

NOTA RUIMTELIJKE KWALITEIT BERGEN OP ZOOM



Gemeente Bergen op Zoom
Rho adviseurs voor leefruimte

Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE



COLOFON

GEMEENTE BERGEN OP ZOOM

Jacob Obrechtlaan 4
4611 AR Bergen op Zoom
t: 140164
w: www.bergenopzoom.nl

RHO ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE

Central Post
Delftseplein 27b
3013 AA Rotterdam
t: 010-2018555
w: www.rho.nl

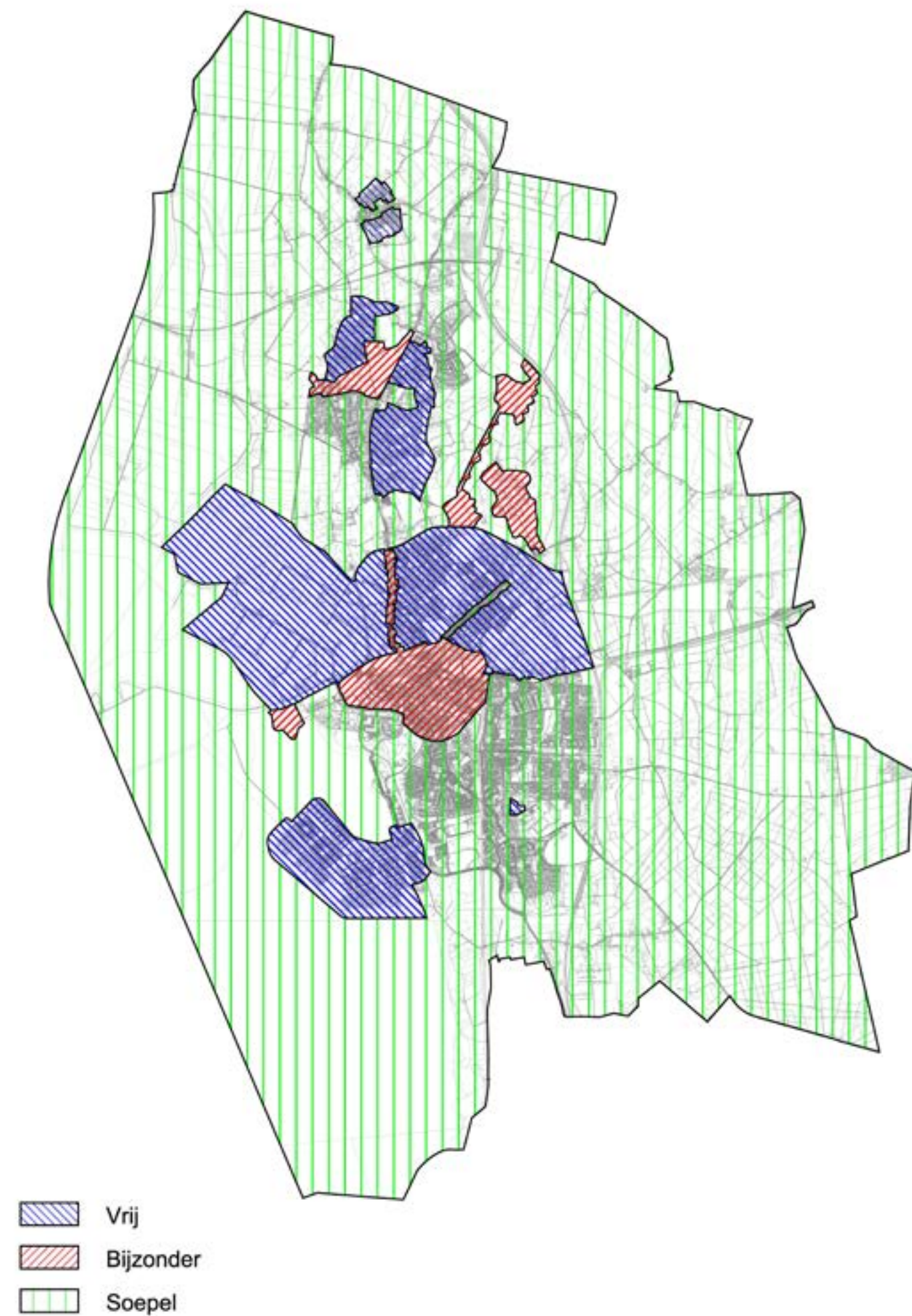
DATUM

28 juni 2023



INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	5	4. MONUMENTEN	77
Doel	5	Inleiding	79
Welstandsniveau's	5	Reclame	80
Themagebieden	7	Dakkapel	82
Bestaande beeldkwaliteitsplannen	9	Dakopbouw op kap	83
		Bijbehorend bouwwerk	84
2. WELSTANDSNIVEAU BIJZONDER	11	Kozijn- of gevelwijziging	84
Middeleeuwse centrum	12	Zonnepanelen en -collectoren	85
19 ^e -eeuwse schil	18	Erf- en perceelafscheiding	87
Lint Halsterseweg-Zuid	24		
Dorsphart Halsteren	28	6. BIJZONDERE BEPALINGEN	89
Kruisberg & De Beek	32	Algemene welstandscriteria	89
Viersprong & Vrederust	36	Hardheidsclausule	90
West-Brabantse Waterlinie	40	Excessenregeling	90
		Inbreidings- en ontwikkellocaties	91
3. WELSTANDSNIVEAU SOEPEL	45	Verklarende woordenlijst	92
WOONGEBIEDEN	46		
Historische linten	46	7. BIJLAGE	97
Blokverkaveling Gemengde bebouwing	50	Kaart 'Zonnepanelen Beschermd Stadsgezicht'	96
Het nieuwe bouwen	54		
Thematische woongebieden	58		
BUITENGEBIED	62		
SPORT- EN RECREATIETERREINEN	66		
BEDRIJVENTERREINEN	70		



1 | INLEIDING

DOEL

Het zicht op gebouwen en de inrichting van de openbare ruimte vormen de dagelijkse leefomgeving van inwoners, ondernemers en bezoekers van Bergen op Zoom. Dat betekent ook dat het uiterlijk van een bouwwerk niet alleen de eigenaar aangaat. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving draagt bij aan haar eigen kwaliteit en geeft de gemeente extra impuls als toeristische bestemming, als woon- en bedrijfslocatie of als vestigingsplaats voor winkels en voorzieningen. Deze Nota Ruimtelijke Kwaliteit is enerzijds opgesteld vanuit de overtuiging dat de gemeente en haar bewoners een aantrekkelijk gebouwde omgeving waarderen en willen behartigen. Anderzijds is het uitgangspunt om de burger meer vrijheid te geven waar dat kan. Dit betekent een meer terughoudende opstelling met het toetsen van ruimtelijke kwaliteit, minder regels én minder bemoeienis met details in gebieden waar dit verantwoord is.

In deze Nota Ruimtelijke Kwaliteit is de gebiedsindeling vereenvoudigd, is het aantal toetsingsniveau's teruggebracht naar twee typen welstandsniveau's en zijn nieuwe welstandsvrije gebieden aangewezen. Per themagebied en toetsingsniveau zijn vervolgens voor de wijken de kenmerken van de omgeving beschreven en duidelijke criteria opgesteld waarop (bouw)plannen in ieder geval beoordeeld worden door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Daarnaast biedt deze nota ook inspiratie voor ontwerp en inrichting om initiatiefnemers enthousiast te maken en te inspireren bij het maken van hun plannen. Hoewel 'ruimtelijke kwaliteit' meer omvat dan bouwwerken, bevat deze nota geen beleidsregels die zien op de inrichting van de openbare ruimte.

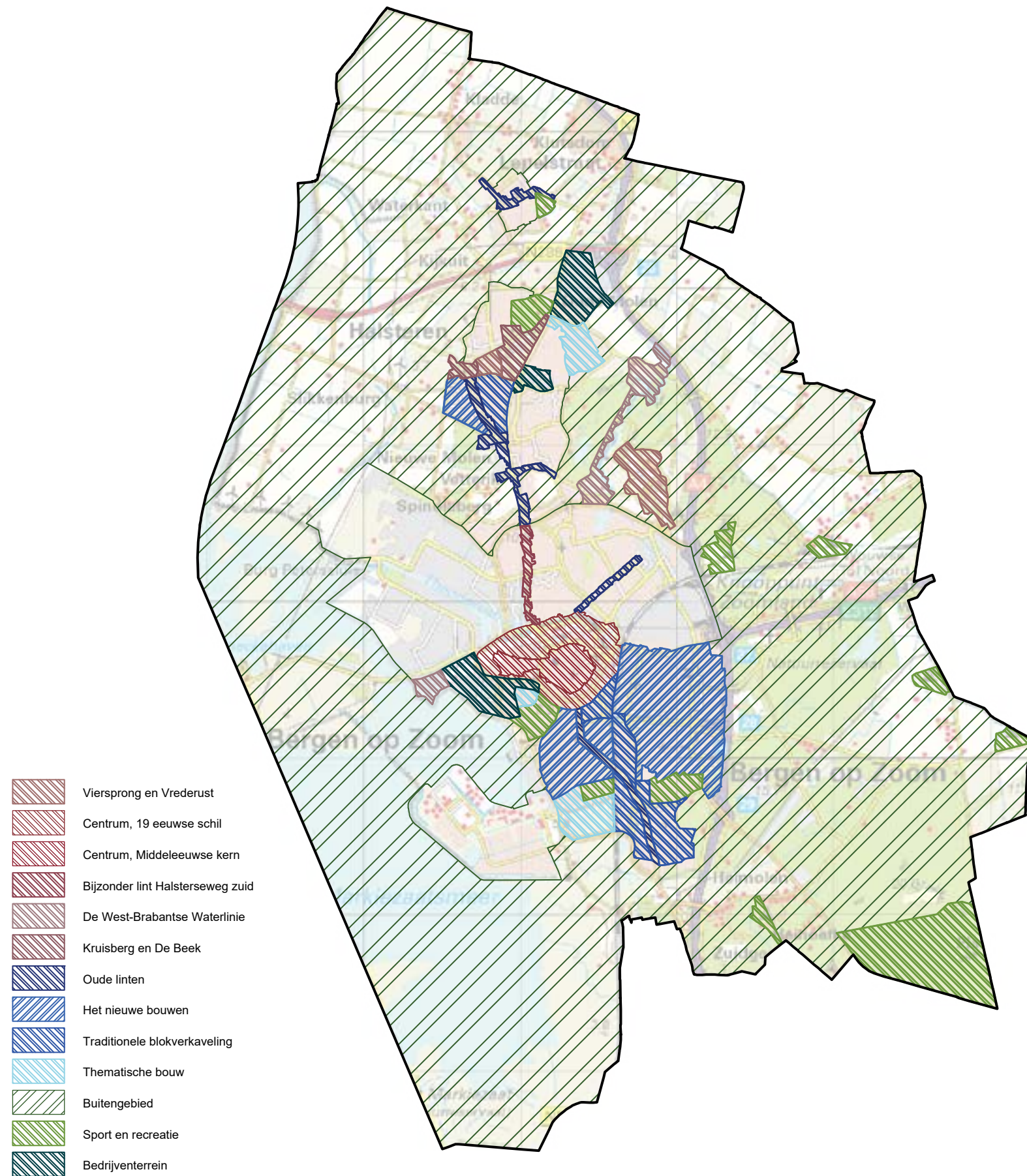
WELSTANDSNIVEAU'S

Voor de toetsing zijn welstandsniveau's vastgelegd waarin wordt aangegeven in welke gebieden de gemeente meer regulering wenst, in welke gebieden er een minder strenge toetsing plaatsvindt én in welke gebieden er geen welstandscriteria gelden.

De verschillende beschermingsniveau's in de gemeente Bergen op Zoom zijn hiernaast op de kaart weergegeven. Vanuit cultuurhistorisch perspectief en een breed perspectief aan beleidsterreinen zijn gebieden aangewezen met verschillen in beschermde status. Afzonderlijke (rijks)monumenten en andere beeldbepalende objecten zijn niet op de kaart weergegeven.

Welstandsniveau: Bijzonder

Gebieden met een strenge toets waarbij alle omgevingsvergunningplichtige bouwwerken door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit worden getoetst aan zowel de voor- als achterzijde. Deze gebieden zijn van cruciale betekenis voor het totaalbeeld van de kernen en de relatie met het aanliggende landschap. Hieronder vallen de gebieden die een hoge cultuurhistorische, architectonische of stedenbouwkundige waarde hebben zoals het centrum. Toetsing binnen het bijzondere niveau is vooral gericht op de historische en/of landschappelijke context. Toetsing omvat daarom alle relevante aspecten zoals ligging, massa, architectonische uitwerking en materiaal- en kleurgebruik en kapvormen en de relatie met de openbare ruimte.



THEMAGEBIEDEN

De verschillende te onderscheiden deelgebieden in de gemeente Bergen op Zoom mét een welstandstoets zijn onderverdeeld in themagebieden. Deze themagebieden verschillen in hun ruimtelijke verschijningsvorm door de ontstaansgeschiedenis, planningsmethode, bouwperiode of functie. Per thema is beknopt een daarop toegesneden inspiratiekader toegevoegd waarin aspecten die te maken hebben met de gebouwen, het perceel en de openbare ruimte worden uitgelicht. De soepele woongebieden zijn onder één thema gebracht, en hebben daarom ook één toetsingskader, maar zijn wel onderverdeeld in samenhangende buurten met een eigen inspiratiekader.

Hierbij wordt zorgvuldig en gedetailleerd getoetst, waarbij de zorgvuldige inpassing in de omliggende context het uitgangspunt is en daarom een bijzondere inspanning vereist.

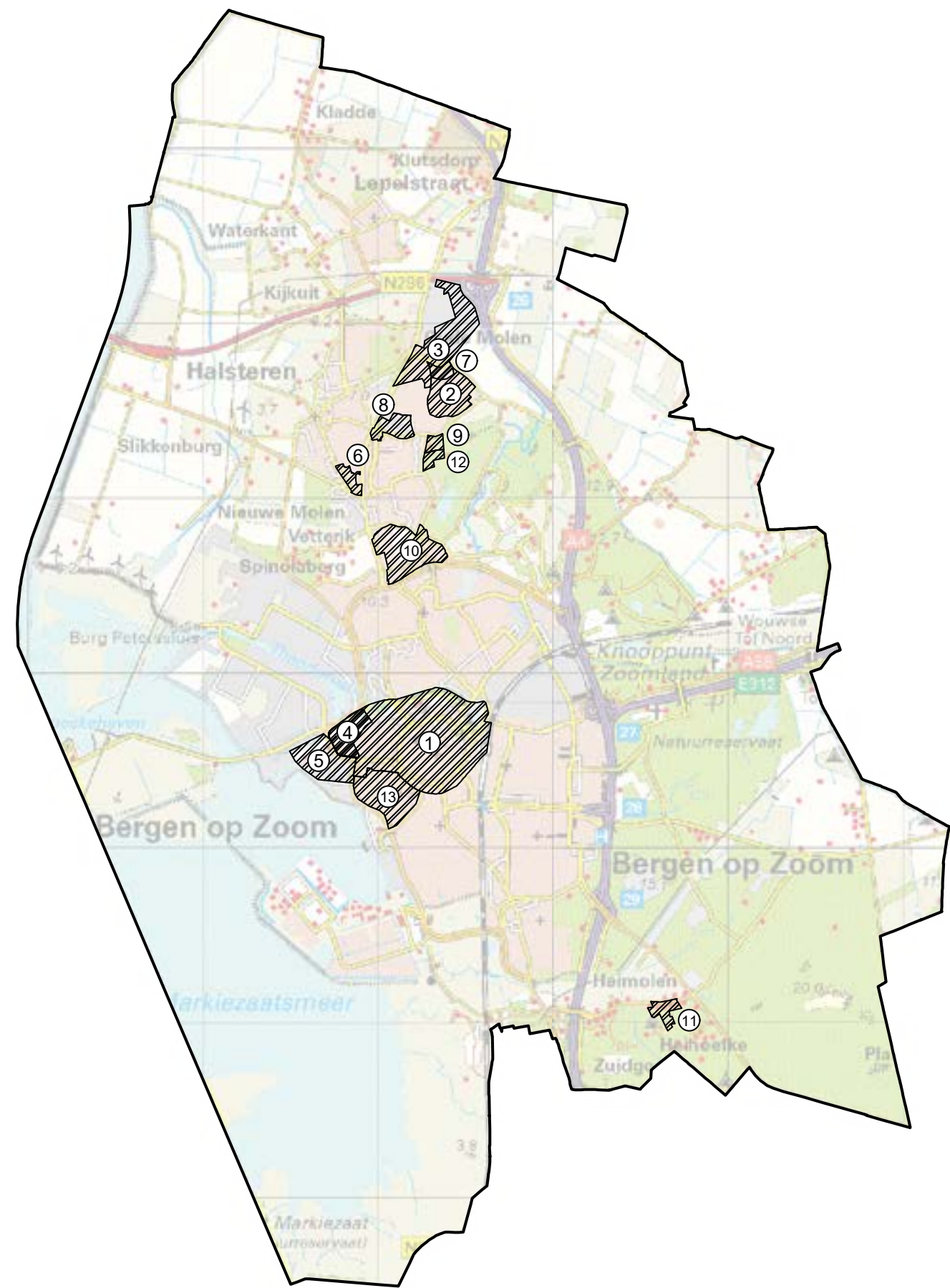
Welstandsniveau: Soepel

Gebieden die een soepel toetsingsniveau hebben, zijn gebieden die beperkte afwijkingen van de bestaande ruimtelijke structuur of ingrepen in de architectuur zonder al te veel problemen kunnen verdragen. Toetsing betreft dan ook de basiskwaliteit van de bouwwerken en vraagt een normale inspanning. Er wordt getoetst op de verschijningsvorm aan de voorzijde van de bouwwerken richting het openbaar gebied.

Woningbouwlocaties in ontwikkeling worden onder het soepele niveau geplaatst totdat de ontwikkeling is afgerond en de locatie kan vervallen naar het welstandsvrije niveau.

Welstandsvrij

Gebieden waar voor bouwwerken geen welstandstoets geldt. De excessenregeling is hierop wel van toepassing.



 Beeldkwaliteitplannen



BESTAANDE BEELDKWALITEITPLANNEN

De Nota Ruimtelijke Kwaliteit biedt een toetsingskader voor gewaardeerde gebieden. Toch is de aandacht vooral gericht op bestaande gebieden. In sommige gevallen is voor nieuwe ontwikkelingen een beeldkwaliteitsplan gemaakt of een beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen in een ruimtelijk plan of stedenbouwkundige visie. Stedenbouwkundige kaders, beeldkwaliteitsplannen en beeldregieplannen zijn de toetsingskaders voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit voor in ontwikkeling zijnde grotere projecten. In de gemeente Bergen op Zoom gelden op dit moment de volgende beeldkwaliteitsplannen, -kaders en -regieplannen :

1. Beeldkwaliteitsplan Binnenstad;
2. Beeldkwaliteitsplan De Schans 5e fase;
3. Beeldkwaliteitsplan Oude Molen en Kop van Vijf;
4. Nieuwe Vesting;
5. Beeldregieplan Geertruidapolder;
6. Herontwikkeling Vogelenzang (ontwikkelplan);
7. Hoek Grondmolen/Kastanjelaan (bestemmingsplan);
8. Bedrijventerrein Wouwseweg (bestemmingsplan);
9. Ruimte voor ruimte Langstraat (bestemmingsplan);
10. Ruimte voor ruimte Fort Pinsenweg (bestemmingsplan);
11. Ruimte voor ruimte Heimolen (bestemmingsplan);
12. Ruimte voor Ruimte Fort de Rovereweg/Langsstraat (bestemmingsplan).
13. Beeldregieplan Vrije kavels Kijk in de Pot



2 | WELSTANDSNIVEAU: BIJZONDER



ALGEMENE KARAKTERISTIEK

De middeleeuwse kern van Bergen op Zoom is cirkelvormig en het zwaartepunt ligt rond de Grote Markt. Van hieruit liepen verschillende radialen met de van oudsher belangrijkste functies richting de stadspoorten en het buitengebied. Van de oude stadspoorten is de Gevangenpoort aan het einde van de Lievevrouwestraat als enige bewaard gebleven. De bebouwing langs de radialen is kleinschalig en heeft een grote diversiteit in maten en verschijningsvormen. De wegen en pleinen worden gevormd door vrijwel aaneengesloten, pandsgewijs opgebouwde straatwanden. Aan de radialen en de Grote Markt bepalen winkels en horeca het straatbeeld, daarboven wordt veelal gewoond. De radialen vormen dan ook het huidige centrumgebied. Het middeleeuws centrum is een Middeleeuws Rijksbeschermd Stadsgezicht. Bijzondere (grootschalige) gebouwen vormen de accenten van de historische kern, dit zijn onder andere: het Markiezenhof, de Sint Gertrudiskerk, de stadsschouwburg en het Stadhuis. Tussen de lange radialen liggen kortere straten met voornamelijk woonbebouwing. Deze straten zijn korter, rechter en minder voornam ten opzichte van de radialen. De bebouwing is kleinschaliger, maar kent eveneens een grote diversiteit.

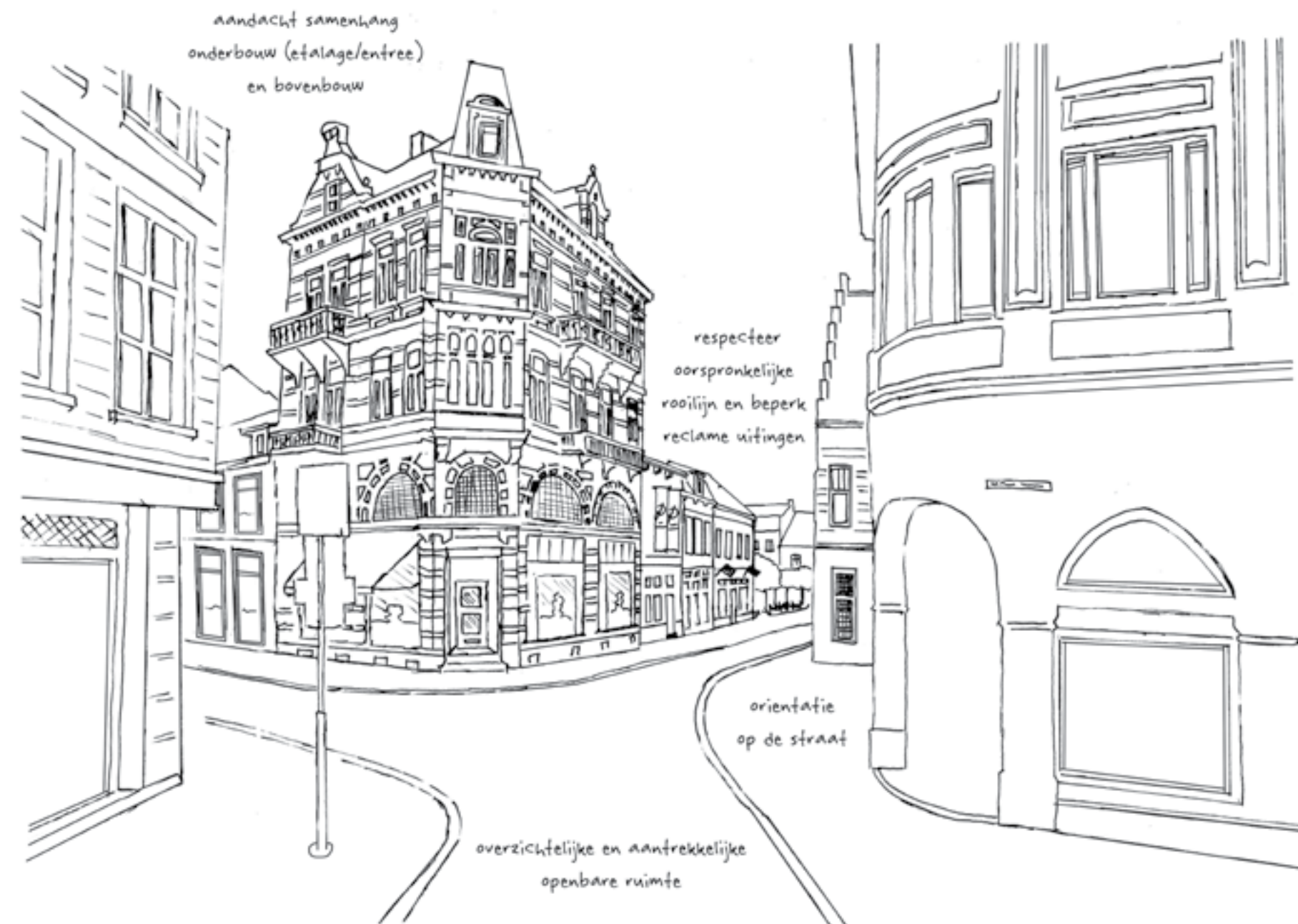
Langs de Oude Haven heeft zich het middeleeuws Havenkwartier ontwikkeld. In dit langgerekte gebied is van oudsher veel bedrijvigheid. Dit verklaart ook de relatief sobere uitstraling. De bedrijvigheid is de afgelopen decennia afgenomen en heeft plaatsgemaakt voor culturele en recreatieve functies. De openbare ruimte van de haven en de kaaien vormen het middelpunt van het gebied. De wegen, kaaien en havens worden gevormd door vrijwel aaneengesloten, pandsgewijs opgebouwde straatwanden die veelal gericht zijn op en direct aan de openbare ruimte liggen. De historische bebouwing aan de havens en kaaien is relatief hoog en de kleinschalige straten en stegen aan weerskanten hebben lagere bebouwing. Bijzondere elementen zijn gebouwen als het Spuihuis, het sluishuisje en de Watermolen bij de Oude

Vissershaven. Kenmerkend voor het hele centrum is de grote variatie in bouwstijl en architectuur waardoor de individuele panden sterk herkenbaar zijn. De middeleeuwse kern is beschermd stadsgezicht en veel panden zijn door hun vorm en positie cultuurhistorisch waardevol. Een groot deel hiervan is aangewezen als monument. In het kernwinkelgebied zijn de verschillende panden door de tijd heen ook veelal flink aangepast waardoor vooral de samenhang tussen de plint(winkelpui) en de bovenbouw is vervaagd.

Voor het centrum is het van belang dat er een heldere ruimtelijke structuur ontstaat met een prettig verblijfsgebied. Van belang is dat bouwblokken bij aanpassingen goed worden afgerond. Daarnaast is de beeldkwaliteit van de panden van groot belang. Een gevarieerd maar tevens voldoende samenhangend straatbeeld zorgt voor een aantrekkelijk centrumgebied. Hierin spelen ook de samenhang van de gevels (onder en bovenbouw en passende reclame-uitingen) van de afzonderlijke panden een belangrijke rol.

SAMENVATTING ALGEMENE RUIMTELIJKE KENMERKEN

- De cirkelvormige kern en het Havenkwartier vormen het middeleeuwse centrum.
- Vanuit de Grote Markt lopen radialen naar de voormalige stadspoorten met belangrijke concentratie van horeca én van openbare functies en (zakelijke) dienstverlening
- Tussen de radialen liggen kortere straten met voornamelijk woonbebouwing.
- De openbare ruimte van de haven en de kaaien vormen het middelpunt van het langgerekte Havenkwartier. De bebouwing hieraan is relatief hoog ten opzichte van de kleinschalige straten en stegen.
- Grote variatie aan architectuur en vormgeving.
- Hoogwaardig ingerichte openbare ruimte.
- Verkeersdruk: aandacht nodig voor bereikbaarheid en een prettig verblijfsgebied op specifieke plekken.



INSPIRATIE

Gebouwen

- Stel de ambitie hoog. Het centrum is hét visitekaartje van Bergen op Zoom.
- Zorg dat bouwkundige toevoegingen of aanpassingen passen in de stedenbouwkundige structuur en aansluiten op massa, de typologie, de detaillering en het materiaalgebruik.
- Geef de bebouwing een duidelijke oriëntatie op de belangrijkste openbare ruimte: de straat.
- Neem bij ontwikkeling de herkenbare opbouw met overwegend individuele panden als uitgangspunt.
- Nieuwe ingrepen mogen een eigen architectuur hebben, maar neem de uitgangspunten in acht van maat en schaal, rooilijnen, open en gesloten wand, rustige en natuurlijk kleur- en materiaalgebruik en de kapvorm. In de stijl en de detaillering zit vooral de variatie. Deze zullen zorgvuldig moeten zijn en van een passend kwaliteitsniveau.
- Zorg voor een evenwichtige opbouw in de gevelindeling: rust in variatie door een eenduidige architectuur per pand.
- Hou in het kernwinkelgebied rekening met gesloten gevelwanden en sluit hier bij aan.
- Zorg bij winkels dat de onderbouw (etalage/entree) een geheel vormt met de bovenbouw.



Percelen

- Maak duidelijke begrenzingen van openbaar en privaat gebied.

Openbare ruimte

- Zorgvuldig beheer van de openbare ruimte. De openbare ruimte is een zeer belangrijk aspect van de centrumbeleving.
- Probeer de geparkeerde auto's uit het straatbeeld te halen en zorg voor duidelijke parkeerlocaties.
- Duurzaam beheer van de openbare ruimte.
- Beperk de losse bebording, reclame-uitingen en uitstallingen in de openbare ruimte voor een ordelijk en overzichtelijk openbaar gebied.





- Voor ruimtelijke kwaliteitsbeleid
Middeleeuwse Binnenstad zie ook:
- Beeldkwaliteitsplan Binnenstad
 - Nota Openbare Ruimte
 - Structuurbeeld voor reclame
 - Kappenkaart

TOETSINGSCRITEIA

TOETSINGSNIVEAU: BIJZONDER

TOETSING	Alle bouwwerken aan voor- en achterzijde.
OMGEVING	Behoud van de ruimtelijke identiteit en kwaliteit van de oorspronkelijke ruimtelijke opbouw en karakteristiek als cultuurhistorisch compositie. Wandvorming en duidelijke rooilijnen zijn belangrijk.
MAAT/SCHAAL	Behoud en herstel van het diverse ruimtelijk karakter van de bebouwing met respect voor het cultuurhistorische karakter van het centrumgebied. Ritmiek van individuele gevels met een eigen vormgeving, maatvoering en detaillering; variatie overeenkomstig het straatbeeld met herkenbare pandenstructuur.
VORM/ORIËNTATIE	Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend en dient deze qua vormgeving en massa te passen in de bestaande bouwblokken, de bestaande parcellering is het uitgangspunt. Sterk straatgerichte gevels met aandacht voor de kapvorm: in het algemeen zijn zadeldaken, schilddaken of mansardekappen het meest wenselijk. Zie ook de kappenkaart behorende bij het bestemmingsplan Binnenstad en het Beeldkwaliteitplan Binnenstad.
STIJL/ARCHITECTUUR/DETAIL	Nieuwbouw dient aan te sluiten op de omgeving; (eigentijdse) toevoegingen / aanpassingen respecteren de bestaande stijl, architectuur en detaillering; Samenhang onderbouw (plint) en bovenbouw van winkelpanden, ook bij samenvoeging van winkelpanden/puilen op begane grond; Per pand een eenduidige architectuur – geen mengvorm van stijlen; Aan de vormgeving van de gevels aan de straat worden hoge eisen gesteld: vanuit context én het gebouw. Zorgvuldige detaillering en een evenwichtige opbouw zijn van belang. Blinde zijgevels moeten worden voorkomen evenals dichte gevels op maaiveldniveau; Bij toevoegingen en renovatie dienen de oorspronkelijke (gevel)details zoals dakranden, plinten, banden, rol- en speklagen behouden te blijven.
MATERIAAL/KLEUR	Kleurstelling: traditioneel en natuurlijk. Kleurstelling van metselwerk/gevel en pannen op elkaar afstemmen. Kleuren dienen historische verantwoord te zijn, eventueel wordt een onderzoek door deskundigen gedaan. Kleuren die met de omgeving contrasteren zijn niet toegestaan. Materiaalgebruik: (patinerende materialen of voorgepatineerde materialen) in overeenstemming met de centrumomgeving is overwegend traditioneel: keramische pannen, baksteen in aardetinten, licht pleisterwerk en houten kozijnen met profiel als basis met mogelijk moderne materialen zoals hard steen beton, glas en zink.



ALGEMENE KARAKTERISTIEK

Rondom de middeleeuwse kern ligt de negentiende eeuwse schil. De schil is ontstaan na het slechten van de vestingwerken van de middeleeuwse kern. Het gebied is grotendeels gebruikt voor nieuwe woningen en rondom het middeleeuwse Havenkwartier voor militaire doeleinden en de opkomende industrie.

Deze stadsuitleg is ontworpen met een heldere structuur; er zijn relatief brede straten ter plaatse van de voormalige singels en bolwerken en aan de noordrand zijn deze in veel gevallen voorzien van een middenstrook met park. Haaks hierop lopen de middeleeuwse radialen verder de stad uit. Enkele hiervan (Stationsstraat, Burgemeester van Hasselstraat en Antwerpsestraat) behoren tot het huidige centrumgebied.

In de zuidelijke schil staan voornamelijk veelal gepleisterde arbeiderswoningen en enkele middenstandswoningen, in de noordelijke schil worden middenstandswoningen afgewisseld met gevarieerde vrijstaande villa's op ruime kavels. In het noorden overheerst representatieve tuindorparchitectuur. In de omgeving van het Wilhelminaveld is de historische bebouwing vervangen door gesloten stadsvernieuwingsblokken. De woonbebouwing in de negentiende eeuwse schil bestaat grotendeels uit gesloten bouwblokken. Ook grootschalige functies zoals scholen of een kerk werden hierin opgenomen.

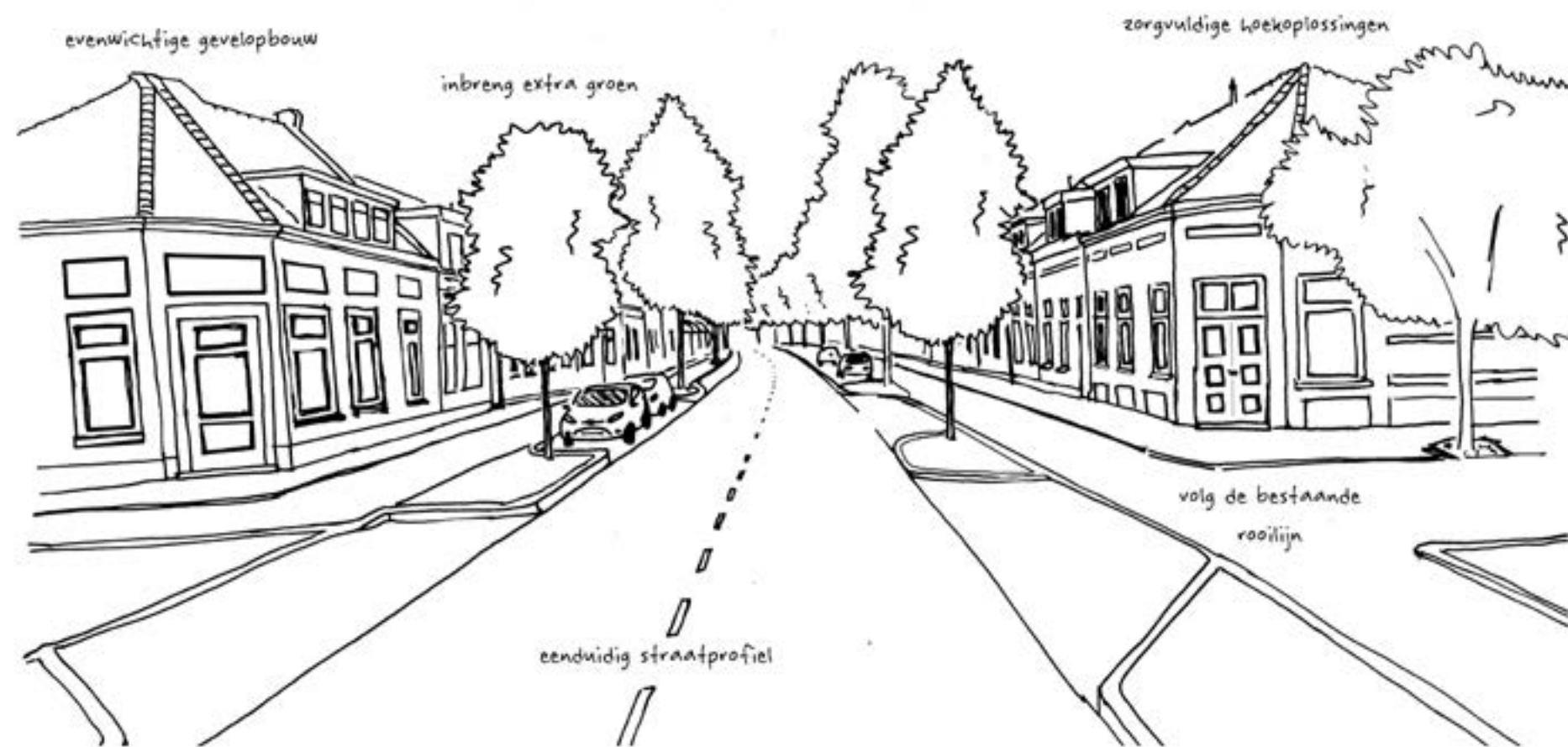
Het westelijk deel van de schil rondom het middeleeuwse Havenkwartier werd veel losser ingevuld. Bijzondere elementen zijn de vrijstaande industriële en militaire objecten in het groen die langzamerhand plaats hebben gemaakt voor woningbouw, bedrijvigheid en grootschalige detailhandel. Van de militaire kazernes, arsenalen en industrie is een aantal karakteristieke gebouwen bewaard gebleven: de Blokstallen, het Klein en Groot Arsenaal en ook de fabrieksschoorsteen aan de Rijtuigweg, het fabrieksgebouw De Zeeland, de voormalige suikerfabriek en het IRS-gebouw.

Kenmerkend voor de negentiende eeuwse schil is de grote variatie in bouwstijl en architectuur waardoor de individuele panden sterk herkenbaar zijn. Veel panden zijn door hun vorm en positie cultuurhistorisch waardevol. Een groot deel hiervan is aangewezen als monument.

Daarnaast staat er een aantal panden die duidelijk van een latere bouwperiode zijn. Het is vooral van belang dat de heldere ruimtelijke structuur van de negentiende eeuwse schil bewaard blijft en dat bouwblokken bij aanpassingen goed worden afgerond. Daarnaast is ook de beeldkwaliteit van de individuele panden en de straatwanden van groot belang. Een gevarieerd maar tevens voldoende samenhangend straatbeeld zorgt voor een aantrekkelijke schil.

SAMENVATTING ALGEMENE RUIMTELIJKE KENMERKEN

- Ontstaan op de plek van de vestingwerken van de middeleeuwse kern.
- Over het algemeen brede straten, met in het noorden een middenstrook met park. De bouwblokken zijn grotendeels gesloten.
- Het westelijk deel van de schil werd losser ingevuld met militaire en industriële functies, waarvan nog enkele bewaard zijn gebleven.
- Diversiteit en individuele cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.
- Grote variatie aan architectuur en vormgeving.



INSPIRATIE

Gebouwen

- Stel de ambitie hoog. De negentiende eeuwse schil is een belangrijk entreegebied naar het middeleeuwse centrum van Bergen op Zoom.
- Zorg dat bouwkundige toevoegingen of aanpassingen passen in de stedenbouwkundige structuur en aansluiten op massa, de typologie, de detaillering en het materiaalgebruik.
- Geef de bebouwing een duidelijke oriëntatie op de belangrijkste openbare ruimte: de straat.
- Neem bij ontwikkeling de herkenbare opbouw met overwegend individuele panden als uitgangspunt.
- Zorgvuldige hoekoplossingen zoals afgeschuinde kanten en entrees.
- Nieuwe ingrepen mogen een eigen architectuur hebben, maar neem de uitgangspunten in acht van maat en schaal, rooilijnen, open en gesloten wand en de kapvorm.
- Zorg voor een evenwichtige opbouw in de gevelindeling: rust in variatie door een eenduidige architectuur per pand.
- Houd in de schil rekening met gesloten bouwblokken en sluit hier bij aan.

Percelen

- Maak duidelijke begrenzingen van openbaar en privaat gebied.
- Zorg er voor dat parkeren niet te veel het straatbeeld domineert.

Openbare ruimte

- Behoud een rustige eenduidige vormgeving van het straatprofiel van de singels.
- De openbare ruimte is een belangrijk aspect van de beleving van de hele binnenstad. Houd aandacht voor het inbrengen van groen en het beheer van het groen (in het noorden) van de schil.
- Duurzaam beheer van de openbare ruimte.





TOETSINGSCRITERIA

TOETSINGSNIVEAU: BIJZONDER

TOETSING	Alle bouwwerken aan voor- en achterzijde.
OMGEVING	Behoud van de ruimtelijke identiteit en kwaliteit van de oorspronkelijke ruimtelijke opbouw en karakteristiek. Wandvorming en duidelijke rooilijnen zijn belangrijk.
MAAT/SCHAAL	Behoud en herstel van het diverse ruimtelijk karakter van de bebouwing met respect voor het cultuurhistorische karakter van de centrumschil. Ritmiek van individuele gevels met een eigen vormgeving, maatvoering en detaillering: variatie overeenkomstig het straatbeeld met herkenbare pandenstructuur en eventueel grotere objecten binnen de blokken.
VORM/ORIËNTATIE	<p>Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend en dient deze qua vormgeving en massa te passen in de bestaande bouw blokken, de bestaande parcellering is het uitgangspunt.</p> <p>Zorgvuldige hoekoplossingen zoals afgeschuinde kanten en entrees.</p> <p>Sterk straatgerichte gevels met aandacht voor de kapvorm: in het algemeen zijn zadeldaken, schilddaken of mansardekappen het meest wenselijk. Zie ook de Kappenkaart.</p>
STIJL/ARCHITECTUUR/DETAIL	<p>Nieuwbouw in eigen stijl met inachtneming van de bestaande kenmerken zoals maat en schaalverhouding, evenwichtige opbouw en zorgvuldige detaillering (Eigentijdse) toevoegingen/ aanpassingen respecteren de bestaande stijl, architectuur en detaillering.</p> <p>Samenhang onderbouw (plint) en bovenbouw van winkel- en bedrijfspanden, ook bij samenvoeging van panden/puien op begane grond.</p> <p>Per pand een eenduidige architectuur – geen mengvorm van stijlen.</p> <p>Zorgvuldige detaillering en een evenwichtige opbouw zijn van belang. Blinde zijgevels moeten worden voorkomen evenals dichte gevels op maaiveldniveau.</p> <p>Bij toevoegingen en renovatie dienen de oorspronkelijke (gevel)details zoals dakranden, plinten, banden, rol- en speklagen behouden te blijven.</p>
MATERIAAL/KLEUR	Kleurstelling: traditioneel en natuurlijk. Kleurstelling van metselwerk/gevel en pannen op elkaar afstemmen. Materiaalgebruik in overeenstemming met de centrumomgeving is overwegend traditioneel: keramische pannen, baksteen in aardetinten en licht pleisterwerk als basis met mogelijk hoogwaardige moderne materialen zoals hardsteen beton, glas en zink. Andere materialen dan beschreven zijn toepasbaar mits dit voldoende overtuigend is en kwalitatief recht doet aan de omgeving. Voldoende geprofileerde raam- en deurkozijnen en -posten.



ALGEMENE KARAKTERISTIEK

De historische bebouwingslinten van Bergen op Zoom zijn ontstaan vanuit het centrumgebied. De bebouwingslinten zijn in de loop der tijd opgenomen in de nieuwere wijken rondom. De bebouwingslinten bestaan uit verschillende losstaande gebouwen met soms open en onbebouwde terreinen langs de oudere uitvalswegen.

Zo vormt de Halsterseweg de oorspronkelijke verbinding tussen Bergen op Zoom en Halsteren. Het is een van de oude belangrijke radialen vanuit het centrum. Het zuidelijk deel heeft historisch de meeste waarde en loopt van het centrum tot de Randweg Noord. Bij de randweg wordt de Halsterseweg ruimtelijk afgesneden. De stedenbouwkundige structuur wordt bepaald door vrij gesloten straatwanden met overwegend geschakelde bebouwing en hier en daar vrijstaande panden. De woningen staan in een voorgevelliijn en hebben kleine voortuinen. De Halsterseweg heeft een breed profiel met aan weerszijden (vrijliggende) fietspaden, langsparkeren en trottoirs.

De bebouwing is veelal opgebouwd uit 1 en 2 bouwlagen met een platdak of zadeldak met de noklijn evenwijdig aan de weg. Er bestaat variatie in bouwstijlen, afwisselende bouwen goothoogte, dakvormen en gevelindeling. Het gevarieerde gevelbeeld wordt versterkt door verschillend kleurgebruik en toevoegingen aan dak- en gevelvlakken. Het materiaalgebruik daarentegen is vrij uniform, metselwerk op sommige plaatsen gepleisterd en dakbedekking van rode of donkere dakpannen. Sommige gevels zijn fraai gedecoreerd door middel van forse daklijsten, erkers, speklagen, rolbogen met sluitstenen en een gepleisterde plint. Nabij de kruising met de Burgerhout zijn de steile rode dakvlakken en rood-oranje baksteen gevels van de (half)vrijstaande woningen beeldbepalend.

SAMENVATTING ALGEMENE RUIMTELIJKE KENMERKEN

- Historisch gegroeid langs belangrijke verbindingsweg;
- Afwisselende bebouwing van aangebouwde en vrijstaande panden met ondiepe voortuinen.

- Bouwhoogte varieert van 1 á 2 bouwlagen met kap, soms drie bouwlagen in geval van nieuwere gebouwvormen zoals appartementen.
- Individuele bebouwing op diepe kavels, verschillen in dichtheid en bebouwingstypologie, op een enkele plek nog onbebouwde ruimte aanwezig.
- Stenig karakter, weinig openbaar groen.
- Overgangen van openbare ruimte naar privé: ondiepe stoep, lage hagen, muurtjes of hekjes al dan niet gecombineerd.

INSPIRATIE

Gebouwen

- Stel de ambitie hoog. Dit lint is een belangrijk visitekaartje voor Bergen op Zoom: historische entree van het centrum van Bergen op Zoom en op de route richting Halsteren.
- Neem de bestaande en beoogde omgeving als referentiepunt voor alle aanpassingen en toevoegingen.
- Ga door op de herkenbaarheid van individuele gebouwen;
- Zorg voor een evenwichtige / eenvoudige opbouw in de gevelindeling.
- Neem de bestaande karakteristiek en historische details als uitgangspunt bij aanpassing van bebouwing;
- Zorg dat bouwkundige toevoegingen of aanpassingen aansluiten bij de plaatsing op de kavel, de typologie, detaillering en het materiaalgebruik.

Percelen

- Respecteer de rooilijnen direct aan de trottoirs in het zuidelijk deel (historisch profiel).
- Ondiepe groene voortuinen in het noordelijk deel.

Openbare ruimte

- Behoud een rustige eenduidige vormgeving van het straatprofiel in de lengterichting. Probeer meer groen in te brengen.



TOETSINGSCRITERIA

TOETSINGSNIVEAU: BIJZONDER

TOETSING

Alle bouwwerken aan voor- en achterzijde.

OMGEVING

Behouden van de ruimtelijke identiteit en kwaliteit van de oorspronkelijke ruimtelijke opbouw en karakteristiek als cultuurhistorische compositie in zijn geheel.

Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend. Het respecteren van de rooilijn is gewenst.

Bijgebouwen in de vorm van schuren, garages e.d. dienen achter de hoofdbebouwing geplaatst te worden.

MAAT/SCHAAL

Variatie zoals in het straatbeeld met herkenbare pandenstructuur, massa passend binnen bebouwingscontext.

VORM/ORIËNTATIE

Straatgerichte gevels van hoofdgebouwen met een passende kapvorm en kaprichting in de straat. Samenhang tussen gebouwen op de kavel.

STIJL/ARCHITECTUUR/DETAIL

Nieuwbouw van hoofdgebouwen in eigen stijl met inachtneming van de bestaande kenmerken.

Aanpassingen, wijzigingen en toevoegingen van hoofdgebouwen in overeenkomst met de bestaande stijl, architectuur en verfijnde detaillering afgestemd op de architectuur.

MATERIAAL/KLEUR

Materiaalgebruik alle bouwwerken in overeenstemming met de dorpse of kleinstedelijke straat.

Kleurstelling: gedekt/traditioneel/aardetinten

Materiaalgebruik is overwegend traditioneel: baksteen, natuursteen, (geverfd) hout, keramische pannen.



ALGEMENE KARAKTERISTIEK

Dit deelgebied rond de kop van de Dorpsstraat tussen Nieuwstraat, Schoolstraat, Gasthuisstraat en het landelijk gebied aan de oostzijde is de plaats waar de eertijds uitgedunde agrarische nederzetting zich vanaf 1300 concentreerde rond de huidige Nederlands-hervormde Martinuskerk, later met het raadhuis (1633).

Het bebouwingsbeeld wordt gedomineerd door het monumentale raadhuis (1633) met daarachter de kerk op de zuidelijke punt van de spie. Het raadhuis is alzijdig en opgebouwd uit 2 bouwlagen met een samengesteld zadeldak van leisteen en een zeskantig traptorentje met spits. De gevel is een trapgevel opgetrokken uit baksteen met natuurstenen speklagen, natuurstenen kozijnen met onderluiken en een bordes met een trap. De Gotische Martinuskerk heeft een noordwest oriëntatie en is opgebouwd uit baksteen met natuurstenen hoekstenen en een samengesteld dak van leisteen.

Langs de Kromstraat en Dorpsstraat zijn woningen veelal aan elkaar gebouwd en overwegend in de voorgevellijn gepositioneerd, direct aan het trottoir.

Naar de randen van het gebied toe wordt de verkaveling iets luchtiger en is er ook meer ruimte voor groen in de openbare ruimte en in voortuinen.

De architectuur wordt overwegend bepaald door één bouwlaag en een zadeldak met de noklijn evenwijdig aan de weg afgewisseld met enkele kopgevels. De gevelopbouw wordt gekenmerkt door een verticale geleiding in de gevelwanden van individueel duidelijk herkenbare gevels. Deze zijn veelal opgebouwd uit aardkleurig metselwerk, op sommige plaatsen gepleisterd en dakbedekking van donkere of rode dakpannen.

SAMENVATTING ALGEMENE RUIMTELIJKE KENMERKEN

- Historisch gegroeid langs belangrijke verbindingsweg.
- Bijzondere bebouwing van kerk en raadhuis.
- Bouwhoogte varieert van 1 á 2 bouwlagen met kap, soms drie bouwlagen in geval van nieuwere gebouwvormen zoals appartementen.
- Individuele bebouwing op diepe kavels, verschillen in dichtheid en bebouwingstypologie.
- Enkele bijzondere functies en gebouwen zoals kerken en raadhuis hebben prominente positie.
- Overgangen van openbare ruimte naar privé: zeer direct, ondiepe stoepen, geen voortuinen.
- Stenig karakter, weinig openbaar groen.

INSPIRATIE

Gebouwen

- Stel de ambitie hoog. Dit dorpshart met monumenten is het belangrijkste visitekaartje voor Halsteren. Stel de monumenten centraal.
- Neem de bestaande en beoogde omgeving als referentiepunt voor alle aanpassingen en toevoegingen;
- Ga door op de herkenbaarheid van individuele gebouwen.
- Zorg voor een evenwichtige / eenvoudige opbouw in de gevelindeling.
- Neem de bestaande karakteristiek en historische details als uitgangspunt bij aanpassing van bebouwing.
- Zorg dat bouwkundige toevoegingen of aanpassingen aansluiten bij de plaatsing op de kavel, de typologie, detailering en het materiaalgebruik.

Percelen

- Respecteer de rooilijnen direct aan de trottoirs.
- Maak waar voortuinen zijn zo veel mogelijk groen.

Openbare ruimte

- Behoud de extra ruimte rond de bijzondere functies en gebouwen zoals de kerken en het raadhuis.



TOETSINGSCRITEIA

TOETSINGSNIVEAU: BIJZONDER

TOETSING

Alle bouwwerken aan voor- en achterzijde.

OMGEVING

Behoud van de ruimtelijke identiteit en kwaliteit van de oorspronkelijke ruimtelijke opbouw en karakteristiek als cultuurhistorisch compositie in zijn geheel. Behoud of versterking van de oriëntatie vanuit aangrenzende gebieden en respecteer de zichtlijnen.

Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend. Het respecteren van de rooilijn is gewenst.

Bijgebouwen in de vorm van schuren, garages e.d. dienen achter de hoofdbebouwing geplaatst te worden.

MAAT/SCHAAL

Variatie zoals in het straatbeeld met herkenbare pandenstructuur, massa passend binnen bebouwingscontext.

VORM/ORIËNTATIE

Straatgerichte gevels van hoofdgebouwen met een passende kapvorm en kaprichting in de straat. Samenhang tussen gebouwen op de kavel.

STIJL/ARCHITECTUUR/DETAIL

Nieuwbouw van hoofdgebouwen in eigen stijl met voldoende detaillering en met inachtneming van de bestaande kenmerken (extra architectonische inspanning).

Aanpassingen, wijzigingen en toevoegingen van hoofdgebouwen in overeenkomst met de bestaande stijl en architectuur en verfijnde detaillering.

MATERIAAL/KLEUR

Materiaalgebruik alle bouwwerken in overeenstemming met de dorpse straat.
Kleurstelling: gedekt/traditioneel/aardetinten, mogelijk wit/lichtgrijs pleisterwerk
Materiaalgebruik is overwegend traditioneel: baksteen, natuursteen, (geverfd) hout, keramische pannen.



ALGEMENE KARAKTERISTIEK

Centraal in Halsteren in de omgeving van De Kruisberg en de Beeklaan ligt dit groene gebied dat bestaat uit enkele historische gebouwen en boerderijen. De combinatie tussen monumentale gebouwen met verfijnde detaillering en de parkachtige omgeving is van waarde voor Halsteren. Daarnaast draagt de prominente ligging in hoge mate bij aan de landelijke uitstraling van de kern. Diverse panden zijn door hun vorm en positie cultuurhistorisch waardevol. Een groot deel hiervan is monument.

Aan de Beeklaan ligt Landgoed De Beek, een besloten bosrijk gebied met aan het einde van een ruime en rechte oprijlaan representatieve en statige bebouwing. Het hoofgebouw is opgebouwd in Victoriaanse stijl en voorzien van een rijke detaillering. Eén zijde is geaccentueerd door een toren. Daarnaast wordt de voorgevel benadrukt met een gedecoreerde houten veranda bij de ingang. Naast het hoofgebouw bevat het landgoed diverse andere gebouwen zoals het koetshuis en enkele dienstwoningen. Ook deze gebouwen zijn in de regel zorgvuldig gedetailleerd. Enkele bijgebouwen en woningen liggen verder verscholen in het groen. De tuin, ingericht in de Engelse landschapsstijl, heeft enkele monumentale beuken- en eikenlanen.

Aan de Kruisberg staan boerderijen van het Noord-Brabantse langgeveltype, omgeven door kleine weilanden en enkele houtwallen. De boerderijen hebben een woonhuis en daarnaast één of meerdere schuren en bijgebouwen. Ze zijn zorgvuldig gedetailleerd, met bijzondere elementen als zesruitersramen, luiken en jaarankers. De schuren bestaande uit metselwerk van aardkleurige bakstenen en rieten wolfsdaken zijn grootschaliger en vrijstaand of direct achter het woonhuis geplaatst.

SAMENVATTING ALGEMENE RUIMTELIJKE KENMERKEN

- Centraal gelegen groen gebied met veel cultuur historische waarde voor de kern Halsteren;
- Landgoed De Beek met zorgvuldig gedetailleerde Victoriaanse Villa, bijgebouwen en tuin in de Engelse landschapsstijl;
- Monumentale boerderijen aan de Kruisberg van het Noord-Brabantse langgeveltype omgeven door kleine weilanden en enkele houtwallen.

INSPIRATIE

Gebouwen

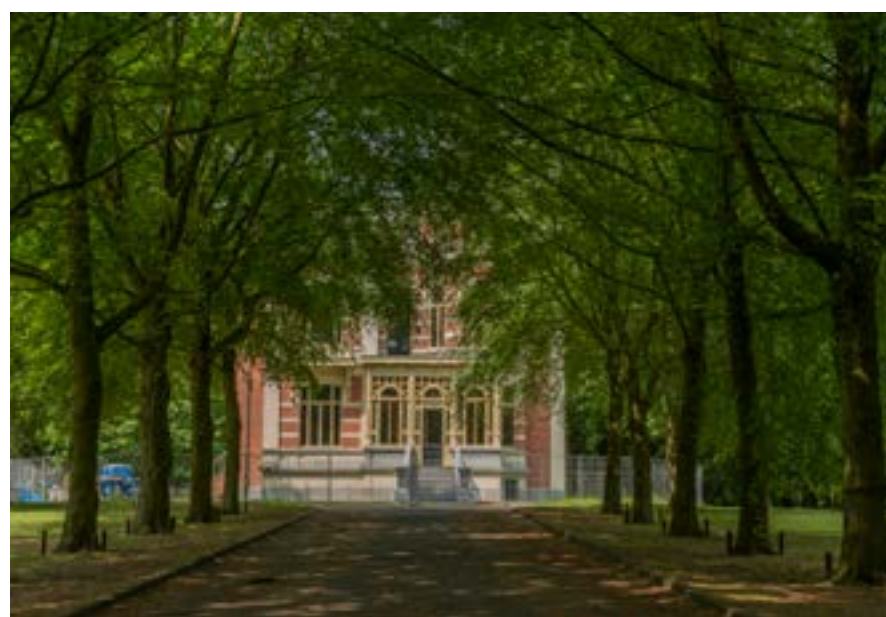
- Behoud van vrije ligging van gebouwen.
- Zoek naar bijzondere bouwtypologieën.
- Neem bestaande karakteristieke en historische details als uitgangspunt bij aanpassing van bebouwing.

Percelen

- Respecteer of versterk de landschappelijke structuren zoals de oprijlaan, open en besloten plekken en routes.
- Geef erfafscheidingen natuurlijk vorm bijvoorbeeld met groen zoals hagen of subtiele open hekwerken.

Openbare ruimte

- Eenvoudige profielen met groene bermen.



TOETSINGSCriteria

TOETSINGSNIVEAU: BIJZONDER

TOETSING

Alle bouwwerken aan voor- en achterzijde.

OMGEVING

Behoud van de ruimtelijke identiteit en kwaliteit van de oorspronkelijke ruimtelijke opbouw en karakteristiek als cultuurhistorisch compositie in zijn geheel.

Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend. Gebouwen zijn vrijstaand en individueel, rooilijnen dienen te verspringen ten opzichte van elkaar en volgen de verkavelingsrichting van percelen en beplanting, aanwezige doorzichten worden behouden.

Bijgebouwen in de vorm van schuren, garages e.d. dienen achter de voorgevel van hoofdbebouwing geplaatst te worden.

MAAT/SCHAAL

Massa passend binnen bebouwingscontext, evenwichtig, in harmonie met het landelijke karakter van het gebied. Per erf of landgoed is er één hoofdmassa. Landhuizen hebben een plint, twee bouwlagen en een (samengestelde) kap. Boerderijen hebben een eenduidige en eenvoudige opbouw met een rechthoekige plattegrond en een stevige kap, eventueel met wolfseinden.

VORM/ORIËNTATIE

Hoofdgebouwen met voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte en afgestemd op de oorspronkelijke bebouwingskenmerken (hoofdvorm en nokrichting).

STIJL/ARCHITECTUUR/DETAIL

Nieuwbouw van hoofdgebouwen met inachtneming van de bestaande kenmerken is zorgvuldig met oog voor uitwerking en detaillering.

Aanpassingen, wijzigingen en toevoegingen van hoofdgebouwen ondergeschikt vormgeven en in overeenkomst met de bestaande stijl en afwerking, architectuur en verfijnde detaillering afgestemd op de architectuur.

MATERIAAL/KLEUR

Materiaalgebruik alle bouwwerken in overeenstemming met ensemble. Kleurstelling: terughoudend/traditioneel/ kleinere elementen contrasterend.

Materiaalgebruik is overwegend traditioneel: baksteen, natuursteen, eventueel in lichte streekeigen tint pleisteren of keimen, keramische (matte) pannen of (natuurlijk) riet.



ALGEMENE KARAKTERISTIEK

Op landgoed Vrederust en instellingenterrein De Viersprong in Halsteren staan diverse individuele gebouwen van verschillende formaten in een groene omgeving. De hoofd-trees van de terreinen bevinden zich aan de Hoofdlaan en De Beeklaan. De terreinen zijn ruim opgezet met vrijstaande gebouwen of bouwclusters die op de weg of op de parkachtige omgeving zijn georiënteerd. De (oude) hoofdgebouwen zijn statige fraai gedetailleerde herkenningspunten in de groene setting van de terreinen. De bebouwing is overwegend individueel en bestaat uit relatief recente, paviljoenachtige bouwmassa's en diverse historische gebouwen, waaronder ook een kerk en enkele dienstwoningen op landgoed Vrederust. De bebouwing heeft een grote variatie in maat en schaal, maar is per cluster in samenhang. De nieuwere gebouwen hebben samengestelde, blokvormige volumes van één tot vier bouwlagen met een plat dak of een kap. Historische gebouwen hebben samengestelde volumes met accenten als torens en nadrukkelijke dakkapellen. De vormgeving en architectuur zijn zeer gevarieerd. De gevelindeling verschilt per gebouw en is in principe helder. De detaillering is overwegend sober en zorgvuldig met weinig accenten en bij de oudere bebouwing verfijnd met elementen als siermetselwerk, gootklossen, gepleisterde kroonlijsten en lateien. Het materiaalgebruik is traditioneel met eigentijdse accenten. Kleuren zijn terughoudend en per gebouw in samenhang.

De waarde is vooral gelegen in de ruime groene opzet in combinatie met de gevarieerde vrijstaande gebouwen. Op deze terreinen staan diverse cultuurhistorisch waardevolle gebouwen. Een deel hiervan is monument. Landgoed Vrederust heeft een hoge landschappelijke en cultuurhistorische waarde als gevolg van de ongeordende stedenbouwkundige structuur van gebogen straten in een groene setting met de daarin gesitueerde vrijstaande monumentale en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. De Viersprong draagt vanwege de centrale ligging in Halsteren, tussen centrum en de Kruisberg, bij aan het waardevolle beeld van de oude dorpskern.

SAMENVATTING ALGEMENE RUIMTELIJKE KENMERKEN

- Parkachtige omgeving met losse grote individuele volumes.
- Ruime opzet waarin de oude hoofdgebouwen en historische gebouwen statige herkenningspunten zijn.
- Nieuwere panden hebben relatief sobere architectuur met eenvoudige detaillering en traditioneel materiaalgebruik en eigentijdse vormgeving.

INSPIRATIE

Gebouwen

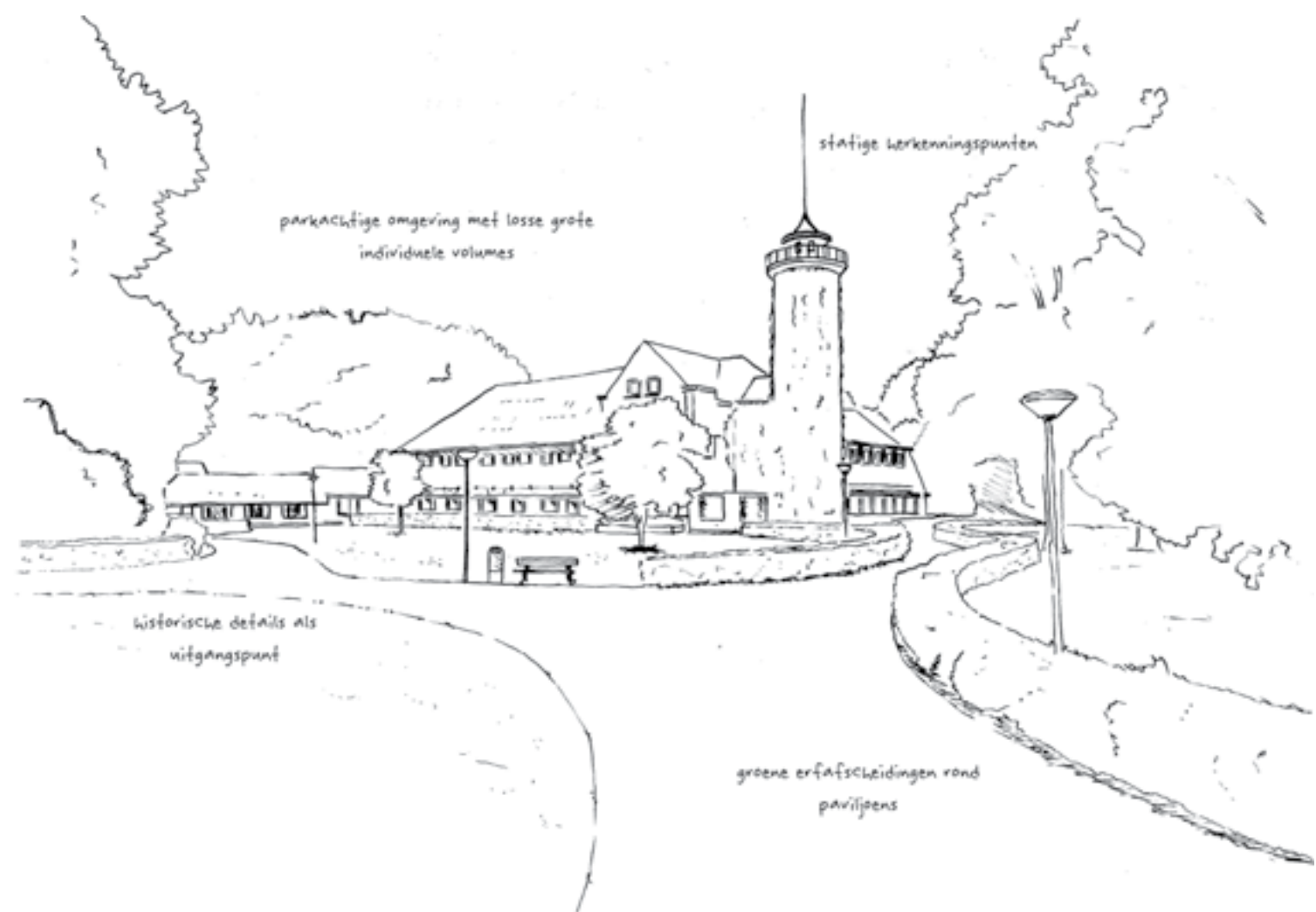
- Behoud van vrije ligging van gebouwen ten opzichte van elkaar.
- Behoud het duidelijke verschil tussen oude/historische gebouwen en nieuwere paviljoens.
- Neem bestaande karakteristieke en historische details als uitgangspunt bij aanpassing van bebouwing.

Percelen

- Geef erfafscheidingen rond paviljoens natuurlijk vorm bijvoorbeeld met groen zoals hagen.

Openbare ruimte

- Respecteer of versterk de landschappelijke structuren open en besloten plekken, routes en zichtlijnen.
- Voorkom zoveel mogelijk het gebruik van hekwerken in de parkachtige omgeving.
- Eenvoudige profielen met groene bermen.



TOETSINGSCRITEIA

TOETSINGSNIVEAU: BIJZONDER

TOETSING

Alle bouwwerken aan voor- en achterzijde.

OMGEVING

Behoud van de ruimtelijke identiteit en kwaliteit van de oorspronkelijke ruimtelijke opbouw en karakteristiek van het parklandschap

Gebouwen zijn vrijstaand en individueel, aanwezige doorzichten worden behouden.

MAAT/SCHAAL

Massa passend binnen bebouwingscontext, evenwichtig, in harmonie met het parkachtige karakter van het gebied.

VORM/ORIËNTATIE

Hoofdgebouwen met voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte en afgestemd op overige gebouwen in de directe omgeving (hoofdvorm, oriëntatie).

STIJL/ARCHITECTUUR/DETAIL

Nieuwbouw van historische hoofdgebouwen van zorginstellingen met inachtneming van de bestaande kenmerken is zorgvuldig met oog voor uitwerking en detaillering.

Aanpassingen, wijzigingen en toevoegingen van alle hoofdgebouwen ondergeschikt vormgeven en in overeenkomst met de bestaande stijl en afwerking en detaillering afgestemd op de architectuur.

MATERIAAL/KLEUR

Materiaalgebruik alle bouwwerken in overeenstemming met ensemble.
Kleurstelling: terughoudend/traditioneel/ kleinere elementen contrasterend.

Materiaalgebruik voor historische gebouwen is traditioneel: baksteen, natuursteen, eventueel in lichte streekeigen tint pleisteren of keimen, keramische (matte) pannen of (natuurlijk) riet.



ALGEMENE KARAKTERISTIEK

De forten Pinssen en De Roovere met hun verbinding zijn rijksmonumenten en maken deel uit van de West-Brabantse Waterlinie. Het zijn bijzondere beeldbepalende elementen. De Waterlinie werd omstreeks 1628 aangelegd ter bescherming van de natuurlijke vaarweg tussen de gewesten Holland en Zeeland en tegen een Spaanse aanval uit het oosten. Ook de Schansgracht (bij Geertruidadijk) maakte hier deel van uit.

De forten zijn gedeeltelijk nog herkenbaar aan de voorwerken (dubbele grachten) en de Liniewal. De bastions en redans ('uitstekels') zijn nog herkenbaar in het grondvlak en zijn gedeeltelijk begroeid. In de nota 'Landschapsvisie West-Brabantse Waterlinie' wordt een structuurvisie en ontwerpsuggesties gegeven hoe men kan omgaan met de cultuurhistorische waarden van de Waterlinie, waar de forten Pinssen en De Roovere onderdeel van uitmaken.

Dankzij de provinciale subsidie uit de regeling Landschappen van Allure komen in het project West Brabantse Waterlinie op de forten uitkijktorens, worden steigers aangelegd en toegangsbruggen naar de forten gemaakt. Er komt een waterspeelplaats en nieuwe fiets- en wandelroutes worden uitgezet om het gebied nog verder te verkennen.

SAMENVATTING ALGEMENE RUIMTELIJKE KENMERKEN

- Landschappelijke omgeving met cultuurhistorische waarden door nog (gedeeltelijk) herkenbare hoogteverschillen en waterpartijen zoals voorwerken, liniewal, bastions en redans.
- Afwezigheid van gebouwen.

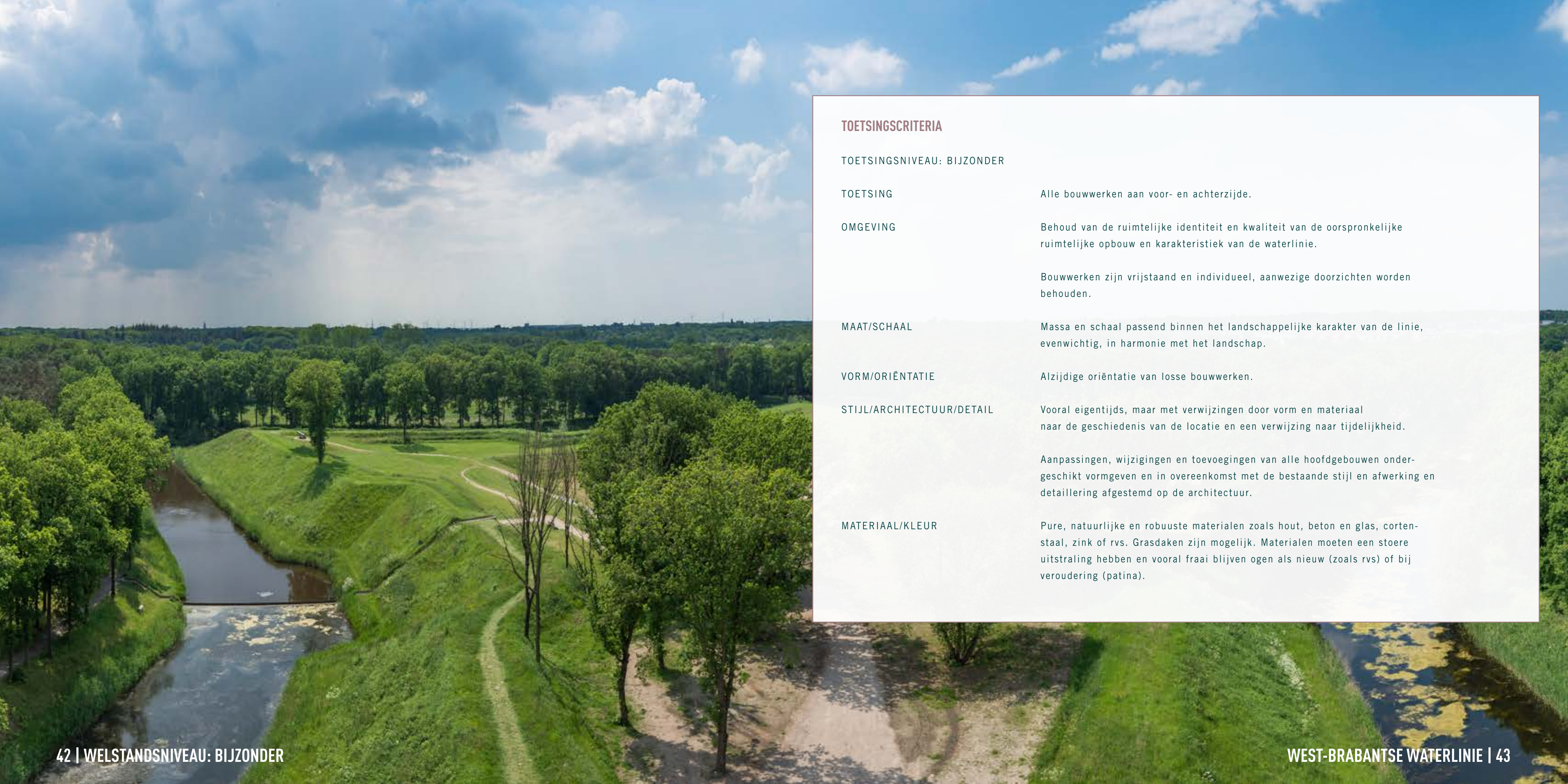
INSPIRATIE

Gebouwen

- Wees terughoudend met bouwwerken.
- Maak alleen bouwwerken die noodzakelijk zijn voor de historische context van de waterlinie of ten behoeve van beleving en recreatief medegebruik.

Openbare ruimte

- Respecteer of versterk de landschappelijke onderdelen van de waterlinie en maak deze sterker zichtbaar door open en besloten plekken, routes en zichtlijnen.
- Voorkom zoveel mogelijk het gebruik van hekwerken in de parkachtige omgeving.
- Eenvoudige sobere profielen van paden en routes.
- Wees terughoudend bij de plaatsing van allerlei bebording, aanwijzingen of paaltjes. Zoek naar een duidelijke samenhangende vormgeving passend bij de linie.
- Eventuele nieuwe bebouwing ten behoeve van de beleving van de waterlinie kan gerelateerd worden aan de vesting als Rijksmonument. De vormgeving is vooral eigentijds, maar met verwijzingen door vorm en materiaal naar de geschiedenis van de locatie. Een lichte stedenbouw is hierbij goed denkbaar met een verwijzing naar tijdelijkheid. Denk hierbij aan pure, natuurlijke en robuuste materialen zoals hout en glas gecombineerd met staal, zink of rvs. Grasdaken zijn mogelijk. Materialen moeten een stoere uitstraling hebben en fraai blijven ogen bij veroudering (patina).



TOETSINGSCRITEIA

TOETSINGSNIVEAU: BIJZONDER

TOETSING

Alle bouwwerken aan voor- en achterzijde.

OMGEVING

Behoud van de ruimtelijke identiteit en kwaliteit van de oorspronkelijke ruimtelijke opbouw en karakteristiek van de waterlinie.

Bouwwerken zijn vrijstaand en individueel, aanwezige doorzichten worden behouden.

MAAT/SCHAAL

Massa en schaal passend binnen het landschappelijke karakter van de linie, evenwichtig, in harmonie met het landschap.

VORM/ORIËNTATIE

Alzijdige oriëntatie van losse bouwwerken.

STIJL/ARCHITECTUUR/DETAIL

Vooral eigentijds, maar met verwijzingen door vorm en materiaal naar de geschiedenis van de locatie en een verwijzing naar tijdelijkheid.

Aanpassingen, wijzigingen en toevoegingen van alle hoofdgebouwen ondergeschikt vormgeven en in overeenkomst met de bestaande stijl en afwerking en detaillering afgestemd op de architectuur.

MATERIAAL/KLEUR

Pure, natuurlijke en robuuste materialen zoals hout, beton en glas, cortenstaal, zink of rvs. Grasdaken zijn mogelijk. Materialen moeten een stoere uitstraling hebben en vooral fraai blijven ogen als nieuw (zoals rvs) of bij veroudering (patina).



3 | WELSTANDSNIVEAU: SOEPEL



ALGEMENE KARAKTERISTIEK

De historische bebouwingslinten liggen in de kernen van Bergen op Zoom, Halsteren en Lepelstraat en zijn ontstaan vanuit de historische centrumgebieden. Zij vormen een radiaalstructuur met de belangrijke entrees van het centrumgebied.

Dit linten bestaan onder andere uit (een deel van) de bebouwing aan de Kerkstraat, Dorpsstraat, Zandstraat, Wouwsestraatweg, Prins Bernhardlaan en Antwerpsestraatweg, maar ook de kernen Nieuw-Borgvliet en Halsteren maken deel uit van de lintstructuur.

De bebouwingslinten zijn in de loop der tijd opgenomen in de nieuwere wijken rondom. De bebouwing bestaat uit kleinschalige bebouwing van individuele panden en korte rijen woningen. Bijgebouwen staan veelal achter het hoofdbouw. De linten hebben een vrij compacte structuur. De oorspronkelijke samenhang van deze wegen is nog te herkennen in een nieuwere omgeving door aanliggende nieuwere bebouwing of nieuwe bebouwing in de structuur. Van oudsher zijn deze invalswegen aantrekkelijke vestigingsplaatsen voor economische activiteiten. Hierdoor hebben de linten vaak verandering ondergaan door functiewisselingen, aanpassingen, verdichting en herontwikkeling van percelen vooral richting het centrum. Door de ontstaansgeschiedenis kennen de historische bebouwingslinten zowel een grote samenhang als diversiteit in oriëntatie, bouwmassa, bouwstijl en functie.

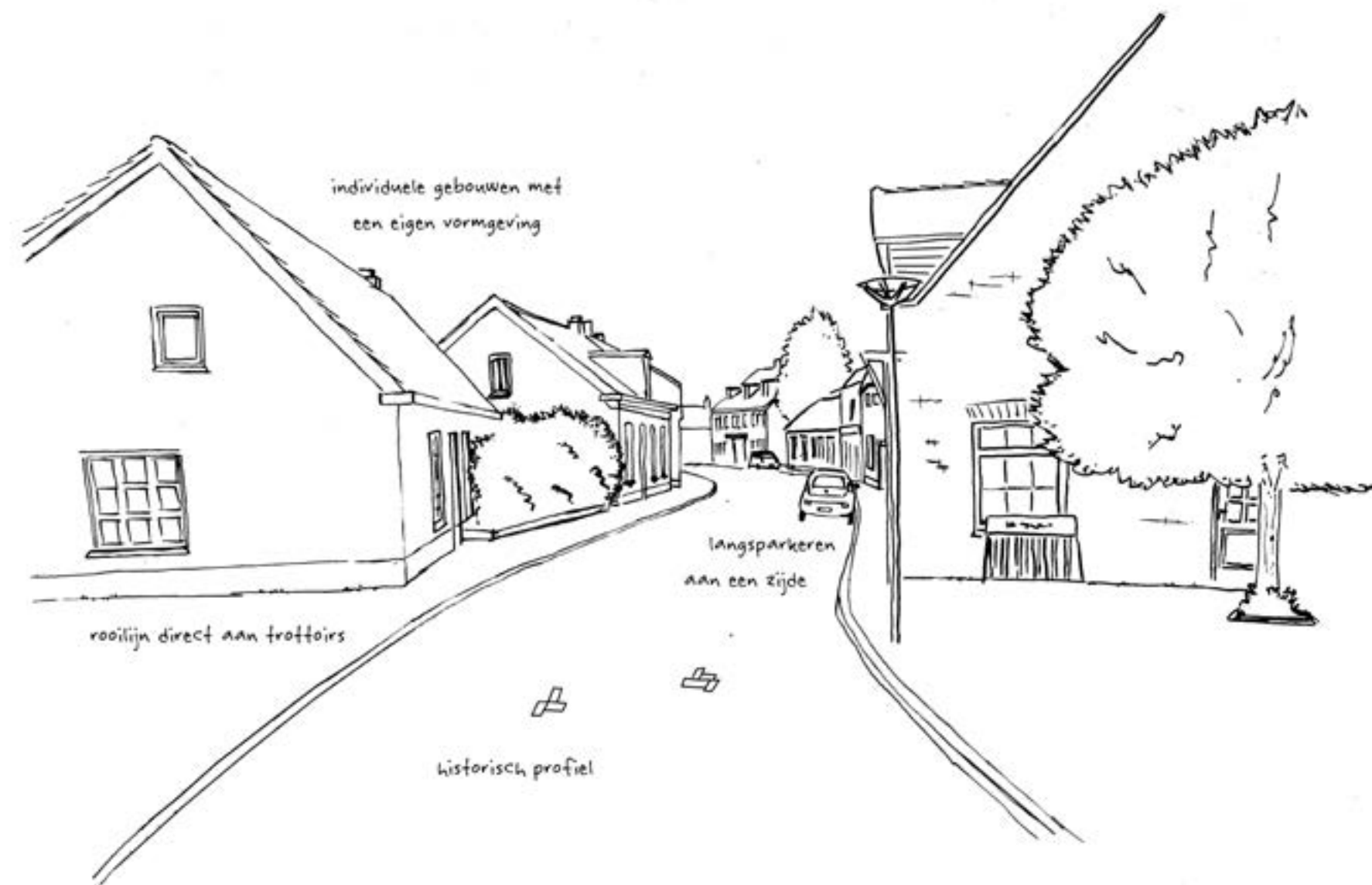
De bebouwingslinten hebben gevarieerde, kleinschalige bebouwing uit diverse periodes met als basis het individuele pand met een kleinstedelijk tot dorpskarakter. De bebouwing bestaat uit individuele panden en korte rijen woningen. De opbouw is eenvoudig tot gedifferentieerd en bestaat veelal uit één tot twee lagen met een kap. De nokrichting loopt evenwijdig aan of staat haaks op de weg en volgt incidenteel de verkavelingsrichting van het landschap. Voortuinen

komen regelmatig voor. De linten hebben een grote diversiteit aan architectuurstijlen. De detaillering is eenvoudig tot zorgvuldig, en varieert van sober tot rijk. De oudste gevels hebben veel accenten terwijl bij de overige panden de detaillering vaak sober is. Het materiaal- en kleurgebruik is divers, terughoudend en overwegend traditioneel. Gevels zijn van baksteen, soms gevelrd of gepleisterd in een lichte tint en de kap is veelal gedekt met keramische pannen. Kozijnen zijn gewoonlijk uitgevoerd in geschilderd houtwerk. Bijgebouwen zijn van steen of hout. De begane grondlaag van bedrijven en winkels is vaak voorzien van panelen, afwijkende kleuren of reclame.

In de linten is sprake van enige dynamiek: functieverandering, schaalvergroting, soms verdichting en een betere presentatie van individuele bedrijven aan de straat. Het wegprofiel van doorgaande wegen en (voormalige) stadsentrees is ruim, terwijl deze van zijstraten en dorpslinten veelal smaller is. De ruimte is vaak versteend, er is relatief weinig plaats voor groen.

Uitzonderingen

Bijzondere elementen zijn de verspreid voorkomende gebouwen met andere functies zoals kerken, scholen en een molen. Deze gebouwen staan vrij op de kavel en wijken af in massa, opbouw en vorm.



SAMENVATTING ALGEMENE RUIMTELIJKE KENMERKEN

- Historisch gegroeid langs belangrijke verbindingswegen.
- Afwisselende bebouwing van vrijstaande panden, aaneengebouwde panden en (korte) rijen.
- Bouwhoogte varieert van 1 á 2 bouwlagen met kap, soms drie bouwlagen in geval van nieuwere gebouwvormen zoals appartementen.
- Individuele bebouwing, verschillen in architectonische uitwerking, tijdsbeeld dichtheid en bebouwingstypologie, soms nog onbebouwde plekken aanwezig.
- Stenig karakter, weinig openbaar groen.
- Overgangen van openbare ruimte naar privé: lage hagen, muurtjes of hekjes al dan niet gecombineerd.



INSPIRATIE

Gebouwen

- Neem de bestaande en beoogde omgeving als referentiepunt voor alle aanpassingen en toevoegingen.
- Ga door op de herkenbaarheid van individuele gebouwen;
- Zorg voor een evenwichtige / eenvoudige opbouw in de gevelindeling.
- Neem de bestaande karakteristiek en historische details als uitgangspunt bij aanpassing van bebouwing.
- Zorg dat bouwkundige toevoegingen of aanpassingen aansluiten bij de plaatsing op de kavel, de typologie, detailering en het materiaalgebruik.

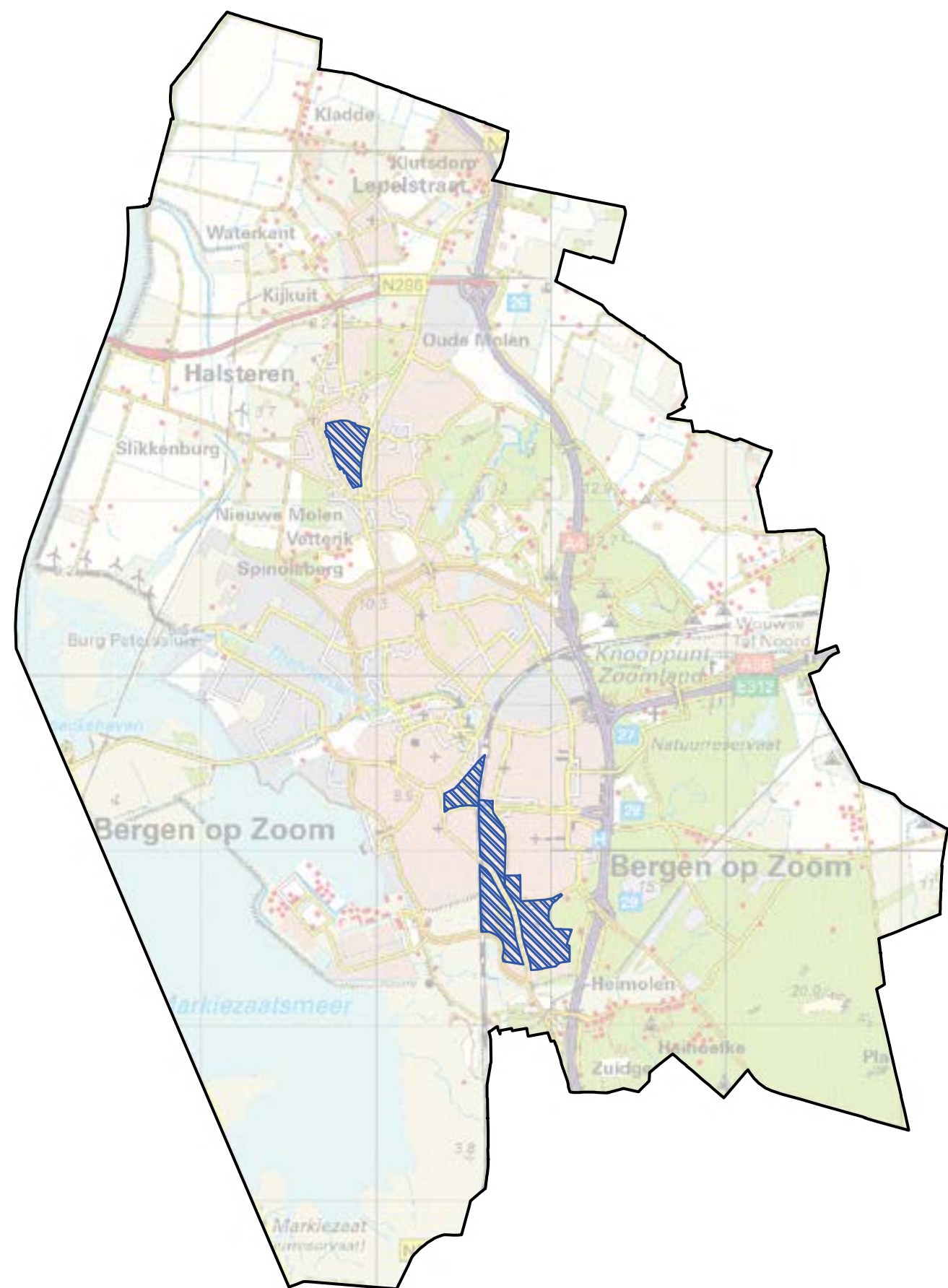
Percelen

- Respecteer de rooilijnen direct aan de trottoirs en ondiepe groene voortuinen.

Openbare ruimte

- Behoud van een rustige eenduidige vormgeving van het straatprofiel in de lengterichting. Probeer waar mogelijk meer groen in te brengen.





ALGEMENE KARAKTERISTIEK

In de gemeente Bergen op Zoom komt een groot aantal gebieden met blokverkaveling bouw uit de naoorlogse jaren en gemengde bebouwing uit dezelfde en recentere periodes voor. In de loop der tijd heeft er rondom de kernen en aan sommige linten een verdichting van het bebouwingspatroon plaatsgevonden. Na deze organische groei is vanaf de jaren '50 van de vorige eeuw op een meer planmatige wijze verder uitgebreid.

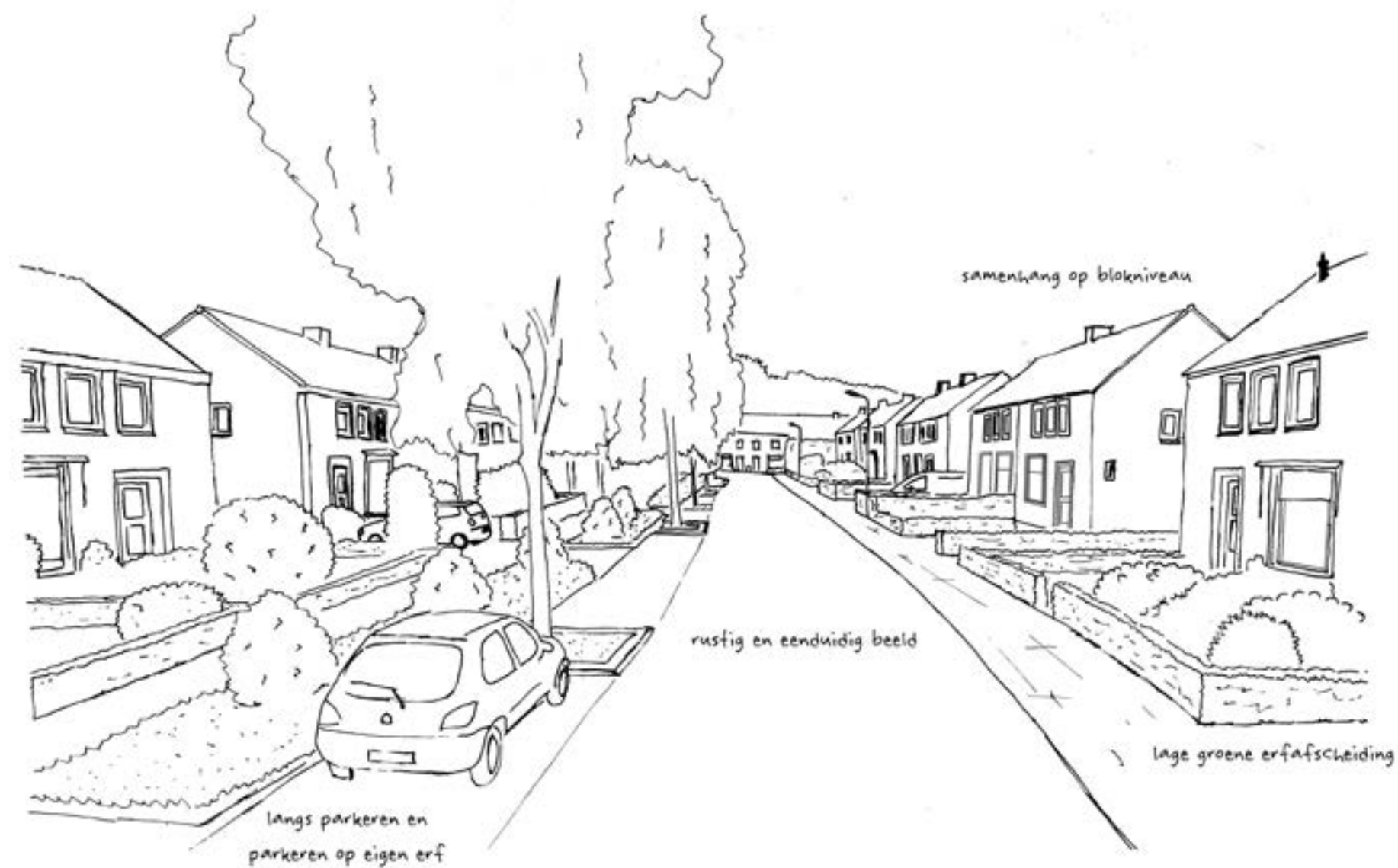
De planmatige uitbreidingen zijn gerealiseerd met een eenvoudig en strak stratenpatroon. Wegprofielen zijn veelal symmetrisch, waarlangs de woningen in duidelijke rooilijnen zijn gebouwd met voortuinstroken en op de hoeken zijtuinstroken. De woningen hebben twee bouwlagen met een langskap en bestaan vooral uit twee-onder-één-kap of korte rijtjes. De groene ruimten (vooral voortuinen) in deze gebieden worden gewaardeerd en zijn belangrijk voor het straatbeeld. De architectuur richt zich naar verschillende perioden. De doorgaande dakvlakken vormen het 'frame' van het gebied. Het bebouwingsbeeld is rustig door eenvoudige hoofdmassa's en kapvormen met veelal mee-ontworpen dakkapellen en aanbouwen. Het metselwerk van de gevels is meestal de belangrijkste drager van de hoofdingeling, terwijl raamverdelingen en puien minder belangrijk zijn. Verstoringen in het beeld zijn met name aanbouwen, bijgebouwen en schuttingen in het zicht vanuit de openbare ruimte (hoeksituaties), die zich moeilijk voegen in de stedenbouwkundige structuur. Voorbeelden zijn de blokken in de omgeving van de Laurent Rampartstraat in Halsteren en Nicolaas Beetsstraat in Bergen op Zoom. Door de verkoop van woningen aan particulieren is er in de loop der tijd veel individueel aangepast en het kleurgebruik veranderd. Op sommige plekken is het samenhangende architectonische beeld daarom niet altijd meer zichtbaar. Tussen de blokverkaveling bouw zijn ook gemengde bebouwingsgebieden ontstaan zoals bijvoorbeeld in het noorden van de wijk Glacis.

De bebouwing heeft in gemengde gebieden een gevarieerd karakter door de langere periode waarin de gebouwen zijn

opgericht. De bebouwing varieert in typologie van landelijk (bijvoorbeeld een voormalige boerderij) tot substedelijk (zoals een appartementengebouw of een kleine planmatige inbreiding of serie van enkele woningen). Daarnaast hebben ook andere functies zich hier gevestigd. De woonbebouwing bestaat uit één of twee lagen met kap staat zowel haaks als evenwijdig aan de weg en de rooilijnen volgen het straatverloop. Kapvormen lopen uiteen van zadeldaken bij tweekappers en rijtjeswoningen tot mansarde, (samenstelde) schild- en piramidedaken bij vrijstaande woningen. Ook komen verschillende voortuin dieptes voor. Bijzondere kwaliteiten in gemengde gebieden hangen vooral samen met kwaliteiten van de aanwezige bebouwing, met name door het bebouwingsbeeld uit het begin van de vorige eeuw.

SAMENVATTING ALGEMENE RUIMTELIJKE KENMERKEN

- De straten hebben symmetrische profielen met voortuinstroken en op de hoeken zijtuinstroken;
- De woningen hebben twee bouwlagen met een langskap en bestaan vooral uit twee-onder-één-kap of korte rijtjes;
- De groene ruimten (vooral voortuinen) in deze gebieden worden gewaardeerd en zijn belangrijk voor het straatbeeld;
- De architectuur richt zich naar verschillende perioden, herkenbaar vooral op blokniveau;
- De doorgaande dakvlakken vormen het 'frame' van het gebied. Meestal is het metselwerk van de gevels de belangrijkste drager van de hoofdingeling, raamverdelingen en puien zijn daarentegen vaak minder belangrijk;
- Op diverse locaties in de gemeente is de planmatige opzet te zien aan herhaling van dezelfde typen en rijtjes. Straten zijn zorgvuldig ontworpen en hebben een rustig en enigszins groen karakter;
- In de loop der tijd is de samenhang in het bebouwingsbeeld in sommige blokken verwelkt of is er bebouwing toegevoegd waardoor er gemengde gebieden zijn ontstaan.



INSPIRATIE

Gebouwen

- Respecteer de stedenbouwkundige opzet met samenhangende woningen op blokniveau en de groene ruimten en maak het sterker.
- Blijf bijdragen aan de ensemblewerking op zowel blok als gebiedsniveau en de samenhangende structuur.
- Behoud en respecteer de architectuur en ga zorgvuldig om met de gevelindeling, kappen met pannen, materiaal- en kleurgebruik.
- Geen toevoegingen aan de voor- en zijzijde (aan openbare ruimte) zoals dakkapellen, opbouwen en erkers. Sluit in meer gemengde gebieden voor dakkapellen, erkers, nokverhoging en dergelijke die zichtbaar zijn vanuit het openbaar gebied (met name voor- en zijkant) zoveel mogelijk aan op eerder gebouwde typen in blok of buurt.
- Streef naar eenduidigheid zodat een kakafonie van verschillende aan- op- en uitbouwen wordt voorkomen.
- Zorg dat toevoegingen of aanpassingen passen in de stedenbouwkundige structuur en goed aansluiten op de typologie, de detaillering en het materiaalgebruik.

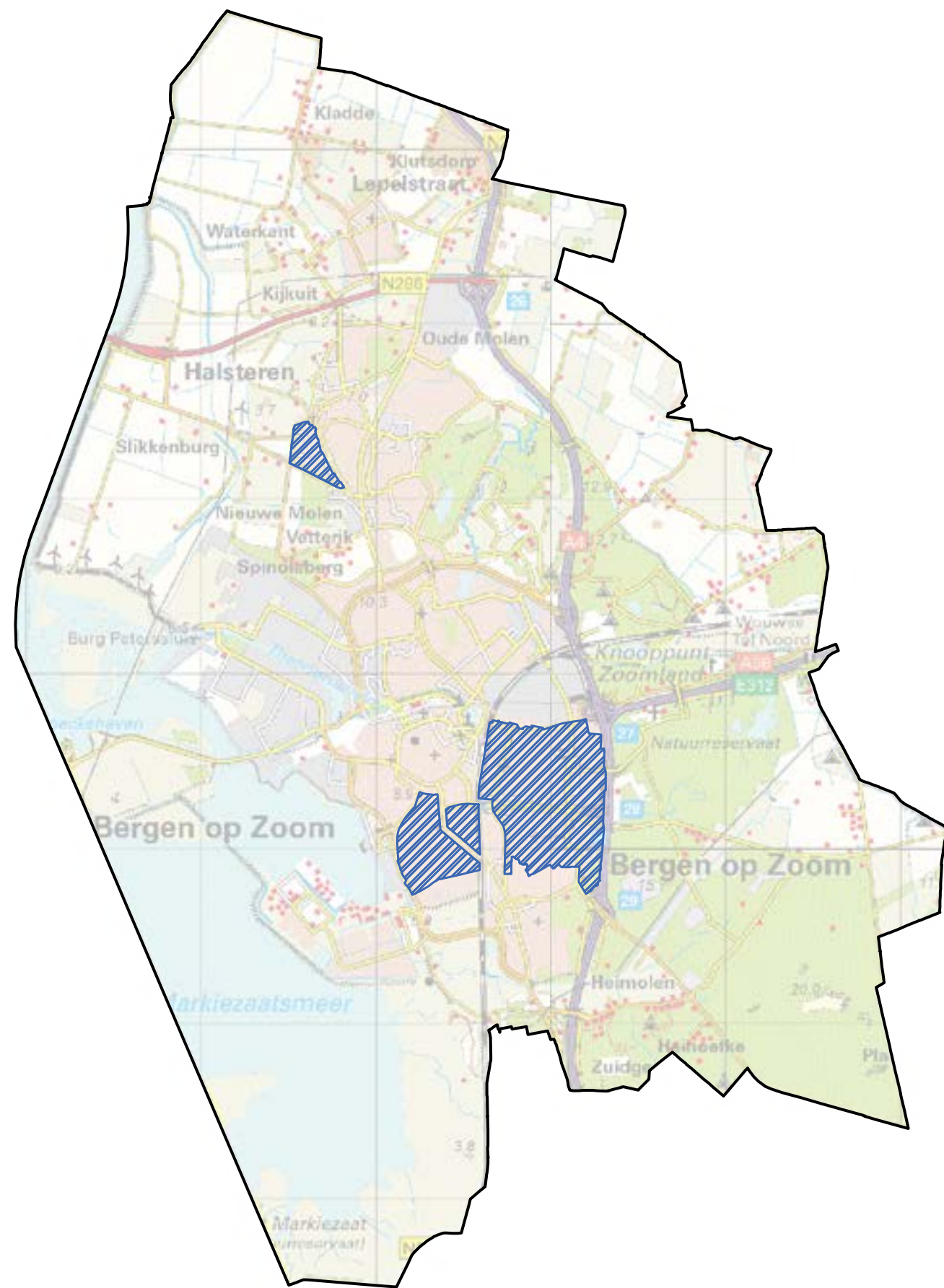
Percelen

- Maak lage groene erfafscheidingen langs de straten, met aandacht voor een samenhangende vormgeving per rij, blok of buurtje om de tuindorp achtige sfeer te versterken.
- Houd de voortuinen open en groen. Verharde voortuinen bijvoorbeeld voor gebruik als parkeerplaats en weggehaalde erfafscheidingen dragen niet bij aan de groene sfeer.

Openbare ruimte

- Behoud de brede straatprofielen en koester het openbaar groen. Laanbeplanting kan worden aangevuld.
- Respecteer zoveel mogelijk de straatprofielen.
- Wees zorgvuldig bij aansluitingen van materialen in de openbare ruimte, voorkom een veelheid aan materialen en kleuren.





ALGEMENE KARAKTERISTIEK

In de periode '50 tot en met '70 zijn veel uitleggebieden gerealiseerd met een vrij eenvoudig en strak stratenpatroon. In de gemeente Bergen op Zoom betreft het Halsteren West (Gageldonk), Warande-Oost en Zeekant/ Borgvliet/ Oranje-wijk.

Deze woongebieden zijn geïnspireerd op de ideeën van het CIAM (Congrès International d'Architecture Moderne). Het zogenaamde 'Nieuwe Bouwen' worden gekenmerkt door een consequente scheiding van functies zoals wonen en werken of winkelen.

Op basis van dit principe komen in deze gebieden verschillende verkavelingsvormen voor: overwegend bouwblokken met een duidelijke voor- en achterzijde, maar ook blokken in het groen. Het wegprofiel is veelal symmetrisch met bomen op de trottoirs. Langs deze straten zijn vooral rijwoningen in duidelijke rooilijnen gebouwd, her en der afgewisseld met dubbele of vrijstaande woningen.

Deze wijken worden gekenmerkt door heldere rechthoekige structuren en een blokvormig stratenpatroon: bebouwing in stroken en opzet van open en halfopen bouwblokken. De straathoeken zijn open, waarbij de woningen veelal een duidelijk onderscheid hebben tussen voorgevel en zijgevel. Door het combineren en herhaling van blokken en structuren ontstaan verschillende stempels die samen de wijk opbouwen. De sterke samenhang in het straatbeeld ontstaat door eenduidig woningtype per straatzijde, een sterke ritmiek, horizontale geleiding van de gevels en door een ingetogen materiaal- en kleurgebruik.

Bij oudere panden, laag en middelhoog, is veel aandacht besteed aan de uitwerking van de gevel met bijvoorbeeld ornamenten, metselwerkdetails en bij appartementenblokken plasticiteit door portieken en balkons. Detaillering en materialen van latere blokken zijn in het algemeen eenvoudiger en seriematig. Samenhangend kleurgebruik is standaard.

Het gebied Gageldonk kent in die zin een bijzondere op-

bouw en meer gedetailleerde architectuur. Er is veel gebruik gemaakt van een traditionele baksteenarchitectuur met een zorgvuldige detaillering. Kenmerkend is de ritmiek in het gevelbeeld door geaccentueerde entrees, kleine dakkapellen onderin het dakvlak en schoorstenen. Andere details zijn bijzondere puien over twee lagen, lateien en sierbanden. Kleuren en materialen worden gekenmerkt door aardekleurig metselwerk, rode of donkere dakpannen en veelal witgeschilderde houten kozijnen.

Verschillende uitbreidingen aan de woningen zetten het architectonisch uiterlijk van de gebouwen onder druk omdat de abstracte vormen van blok en rij worden aangetast door individuele toevoegingen en verschillend materiaalgebruik. Met name de verscheidenheid aan dakkapellen en dakopbouwen.

SAMENVATTING ALGEMENE RUIMTELIJKE KENMERKEN

- Het 'Nieuwe Bouwen' worden gekenmerkt door een consequente scheiding van functies zoals wonen en werken of winkelen.
- Op basis van dit principe komen binnen deze gebieden verschillende verkavelingsvormen voor.
- Deze wijken worden gekenmerkt door heldere rechthoekige bebouwing open en halfopen bouwblokken.
- Door het combineren en herhaling van blokken en structuren ontstaan verschillende stempels.
- Er is vooral gebouwd met industriële bouwmethoden (hoofdvorm) met abstracte vormen met daarbinnen soms ruimte voor een eigen vormgeving door details per straat, blok of type.
- De openbare ruimte wordt veelal gedomineerd door geparkeerde auto's.
- Architectonisch samenhang van de gebouwen staat onder druk door modernisering en uitbreidingen door individuele toevoegingen en verschillende vormen en materiaalgebruik.



INSPIRATIE

Gebouwen

- Zorg dat toevoegingen of aanpassingen passen in de bestaande stedenbouwkundige structuur en plaatsing op de kavel en aansluiten op de typologie, de detaillering en het materiaalgebruik.
- Sluit voor dakkapellen, erkers, nokverhoging (en dergelijke) die zichtbaar zijn vanuit het openbaar gebied (met name voor- en zijkant) zoveel mogelijk aan op eerder gebouwde typen in blok of buurt (goede voorbeelden). Streef naar eenduidigheid zodat een veelheid van verschillende aan-, op- en uitbouwen wordt voorkomen.
- Volg bij nieuwbouw, herbouw of uitbreiding de bestaande rooilijn of de rooilijn van de naastgelegen panden.
- Zoek per cluster (rij, blok of buurtje) naar eenheid in de massaopbouw van het hoofdgebouw.
- Stem kleurgebruik zoveel mogelijk af per rij, cluster en straat en voorkom een breed palet of felle kleuren.

Percelen

- Erfscheidingen van achter- en zijkanten aan belangrijke openbare ruimte zoals groen of straat: aandacht voor vriendelijke vormgeving met bijvoorbeeld groen of passend bij de architectuur van het blok (zoals baksteen).
- Groene voortuinen en erfscheidingen kunnen bijdragen aan een vriendelijk beeld in de straat.

Openbare ruimte

- Behoud van de openbare ruimte. Geen nieuwe bebouwing in onbebouwde groene zones.
- Behoud en vergroening van brede profielen, pleintjes en parkeeroplossingen.



ALGEMENE KARAKTERISTIEK

Thematische bouw zijn nieuwe woongebieden die binnen de bestaande kernen zijn gebouwd of als uitbreiding aan de randen van de bestaande kern. De nieuwe bebouwing wordt een duidelijk imago meegegeven ten behoeve van de verkoopbaarheid/marktvraag. Deze gebieden hebben een zeer planmatige opzet en worden gekenmerkt door een eigen karakter per deelgebied.

De woningen krijgen per rij, blok of buurtje een individueel gezicht en worden voorzien van een eigen signatuur door vorm of bewuste motieven (ontwerpserie). Er wordt vaak uit verschillende voorgaande bouwperiodes geput (gecteerd) voor stijlkenmerken zoals de jaren '20 en '30. Bij de ontwikkeling wordt veel aandacht besteed aan de architectonische en stedenbouwkundige uitstraling. Per straat of buurt komen (in series) verschillende woningtypen voor, ontworpen door verschillende architecten.

Stratenpatronen hebben een heldere opzet en er is veel aandacht voor de profielopbouw en de inrichting van het openbaar gebied als onderdeel van het thema. Kenmerken zijn zichtassen, centrale groene pleinen en zeer sterk herkenbare vormen of inrichtingselementen. Al dan niet mee ontworpen muurtjes, hekwerken en hagen vormen een duidelijke en directe overgang tussen openbaar en privé. Binnen de gemeente Bergen op Zoom zijn verschillende thematische wijken te vinden zoals de Schans in Halsteren en De Markiezen in Bergen op Zoom.

SAMENVATTING ALGEMENE RUIMTELIJKE KENMERKEN

- Deze gebieden hebben een zeer planmatige opzet en worden gekenmerkt door een hoge dichtheid en grootschaligheid en een eigen herkenbaar karakter, thema of imago.
- Blokken of gebouwen worden voorzien van een sterk eigen karakter door vorm of bewuste motieven. Er wordt vaak uit verschillende voorgaande bouwperiodes geput voor stijlkenmerken.

- Er is veel aandacht voor de profielopbouw van straten en de inrichting van het openbaar gebied als onderdeel van het thema.
- Er is een zeer duidelijke en directe overgang tussen openbaar en privé.

INSPIRATIE

Gebouwen

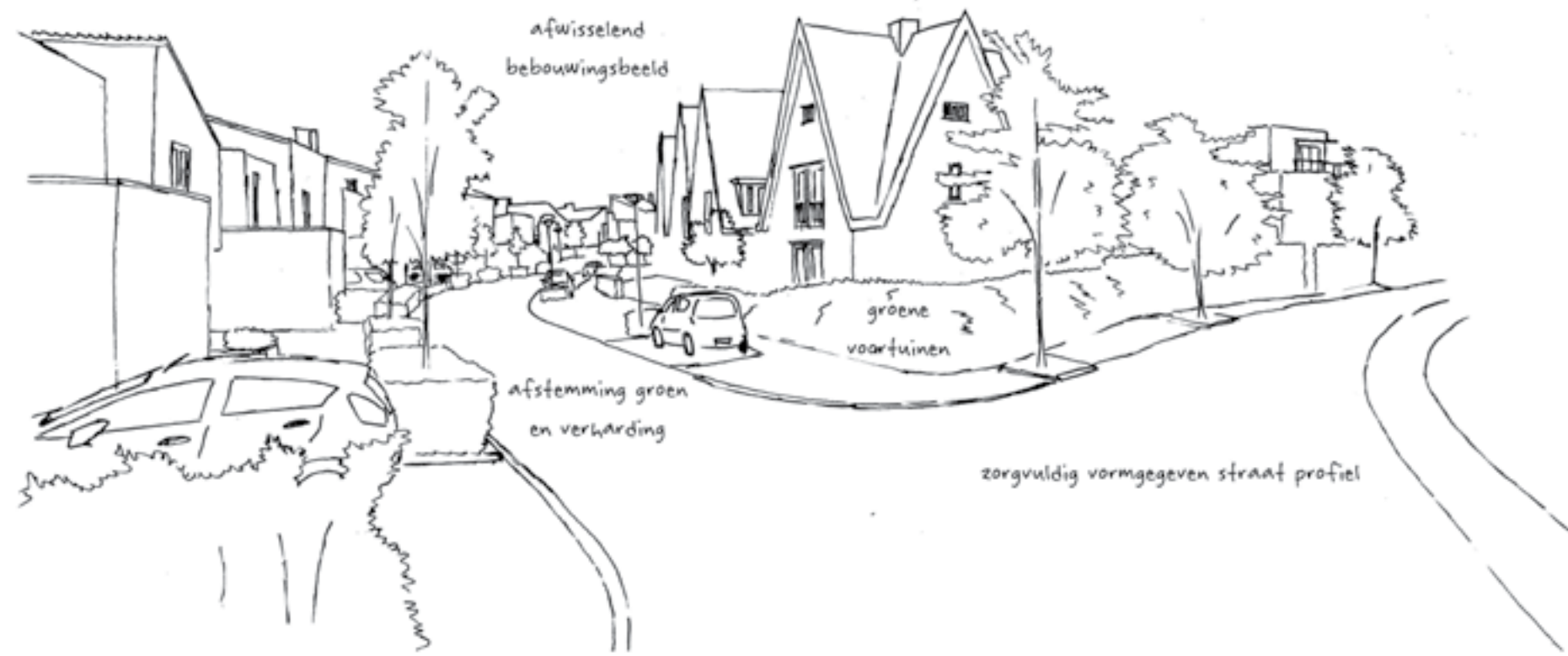
- Zorg dat toevoegingen of aanpassingen goed passen in de architectonische stijl van het hoofdgebouw.
- Sluit voor dakkapellen, erkers, nokverhoging en dergelijke die zichtbaar zijn vanuit het openbaar gebied (met name voor- en zijkant) zoveel mogelijk aan op eerder gebouwde typen en binnen dezelfde ontwerpserie van het hoofdgebouw.
- Neem veel zorgvuldigheid in acht bij de bouw of inrichting van erfafscheidingen, opritten carports en schuurtjes, en stem deze zorgvuldig af met de aanliggende tuinen en openbare ruimte.

Percelen

- Groene voortuinen dragen bij aan een vriendelijk beeld in de straat, vooral in combinatie met veel verharde opritten.

Openbare ruimte

- Behoud zorgvuldig vormgegeven straatprofielen en groeninrichting.



TOETSINGSCRITEIA SOEPELE WOONGEBIEDEN

TOETSINGSNIVEAU: SOEPEL

TOETSING

Toetsing alleen voorzijde.

OMGEVING

Behoud van de ruimtelijke identiteit en kwaliteit van de oorspronkelijke ruimtelijke opbouw en karakteristiek in zijn geheel.

Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.

Bijgebouwen in de vorm van schuren, garages e.d. dienen achter de hoofdbebouwing geplaatst te worden en worden ondergeschikt vormgegeven.

MAAT/SCHAAL

Bouwmassa's zijn gevarieerd.
Clusters of blokken kennen een sterke onderlinge samenhang.

VORM/ORIËNTATIE

Straatgerichte gevels van hoofdgebouwen met een passende kapvorm en kaprichting in de straat.
Samenhang gebouwen op de kavel.

STIJL/ARCHITECTUUR/DETAIL

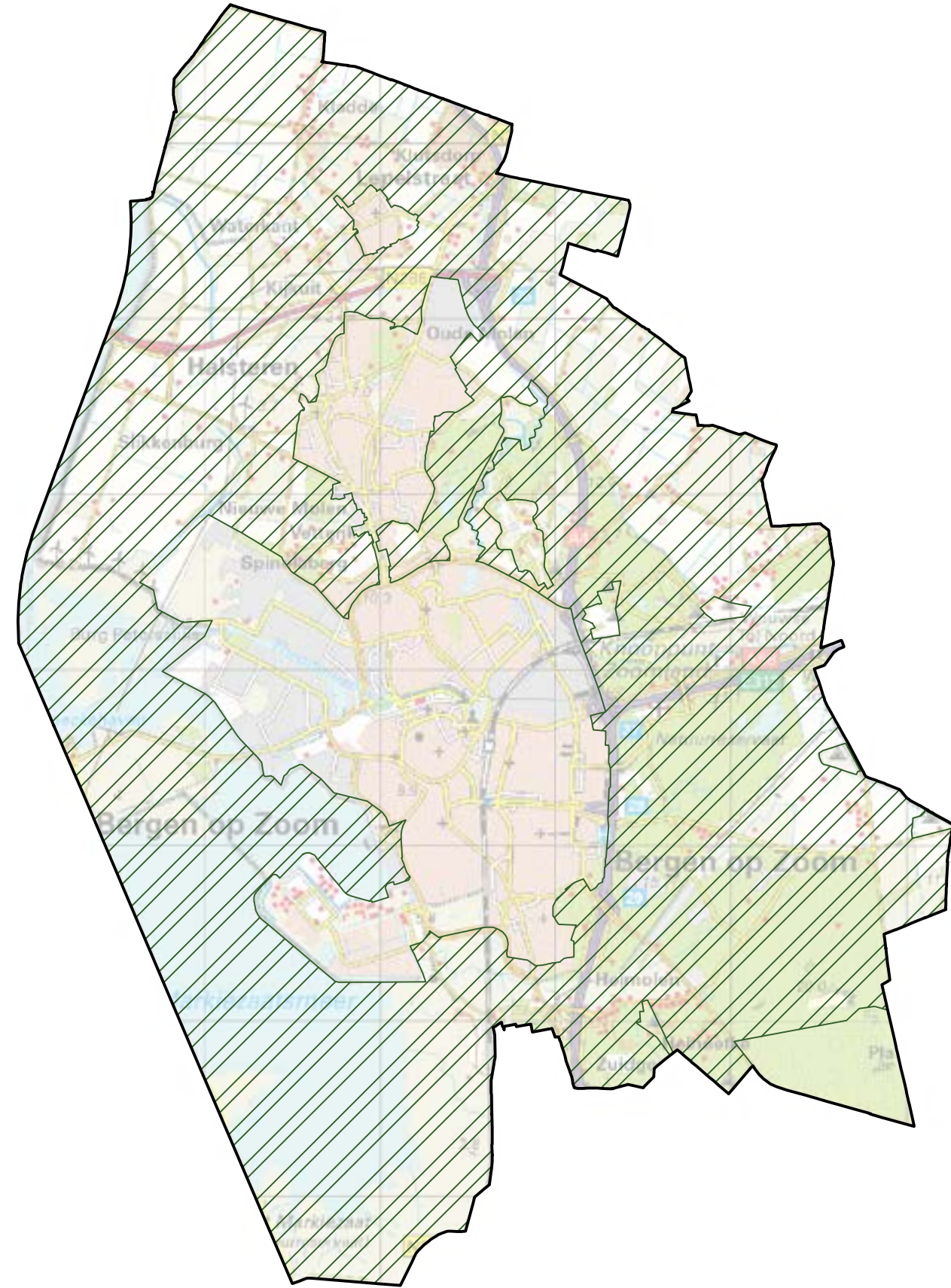
Nieuwbouw van hoofdgebouwen en bijbehorende bebouwing in eigen stijl met inachtneming van de bestaande kenmerken in de directe omgeving.

Aanpassingen, wijzigingen en toevoegingen van hoofdgebouwen en bijbehorende bebouwing in overeenkomst met de bestaande stijl, architectuur.

MATERIAAL/KLEUR

Materiaalgebruik en kleurstelling alle bouwwerken in overeenstemming met de omgeving: gevels zijn hoofdzaak van baksteen of van andere steenachtige materialen of eventueel van hout, glas, gestuukt of geschilderd.

Materiaalgebruik is overwegend traditioneel: baksteen, natuursteen, hout, keramische pannen en riet.



ALGEMENE KARAKTERISTIEK

Het buitengebied van Bergen op Zoom kenmerkt zich door een grote verscheidenheid met voornamelijk open agrarisch landschap en beboste landgoederen en coulisselandschap. Het hoogteverschil tussen de Brabantse Wal en het lager gelegen open agrarisch gebied is kenmerkend voor het landschap. Groene en oude verkavelingspatronen eisen in veel gevallen een hoofdrol op.

In het noorden en oosten van de gemeente ligt een vrijwel aaneengesloten open agrarisch gebied. De zeekleipolders ten westen van de Brabantse Wal hebben een grote mate van openheid en een relatief grootschalige verkaveling met weinig bebouwing. De zandpolders aan de oostkant van de wal hebben daarentegen een kleinschaliger karakter waarbij blokvormige verkaveling doorsneden wordt door kleine polderwegen en kavels met opgaande begroeiing.

Op de Brabantse Wal ligt een bosgebied met enkele landgoederen, zoals Lievensberg en Zoomland. Bebouwing speelt hier een zeer ondergeschikte rol. Verspreid over het gebied zijn enkele kleinschalige agrarische enclaves en landgoederen te vinden. De bebouwing ligt veelal verscholen achter de beplanting en is individueel en afwisselend in ligging, massa en uitwerking. Door de hogere ligging op het talud van de Brabantse wal en de gesloten karakteristiek is het lint Spinolaberg bijzonder en een op zichzelf staand element grenzend in het open landelijk gebied.

INSPIRATIE

Gebouwen

- Neem de historisch gegroeide omgeving (pand, erf, lint, landschap) als referentiepunt voor alle nieuwe bouwwerken.
- Zorg dat toevoegingen of aanpassingen aansluiten op de typologie en stijl van het hoofdgebouw op percelen.

Percelen

- Besteed ook veel aandacht aan een zorgvuldige beplanting als onderdeel van het landschap, maak zo veel mogelijk gebruik van inheemse of zelfs streek eigen soorten voor houtsingels, erfscheidingen, schaduwbomen voor vee, eendenkooien, struweel, oprijlanen etc.
- Besteed extra aandacht aan de entrees van de kavels met zorgvuldig ontworpen oprit en erfscheidingen.

Openbare ruimte

- Nieuwe voet- en wandelpaden sober vormgeven als ondergeschikt element en passend in het landschap.



TOETSINGSCRITERIA

TOETSINGSNIVEAU: SOEPEL

TOETSING

Alle bouwwerken aan de voorzijde.

OMGEVING

Behoud en waar mogelijk versterken van de landschappelijke en cultuurhistorisch waardevolle kwaliteiten van het landschap.

Het open agrarisch landschap zoveel mogelijk vrijhouden van bebouwing. Bij (vervangende) nieuwbouw dient de bebouwing op te gaan in het landschap en daardoor niet als storende factor te worden ervaren.

De positie en oriëntatie van het bouwwerk dienen zich te voegen naar de landschapsstructuur, rekening houdend met bestaande zichtlijnen en landschappelijke verbijzonderingen.

Bij (vervangende) nieuwbouw altijd rekening houden met het ensemble van alle bebouwing in de directe omgeving. Positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing is richtinggevend.

MAAT/SCHAAL

Bij (vervangende) nieuwbouw is het van belang te streven naar zorgvuldige inpassingen tussen de bestaande bebouwing en dient het bouwwerk wat betreft massa en vormgeving te passen in de omgeving.

MASSA/VORM/ORIËNTATIE

Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw een herhaling van eigenschappen van de landelijke gebouwen, zoals deze in de directe omgeving voorkomende oorspronkelijke boerderijen of een bewerking of benadering hiervan de voorkeur. De uitstraling van de bouwstijl is belangrijker dan de herkenbaarheid van de functie.

STIJL/ARCHITECTUUR/DETAIL

Aansluiten bij oorspronkelijke detaillering van de bebouwing zoals horizontale of verticale geleiding, ornamenten, daklijsten, rolbogen, sluitstenen, speklagen e.d. Deuren en kozijnen uitgevoerd in hout of op hout gelijkend materiaal met diepe neggen.
Dakbedekking gebakken dakpannen, leien of riet.

MATERIAAL/KLEUR

Baksteen in aardekleuren. Deuren en kozijnen uitgevoerd in hout of hout gelijkend materiaal met diepe neggen. Dakbedekking sluit aan bij wat in de omgeving gebruikelijk is: dakpannen, leien of riet; geen felle kleurstellingen.



ALGEMENE KARAKTERISTIEK

De sport- en recreatieterreinen komen verspreid aan de randen van de kernen van Bergen op Zoom, Halsteren en Lepelstraat voor en de campings en liggen los in het buitengebied.

De sport- en recreatieterreinen zijn helder en eenvoudig qua opzet en bebouwing en hebben een groen karakter waarbij de gebouwen een ondergeschikte rol spelen. De architectuur is terughoudend.

De sportparken en recreatieterreinen hebben een overwegend groen karakter, waarin voor de bebouwing een bescheiden rol is weggelegd. Sportcomplexen zijn doelbewust ontworpen en opgenomen in de (rand van de) bebouwingsstructuur en hebben gebouwenclusters met voorzieningen. De terreinen zijn belangrijke landschappelijke open plekken in de stedenbouwkundige structuur. Het onderhoud en het beheer is erg belangrijk voor de waardering van deze plekken en de aanliggende woongebieden. De bebouwing in deze plekken is door de openheid en de ligging vaak goed zichtbaar en heeft een sterk individueel karakter.

Recreatieparken verschillen sterk in opzet, kwaliteit en samenhang in bebouwing. Recreatieparken zijn veelal intern gericht en landschappelijk afgeschermd van de omgeving door opgaande beplanting. Voor de uitstraling naar buiten is van belang bij vernieuwing en aanvulling voor de welstandstoetsing.

Op de volkstuinten staan kleine gebouwtjes zoals kassen en schuurtjes. De gebouwen hebben een eenvoudige opbouw van één tot twee lagen met een flauw hellende kap of plat dak. Hoewel de gebouwen vaak verschillen van uiterlijk is de hoofdvorm vaak helder en de architectuur eenvoudig. Grote vlakken bestaan uit materiaal met een structuur zoals baksteen, houten betimmering of plaatmateriaal. De gevels van de sporthallen zijn op het entreegedeelte na veelal gesloten. Het kleurgebruik is terughoudend.

INSPIRATIE

Gebouwen

- Nieuwe gebouwen moeten passen in de omgeving (een sportvereniging vraagt om een modern en functioneel gebouw).
- Zorg dat toevoegingen of aanpassingen aansluiten op de typologie en stijl van het hoofdgebouw.

Percelen

- Onderhoud en beheer is van groot belang voor de kwaliteit ervan én de aanliggende gebieden.
- Gebruik streekeigen beplanting op de sport- en recreatieterreinen en voor bomenrijen rond sportvelden.
- Maak gebruik van zichtrelaties en landschappelijke verbijzonderingen zoals waterlopen of hoogteverschillen.

Openbare ruimte

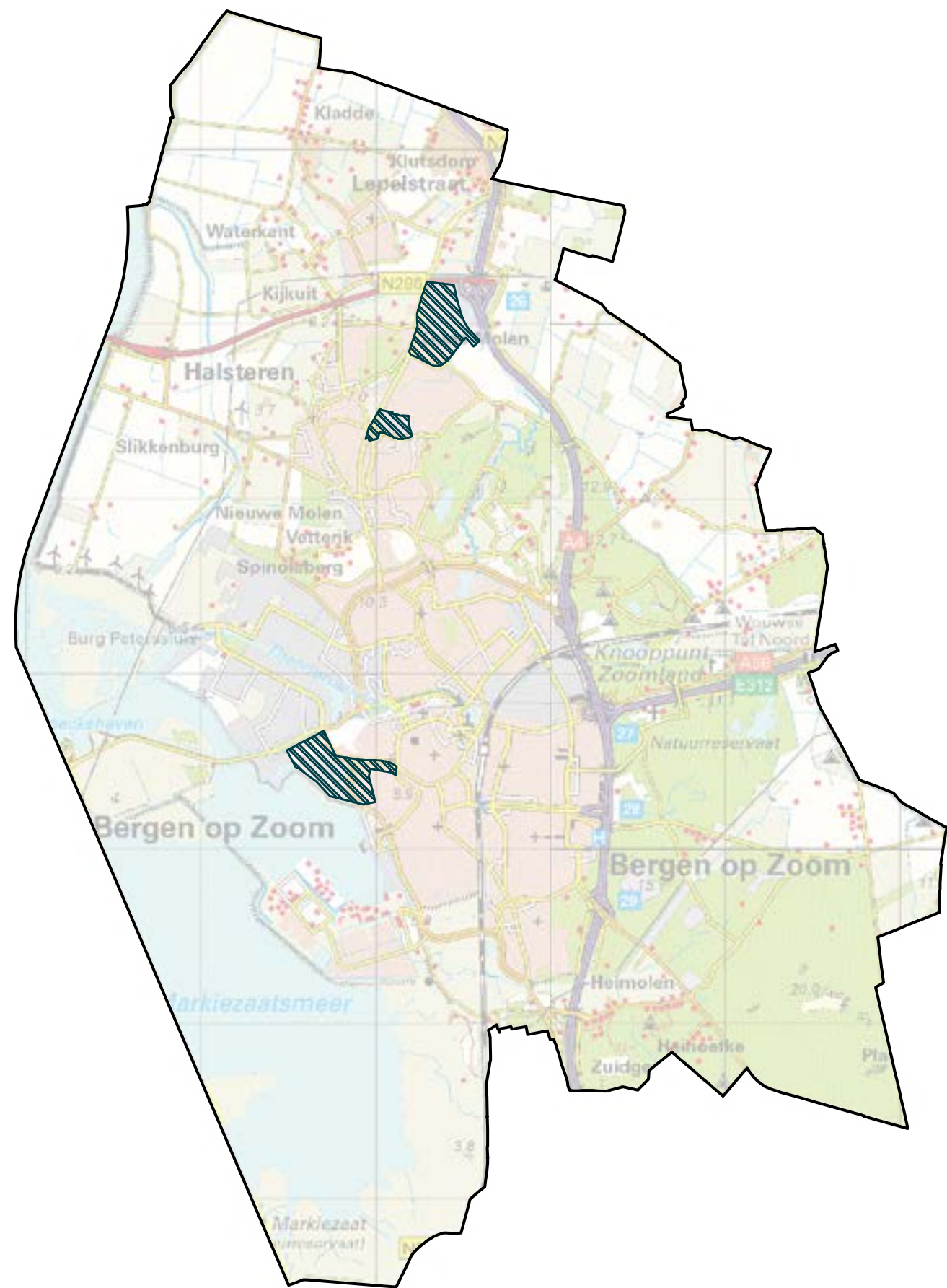
- Besteed aandacht aan de entrees.
- Inzet van groen bij parkeeroplossingen.



TOETSINGSCRITEIA

TOETSINGSNIVEAU: SOEPEL

ASPECT	Alle bouwwerken zichtbaar vanuit het openbaar gebied en het landschap.
OMGEVING	Behoud van de ruimtelijke identiteit en kwaliteit van de oorspronkelijke ruimtelijke landschappelijke opbouw en karakteristiek. Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend. Rekening houden met oorspronkelijke ensemblewerking. De erfinrichting is onderdeel van het architectonisch ontwerp, gebruik streekeigen beplanting.
MAAT/SCHAAL	Bij (vervangende) nieuwbouw is het van belang te streven naar zorgvuldige inpassingen tussen de bestaande bebouwing en dient het bouwwerk wat betreft massa en vormgeving te passen in de omgeving. Recreatiewoningen dienen zorgvuldig in het landschap te worden ingepast.
VORM/ORIËNTATIE	Samenhang gebouwen op de kavel met een duidelijke oriëntatie op de belangrijkste openbare ruimte of de entree van het terrein. Kapvorm is vrij.
STIJL/ARCHITECTUUR/DETAIL	Aansluiten bij oorspronkelijke detaillering van de bebouwing zoals horizontale of verticale geleiding, ornamenten, daklijsten e.d.
MATERIAAL/KLEUR	Bij verbouwing of renovatie dienen de oorspronkelijke gevelopbouw en het oorspronkelijke materiaal- en kleurgebruik te worden gerespecteerd; Materiaalgebruik alle bouwwerken in overeenstemming met de groene omgeving: geen felle kleurstellingen. Materiaalgebruik is overwegend traditioneel: baksteen (aardekleuren), natuursteen, hout, keramische pannen, riet (moderne toepassing goed mogelijk).



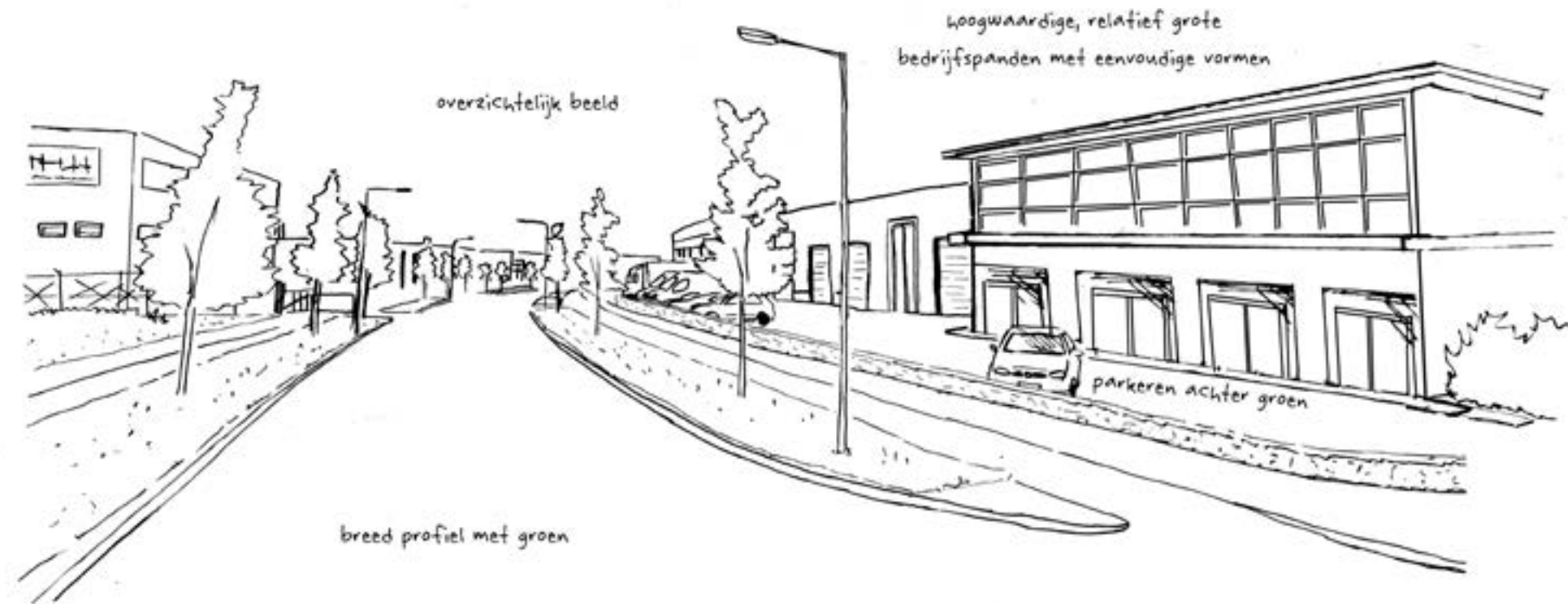
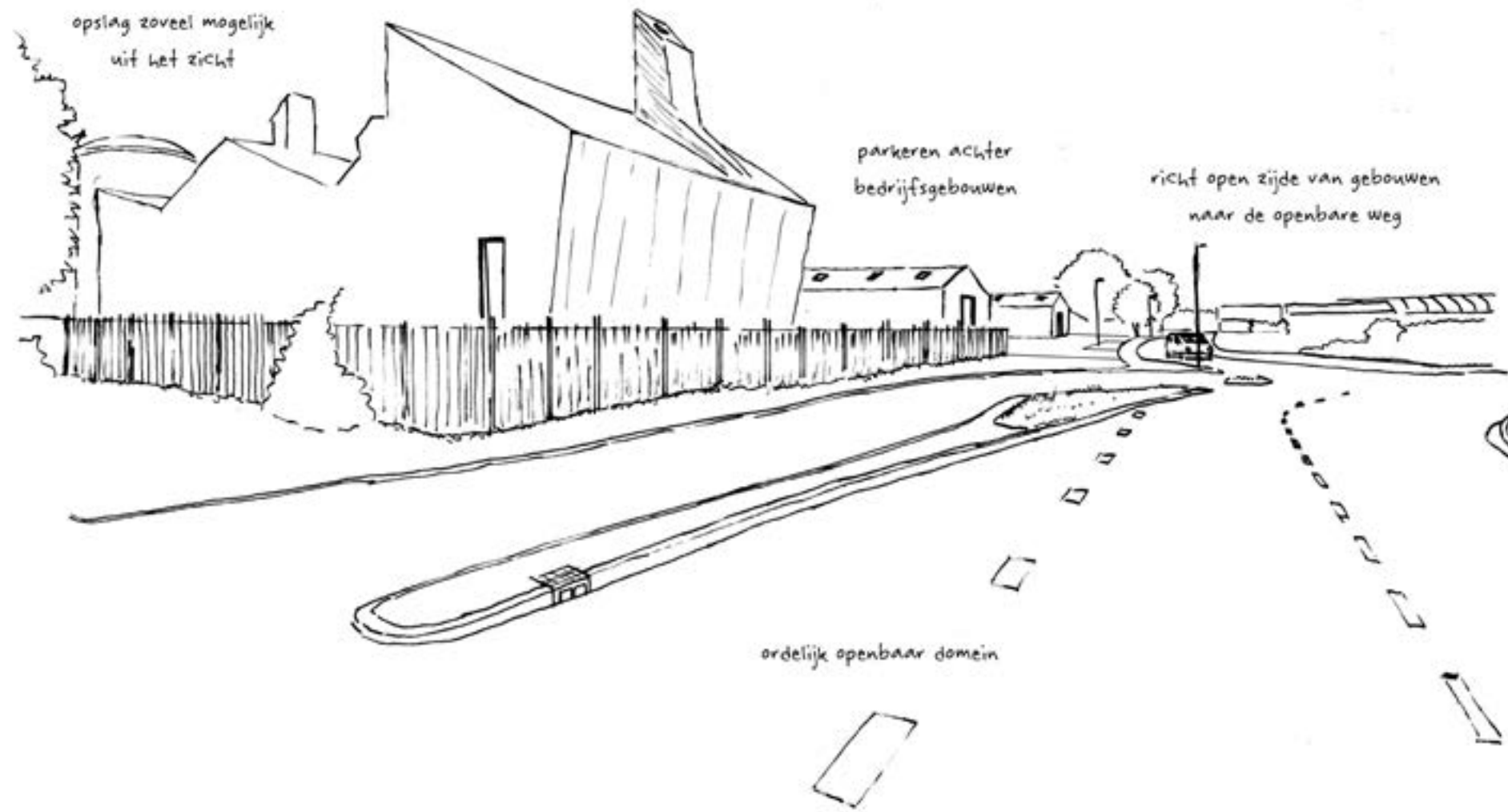
ALGEMENE KARAKTERISTIEK

De bedrijventerreinen van Bergen op Zoom liggen verspreid over de gemeente en zijn planmatig opgezette en functioneel ingerichte gebieden met bedrijfspanden van verschillende formaten, enkele kantoren en grootschalige detailhandel. De gebruikskwaliteit staat voorop. De terreinen hebben veelal een orthogonale opzet, waarbij de openbare ruimte is beperkt tot het strikt noodzakelijke: De ontsluiting van zowel het terrein als de kavels is doelmatig. De maatvoering van wegen is bedoeld voor zware transportvoertuigen. Trottoirs ontbreken vaak. Hoofdwegen hebben vaak beplantingsstroken, de bedrijfsstraten zijn vooral verhard. Op bedrijvenlocaties is vaak een veelvoud van reclame-uitingen per terrein, straat en zelfs kavel (zoals losse borden, zuilen, gevelreclame, vlaggen etc.) te vinden.

De bedrijventerreinen rondom de Nijverheidsweg in Halsteren en de dr. ir. van Veenweg in Bergen op Zoom zijn overwegend traditionele bedrijventerreinen. De gebieden zijn doelmatig ingericht en er staan gebouwen uit verschillende tijdsperiodes. Het bedrijventerrein Geertuidapolder heeft een eenvoudige hoofdstructuur met vrijstaande grootschalige bebouwing met verspringende rooilijnen. Groenelementen komen nauwelijks voor, met uitzondering van groene bermen en braakliggende terreinen. Grote parkeerterreinen, parkeren langs de weg, verstening van het profiel en opslag in het zicht bepalen het beeld. Gebouwen zijn meestal eenvoudig van opzet met veel afwisseling in vorm. Rondom de Nijverheidsweg in Halsteren is in de loop der jaren een mix aan functies op de bedrijvenlocaties ontstaan (runshopping, kleinschalige bedrijvigheid en kantoren). De inrichting van de openbare ruimte is sober, gebouwen staan georiënteerd op de openbare weg, ontsluiting is doelmatig en parkeren vindt over het algemeen plaats op eigen terrein. Ook hier zijn de gebouwen afwisselend in vorm en schaal.

Recentere terreinen stralen over het algemeen een hoger kwaliteitsniveau uit. Een voorbeeld hiervan is het bedrijventerrein De Oude Molen in Halsteren. Hier is meer gestuurd op de plaatsing en vormgeving van gebouwen, de terreinin-

richting en de openbare ruimte. De inrichting van de openbare ruimte is zorgvuldig, doelmatig en representatief. Parkeren vindt hoofdzakelijk plaats op eigen terrein. Er bestaat een samenhangend beeld met representatieve bedrijfsbebouwing en kantoren over het algemeen georiënteerd op de weg aan de voorzijde. De bebouwing is in principe individueel, eenvoudig van opzet en er bestaat een variatie in maat en schaal. De opbouw is eenvoudig en bestaat uit één tot twee lagen met veelal een plat dak. De panden bestaan uit loodsachtige volumes, waarbij entreepartijen, showrooms en kantoorgedeelten veelal zijn vormgegeven als accent of zelfstandig volume. Gevels zijn representatief en hebben een heldere opzet en eenvoudige detaillering. Materialen zijn overwegend modern en duurzaam. Gevels van plaatmateriaal en gevouwen staalplaat komen veel voor, net als glaspuien en gladde baksteen. Kleuren zijn terughoudend en per cluster in samenhang.



SAMENVATTING ALGEMENE RUIMTELIJKE KENMERKEN

- De bedrijventerrein zijn planmatig opgezette en functioneel ingerichte locaties voor bedrijfsactiviteiten en kantoren.
- Op recentere bedrijventerreinen wordt meer gestuurd op de plaatsing en vormgeving van gebouwen, de terreininrichting en de openbare ruimte. Hierdoor stralen deze terreinen over het algemeen een hoger kwaliteitsniveau uit dan traditionele bedrijventerreinen.
- De ontsluiting van zowel het terrein als de kavels is doelmatig. Veel verhard terrein voor stalling van voertuigen en opslag van goederen bepalen het beeld. Veel hekwerken en omheiningen rond de terreinen, soms groen ingekleed.
- De bebouwing heeft een minder geordend karakter en is opgezet vanuit de bedrijfsspecifieke eisen. De bebouwing bestaat vooral uit platte loodsen of hallen met een kantoorgedeelte of showroom aan de straatzijde. Vooral het kleur- en materiaalgebruik (beton, metaal, glas en platte daken) bepalen het beeld, niet de architectuur of de details.
- Veel verschillende reclame-uitingen per terrein, straat en zelfs kavel (zoals losse borden, zuilen, gevelreclame, vlaggen etc.).

INSPIRATIE

Gebouwen

- Neem de bestaande veelal planmatig gestructureerde directe omgeving als referentiepunt voor alle nieuwe bouwwerken.
- Zorg dat toevoegingen of aanpassingen aansluiten op de typologie en stijl van het hoofdgebouw op het perceel.
- Richt de open zijden van gebouwen naar de openbare weg. Denk hierbij aan showrooms, kantoorgebouwen, entrees.
- Geef de panden per perceel een individuele uitstraling, maar streef naar eenduidigheid en samenhang op het perceel.

Percelen

- Bewaar zoveel mogelijk de openheid en het overzicht vanuit de openbare ruimte: voorkom dichte erfscheidingen aan de straat.
- Zorg dat opslag in de buitenlucht zoveel mogelijk uit het zicht vanuit de openbare ruimte staat.

Openbare ruimte

- Behoud zoveel mogelijk bomen en groen in de openbare ruimte ten behoeve van een vriendelijk beeld: geeft status op terreinniveau.
- De bedrijven dienen ook bij uitbreiding te voorzien in parkeren op eigen terrein.
- Bijzondere aandacht voor de inpassing van de parkeeropgave (bezoekers) en de stalling van vrachtwagens: een ordelijk openbaar domein wordt gewaardeerd.
- Beperk het aantal reclame-uitingen en neem bij voorkeur de reclame-uiting op in de architectuur van het hoofdgebouw.



TOETSINGSCRITERIA

TOETSINGSNIVEAU: SOEPEL

TOETSING	Alle bouwwerken aan de voorzijde.
OMGEVING	<p>Behoud van de ruimtelijke identiteit en (functionele) kwaliteit van de oorspronkelijke ruimtelijke opbouw.</p> <p>Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend. Vrije ligging ten opzichte van belendende bebouwing en verspringing in de rooilijn is gewenst.</p> <p>Bijgebouwen in de vorm van schuren, garages e.d. dienen achter de hoofdbebouwing geplaatst te worden.</p>
MAAT/SCHAAL	Variatie zoals in het straatbeeld met herkenbare pandenstructuur, massa passend binnen bebouwingscontext van het betreffende bedrijventerrein.
VORM/ORIËNTATIE	<p>Straatgerichte gevels van hoofdgebouwen met een passende kapvorm (meestal plat) Samenhang gebouwen op de kavel. Representatieve onderdelen richting openbare ruimte (kantoor, showroom, entrees of ontvangstruimten).</p> <p>Eenvoudige basisvorm aanvullen met een opvallend bouwdeel of architectonisch accent: bijvoorbeeld een uitkragend bouwdeel, luifel, erker of daklijst. De verbijzondering staat altijd in verhouding tot basisvorm en vormt hierop een aanvulling.</p>
STIJL/ARCHITECTUUR/DETAIL	Nieuwbouw van hoofdgebouwen en bijbehorende bebouwing in eenvoudige basisvormen. Aanpassingen, wijzigingen en toevoegingen van hoofdgebouwen en bijbehorende bebouwing in overeenstemming met de bestaande stijl, architectuur en verfijnde detaillering afgestemd op de architectuur.
MATERIAAL/KLEUR	<p>Materiaalgebruik alle bouwwerken in overeenstemming met de omgeving.</p> <p>Kleurstelling: gedekt / terughoudend: geen signaalkleuren.</p> <p>Materiaalgebruik: gevelpanelen, glas, baksteen, beton, zink, aluminium, roestvast staal, cortenstaal.</p>



4 | MONUMENTEN

Monumenten kennen een monumententoets. Dit is een welstandstoets met bijzondere aandacht voor het behoud van het monument. Dit is wettelijk zo bepaald. Voor monumenten is het toetsingskader ook vastgelegd in de redengevende beschrijving van het desbetreffende monument. De Erfgoedverordening geeft nadere procedurele vereisten voor toetsing. Zo dient in een aantal gevallen ook een bouwhistorisch onderzoek te worden verricht. De beoordeling vindt plaats aan de hand van de redengevende beschrijving, het bouwhistorisch onderzoek en hetgeen is bepaald in deze nota.

Wijze van toetsen voor monumenten

In februari 2008 zijn in de Nota Algemene Uitgangspunten Planbeoordeling Monumenten de uitgangspunten bepaald voor de toets aan monumenten. De criteria in deze nota worden opnieuw gewogen en geïntegreerd in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. In hoofdzaak betreft het de volgende specifieke toetsingscriteria.

1. Bij een monument wordt het maatschappelijk belang van het behoud voor toekomstige generaties gewogen.
2. Monumenten moeten een toekomstbestendige functie kunnen krijgen.
3. Specifiek wordt gelet op de inpassing in de omgeving, de historische karakteristieken van het bestaande gebouw en de toepassing van materialen, constructie en details.
4. De wijzigingen dienen te passen bij het karakter van de plek: staat het gebouw daar op die wijze logisch?
5. Historische gebouwen hebben vaak een eigen specifieke logica. Blijft de begrijpelijkheid van het gebouw over-eind?
6. Behoud gaat voor vernieuwing: nieuwe ingrepen dienen

noodzakelijk en respectvol te zijn ten aanzien van het bestaande.

7. De geschiedenis van het bouwwerk moet zichtbaar blijven.
8. Reconstructie of het toevoegen van “nieuwe” oude elementen is in principe niet gewenst. De mogelijkheden van reconstructie dienen te worden gewogen ten opzichte van de logica van het gebouw.
9. Hergebruik van historische bouwmaterialen geniet de voorkeur.
10. De bouwconstructie vormt de basis, deze mag in principe niet worden gewijzigd. Details zijn van belang voor de juiste afwerking van het gebouw. Het betreft dan het gebruik van historische ornamenten met een bijpassend kleurgebruik.



5 | OBJECT GERICHTE CRITERIA

INLEIDING

De welstandscriteria voor kleine bouwplannen zijn vrijwel absolute, objectieve criteria die vooraf maximale duidelijkheid geven. Deze bouwwerken voldoen aan redelijke eisen van welstand als:

- A. het bouwwerk qua plaatsing en vormgeving identiek is aan een bestaand bouwwerk in het betreffende bouwblok of straat (bij gelijkvormige kapvorm/ gebouwtype), waarvoor een vergunning is verleend, of;
- B. het bouwwerk qua plaatsing en vormgeving voldoet aan een door een architect vooraf ontworpen exemplaar behorende bij een uitbreiding, waarvan het bouwplan deel uitmaakt en waarvoor een positief welstandsadvies is gegeven, of;
- C. het bouwwerk voldoet aan de door de gemeente vastgestelde criteria.

Welstandsniveau

Het welstandsniveau voor kleine bouwwerken wordt bepaald door het gebied waar de (ver)bouw plaatsvindt. Bij welstandsvrije gebieden zijn deze criteria voor preventief welstandstoezicht niet van toepassing.

Omgevingsvergunning vrije bouwwerken

Veel voorkomende bouwwerken kunnen onder bepaalde voorwaarden vergunningsvrij zijn. Een vergunningsvrij bouwplan wordt niet vooraf getoetst aan redelijke eisen van welstand. Niet voor alle soorten kleine bouwplannen zijn welstandscriteria opgenomen. Het uitgangspunt is dat hetgeen vergunningsvrij is in ieder geval niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. Uiteraard kan er wel sprake zijn van een

exces, waardoor repressief welstandstoezicht nodig is.

Welstandsvrije bouwwerken

Bouwwerken op het achtererf hebben meestal beperkt invloed op de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte. De bijbehorende bouwwerken op het achtererf worden daarom niet getoetst aan redelijke eisen van welstand. Ook niet repressief bij een exces. Bij afwijking van het ruimtelijk plan of als er sprake is van een monument of beschermd gezicht zal een bouwplan wel getoetst worden aan redelijke eisen van welstand. Het welstandsvrij bouwen is dus van toepassing voor een bijbehorend bouwwerk:

- die past in het ruimtelijk plan;
- gebouwd wordt in het achtererfgebied;
- en niet bij een monument of binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht.

RECLAME

Beschrijving

Reclame is een openbare aanprijzing van goederen of diensten, waarmee beoogd wordt een commercieel belang te dienen. Reclames op borden, lichtreclames en spandoeken of vlaggen vormen een belangrijk en beeldbepalend element van de openbare ruimte. In gebieden met commerciële functies zijn reclames op zijn plaats en verhogen ze de visuele aantrekkingskracht van de omgeving, hoewel daar een kritische grens aan verbonden is. In andere gebieden zijn (bepaalde) reclame-uitingen ongewenst.

Reclame-uitingen langs wegen kunnen voor afleiding zorgen hetgeen verkeersonveilige situaties kan opleveren. Er bestaat dus een relatie tussen reclame-uitingen langs wegen en verkeersveiligheid. Voor de relatie tussen reclame en verkeersveiligheid is het dan ook niet de vraag of een reclameobject aandacht trekt, maar of het (te) lang de aandacht trekt. Dit heeft te maken met hoe het eruit ziet, wat en op welke wijze content getoond wordt en in welke context het reclameobject staat. Hiermee is er dus een directe relatie met de ruimtelijke kwaliteit. Maar ook als reclame niet verkeersonveilig is, kan het toch 'hinderlijk' zijn. Het kan hierbij dan gaan om negatieve effecten op leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit zoals verrommeling van het landschap, vercommercialisering van de openbare ruimte, horizonvervuiling enzovoort. In geval van reclame langs wegen wordt de CROW-brochure reclame langs wegen als uitgangspunt genomen.

Reclame-uitingen zijn omgevingsvergunningplichtig indien de (gemeentelijke) regelgeving dit bepaalt. Reclames zijn toegestaan in de winkelgebieden van kernen en woonwijken, evenals op bedrijventerreinen mits voldaan wordt aan de hiernavolgende voorwaarden. Voldoet een reclame-uiting niet aan onderstaande voorwaarden of is er sprake van een bijzondere situatie waarbij twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van voorwaarden dan wordt het plan ter

advisering voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Dit geldt ook bij reclamezuilen in de openbare ruimte die een afwijkende maatvoering kennen. Het exploiteren van dit soort reclame is alleen mogelijk met een privaatrechtelijke overeenkomst. Hierin neemt de gemeente o.a. specifieke regels op over het onderhoud en de plaatsing van de reclamevoorzieningen. De gemeente heeft de wens om op de invalswegen de bezoekers van de stad welkom te heten en te informeren over evenementen, activiteiten en in voorkomende gevallen calamiteiten.

Beoordelingsniveau

Het beoordelingsniveau voor een reclame wordt bepaald door het gebied waar de plaatsing van de reclame-uiting plaatsvindt waarbij de algemene criteria te allen tijde gelden. De volgende criteria zijn van toepassing voor reclameobjecten die een bouwwerk zijn en voor de repressieve beoordeling als er sprake is van een excès.

Algemeen

- Het aantal, de grootte en het soort van de per gebouw-toelaatbare reclames is afhankelijk van de afmeting, de schaal, de structuur, de aard van het gebouw en de omgeving, alsmede van het reclameobject;
- Uitgaande van de afmeting, de schaal, de structuur ende aard van het gebouw, het profiel en de breedte van de straat wordt van geval tot geval bepaald hoever een reclameobject aan een gevel uit het gevelvlak mag steken, met dien verstande dat in het algemeen de reclameobjecten (inclusief bevestiging) ten hoogste 70 cm. (haaks) buiten het gevelvlak mogen steken.
- Huisstijl reclames moeten worden aangepast aan c.q. worden ingepast in de architectuur van het pand en de betreffende omgeving.
- Geen reclame voor diensten of producten die niet in het pand plaatsvinden, respectievelijk worden verkocht.
- Geen reclame aangebracht op gevels van bouwlagen met

een woonbestemming of bouwlagen met een bedrijfsbestemming zonder publieksfunctie.

- Geen reclame-uitingen die het uitzicht op de openbare ruimte of het open landschap ernstig belemmeren of ont-sieren.
- Los reclameobject bij de entree van het erf of op een parkeerplaats.
- Geen mechanisch bewegende delen.
- Aanlichten van reclameobjecten is niet toegestaan.

Woningen

- Uitsluitend bij beroepen aan huis.
- Maximaal één reclameobject aan de (voor)gevel.
- Aan de gevel naast de voordeur of entree van de praktijkruimte; in ieder geval onder de vloer van de eerst verdieping.
- Maximaal 1.00 meter hoog, 0.60 meter breed.
- Geen lichtgevende of lichtuitstralende reclame (lichtcouranten, led- schermen e.d.).
- Geen daglichtreflecterende reclame.

Panden met bedrijfs-, winkel - en horecabestemming in woongebieden

- Maximaal één reclameobject per gevel.
- Geen reclameobject aan of bij de zijgevel, tenzij gekeerd naar de openbare weg.
- Aan de gevel op begane grond niveau onder raamdorpels van de eerste verdieping. Banieren en reclame loodrecht op de gevel onder de bovendorpel van de ramen op de eerste verdieping.
- Op het erf maximaal 2.25 meter hoog, 0.60 meter breed.
- Geen lichtgevende of lichtuitstralende reclame (lichtcouranten, led- schermen e.d.).
- Geen daglichtreflecterende reclame.

In winkelgebieden

- Maximaal twee reclameobjecten per gevel.
- Aan de gevel op begane grond niveau onder raamdorpels van de eerste verdieping. Banieren en reclame loodrecht

op de gevel onder de bovendorpel van de ramen op de eerste verdieping

- Bij luifels de reclame-uitingen alleen op of onder de luifel plaatsen.
- Indien er sprake is van meerdere reclame-uitingen op één gevel dan dienen deze zoveel mogelijk eenduidige te worden vormgegeven.

Op bedrijventerreinen

- Maximaal twee reclameobjecten per gevel.
- Maximaal één vrijstaande reclamezuil of andere reclame-uiting op eigen erf per bedrijf.

Digitale welkomstborden in de openbare ruimte

- Maximale hoogte digitaal welkomstbord, inclusief draagconstructie, van 5.00 meter hoog met een scherm van maximaal 2.25 meter hoog en 3.00 meter breed.
- Afwijkende maatvoering van 5.00 meter hoog met een scherm van maximaal 2.75 meter hoog en 3.00 meter breed alleen toegestaan op een bedrijventerrein.
- In geval van een digitaal welkomstbord zijn geen bewegende beelden toegestaan en beelden wisselen niet vaker dan 1 maal per 6 seconden.
- Plaatsing is alleen mogelijk binnen stedelijk gebied en dan bij voorkeur gerelateerd aan een stadsentree of entree van een bedrijventerrein.
- Plaatsing niet in het buitengebied of in een woonwijk.
- Maatvoering passend bij de maat en schaal van de gebouwen in de directe omgeving.
- Maatvoering passend bij de maat en schaal van de openbare ruimte en gerelateerd aan de functie en breedte van de weg.
- Voorkomen van lichtoverlast voor de directe omgeving.
- Het object mag geen belemmering vormen voor de verkeersveiligheid in verband met het teveel afleiden van de aandacht of het belemmeren van de kijkhoek voor weggebruikers.

DAKKAPEL

Beschrijving

Een dakkapel is een bescheiden uitbouw in de kap van een gebouw, bedoeld om de lichttoetreding te verbeteren en het bruikbaar oppervlak te vergroten. Dakkapellen zijn in het algemeen een ondergeschikte toevoeging aan een dakvlak. Desondanks zijn dakkapellen, als ze zichtbaar zijn, voor het straatbeeld zeer bepalend.

Criteria

Deze criteria komen aan de orde als het bouwplan niet vergunningvrij is. Het ruimtelijk plan en de beleidsregels voor afwijking van het ruimtelijk plan treden in eerste instantie regelend op voor wat betreft situering en maximale afmetingen.

Algemeen

- Dakkapel is ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- Op het voordakvlak niet meer dan één dakkapel.
- Geen dakkapellen boven elkaar.

Plaatsing

- Bij meer dan één dakkapel regelmatige rangschikking op een horizontale rij.
- Bij individueel hoofdgebouw gecentreerd in dakvlak of in lijn met gevelindeling.
- Afstand tot goot/dakvoet minimaal 0.50 m. en maximaal 1.00 m.
- Afstand tot nok minimaal 0.50 m. (bij aangekapte dakkapel gemeten vanaf de aansluiting van de aankapping aan het dakvlak).
- Op het voordakvlak of het zijdakvlak gericht op openbaar toegankelijk gebied minimaal 1.00 m. vanaf buitenzijde gevel.
- Afstand tot zijkant dakvlak minimaal 0.50 m. gemeten tot midden woningscheidende bouwmuren of eindgevels (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel).

Maatvoering

- Hoogte maximaal 50% van de in het verticale vlak geprojecteerde hoogte van het dakvlak en maximaal 1.75 m. gemeten vanaf voet dakkapel tot bovenzijde boeiboord of daktrim.
- Op het voordakvlak of het zijdakvlak gericht op openbaar toegankelijk gebied breedte maximaal 50% van de breedte van het dakvlak met een maximum van 3.00 m., gemeten tussen hart woningscheidende bouwmuren of buitenzijde gevel aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel).
- Op een mansardedak alleen in het onderste deel van het dakvlak, met de bovenkant gelijnd aan de knik in het dakvlak.
- Hoogte boeiboord maximaal 0.25 m.

Vormgeving

- Plat dak of passend in architectuurbeeld/bouwstijl en bij een dakhelling groter dan 45° een aangekapte dakkapel met een dakhelling van minimaal 25°.
- Architectuur, waaronder geleding en detaillering, passend bij de architectuur van hoofdgebouw.
- Geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek en ornamenten.
- Bij gekoppelde dakkapellen gelijke detaillering en kozijnen.

Kleur en materiaal

- Afgestemd op kozijnen en profielen hoofdgebouw.
- Voorvlak grotendeels gevuld met glas, alleen in ondergeschikte mate beperkte toepassing van dichte panelen.
- Zijwanden dakkapel in een in het dakvlak wegvallende kleur, een donkere neutrale tint of wit.
- Zink als afwerking van de zijwanden van dakkapellen is mogelijk.
- Geen felle, contrasterende en/of bonte kleuren.

DAKOPBOUW OP EEN KAP

Beschrijving

Aan het begrip dakopbouw kan op meerdere manieren invulling worden gegeven. In deze paragraaf wordt een dakopbouw gedefinieerd als:

‘Een dominante uitbreiding van de kap of opbouw op een plat dak van een gebouw, waarvan de voet zich boven of ter plaatse van de bestaande goot bevindt, en waarbij de constructie deels boven de nok kan uitkomen.’

Het gaat dus om een nieuwe verdieping (optoppen) of om een uitbreiding van een kap door een doorgetrokken gevel, een steiler dakvlak of een nokverhoging. Een dakopbouw kan grote gevolgen hebben voor de hoofdvorm en het profiel van het gebouw en kunnen leiden tot een onevenwichtig aanzicht.

Criteria

Deze criteria komen aan de orde als het bouwplan niet vergunningvrij is. Het ruimtelijk plan en de beleidsregels voor afwijking van het ruimtelijk plan treden in eerste instantie regelend op voor wat betreft situering en maximale afmetingen.

Algemeen

- Een dakopbouw is in beginsel alleen toegestaan op een hoofdgebouw met een plat dak of zadelkap.
- Voorkom een onsamenvangende afwisseling tussen dakopbouwen en dakkapellen in een bouwblok.
- Een dakopbouw mag nooit uit meer dan één bouwlaag bestaan.
- In samenhang met eerder vergunde dakopbouwen in hetzelfde bouwblok

Plaatsing en maatvoering bij doorgetrokken gevel

- Alleen aan de achterzijde, tenzij er sprake is van een stedenbouwkundig geëigende situatie beargumenteerd

door een stedenbouwkundige (bijvoorbeeld ter accentuering van een hoek of een bepaald deel van bouwblok).

Plaatsing en maatvoering bij nokverhoging

- Geen nokverhoging bij kappen met een minimale vrije hoogte van 2.20 m.
- Alleen op kappen waar de dakhelling gelijk is aan of minder dan 40° bedraagt.
- Bij tussenpanden moet de nokverhoging van woningscheidende bouwmuur tot bouwmuur lopen.
- De nokverhoging vindt plaats door het verlengen van het voordakvlak, waardoor de nok naar achter verschuift (dakopbouw gericht op achterzijde).
- Hellingshoek dakopbouw gelijk aan bestaande dakhellingshoek.
- Bovenkant kozijn dient onder de oorspronkelijk bestaande nokhoogte te blijven.

Plaatsing en maatvoering bij plat dak (optoppen)

- Voorzijde minimaal 1.00 m terug liggen van de voorgevel bij dakopbouwen uitgevoerd met een plat dak of licht hellend lessenaarsdak.
- Hoogte niet meer dan 3.00 m. Indeling evenwichtig en afgestemd op het hoofdgebouw.
- Detaillering overeenkomstig het hoofdgebouw.
- Schoorstenen op scheidingsmuur respecteren en eventueel mee optrekken.

Vormgeving

- Indeling evenwichtig en afgestemd op het hoofdgebouw.
- Detaillering overeenkomstig het hoofdgebouw.
- Schoorstenen op scheidingsmuur respecteren en eventueel mee optrekken.
- Bij plat dak (optoppen) is een opbouw in de vorm van een kap mogelijk. De noklijn van de dakopbouw kan zowel evenwijdig aan de voorgevel als haaks daarop liggen. De kapvorm en nokrichting van de belendende bebouwing zijn daarbij richtinggevend.
- Detaillering, materiaal en kleur afgestemd op, of in con-

- trast met het hoofdgebouw vormgeven.
- Hoogte boeiboord maximaal 0.25 m.

Kleur en materiaal

- Materiaal overeenkomstig het hoofdgebouw, of de dakbedekking.
- Kleur overeenkomstig met het schilderwerk van het hoofdgebouw, of in de kleur van de dakbedekking.
- Zijwanden ondoorzichtig.
- Geen felle, contrasterende en/of bonte kleuren.

BIJBEHOREND BOUWWERK

Beschrijving

Met een ‘bijbehorend bouwwerk’ wordt bedoeld een functioneel met een op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw of ander bouwwerk met een dak. Hieronder vallen aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en overige bouwwerken met een dak. Zonder hoofdgebouw kan er op het perceel geen sprake zijn van een bijbehorend bouwwerk. Er is onderscheid gemaakt in:

Aangebouwd bouwwerk

Een toevoeging aan de begane grondgevel van een gebouw, zoals een aan- of uitbouw, erker, garage e.d.

Losstaand bouwwerk

Een bouwwerk met (af)dak dat los van het hoofdgebouw op het erf staat zoals een schuur, tuinhuis, carport, dierenverblijf, planten- of groentekas, e.d.

Criteria

Deze criteria komen aan de orde als het bouwplan niet vergunningvrij is. Bouwwerken op het achtererfgebied zijn welstandsvrij als deze passen in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan en de beleidsregels voor afwijking van het bestemmingsplan treden regelend op voor wat betreft situering en maximale afmetingen.

Algemeen

- Bouwwerk is ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Plaatsing en maatvoering

- Het bestemmingsplan en de beleidsregels voor afwijking van het bestemmingsplan treden regelend op voor wat betreft situering en maximale afmetingen.

Vormgeving

- Detaillering overeenkomstig het hoofdgebouw.
- Op het voorerf een plat dak of schuin afgedekt tot maximaal 15°.
- Op het achtererf een plat dak of van het hoofdgebouw afgeleide kapvorm en -helling.
- Geen doorgetrokken dakvlakken vanaf het hoofdgebouw.
- Een overkapping (carport) minimaal aan twee zijden open en eventueel met licht gebogen dakvorm.

Kleur en materiaal

- Overeenkomstig het hoofdgebouw. Een afwijkende kleurstelling wordt toegestaan indien de kleurstelling elders in de straat/wijk voorkomt.
- Een serre hoofdzakelijk van glas, al dan niet in combinatie met andere materialen.
- Bij achter aanbouw over de volle breedte van aaneengebouwde woningen de zijgevels op de erfgrans van steen.
- Geen golfplaat, betonplaten of damwandprofielen.
- Geen felle, contrasterende en/of bonte kleuren.

KOZIJN- OF GEVELWIJZIGING

Beschrijving

Van een kozijn- of gevelwijziging is sprake bij het toevoegen, vergroten of verplaatsen van een kozijn, kozijninvulling, luik of gevelpaneel. Dit kan zowel plaatsvinden bij een hoofdgebouw als bij een bijbehorend bouwwerk. Het vervangen van bestaande kozijnen door hetzelfde type kozijnen (met gelijkwaardige indeling, aard en uitstraling) valt onder het normale onderhoud en is daarmee vergunningvrij. Dat geldt ook indien houten kozijnen worden vervangen door

kunststof kozijnen met een gelijkwaardige (houtachtige) uitstraling.

Criteria

Deze criteria komen aan de orde als het bouwplan niet vergunningvrij is. De criteria zijn hoofdzakelijk van toepassing op de voorgevel van gebouwen.

Algemeen

- Samenhang en ritmiek van het hoofdgebouw en/of de straatwand worden niet verstoord.

Plaatsing en maatvoering

- Een nieuwe of het vergroten van een bestaande gevelopening in lijn met de bestaande geleding en indeling van de gehele gevel.
- Plaatsing binnen gevelvlak. Geen uitstekende onderdelen, met uitzondering van raamdorpelstenen (vensterbank).
- In voorgevel binnen bestaande gevelopeningen indien er (nog) samenhang en ritmiek aanwezig is in het straatbeeld.
- In zij- en achtergevel zijn nieuwe gevelopeningen mogelijk. Voor een zijgevel is dat van toepassing voor zover deze niet naar openbaar gebied gekeerd is.

Vormgeving

- Detaillering overeenkomstig het hoofdgebouw.

Kleur en materiaal

- Overeenkomstig het hoofdgebouw.
- Terughoudend met het gebruik van kunststof, alleen toepasbaar indien dimensionering en aansluitingen zijn afgestemd op de gevelarchitectuur.
- Gevelopeningen niet blinderen met panelen of schilderwerk.
- Geen felle, contrasterende en/of bonte kleuren.

ZONNEPANELEN EN -COLLECTOREN (algemene uitgangspunten)

Algemeen

- Alleen op daken (in principe niet aan gevels en wanden).
- De installatie dient zo onopvallend mogelijk in het gebouw te worden geïntegreerd.

Schuine daken

- Op schuine daken vlak aanbrengen met een hellingshoek gelijk aan die van het dak en niet laten uitsteken.
- Geen zonnepanelen en –collectoren toepassen in het onderdakvlak van een mansardekap.

Platte daken

- Op platte daken binnen het dakvlak en op een afstand tot de dakrand die minstens gelijk is aan de hoogte van het zonnepaneel of –collector.

Vorm en kleur

- Terughoudend detailleren.
- Lichte en te sterk reflecterende constructie-onderdelen (metaaldelen) en randprofielen zijn niet toegestaan voor zover zichtbaar vanaf openbaar toegankelijk gebied.

Zonnepanelen - collectoren binnen het beschermd stadsgezicht Zichtbaarheid

Ter plaatse van deelgebied 1 zoals weergegeven op kaart ‘Zonnepanelen Beschermd Stadsgezicht’ bij deze Nota:

- Gelden de regels uit de algemene uitgangspunten en;
- De zonnepanelen -collectoren dienen niet zichtbaar te zijn vanaf het openbaar toegankelijk gebied;
- Plaatsing meerdere exemplaren regelmatig rangschikken op horizontale of verticale lijn;
- Niet geplaatst in historische tuin, park of boerenerf.

Ter plaatse van deelgebied 2 zoals weergegeven op kaart ‘Zonnepanelen Beschermd Stadsgezicht’ bij deze Nota en voor zover niet zichtbaar vanaf openbaar toegankelijk gebied:

- Gelden de regels uit de algemene uitgangspunten en;
- Plaatsing meerdere exemplaren regelmatig rangschikken op horizontale of verticale lijn;
- Niet geplaatst in historische tuin, park of boerenerf;

Ter plaatse van deelgebied 2 zoals weergegeven op kaart ‘Zonnepanelen Beschermd Stadsgezicht’ bij deze Nota en voor zover zichtbaar vanaf openbaar toegankelijk gebied:

- Gelden de regels uit de algemene uitgangspunten en;
- Plaatsing meerdere exemplaren regelmatig rangschikken op horizontale of verticale lijn;
- Niet geplaatst in historische tuin, park of boerenerf;
- Het geheel van bestaande dakdoorbrekingen inclusief de zonnepanelen of -collectoren levert geen onrustiger dakvlak op dan voorheen; de wens zonnepanelen of -collectoren toe te passen kan dus leiden tot sanering/integratie van overige dakdoorbrekingen;
- De zonnepanelen of -collectoren worden minimaal: 0,5 meter uit de randen van het dakvlak, daktoevoegingen en dakdoorbrekingen (nok, goot/dakvoet, zijkanten, kil- en hoekkeper, dakkapellen, loggia etc...) gehouden;

Ter plaatse van deelgebied 3 zoals weergegeven op kaart ‘Zonnepanelen Beschermd Stadsgezicht’ bij deze Nota:

- Gelden de regels uit de algemene uitgangspunten en;
- Plaatsing meerdere exemplaren regelmatig rangschikken op horizontale of verticale lijn;
- Niet geplaatst in historische tuin, park of boerenerf;

Ter plaatse deelgebied 4:

- Gelden enkel de regels uit de algemene uitgangspunten.

Zonnepanelen- collectoren op gemeentelijke, rijksmonumenten of beeldbepalende panden

- Zonnepanelen- collectoren op monumenten binnen het beschermd stadsgezicht dienen niet zichtbaar te zijn vanaf het openbaar toegankelijk gebied.
- Zonnepanelen- collectoren zijn niet toegestaan op een

Top-100 monument, in het geval van Bergen op Zoom, het Markiezenhof.

Plaatsing:

- Niet op of aan het monument of beeldbepalend pand zelf tenzij het niet anders kan. Plaatsing op een ondergeschikt plat dak of bijgebouw gaat boven plaatsing op een schuin dakvlak van de hoofdkap.
- Plaatsing kan uitsluitend op het onderdeel van de kap dat bouwtechnisch het minst kwetsbaar is.
- Indien 1 en 2 geen mogelijkheden bieden kan eventueel een andere locatie onderzocht worden; dit in overleg met en ter goedkeuring door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.
- De ingreep moet reversibel (omkeerbaar) zijn, en regulier onderhoud niet in de weg staan.
- De ingreep moet gebaseerd zijn op voldoende cultuurhistorische en ruimtelijke analyse van het monument of beeldbepalend pand en zijn omgeving.
- Bijzondere (decoratieve) dakpanpatronen in de dakbedekking mogen niet doorbroken worden.
- Alternatieve, waarde-sparende oplossingen dienen, aantoonbaar, onderzocht te zijn.
- De dakconstructie moet het geheel kunnen dragen zonder versterkingen. Het dak moet zich in, aanwijsbaar, technisch goede staat bevinden.

Uiterlijk en maatvoering:

- Lichte en te sterk reflecterende constructie-onderdelen (metaaldelen) en randprofielen zijn niet toegestaan.
- De zonnepanelen of -collectoren vormen een gesloten vierhoekig vlak. Dit geldt niet voor zonnepanelen of collectoren die worden geplaatst op beeldbepalende panden.
- Het geheel van bestaande dakdoorbrekingen inclusief de zonnepanelen of -collectoren levert geen onrustiger dakvlak op dan voorheen; de wens zonnepanelen of -collectoren toe te passen kan dus leiden tot sanering/integratie van overige dakdoorbrekingen.

- De zonnepanelen of -collectoren worden minimaal: 0,5 meter uit de randen van het dakvlak, daktoevoegingen en dakdoorbrekingen (nok, goot/dakvoet, zijkanten, kil- en hoekkeper, dakkapellen, loggia etc) gehouden;
- Indien er voldoende dakvlak resteert, wordt de collector zoveel mogelijk richting achtergevel/goot, en horizontaal in het midden, gepositioneerd.

ERF- EN PERCEELAFSCHEIDING **Beschrijving**

Een erf- en perceelsafscheiding is een bouwwerk, bedoeld om het erf/perceel af te bakenen van een ander perceel, een buurerf of openbaar toegankelijk gebied. Erf- en perceelsafscheidingen aan de openbare weg zijn van grote invloed op de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente streeft ernaar een rommelige indruk door een te grote verscheidenheid aan erfafscheidingen te voorkomen. Erfafscheidingen moeten daarom op een zorgvuldige en professionele manier worden geplaatst en worden gemaakt van duurzame materialen. De gemeente geeft de voorkeur aan natuurlijke erf- en perceelafscheidingen.

Criteria

Deze criteria komen aan de orde als het bouwplan niet vergunningvrij is. Het bestemmingsplan en de beleidsregels voor afwijking van het bestemmingsplan treden regelend op voor wat betreft situering en maximale afmetingen. Een erf- of perceelsafscheiding voldoet aan redelijke eisen van welstand als:

- de erf- of perceelsafscheiding qua plaatsing en vormgeving identiek is aan een bestaande erf- of perceelsafscheiding in het betreffende bouwblok of straat (bij gelijkvormige kapvorm/ gebouwtype), waarvoor een vergunning is verleend, of;
- de erf- of perceelsafscheiding qua plaatsing en vormgeving voldoet aan een door een architect vooraf ontworpen exemplaar behorende bij een uitbreiding, waarvan het bouwplan

deel uitmaakt en waarvoor een positief welstandsadvies is gegeven, of;
C. de erf- of perceelsafscheiding voldoet aan de volgende criteria:

Algemeen

- Samenhang wordt niet verstoord.

Plaatsing en maatvoering

- Hoogte maximaal 1.00 m.
- Hoogte maximaal 2.00 m. achter de voorgevelrooilijn op het erf of perceel waar het hoofdgebouw staat.
- Bij hoekwoningen mag op het naar de openbare ruimte gekeerde zijerf de erfafscheiding 2.00m hoog zijn. De erfafscheiding mag tot 60 cm hoogte gesloten zijn, daarboven mag een open hekwerk geplaatst worden dat mag worden dichtgezet met groen, bijvoorbeeld een klimplant. Daarnaast mogen afscheidingen tot een meter volledig gesloten worden.

Vormgeving

- Extra zorg voor erfafscheidingen direct gelegen aan openbaar toegankelijk gebied.

Kleur en materiaal

- Aansluitend op erfafscheiding van naburig perceel of karakter omgeving.
- Materiaal afgestemd op het hoofdgebouw, of uitgevoerd in natuurlijk materiaal zoals steen of hout.
- Open hekwerken van bijvoorbeeld hout of (smeed)ijzer.
- Geen toepassing van kunststof, golfplaat, damwandprofielen, rietmatten of vlechtschermen.
- Kleur overeenkomstig het hoofdgebouw, of aardekleuren, groen of zwart.

6 | BIJZONDERE BEPALINGEN

ALGEMENE WELSTANDSCRITERIA

De welstandstoets vindt plaats aan de hand van een aantal te beoordelen aspecten: het gebouw in zijn omgeving, het gebouw op zichzelf, de detaillering en het kleur- en materiaalgebruik. De algemene welstandscriteria geven inzicht in de inhoudelijke kant van deze aspecten en vormen een belangrijke basis voor de welstandsbeoordeling. De principes richten zich op de zeggingskracht en het vakmanschap van het architectonisch ontwerp. In bijzondere situaties wanneer de welstandscriteria ontoereikend zijn, kan worden teruggegrepen op deze algemene principes. Dit kan het geval zijn als een bouwplan past binnen de criteria voor objecten of gebieden en toch duidelijk onder de maat blijft of als het afwijkt van de omgeving maar door bijzondere schoonheid wél aan redelijke eisen van welstand voldoet. De algemene welstandscriteria gelden als uitgangspunt voor iedere welstandsbeoordeling.

Bebouwing en omgeving

- Aanvaardbaarheid van het bouwwerk in relatie tot zijn omgeving en de bijdrage die het gebouw levert aan de openbare ruimte.
- De wijze waarop nieuwe gebouwen en grotere uitbreidingen aan bestaande gebouwen binnen de stedenbouwkundige structuren gerealiseerd worden.
- De wijze waarop wijzigingen in de bebouwing blijven passen in de opbouw en ritmiek van de gevels.
- Het respecteren en herkenbaar houden van het bebouwingstype en de stedenbouwkundige en/of architectonische deeltypen hierbinnen.

Bebouwing op zich

- De samenhang in het bouwwerk of de bouwwerken voor wat betreft de onderlinge relatie tussen de samenstellende delen daarvan.
- De samenhang tussen de architectonische vormen, de te vervullen functies en de constructieve samenstelling van een gebouw.
- De helderheid en afleesbaarheid van het bouwwerk.
- De wijze waarop de architectonische middelen worden ingezet.
- De wijze waarop nieuwbouw zich voegt naar de bestaande ritmiek.

Materiaal, detaillering en kleur

- Zorgvuldige keuze van materiaal, detaillering en kleur.
- De wijze waarop wijzigingen in de bebouwing zijn vormgegeven qua materiaal, detaillering en kleur.

HARDHEIDSCLAUSULE

De welstandscriteria in deze nota vormen in de eerste plaats een vangnet en dienen om bouwplannen die niet voldoen aan redelijke eisen van welstand, te weren. Bij omgevingsvergunningplichtige bouwwerken kan het voorkomen dat een plan niet voldoet aan de in deze nota opgenomen uitgangspunten die zien op de redelijke eisen van welstand, maar het plan op grond van meer dan gewone eigen kwaliteiten een bijdrage levert aan de betreffende omgeving. Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan een plan met gevels van een afwijkend materiaal dat wel perfect past in de maat en schaal van de omgeving.

Dat is primair de bedoeling van het welstandstoezicht. Het college kan, na schriftelijk en gemotiveerd advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, afwijken van deze welstandscriteria. 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 kan worden beargumenteerd. Daarbij geldt de stelregel: het is redelijk dat er hogere eisen worden gesteld aan het architectonisch vakmanschap naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt.

EXCESSENREGELING

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit adviseert het college of bouwplannen voldoen aan de criteria uit deze nota. Vergunningvrije bouwwerken zijn uitgesloten van deze welstandsbeoordeling. Formeel moeten deze bouwwerken nog wel voldoen aan redelijke eisen van welstand, er bestaat echter geen mogelijkheid om sanctionerend op te treden, wanneer een eigenaar zich niet aan de welstandseisen houdt. Een bestaand bouwwerk mag nooit 'in ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand' zijn, en dat geldt zowel voor het bouwwerk zelf, als voor het bouwwerk in relatie tot zijn omgeving. Een exces is een 'evidente en ook voor niet-deskundigen duidelijk kenbare buitensporigheid van het uiterlijk van een bouwwerk'.

Onderstaande criteria maken duidelijk wanneer er sprake is van een exces. Het college stelt met toepassing van de welstandscriteria voor excessen op eigen gezag vast, al dan niet nadat de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit om advies is verzocht, dat een bepaalde situatie 'in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand. Wanneer dat het geval is, kan het college via het nemen van een handhavingsbesluit afdwingen dat aan de buitensporigheid een eind gemaakt wordt. Overigens is een advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit niet verplicht; het college ook op eigen gezag vaststellen dat een bepaalde situatie 'in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand'.

Er is sprake van in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand bij:

- Het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk van zijn omgeving;
- Ernstig verval van bouwwerken;
- Het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk;
- Armoedig materiaalgebruik;
- Toepassing van felle en (sterk) contrasterende kleuren;
- Te opdringerige reclames; en
- Een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie daarvoor de gebiedsgerichte welstandscriteria).

De excessencriteria zijn ook van toepassing voor gebieden of voor bouwwerken, waarvan de gemeenteraad heeft bepaald dat er geen redelijke eisen van welstand gelden. Vergunningvrije bouwwerken die voldoen aan de welstandscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen zijn in elk geval niet in strijd met redelijke eisen van welstand. In een gebied waarvoor een hoog welstandsniveau is vastgesteld kan eerder sprake zijn van een exces dan in een gebied met een laag niveau.'

INBREIDINGS- EN ONTWIKKELLOCATIES

De Nota Ruimtelijke Kwaliteit biedt een toetsingskader voor gewaardeerde gebieden. Toch is de aandacht vooral gericht op bestaande gebieden. Bij inbreidingslocaties wordt een bouwwerk getoetst aan de voorschriften behorende bij het gebiedstype dat geldt voor het perceel waarop het bouwwerk is gesitueerd.

Voor nieuwe ontwikkelingen is een stedenbouwkundig kader meer voor de hand liggend. Een stedenbouwkundig kader wordt gemaakt voor een nieuwe ontwikkeling en bevat criteria die er op zijn gericht bij de nieuwbouw trouw te blijven aan het stedenbouwkundige ontwerp, inclusief openbare ruimte. Deze criteria zijn vaak vrij streng, strenger dan de welstandscriteria. Bovendien zijn deze criteria erg gericht op grootschalige ontwikkeling, en niet of minder geschikt om te gebruiken in bestaande situaties of voor kleinschalige ontwikkelingen. Een stedenbouwkundig kader is daarom bruikbaar bij nieuwe ontwikkelingen, maar niet geschikt ter vervanging van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Het is niet wenselijk voor iedere kleinschalige ontwikkeling (bijvoorbeeld één nieuwe woning) een stedenbouwkundig kader te maken.

Stedenbouwkundige kaders kunnen onderdeel uitmaken van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit zodra deze zijn vastgesteld door de gemeenteraad.



VERKLARENDE WOORDENLIJST

Achtererfgebied Erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 meter achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

Aanbouw Bouwwerk dat in directe verbinding staat met het (hoofd)gebouw, waaraan het is gebouwd en dat een toevoeging van een afzonderlijke ruimte betreft.

Aangekapt Bouwdeel dat met een kap bevestigd is aan het dakvlak.

Ambachtelijk-traditioneel Inheemse of ‘streekeigen’ bouwtrant die niet aan een bepaalde stijl of periode gebonden is, maar gebruik maakt van traditionele vormen en motieven zoals vlechtingen, banden of ruitvormen in contrasterende kleuren e.d.

Arbeiderswoning Klein type woonhuis voor arbeiders en ambachtlieden; kan zelfstandig gesitueerd zijn, maar staat veelal twee-aan-twee of in een rijtje.

Band Horizontale laag van natuursteen, enkel of in veelvoud, aangebracht Ter verlevendiging van een meestal bakstenen gevel.

Bebouwingsgebied Achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw.

Bedrijfswoning Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

Beschermd stadsgezicht Het ingevolge het besluit van de bevoegde Ministers aangewezen beschermd stadsgezicht Bergen op Zoom, Staatscourant 21 maart 2012, nr.5820.

Blinde gevel Gevel zonder openingen.

Blokverkaveling Eenvoudig patroon van rechte straten met een symmetrisch profiel en bomen op de trottoirs; aan weerszijden woonblokken, dubbele en/of vrijstaande woningen straathoeken zijn veelal open.

Bouwblok Door wegen en groen begrensde stedenbouwkundige

eenheid, waarop geheel of gedeeltelijk bebouwing staat.

- **Gesloten** aan alle zijden door gevelwanden omsloten bouwblok, waarbij het binnenterrein vaak bestaat uit tuinen.

- **Halfopen** door open ruimten, poorten of doorgangen onderbroken blokbebouwing, soms met particuliere binnentuinen, soms met (half)openbaar binnenterrein, al dan niet met groen.

- **Open** zie Strokenbouw.

Bouwwerk Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal die direct of indirect met de grond verbonden is en die direct of indirect steun vindt in of op de grond.

Bouwperceel Een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het bestemmingsplan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

Bouwlaag Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd; met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

Bijgebouw Een op zichzelf staand gebouw, zoals een schuur, een garage of een ander bijgebouw bij een (hoofd)gebouw.

Chaletstijl Vooral bij villa’s hotels en gestichten in bosrijke omgeving voorkomende, op Zwitserse chalets geïnspireerde bouwtrant (circa 1870-1910), waarbij vaak overstekende daken met houtsnijwerk, vakwerk, houten erkers en veranda’s worden toegepast, soms volledig in hout uitgevoerd, doch veelal in combinatie met (gepleisterde) baksteen en eclectische elementen.

Classicisme Bouwstijl in de zeventiende eeuw in Nederland ontstaan onder invloed van nieuwe architectonische inzichten uit Italië symmetrie en proportie werden benadrukt; kenmerkend zijn een eenvoudige hoofdvorm, kolossale pilasters en een fronton boven het middenrisaliet.

Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Commissie als bedoeld in artikel 12b Woningwet.

Dakkapel Bescheiden uitbouw in de kap, bedoeld om de lichtinval te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten.

Dakopbouw Een toevoeging aan de bouwmassa door het verho-

gen van de nok van het dak, die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert.

Dakraam Een dakraam vervangt een gedeelte van het gesloten dakvlak door een in hetzelfde vlak liggend venster, ter vergroting van de lichtinval.

Dakvlak Zie Dakschild.

Detailering Een klein toegevoegd onderdeel wat een bijzonderheid aangeeft.

Dienstwoning Zie Bedrijfswoning.

Eigentijds Hedendaags, modern.

Ensemble Architectonisch en stedenbouwkundig compositie geheel

Erf- of perceelafscheiding Tuinmuren, schuttingen van beton of hout, vlechtschermen en andere kant-en-klare afscheidingen.

Façade Gevel.

Galerijflat Hoogbouw, waarbij de woningen worden ontsloten door middel van (half)open gangen die over de hele breedte aan een buitenzijde van het gebouw liggen.

Gevelgeleding Elementen van een gebouw die de indeling van wanden of gevels bepalen of accentueren zoals pilasters, gevelbanden, vensterpartijen etc.

Gevelindeling Compositie van de gevel.

Herenhuis Het herenhuis is te beschouwen als het basistype voor de vele buitenplaatsen die in de 18de en 19de eeuw zijn gebouwd; kenmerkend is de blok- of kubusvormige hoofdvorm met een symmetrisch ingedeelde voorgevel en plattegrond; in verschillende varianten is dit type woonhuis tot in de 20ste eeuw gebouwd; door zijn statige uiterlijk was het herenhuis bij uitstek geschikt voor gebouwen met een representatieve functie.

Historiserende stijl Ook wel nieuw historiserende stijl genoemd, ontstaan als reactie op de Art Nouveau en het rationalisme (circa1905-1925); ook wel Um 1800-stijl genoemd; op traditionele wijze toegepaste historische stijlmotieven uit de barok en het classicisme werden gecombineerd met moderne constructies in bijvoorbeeld gewapend beton; vooral toegepast bij wonhuizen, kantoorpanden en landhuizen.

Hoofdgebouw Een gebouw dat op een bouwperceel door zijn

constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken.

Hoogbouw Toepassing van meer dan vier bouwlagen boven elkaar.

Kappenkaart kaart behorende bij het bestemmingsplan “Binnenstad” en het Beeldkwaliteitplan Binnenstad.

Kaprichting Richting waarnaar de lange zijde van een kap georiënteerd is.

Kroonlijst Horizontale uitspringende en meestal geprofileerde band, die de bekroning vormt van een muur onder het dak of boven een ander belangrijk bouwonderdeel is geplaatst, zoals een venster, portiek of dakkapel; in oorsprong de bovenste, uitspringende lijst van een hoofdgestel, een element uit de Klassieke bouwkunst.

Kozijn Omlijsting van steen, hout of ijzer, bestaand uit de onder- of bovendorpel en twee of meer stijlen, om een ingang of lichtopening te omlijsten en er een raam, deur of luik in te bevestigen

Kwalitatief Gewaardeerd beeld, waarnaar men zijn handelen of denken kan richten.

Latei een draagconstructie die dient om belastingen boven wanddoorbrekingen over te brengen op de gedeelten van de wand naast deze wanddoorbrekingen. Wanddoorbrekingen zijn bijvoorbeeld een raam of deur

Landgoed Een geheel of gedeeltelijk met natuurterreinen, bossen of andere houtopstanden bezette onroerende zaak –daaronder begrepen die manier waarop een buitenplaats of andere, bij het karakter van het landgoed passende opstallen voorkomen- voor zover het blijven voortbestaan van die onroerende zaak in zijn karakteristiek verschijningsvorm voor het behoud van het natuurschoon wenselijk is.

Landhuis Royaal opgezet woonhuis in de regel vrijstaand of als twee-onder-één kap gebouwd.

Lintbebouwing Langgerekte reeks van, veelal vrijstaande gebouwen aan een of beide zijden van een weg en/of waterloop.

Mansardedak Gebroken dak waarbij de dakschilden van goot tot nok niet uit een plat vlak, maar twee platte vlakken vormen die elkaar onder een stompe hoek ontmoeten; door de

Fransman Mansard (circa 1660) ontwikkeld ten behoeve van meer zolderruimte voor slaapvertrekken; in eenvoudige vorm veel toegepast bij kleine woningen vanaf de tweede helft van de 19de eeuw.

Nok Horizontale snijlijn van twee dakvlakken, bovenste rand van een dak.

Nota Ruimtelijke Kwaliteit Beleidsregels als bedoeld in artikel 12a Woningwet of het omgevingsplan.

Ondergeschikt Voert niet de boventoon.

Orthogonaal stratenpatroon Patroon waarbij de straten elkaar onder een rechte hoek kruisen.

Openbaar toegankelijk gebied Gebied als bedoeld in artikel 1 van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht.

Overkapping Een overkapping is een bijgebouw (zie Bijgebouw) dat het aan twee of meerdere zijden open is; bij overkappingen gaat het vrijwel altijd om carports.

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

Parcellering De mate van indeling van percelen; deze indeling van breedtes en hoogtes van bouwwerken bepaalt het straatbeeld.

Pleisteren Een muur of plafond bedekken met een laag metspecie van kalk en zand of portlandcement.

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

Portiek Naar de straatzijde geopend overdekt (trap)portaal, leidend naar de deur van een huis (trapportiek).

Pui Gevel.

Rollaag Reeks van gemetselde stenen op hun kant, bijvoorbeeld als strek- of ontlastingsboog boven vensters, als kantlaag van een punt- of tuitgevel of als afdekking van een muur.

Rooilijn Richtlijn waarin gebouwen worden geplaatst en die de grens aangeeft met de openbare weg; ook wel de plaats die de lijn van de voorgevel bepaalt.

Rijtjeshuis Serie aaneengeschakelde eengezinswoningen gedekt door een kap.

Ruimtelijk plan Bestemmingplan als bedoeld in de Wro of Omgevingsplan als bedoeld in de Omgevingswet.

Samengesteld Uit verschillende bestanddelen gevormd, bij-

voorbeeld een groot venster gevormd door middel van een aantal kleine samengevoegde vensters.

Samengesteld dak Uit verschillende kapvormen, bijvoorbeeld zadel- en schilddak, gevormd dak.

Schilddak Dak dat uit vier schuinen dakvlakken bestaat.

Serre Uitbouwsel aan een (woon)huis voornamelijk uit glas bestaand en met deuren in direct contact met de tuin; in de loop van de 19de eeuw was de serre – het Franse woord voor broeikas – een zeer geliefd onderdeel van zomerhuizen.

Sierband Zie Speklaag.

Situering Plaats van een bouwwerk in zijn omgeving.

Speklaag Natuurstenen band ter verlevendiging van bakstenen muurwerk.

Stucwerk In pleisterkalk uitgevoerd werk.

Tentdak Dak waarvan de vier dakschilden in een punt bijeenkomen en waarbij de nok ontbreekt.

Traditioneel Zoals de gewoonte dat meebrengt, van oudsher; onder traditionele kleuren worden in de meeste gevallen (crème)witte en donkere tinten verstaan, zoals (donker)groen, (donker)bruin, (donker)rood, antraciet e.d.

Uitbouw Bouwwerk dat in een directe verbinding staat met het (hoofd)gebouw, waaraan het is gebouwd, en dat een vergroting van een bestaande ruimte betreft.

Villa Aanduiding voor een vrijstaande, aanzienlijke woning; de stadsvilla is ontwikkeld in de tweede hel van de 19de eeuw toen het voor een grotere groep stedelingen financieel mogelijk werd huizen te laten bouwen te midden van veel groen.

Wolfsdak Zadeldak waarvan één of beide dakschilden op de kop is afgeknot (= wolfseind).

Wolfseind Zie Wolfsdak.

Woning Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding.

Woonblok Een aantal aaneen gebouwde woningen, veelal onder een doorlopende nok.

Woonerf Een autoluwe woonstraat met een meanderend verloop, vaak eindigend in een hofje of doodlopend; kwam in de jaren zeventig in zwang als voortvloeisel van het gedachtegoed van de Forumbeweging in reactie op de strokenbouw; aan weerszijden bebouwing met verspringende rooilijnen.

Zadeldak Dak gevormd door twee gelijkhellende dakvlakken

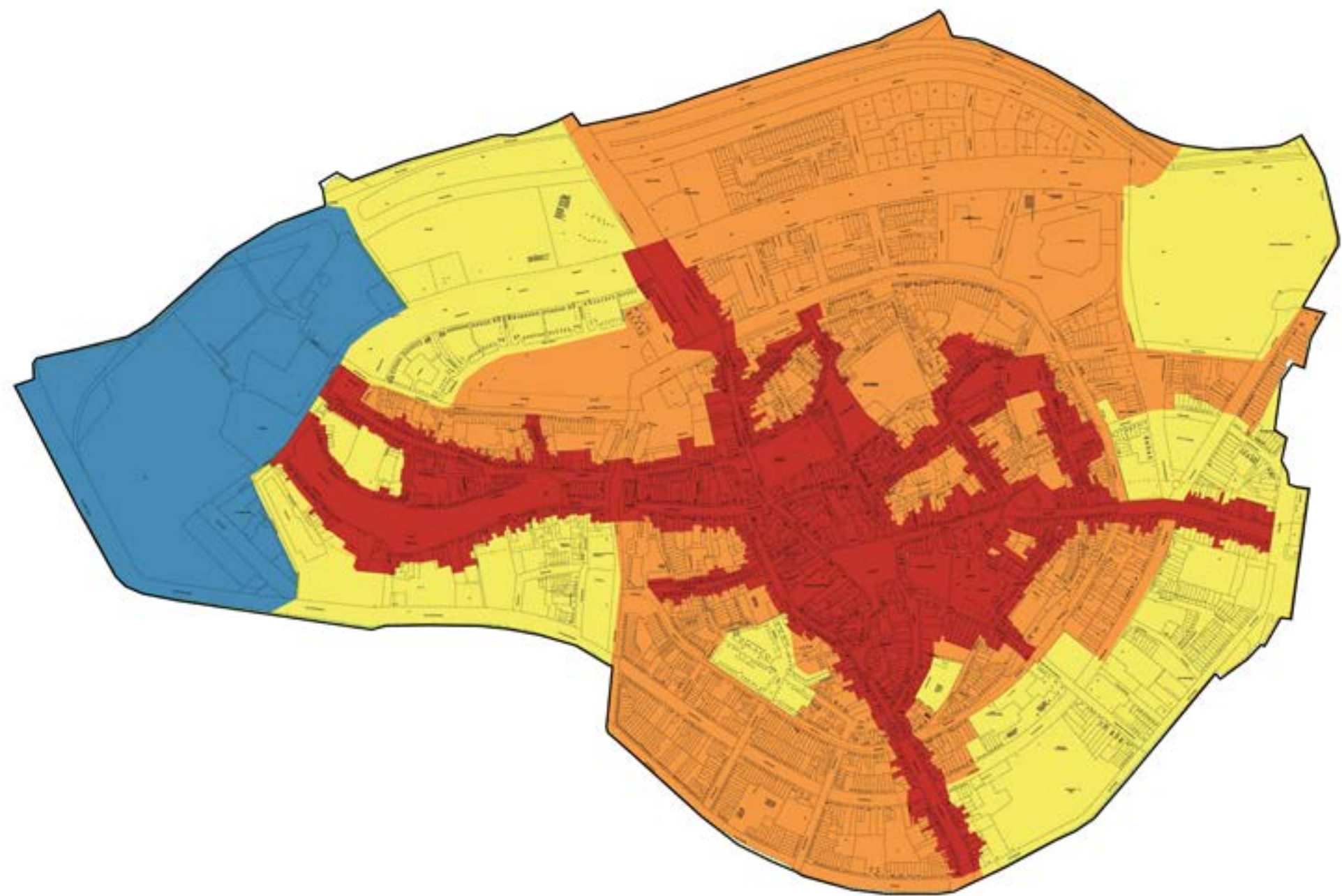
die samenkomen in een nok.

Zonnecollector Met een zonnecollector wordt warmte opgewekt die via een warm wateropslag meestal gebruikt wordt voor het verwarmen van water voor huishoudelijk gebruik.

Zonnepaneel Met een zonnepaneel wordt elektriciteit opgewekt voor de elektriciteitsvoorziening.

Zonwering Voorziening om gebouwen tegen zonlicht en warmte te beschermen, zoals markiezen en uitvalschermen.

Zuil Vrijstaande dragend bouwdeel, doorsnede is rond.



- Deelgebied 1
- Deelgebied 2
- Deelgebied 3
- Deelgebied 4

7 | BIJLAGE

ZONNEPANELEN BESCHERMD STADSGEZICHT

De kaart 'Zonnepanelen Beschermd Stadsgesicht' behoort bij de objectgerichte criteria voor Zonnepanelen- en collectoren.

- Deelgebied 1: aangeduid met de kleur rood
- Deelgebied 2: aangeduid met de kleur oranje
- Deelgebied 3: aangeduid met de kleur geel
- Deelgebied 4: aangeduid met de kleur blauw



R

Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE