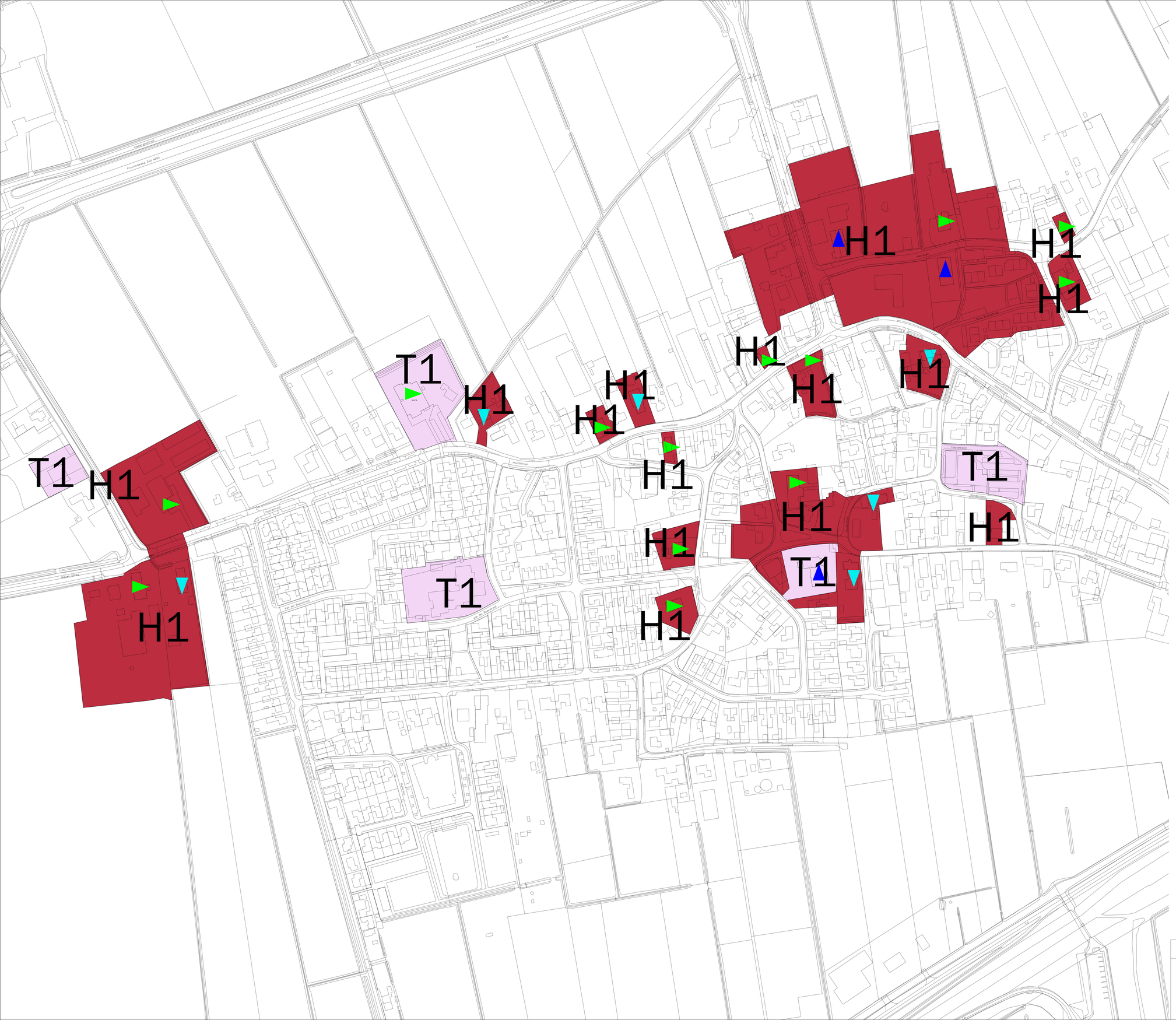
Welstandsvrij

Gemeente Aalburg
Welstandsnota Aalburg
Kern Eethen

Getekend door: Crotec
Vaststelling: -
Datum: juli 2013
Tekeningnummer: TEK02-0251027-01A

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

Hoff van Hollantlaan 7 | 5243 SR Rosmalen | Postbus 435 | 5240 AK Rosmalen
T (073) 523 39 00 | F (073) 523 39 99 | E info@croonen.nl | www.croonenadviseurs.nl
KvK 17105532



Bebouwingstypen

Historisch gegroeide woongebieden:

- H1 Historisch dorpsgebieden, bebouwingslinten en -clusters
- H2 Dijkbebouwing

Bedrijfsbebouwing:

- B1 Bedrijventerrein met bedrijfswoning

Groene gebieden:

- G1 Parken en groengebieden
- G2 Agrarisch buitengebied: oude en jonge ontginningen

Bijzondere bebouwingstypen

- T1 Op zichzelf staande bebouwing

Beeldkwaliteitplannen:

- 1 Zuidrand Eethen
- 2 De Eng
- 3 Bedrijventerrein Veense Steeg Noord
- 4 MFC Achilles
- 5 Nieuwstraat
- 6 Blokland
- 7 De Driesprong

Specifieke objecten

- Rijksmonument
- MIP object categorie 1
- MIP object categorie 2

- Welstandsvrij

Gemeente Aalburg
Welstandsnota Aalburg
Kern Genderen

Getekend door: Crotec
Vaststelling: -

Datum: juli 2013
Tekeningnummer: TEK02-0251027-01A

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

Hoff van Hollantlaan 7 | 5243 SR Rosmalen | Postbus 435 | 5240 AK Rosmalen
T (073) 523 39 00 | F (073) 523 39 99 | E info@croonen.nl | www.croonenadviseurs.nl
KvK 17105532

G2

T1

H1

H1

H1

T1

H1

H1

T1

T1

H1

G2

G2

H1

Bebouwingstypen

Historisch gegroeide woongebieden:

- H1 Historisch dorpsgebieden, bebouwingslinten en -clusters
- H2 Dijkbebouwing

Bedrijfsbebouwing:

- B1 Bedrijventerrein met bedrijfswoning

Groene gebieden:

- G1 Parken en groengebieden
- G2 Agrarisch buitengebied: oude en jonge ontginningen

Bijzondere bebouwingstypen

- T1 Op zichzelf staande bebouwing

Beeldkwaliteitplannen:

- 1 Zuidrand Eethen
- 2 De Eng
- 3 Bedrijventerrein Veense Steeg Noord
- 4 MFC Achilles
- 5 Nieuwstraat
- 6 Blokland
- 7 De Driesprong

Specifieke objecten

- Rijksmonument
- MIP object categorie 1
- MIP object categorie 2

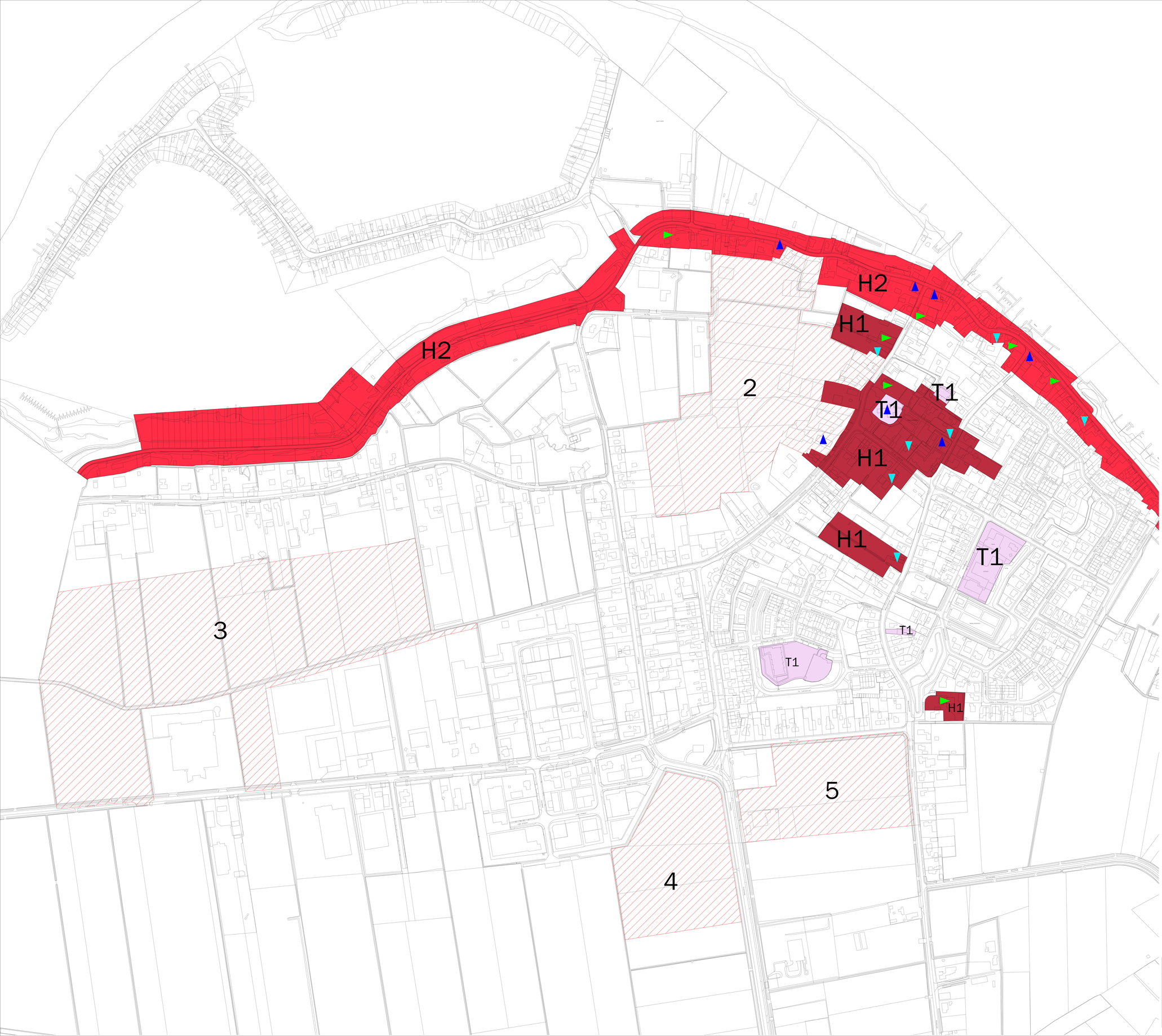
- Welstandsvrij

Gemeente Aalburg
Welstandsnota Aalburg
Kern Meeuwen

Getekend door: Crotec
Vaststelling: -
Datum: juli 2013
Tekeningnummer: TEK02-0251027-01A

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

Hoff van Hollantlaan 7 5243 SR Rosmalen Postbus 435 5240 AK Rosmalen
T (073) 523 39 00 F (073) 523 39 99 E info@croonen.nl www.croonenadviseurs.nl
KvK 17105532



Bebouwingstypen

Historisch gegroeide woongebieden:

- H1 Historisch dorpsgebieden, bebouwingslinten en -clusters
- H2 Dijkbebouwing

Bedrijfsbebouwing:

- B1 Bedrijventerrein met bedrijfswoning

Groene gebieden:

- G1 Parken en groengebieden
- G2 Agrarisch buitengebied: oude en jonge ontginningen

Bijzondere bebouwingstypen

- T1 Op zichzelf staande bebouwing

Beeldkwaliteitplannen:

- 1 Zuidrand Eethen
- 2 De Eng
- 3 Bedrijventerrein Veense Steeg Noord
- 4 MFC Achilles
- 5 Nieuwstraat
- 6 Blokland
- 7 De Driesprong

Specifieke objecten

- Rijksmonument
- MIP object categorie 1
- MIP object categorie 2

Welstandsvrij

Gemeente Aalburg
Welstandsnota Aalburg
Kern Veen

Getekend door: Crotec
Vaststelling: -
Datum: juli 2013
Tekeningnummer: TEK02-0251027-01A

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening
Hoff van Hollantlaan 7 5243 SR Rosmalen Postbus 435 5240 AK Rosmalen
T (073) 523 39 00 F (073) 523 39 99 E info@croonen.nl www.croonenadviseurs.nl
KvK 17105532

Bebouwingstypen

Historisch gegroeide woongebieden:

- H1 Historisch dorpsgebieden, bebouwingslinten en -clusters
- H2 Dijkbebouwing

Bedrijfsbebouwing:

- B1 Bedrijventerrein met bedrijfswoning

Groene gebieden:

- G1 Parken en groengebieden
- G2 Agrarisch buitengebied: oude en jonge ontginningen

Bijzondere bebouwingstypen

- T1 Op zichzelf staande bebouwing

Beeldkwaliteitplannen:

- 1 Zuidrand Eethen
- 2 De Eng
- 3 Bedrijventerrein Veense Steeg Noord
- 4 MFC Achilles
- 5 Nieuwstraat
- 6 Blokland
- 7 De Driesprong

Specifieke objecten

- Rijksmonument
- MIP object categorie 1
- MIP object categorie 2

- Welstandsvrij

Gemeente Aalburg
Welstandsnota Aalburg
Kern Wijk en Aalburg

Getekend door:	Crotec	Datum:	juli 2013
Vaststelling:	-	Tekeningnummer:	TEK02-0251027-01A

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

Hoff van Hollantlaan 7 | 5243 SR Rosmalen | Postbus 435 | 5240 AK Rosmalen
T (073) 523 39 00 | F (073) 523 39 99 | E info@croonen.nl | www.croonenadviseurs.nl
KvK 17105532

Bebouwingstypen

Historisch gegroeide woongebieden:

- H1 Historisch dorpsgebieden, bebouwingslinten en -clusters X
- H2 Dijkbebouwing X

Bedrijfsbebouwing:

- B1 Bedrijventerrein met bedrijfswoning X

Groene gebieden:

- G1 Parken en groengebieden X
- G2 Agrarisch buitengebied: oude en jonge ontginningen X

Bijzondere bebouwingstypen

- T1 Op zichzelf staande bebouwing X

Beeldkwaliteitplannen:

- 1 Zuidrand Eethen
- 2 De Eng X
- 3 Bedrijventerrein Veense Steeg Noord X
- 4 MFC Achilles
- 5 Nieuwstraat
- 6 Blokland

Specifieke objecten

- Rijksmonument
- Beeldbepalend pand (Mip categorie 1)
- Beeldbepalend pand (Mip categorie 2)

- Welstandsvrij

Gemeente Aalburg
Welstandsnota Aalburg

Getekend door: Crotec
Vaststelling: -

Datum: augustus 2012
Tekeningnummer: TEK01-AAL00115-01B

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

Hoff van Hollantlaan 7 | 5243 SR Rosmalen | Postbus 435 | 5240 AK Rosmalen
T (073) 523 39 00 | F (073) 523 39 99 | E info@croonen.nl | www.croonenadviseurs.nl
KvK 17105532

0 100 200 300m



Bebouwingstypen

Historisch gegroeide woongebieden:

- H1 Historisch dorpsgebieden, bebouwingslinten en -clusters
- H2 Dijkbebouwing

Bedrijfsbebouwing:

- B1 Bedrijventerrein met bedrijfswoning

Groene gebieden:

- G1 Parken en groengebieden
- G2 Agrarisch buitengebied: oude en jonge ontginningen

Bijzondere bebouwingstypen

- T1 Op zichzelf staande bebouwing

Beeldkwaliteitplannen:

- 1 Zuidrand Eethen
- 2 De Eng
- 3 Bedrijventerrein Veense Steeg Noord
- 4 MFC Achilles
- 5 Nieuwstraat
- 6 Blokland
- 7 De Driesprong

Specifieke objecten

- Rijksmonument
- MIP object categorie 1
- MIP object categorie 2

Welstandsvrij

Gemeente Aalburg
Welstandsnota Aalburg
Kern Babyloniënbroek

Getekend door: Crotec
Vaststelling: -

Datum: juli 2013
Tekeningnummer: TEK02-0251027-01A

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

Hoff van Hollantlaan 7
T (073) 523 39 00
KvK 17105532

5243 SR Rosmalen
F (073) 523 39 99

Postbus 435
E info@croonen.nl

5240 AK Rosmalen
www.croonenadviseurs.nl

Bebouwingstypen

Historisch gegroeide woongebieden:

- H1 Historisch dorpsgebieden, bebouwingslinten en -clusters
- H2 Dijkbebouwing

Bedrijfsbebouwing:

- B1 Bedrijventerrein met bedrijfswoning

Groene gebieden:

- G1 Parken en groengebieden
- G2 Agrarisch buitengebied: oude en jonge ontginningen

Bijzondere bebouwingstypen

- T1 Op zichzelf staande bebouwing

Beeldkwaliteitplannen:

- 1 Zuidrand Eethen
- 2 De Eng
- 3 Bedrijventerrein Veense Steeg Noord
- 4 MFC Achilles
- 5 Nieuwstraat
- 6 Blokland
- 7 De Driesprong

Specifieke objecten

- Rijksmonument
- MIP object categorie 1
- MIP object categorie 2

- Welstandsvrij

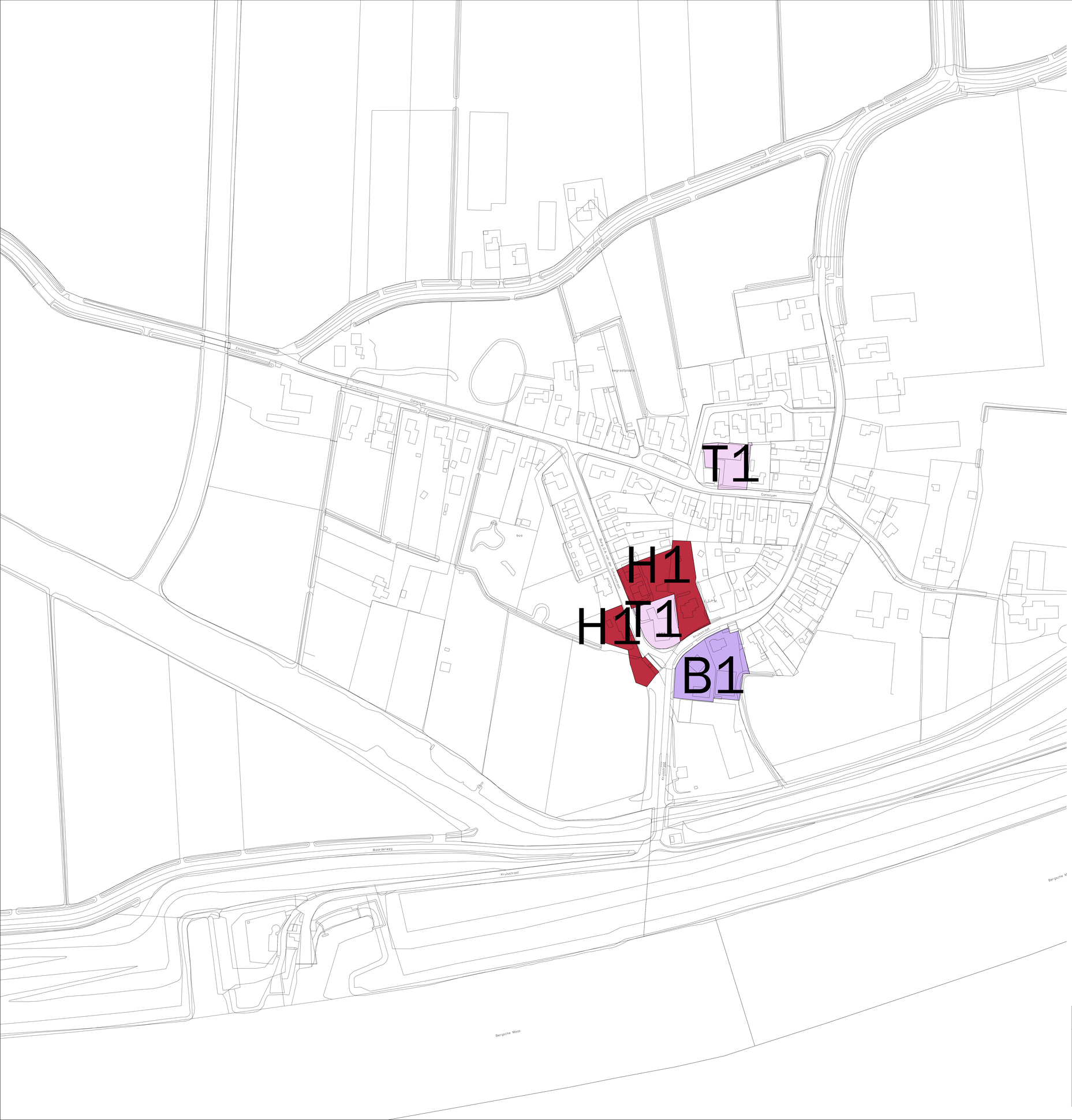
Gemeente Aalburg
Welstandsnota Aalburg

Getekend door:	Crotec	Datum:	juli 2013
Vaststelling:	-	Tekeningnummer:	TEK02-0251027-01A

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

Hoff van Hollantlaan 7 | 5243 SR Rosmalen | Postbus 435 | 5240 AK Rosmalen
T (073) 523 39 00 | F (073) 523 39 99 | E info@croonen.nl | www.croonenadviseurs.nl
KvK 17105532

0 100 200 300m



Bebouwingstypen

Historisch gegroeide woongebieden:

- H1 Historisch dorpsgebieden, bebouwingslinten en -clusters
- H2 Dijkbebouwing

Bedrijfsbebouwing:

- B1 Bedrijventerrein met bedrijfswoning

Groene gebieden:

- G1 Parken en groengebieden
- G2 Agrarisch buitengebied: oude en jonge ontginningen

Bijzondere bebouwingstypen

- T1 Op zichzelf staande bebouwing

Beeldkwaliteitplannen:

- 1 Zuidrand Eethen
- 2 De Eng
- 3 Bedrijventerrein Veense Steeg Noord
- 4 MFC Achilles
- 5 Nieuwstraat
- 6 Blokland
- 7 De Driesprong

Specifieke objecten

- Rijksmonument
- MIP object categorie 1
- MIP object categorie 2

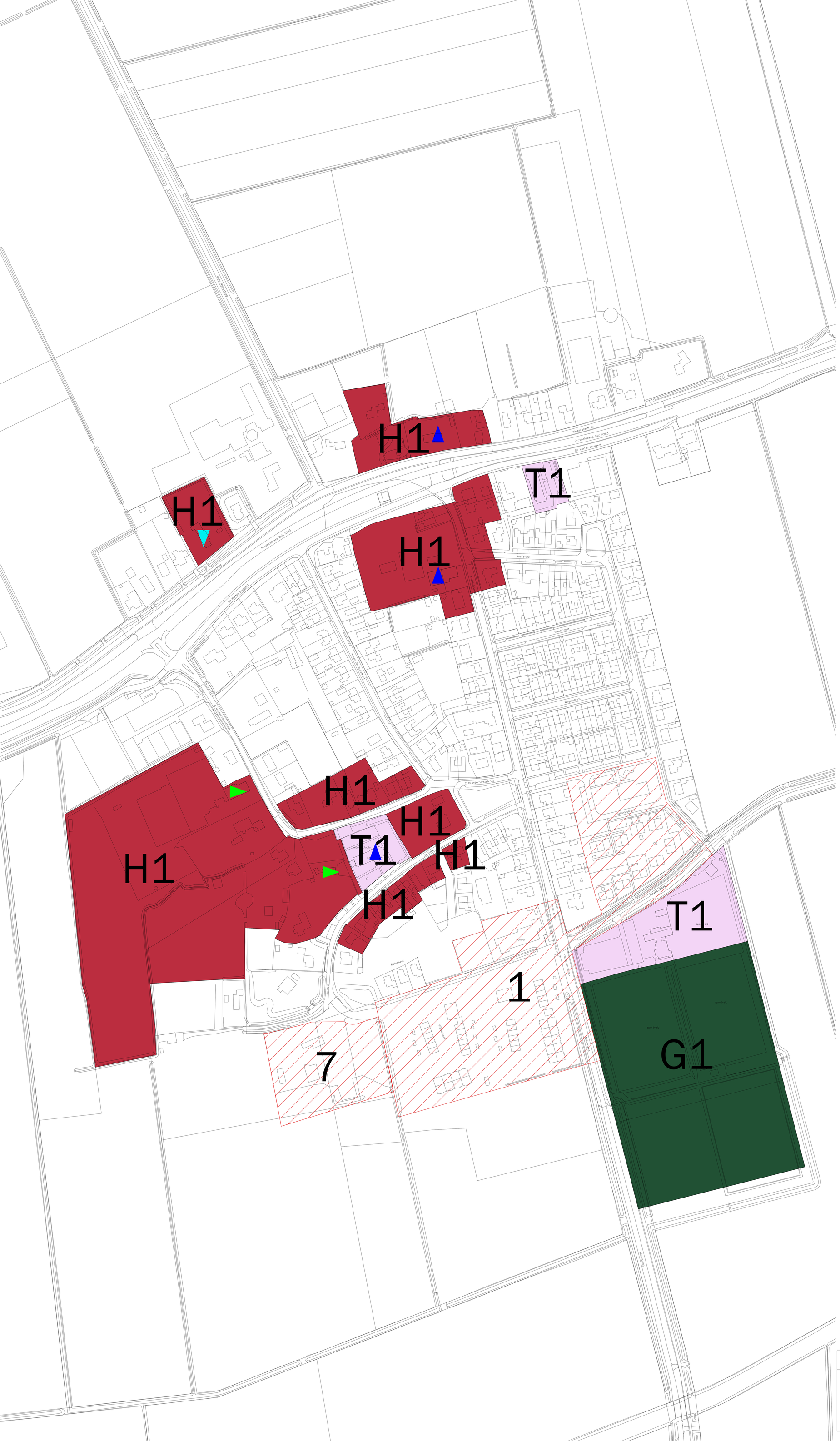
- Welstandsvrij

Gemeente Aalburg
Welstandsnota Aalburg
Kern Drongelen

Getekend door: Crotec
Vaststelling: -
Datum: juli 2013
Tekeningnummer: TEK02-0251027-01A

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

Hoff van Hollantlaan 7 5243 SR Rosmalen Postbus 435 5240 AK Rosmalen
T (073) 523 39 00 F (073) 523 39 99 E info@croonen.nl www.croonenadviseurs.nl
KvK 17105532



Bebouwingstypen

Historisch gegroeide woongebieden:

- H1 Historisch dorpsgebieden, bebouwingslinten en -clusters
- H2 Dijkbebouwing

Bedrijfsbebouwing:

- B1 Bedrijventerrein met bedrijfswoning

Groene gebieden:

- G1 Parken en groengebieden
- G2 Agrarisch buitengebied: oude en jonge ontginningen

Bijzondere bebouwingstypen

- T1 Op zichzelf staande bebouwing

Beeldkwaliteitplannen:

- 1 Zuidrand Eethen
- 2 De Eng
- 3 Bedrijventerrein Veense Steeg Noord
- 4 MFC Achilles
- 5 Nieuwstraat
- 6 Blokland
- 7 De Driesprong

Specifieke objecten

- Rijksmonument
- MIP object categorie 1
- MIP object categorie 2

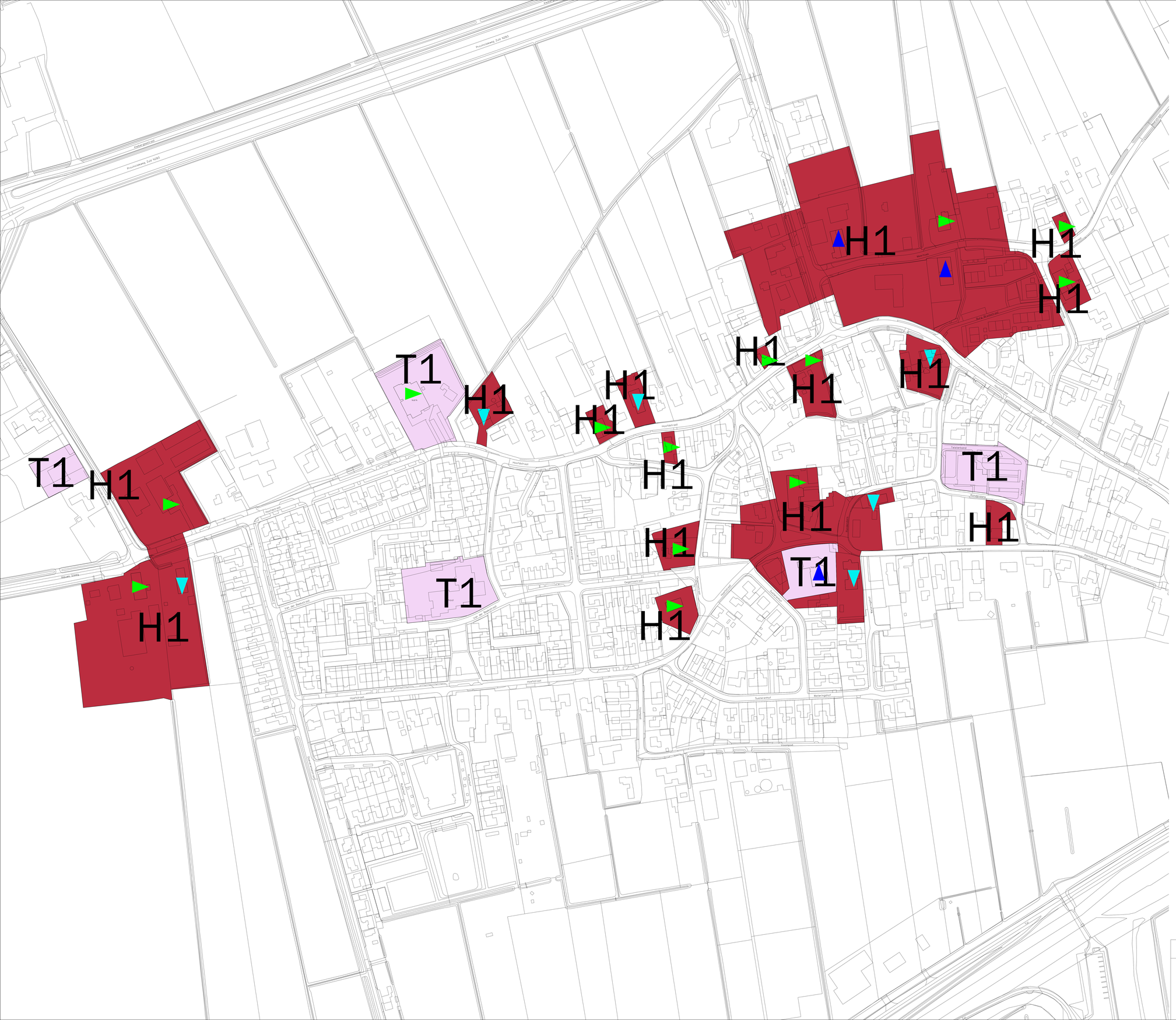
Welstandsvrij

Gemeente Aalburg
Welstandsnota Aalburg
Kern Eethen

Getekend door: Crotec
Vaststelling: -
Datum: juli 2013
Tekeningnummer: TEK02-0251027-01A

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

Hoff van Hollantlaan 7 | 5243 SR Rosmalen | Postbus 435 | 5240 AK Rosmalen
T (073) 523 39 00 | F (073) 523 39 99 | E info@croonen.nl | www.croonenadviseurs.nl
KvK 17105532



Bebouwingstypen

Historisch gegroeide woongebieden:

- H1 Historisch dorpsgebieden, bebouwingslinten en -clusters
- H2 Dijkbebouwing

Bedrijfsbebouwing:

- B1 Bedrijventerrein met bedrijfswoning

Groene gebieden:

- G1 Parken en groengebieden
- G2 Agrarisch buitengebied: oude en jonge ontginningen

Bijzondere bebouwingstypen

- T1 Op zichzelf staande bebouwing

Beeldkwaliteitplannen:

- 1 Zuidrand Eethen
- 2 De Eng
- 3 Bedrijventerrein Veense Steeg Noord
- 4 MFC Achilles
- 5 Nieuwstraat
- 6 Blokland
- 7 De Driesprong

Specifieke objecten

- Rijksmonument
- MIP object categorie 1
- MIP object categorie 2

- Welstandsvrij

Gemeente Aalburg
Welstandsnota Aalburg
Kern Genderen

Getekend door: Crotec
Vaststelling: -

Datum: juli 2013
Tekeningnummer: TEK02-0251027-01A

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

Hoff van Hollantlaan 7 | 5243 SR Rosmalen | Postbus 435 | 5240 AK Rosmalen
T (073) 523 39 00 | F (073) 523 39 99 | E info@croonen.nl | www.croonenadviseurs.nl
KvK 17105532

G2

T1

H1

H1

H1

T1

H1

H1

T1

T1

H1

G2

G2

H1

Bebouwingstypen

Historisch gegroeide woongebieden:

- H1 Historisch dorpsgebieden, bebouwingslinten en -clusters
- H2 Dijkbebouwing

Bedrijfsbebouwing:

- B1 Bedrijventerrein met bedrijfswoning

Groene gebieden:

- G1 Parken en groengebieden
- G2 Agrarisch buitengebied: oude en jonge ontginningen

Bijzondere bebouwingstypen

- T1 Op zichzelf staande bebouwing

Beeldkwaliteitplannen:

- 1 Zuidrand Eethen
- 2 De Eng
- 3 Bedrijventerrein Veense Steeg Noord
- 4 MFC Achilles
- 5 Nieuwstraat
- 6 Blokland
- 7 De Driesprong

Specifieke objecten

- Rijksmonument
- MIP object categorie 1
- MIP object categorie 2

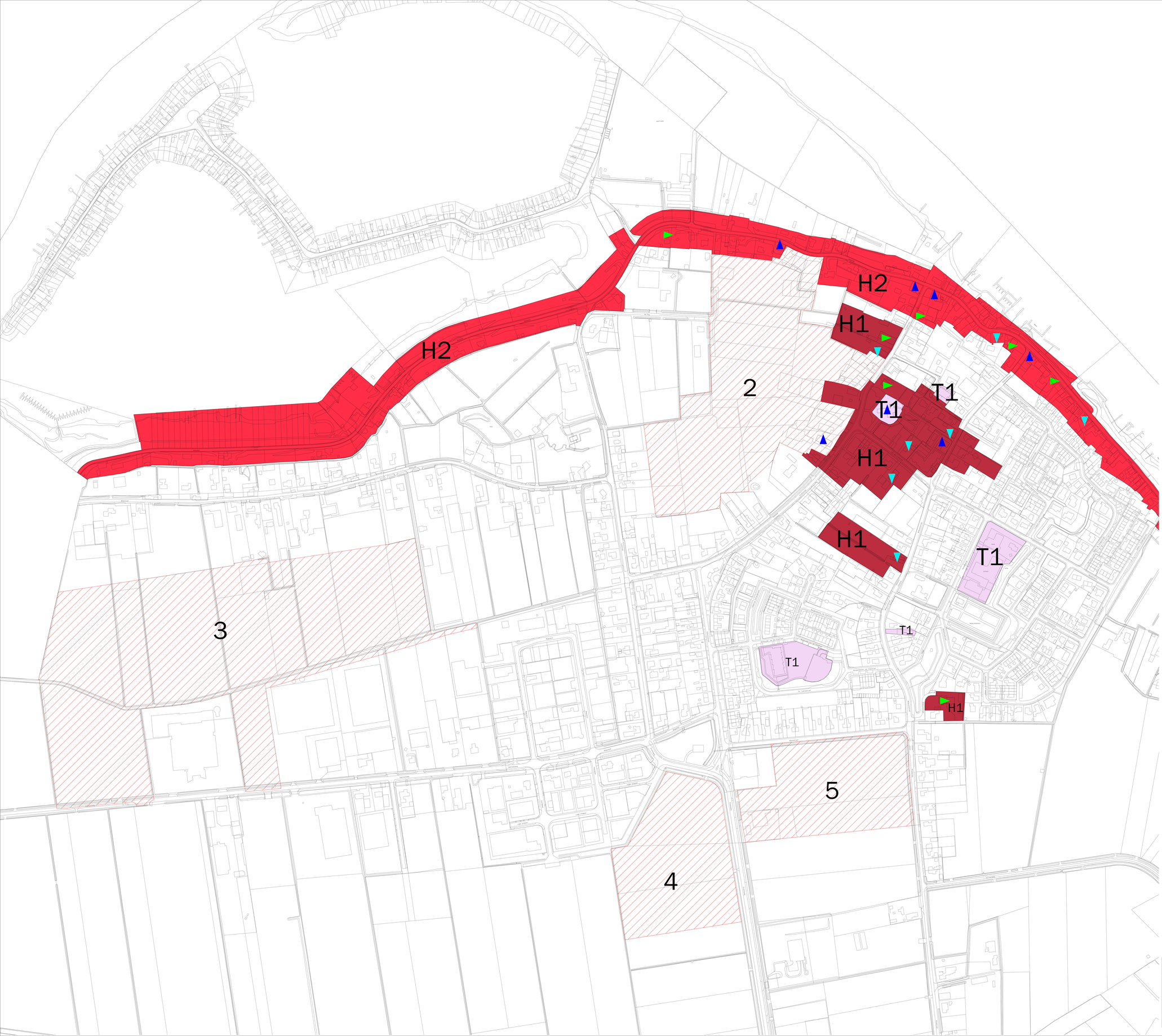
- Welstandsvrij

Gemeente Aalburg
Welstandsnota Aalburg
Kern Meeuwen

Getekend door: Crotec
Vaststelling: -
Datum: juli 2013
Tekeningnummer: TEK02-0251027-01A

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

Hoff van Hollantlaan 7 5243 SR Rosmalen Postbus 435 5240 AK Rosmalen
T (073) 523 39 00 F (073) 523 39 99 E info@croonen.nl www.croonenadviseurs.nl
KvK 17105532



Bebouwingstypen

Historisch gegroeide woongebieden:

- H1 Historisch dorpsgebieden, bebouwingslinten en -clusters
- H2 Dijkbebouwing

Bedrijfsbebouwing:

- B1 Bedrijventerrein met bedrijfswoning

Groene gebieden:

- G1 Parken en groengebieden
- G2 Agrarisch buitengebied: oude en jonge ontginningen

Bijzondere bebouwingstypen

- T1 Op zichzelf staande bebouwing

Beeldkwaliteitplannen:

- 1 Zuidrand Eethen
- 2 De Eng
- 3 Bedrijventerrein Veense Steeg Noord
- 4 MFC Achilles
- 5 Nieuwstraat
- 6 Blokland
- 7 De Driesprong

Specifieke objecten

- Rijksmonument
- MIP object categorie 1
- MIP object categorie 2

Welstandsvrij

Gemeente Aalburg
Welstandsnota Aalburg
Kern Veen

Getekend door: Crotec
Vaststelling: -
Datum: juli 2013
Tekeningnummer: TEK02-0251027-01A

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening
Hoff van Hollantlaan 7 5243 SR Rosmalen Postbus 435 5240 AK Rosmalen
T (073) 523 39 00 F (073) 523 39 99 E info@croonen.nl www.croonenadviseurs.nl
KvK 17105532

Bebouwingstypen

Historisch gegroeide woongebieden:

- H1 Historisch dorpsgebieden, bebouwingslinten en -clusters
- H2 Dijkbebouwing

Bedrijfsbebouwing:

- B1 Bedrijventerrein met bedrijfswoning

Groene gebieden:

- G1 Parken en groengebieden
- G2 Agrarisch buitengebied: oude en jonge ontginningen

Bijzondere bebouwingstypen

- T1 Op zichzelf staande bebouwing

Beeldkwaliteitplannen:

- 1 Zuidrand Eethen
- 2 De Eng
- 3 Bedrijventerrein Veense Steeg Noord
- 4 MFC Achilles
- 5 Nieuwstraat
- 6 Blokland
- 7 De Driesprong

Specifieke objecten

- Rijksmonument
- MIP object categorie 1
- MIP object categorie 2

- Welstandsvrij

Gemeente Aalburg
Welstandsnota Aalburg
Kern Wijk en Aalburg

Getekend door:	Crotec	Datum:	juli 2013
Vaststelling:	-	Tekeningnummer:	TEK02-0251027-01A

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

Hoff van Hollantlaan 7 | 5243 SR Rosmalen | Postbus 435 | 5240 AK Rosmalen
T (073) 523 39 00 | F (073) 523 39 99 | E info@croonen.nl | www.croonenadviseurs.nl
KvK 17105532