

Gebiedscriteria

Welstandsnota

Moerdijk

Kern Langeweg

Welstandsnota Moerdijk
Kern Langeweg

Utrecht, februari 2004

Inhoudsopgave

1.	Langeweg	1
1.1.	Algemeen	1
1.2.	Geschiedenis	1
1.3.	Monumenten	1
1.4.	Ruimtelijke karakteristiek Langeweg	1
2.	Gebiedsindeling, gebiedsgerichte criteria en welstandsniveaus Langeweg	3
2.1.	Het historisch lint (H2)	6
2.2.	Gemengde bebouwing (H4)	10
2.3.	De dijk (H5)	14
2.4.	Ringweg (W4)	18
2.5.	Schoolstraat (W4)	22
2.6.	Daniëlstraat en Zuiddijk (W4)	26
2.7.	Kloosterlaan (W7)	30
2.8.	Kloosterstraat (W9)	34
2.9.	Zuiddijk, Mauritiusstraat (W9)	36
2.10.	De Blokhut (W9)	38
2.11.	Weth. Tromperstraat aansluit op Zuiddijk (W9)	40
2.12.	Sportveld (G1)	42

1. Langeweg

1.1. Algemeen

Op de provinciale weg N285 met de naam De Langeweg van Zevenbergsehoek naar Zevenbergen ligt het dorp Langeweg.

1.2. Geschiedenis

Waar, in de oksel van de Zuiddijk, ooit een klooster gesticht werd, ligt nu het dorp Langeweg, dat op kaarten uit 1890 aangeduid staat als Slikgat. Nog steeds bepaalt het oude kloosterterrein met de forse oude bomen het karakter van de kern.

De provinciale weg snijdt het dorp van de noordelijk gelegen huizen aan de Hamseweg af en wordt niet gebruikt als ontsluitingsweg voor de panden in Langeweg. Er ligt naast de provinciale weg een ventweg met wederom de naam De Langeweg.

Vanuit het midden van het dorp leidt de Hamseweg naar de noordelijk gelegen polder Oudland van Zevenbergen.

1.3. Monumenten

De gemeente Moerdijk heeft enkele rijksmonumenten op haar grondgebied. Hieronder staan de rijksmonumenten die in het buitengebied van Langeweg staan.

Adres	Type pand
Krauwelgors 4	woonhuis
De Langeweg 22	herenboerderij

1.4. Ruimtelijke karakteristiek Langeweg

Als een vlinderdas gelegen tussen de Langeweg en de Zuiddijk, met een uitsteeksel aan de zuidkant in de vorm van het Klooster.



2. Gebiedsindeling, gebiedsgerichte criteria en welstandsniveaus Langeweg

De gebiedsgerichte welstandscriteria vormen een beoordelingskader voor bouwinitiatieven. Er wordt een zestal gebieden benoemd met een specifiek eigen Gebiedsbeschrijving. Deze gebieden worden in de volgende paragrafen beschreven, gewaardeerd en tenslotte worden de welstandsniveaus toegekend en de welstandscriteria beschreven. De gebieden zijn:

- | | |
|--|------|
| 1. Het historisch lint | (H2) |
| 2. Gemengde bebouwing | (H4) |
| 3. De dijk | (H5) |
| 4. Ringweg | (W4) |
| 5. Schoolstraat | (W4) |
| 6. Daniëlstraat en Zuiddijk | (W4) |
| 7. Kloosterlaan | (W7) |
| 8. Kloosterstraat | (W9) |
| 9. Zuiddijk, Mauritiusstraat | (W9) |
| 10. De Blokhut | (W9) |
| 11. Weth. Tromperstraat aansluit op Zuiddijk | (W9) |
| 12. Sportveld | (G1) |

Beschrijving en criteria

De beschrijving en de criteria geschieden aan de hand van de aspecten:

- Hoofdaspecten;
- Deelaspecten;
- Detailspecten.

Hoofdaspecten

In deze categorie gaat het om stedenbouwkundige beeldaspecten. Daarbij gaat het vooral om de situering van een gebouw ofwel de positie van het gebouw in relatie tot de omringende gebouwen en de publieke ruimte. Tevens wordt de massa en vorm van de gevelopbouw, de kapvorm en het aantal bouwlagen en het materiaal en de kleur van de hoofdvlakken belicht.

Deelaspecten

Het gaat hier om de compositie van de massa en de verschillende onderdelen. Met name wordt aandacht besteed aan de gevelindeling en de vormgeving van de verschillende gevelelementen. Daarnaast komen onder dit kopje ook de aan- en bijgebouwen aan de orde. Het gaat met name om de karakteristiek van het gebouw als object.

Detailspecten

In deze paragraaf gaat het over het materiaalgebruik, de gebruikte kleur en de mate van detaillering, op onderdelen. Er wordt aandacht besteed aan de mate van oorspronkelijkheid / toevoegingen en decoraties.

Welstandsniveaus

Na de inventarisatie van de ruimtelijk samenhangende gebieden is voor alle gebieden een ruimtelijk ambitieniveau vastgesteld. Dit ambitieniveau bepaalt de aard en de intensiteit waarmee de bouwplannen aan de diverse criteria zullen worden getoetst.

Afhankelijk van de waarde en gevoeligheid van het gebied is voor elk gebied een niveau vastgesteld: bijzonder (niveau 1), regulier (niveau 2), soepel (niveau 3). In het algemeen geldt:

hoe waardevoller de Gebiedsbeschrijving, hoe hoger het welstandsniveau. Deze waarde wordt per kern beoordeeld. Op deze manier worden de gebiedseigen waarden met betrekking tot beeldkwaliteit doeltreffend beschermd.

Welstandsniveau 1 is van toepassing op gebieden waar een strikte hantering van criteria noodzakelijk is om de aanwezige cultuurhistorische waarden en beeldbepalende objecten te beschermen. Monumenten vallen altijd onder welstandsniveau 1.

Welstandsniveau 2 is van toepassing op gebieden waar reguliere hantering van de criteria de aanwezige cultuurhistorische waarden en beeldbepalende objecten voldoende beschermt.

Welstandsniveau 3 is van toepassing op gebieden waar een soepele hantering van de criteria de aanwezige cultuurhistorische waarden en beeldbepalende objecten voldoende beschermt.

Aspectgroepen	Beoordelingsaspecten	Niveau 1 bijzonder	Niveau 2 regulier	Niveau 3 soepel
A Hoofdaspecten	Plaatsing Massa/vorm Gevelopbouw Materiaal hoofdvlakken Kleur hoofdvlakken	Volledig	Volledig	Volledig
B Deelaspecten	Compositie massa-onderdelen Gevelindeling Vormgeving gevelementen	Volledig	Volledig	Meer dan de helft
C Detailaspecten	Materialen (onderdelen) Kleuren (onderdelen) Detaillering (onderdelen)	Volledig	Meer dan de helft	Niets

2.1. Het historisch lint (H2)

Ligging

Aan het historisch lint van Langeweg is de oudste bebouwing gelegen. Het lint is gevormd langs De Langeweg, de Daniëlstraat en de Hamseweg. Het gebied heeft overwegend een woonfunctie.

Gebiedsbeschrijving

Hoofdaspecten (plaatsing, massa/vorm, gevelopbouw, materialen/kleuren hoofdvlakken)

Langs de ventweg van De Langeweg zijn losse historische woningen en een enkele boerderij en bedrijf gelegen (7). Door de bomen aan de provinciale weg heeft het oostelijk deel een groen karakter (75). Het vele groen in de voortuinen van de panden nabij het plein dragen tevens bij aan dit groene karakter. De diversiteit van deze gebouwen is groot. Het straatbeeld is gevarieerd door het voorkomen van zowel grote losse vrijstaande bebouwing (9) als kleinere eenheden.

Het oostelijk deel van De Langeweg, inclusief de oostelijke zijde van de Daniëlstraat (74), bestaat overwegend uit panden van 1 laag met een kap. De kapvorm is verschillend van vorm, zo komen schilddaken, mansardedaken en zadeldaken voor. De gevels zijn opgebouwd uit baksteen in met name rode tinten. Op het dak zijn keramische pannen gebruikt in een rode tint.

Er komen ook woningen met 2 lagen en kap voor, die in andere tinten baksteen opgetrokken zijn dan rood. Hier worden naast rode dakpannen ook donkergrijze pannen toegepast. Alle deuren zijn op de straat georiënteerd. En de meeste panden staan evenwijdig en vrij dicht op de weg (8).

Op het kruispunt met de Hamseweg en de Zuiddijk liggen enkele hogere, meer statige panden, die het centrum van Langeweg markeren (77). Overwegend is gebruik gemaakt van traditionele materialen, zoals baksteen in een rode kleur, keramische pannen en houten details.

Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)

De gevels zijn overwegend horizontaal geleed. Op de begane grond zijn grotere glaspartijen aanwezig. In het dak zijn vensters of dakopbouwen toegevoegd. Hierdoor is de verdieping buikbaar als extra woonruimte (11). De ramen op de begane grond bestaan vaak uit twee delen, een groot openslaand deel met daarboven een klein bovenraam. Het geheel is opgesloten in houten kozijnen, veelal uitgevoerd in traditionele kleuren.

Zowel aan- als bijgebouwen zijn zichtbaar vanaf de openbare weg aanwezig. Zo wordt gebruik gemaakt van erkers, balkons en dakkapellen. Elk pand heeft bovendien een schoorsteen op het dak staan. Trasramen komen veelvuldig voor.

Detailaspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)

Incidenteel zijn versieringen aan de gevel aangebracht. Ook zijn accenten aanbracht in het metselwerk rond raam- en deurkozijnen (10). Lekdorpels, gootlijsten en accenten in de baksteengevels door het gebruik van een andere tint of metselverband komen veelvuldig voor. Met meeste houtwerk is in witte of donkerbruine tinten geschilderd.

Welstandsniveau: 1 en 3

Welstandscriteria

Hoofdaspecten (plaatsing, massa/vorm, gevelopbouw, materialen/kleuren hoofdvlakken)

- De voorgevel van het pand moet evenwijdig aan de openbare weg gebouwd worden;
- Hoekgebouwen moeten een tweezijdige oriëntatie hebben;
- Groot contrast tussen naast elkaar liggende panden is niet toegestaan;
- Het pand mag niet identiek zijn aan andere panden binnen 100 meter;
- De hoofdbouw moet in massa, vorm en materiaalgebruik sterk lijken op 1 van beide directe burens;
- De diversiteit van de gebouwen onderling mag niet afnemen;
- Seriematige bouw is niet toegestaan;
- De bebouwing moet worden afgerond met een kroonlijst (daklijst of gootlijst), die minimaal 20 centimeter uitsteekt ten opzicht van de gevel;
- Het hoofdgebouw moet een kap hebben, niet zijnde een lessenaarskap;
- Zijgevels die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg moeten minimaal één raam of deur hebben;
- Gevels zijn in hoofdzaak van baksteen en bij uitzondering in een lichte tint geverfd of gestuukt;
- De daken moeten van ongeglazuurde keramische pannen zijn.

Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)

- Het onderscheid tussen hoofd- en bijbouwen moet worden gehandhaafd;
- Uitbreidingen aan de voor- en zijkant van het hoofdgebouw moeten ondergeschikt zijn aan de hoofdmassa, maar daarnaast ook architectonisch sterk lijken op de vormgeving van de hoofdbebouwing;
- Grote contrasten tussen hoofd- en bijbouwen zijn niet toegestaan;
- Aanbouwen en opbouwen moeten worden vormgegeven als deel van de architectonische eenheid en niet als een accent;
- Een opbouw moet in het gevelbeeld een directe relatie hebben met de onderliggende bouwlagen;
- Bij uitbreidingen aan de voor- en zijkant van het gebouw moet worden gekozen voor materialen en kleuren die reeds gebruikt zijn binnen de architectonische eenheid. Indien materialen niet meer voorhanden zijn, moet worden gezocht naar een materiaal dat in kleur, textuur en maat sterk lijkt op bestaande materialen;
- De gevelindeling van de overige lagen moet zijn afgestemd op de indeling van de onderste bouwlaag;
- De traditionele gevelindeling moet minimaal gehandhaafd blijven;
- Bij nieuwbouw is het bouwen van schoorstenen verplicht en bij dakwijzigingen is het verwijderen van bestaande schoorstenen verboden;
- Bebouwing, die direct naast rijksmonument ligt, moet zo vormgegeven zijn dat de waarde van het monument overeind blijft;

- Geleding in het gevelvlak van het individuele pand moet minimaal gehandhaafd blijven. Bij bouwkundige ingrepen aan de voorkant moet hier op worden ingespeeld met situering en kleur- en materiaalgebruik;
- De bebouwing moet aan de voor en zijkanten voorzien zijn van een trasraam;
- Gevelelementen die sterk contrasteren met de gevel zijn niet toegestaan.

Detailaspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)

- Kozijnen en ander houtwerk moeten naturel gelaten worden of geschilderd worden in traditionele kleuren zoals crèmewit, gebroken wit, okergeel, bordeaux rood, donkerblauw en donkergroen;
- Helle en felle kleuren zijn niet toegestaan;
- De mate van detaillering mag niet verminderen;
- Nieuwe roedeverdelingen moeten een staand karakter hebben (hoger dan breed);
- Bij gevelwijzigingen is het verwijderen van roeden verboden;
- Bestaande roeden mogen alleen vervangen worden door een traditionele roedeverdeling;
- Bij gevelwijzigingen is het verwijderen van bestaande glas in loodramen, ankerpunten en bestaande bovenlichten verboden;
- Detaillering, kleur- en materiaalgebruik moeten passen bij de architectuur van het betreffende gebouw;
- Gevelreclame is niet toegestaan.

Aanbevelingen

- Extra aandacht is gewenst voor een verzorgde (en groene/gemetselde) vormgeving van de erfafscheidingen;
- Het hoofdgebouw moet 1 of 2 bouwlagen hebben (vanaf de openbare weg gekeken).

2.2. Gemengde bebouwing (H4)

Ligging

Aan de Kloosterlaan zijn verschillende historische panden, een school, twee woningen, een buurthuis en een begraafplaats gelegen.

Gebiedsbeschrijving

Hoofdaspecten (plaatsing, massa/vorm, gevelopbouw, materialen/kleuren hoofdvlakken)

Dit deelgebied van Langeweg wordt bepaald door het klooster (76, 58, 59, 71). Het kloostercomplex is geheel door gemetselde muren omgeven en omvat onder andere een kerk, die vanaf de openbare ruimte vrij toegankelijk is, een begraafplaats (51) en een pastorie, die door middel van een muur aan de kerk verbonden is (54). De weg, die langs het klooster loopt richting sportvelden, is een kleine doodlopende weg. Aan deze weg bevindt zich in de muur een kleine toegang tot de begraafplaats door middel van een ijzeren hek. De muur rondom het complex is ongeveer 2 meter (69) hoog. Hoewel het klooster niet meer als zodanig in gebruik is, ademt ze nog wel de rust en sereniteit uit die bij kloosters passen. Achter de kerk bevindt zich een binnenplaats, die toegankelijk is via een houten schuurdeur. In dit binnenterrein bevinden zich enkele grasveldjes en veel struiken en bomen. Met name de grote bomen achter de kerk en op het terrein zijn mede sfeer bepalend (56, 67). Achter de kerk bevindt zich een woonhuis, dat waarschijnlijk dienst doet als pastorie. De bouwwerken zijn veelal uit gebakken stenen opgetrokken en de daken zijn bedekt met keramische grijze dakpannen.

Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)

De stijl van de kerk doet Romaans aan. De kerk is opgebouwd uit bruine baksteen en heeft ronde bogen in het voorportaal en ronde bogen boven de ramen. De naastliggende bebouwing bestaat uit drie bouwlagen met zadeldak. De gevelindeling hiervan is strak ingedeeld met grote ramen op de begane grond, die kleiner worden per verdieping. De bebouwing aan de binnenplaats bestaat uit één bouwlaag met zadeldak. Tevens bevinden zich op dit binnenterrein enkele schuren, tevens opgebouwd uit één bouwlaag met kap. De bebouwing richting begraafplaats bestaat uit twee bouwlagen met zadeldak.

Detailaspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)

Het is een sober complex. Natuurstenen lateien, trasramen en pilaren accentueren de bebouwing. De bebouwing is veelal opgebouwd uit bruine baksteen. Enkele schuren aan het binnenterrein zijn opgebouwd uit hout. De dakbedekking van de kerk, de aanliggende bebouwing, het achterliggende woonhuis en van de uit twee lagen bestaande bebouwing richting de begraafplaats, bestaat uit donkere grijze dakpannen met toevoeging van enkele rode pannen. De bebouwing aan de binnenplaats heeft rode dakpannen als dakbedekking. De kleuren van de kerk zijn sober en ingetogen en overwegend bruin en grijs.

Welstandsniveau: 1

Welstandscriteria

Hoofdaspecten (plaatsing, massa/vorm, gevelopbouw, materialen/kleuren hoofdvlakken)

- De voorgevel van het pand moet evenwijdig aan de openbare weg gebouwd worden;
- Hoekgebouwen moeten een tweezijdige oriëntatie hebben.
- Groot contrast tussen naast elkaar liggende panden is niet toegestaan;
- Het pand mag niet identiek zijn aan andere panden binnen 100 meter;
- De diversiteit van de gebouwen onderling mag niet afnemen;
- Seriematige bouw is niet toegestaan;
- De gevels van het pand moeten onder haakse hoeken op elkaar staan;
- De bebouwing moet worden afgerond met een kroonlijst (daklijst of gootlijst), die minimaal 20 centimeter uitsteekt ten opzicht van de gevel;
- Het hoofdgebouw moet een kap hebben, niet zijnde een lessenaarskap;
- Bestaande beslotenheid vanaf de weg moet minimaal gehandhaafd blijven; (een woning mag wel breder, maar niet smaller gemaakt worden);
- Zijgevels, die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg, moeten minimaal één raam of deur hebben;
- De kleur van de baksteen moet een natuurtint zijn;

- Gevels zijn in hoofdzaak van baksteen en bij uitzondering in een lichte tint geleverd of gestuukt;
- De kleur van de houten planken moet donkerbruin of donkergroen zijn;
- De daken moeten van ongeglazuurde keramische pannen zijn.

Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelementen)

- Het onderscheid tussen hoofd- en bijbouwen moet worden gehandhaafd;
- Uitbreidingen aan de voor- en zijkant van het hoofdgebouw moeten ondergeschikt zijn aan de hoofdmassa maar daarnaast ook architectonisch sterk lijken op de vormgeving van de hoofdbebouwing;
- Grote contrasten tussen hoofd- en bijbouwen zijn niet toegestaan;
- Aanbouwen en opbouwen moeten worden vormgegeven als deel van de architectonische eenheid en niet als een accent;
- Een opbouw moet in het gevelbeeld een directe relatie hebben met de onderliggende bouwlagen;
- Bij uitbreidingen aan de voor- en zijkant van het gebouw moet worden gekozen voor materialen en kleuren die reeds gebruikt zijn binnen de architectonische eenheid. Indien materialen niet meer voorhanden zijn, moet worden gezocht naar een materiaal dat in kleur, textuur en maat sterk lijkt op bestaande materialen;
- De gevelindeling van de overige lagen moet zijn afgestemd op de indeling van de onderste bouwlaag;

- De traditionele gevelindeling moet minimaal gehandhaafd blijven;
 - Bebouwing die direct naast rijksmonument ligt moeten zo vormgegeven zijn dat de waarde van het monument overeind blijft;
 - Geleding in het gevelvlak van het individuele pand moet minimaal gehandhaafd blijven. Bij bouwkundige ingrepen aan de voorkant moet hier op worden ingespeeld met situering en kleur- en materiaalgebruik;
 - De bebouwing moet aan de voor- en zijkanten voorzien zijn van een trasraam;
 - Gevelelementen die sterk contrasteren met de gevel zijn niet toegestaan.
- Nieuwe roedeverdeling moet een staand karakter hebben (hoger dan breed);
 - Bij gevelwijzigingen is het verwijderen van roeden verboden;
 - Bestaande roeden mogen alleen vervangen worden door een traditionele roedeverdeling;
 - Bij gevelwijzigingen is het verwijderen van bestaande glas in loodramen, ankerpunten en bovenlichten verboden;
 - Detaillering, kleur- en materiaalgebruik moeten passen bij de architectuur van het betreffende gebouw;
 - Gevelreclame is niet toegestaan.

Detailspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)

- Het gebruik van traditionele materialen is verplicht. Kunststof- en plaatmaterialen zijn niet toegestaan, tenzij in verschijningsvorm (maatvoering en oppervlaktestructuur) vergelijkbaar met traditionele materialen, zoals baksteen, natuursteen, hout en metaal;
- Kozijnen en ander houtwerk moeten naturel gelaten worden of geschilderd worden in traditionele kleuren zoals crèmewit, gebroken wit, okergeel, bordeaux rood, donkerblauw en donkergroen;
- Helle en felle kleuren zijn niet toegestaan;
- De mate van detaillering mag niet verminderen;
- De mate van detaillering moet versterkt worden;
- Ramen met roedeverdeling moeten deze roedeverdeling behouden;

2.3. De dijk (H5)

Ligging

Dit historische lint bestaat uit twee straten/ dijken, namelijk de Zuiddijk en de Schoolstraat. Dit lint zorgt voor toegang naar Langeweg vanuit het zuiden en zuidwesten.

Gebiedsbeschrijving

Hoofdaspecten (plaatsing, massa/vorm, gevelopbouw, materialen/kleuren hoofdvlakken)

Deze historische dijkbebouwing bestaat uit een diversiteit in woningen, die kleine verspringingen hebben in de rooilijn ten opzichte van elkaar. De dichtheid van de bebouwing neemt af naarmate het lint verder richting het buitengebied gaat (73). Er is een afwisselend beeld van woningen die los staan, tot woningen die tegen elkaar aan zijn gebouwd (43). Binnen blokken met een dichte gevellijn komen ook bijgebouwen voor in de vorm van garages en schuren (36). Deze bijgebouwen zijn meestal een onderdeel van een bebouwingsblok. Alle bebouwing is op de weg georiënteerd en loopt met de weg mee. Op een aantal panden na zijn er geen voortuinen aanwezig (39). De panden zijn één laag met een kap, behalve een aantal bijgebouwen, welke voorzien zijn van een platdak. De kappen zijn zadeldaken, schilddaken of mansardedaken, zowel langs als dwars op de straat gericht. De daken zijn meestal voorzien van rode, rode (oranje) of donkergrijze keramische dakpannen. De panden zijn opgetrokken uit bruin, rood of bruinrood baksteen.

Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)

De ruimten, die tussen woningen aanwezig zijn, worden veelal opgevuld door of een schutting/ deur of, als er ruimte voor is, een garage/ schuur (47). De onderdelen zijn meestal iets terugliggend ten opzichte van de rooilijn van het hoofdgebouw. Materiaal en kleurgebruik is hierbij veelal hetzelfde als bij het hoofdgebouw. Vele woningen zijn voorzien van een aparte voorzetgevel (49). Deze gevels kunnen een ander materiaalgebruik en uitstraling hebben dan het achterliggende deel van het pand. Ook door deze individuele gevels is het dak van het pand vanaf de openbare ruimte minder goed of niet zichtbaar. Op een paar dakkapellen na zijn er verder geen aan- of bijgebouwen aanwezig (37, 42). Veel gevels zijn voorzien van versiering door middel van speling met baksteen, deurlijsten, kleurgebruik en het gebruik van meerdere soorten materiaal. De gevelindeling is strak en gericht op de rooilijn. De originele ramen zijn meer hoog dan breed (39, 40), maar verschillende panden zijn vaak in een later stadium aangepast en zorgen voor een aanpassing van de originele gevelindeling (46).

Detailaspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)

De onderdelen binnen een pand zijn veelal vervaardigd van hout, met wit als overheersende kleur. Rondom de gevelonderdelen zijn versieringen aangebracht als verandering van richting en/ of kleur van de baksteen of gebruik van ander materiaal. Verder zijn er soms verhoogde ingangen, welke voorzien zijn van een opstap of trapje (44). Andere voorkomende detailaspecten zijn trasramen,

gootlijsten, onderverdeling van ramen in vlakken, glas in lood ramen en bovenlichten (38, 45).

Welstandsniveau: 1, 2 en 3

Welstandscriteria

Hoofdaspecten (plaatsing, massa/vorm, gevelopbouw, materialen/kleuren hoofdvlakken)

- De voorgevel van het pand moet evenwijdig aan de openbare weg gebouwd worden;
- Bij nieuwbouw moet er verdichting van bouwmassa richting het centrum plaatsvinden;
- Hoekgebouwen moeten een tweezijdige oriëntatie hebben.
- Het pand mag niet identiek zijn aan andere panden binnen 100 meter;
- De diversiteit van de gebouwen onderling mag niet afnemen;
- Seriematige bouw is niet toegestaan;
- De gevels van het pand moeten onder haakse hoeken op elkaar staan;
- De bebouwing moet worden afgerond met een kroonlijst (daklijst of gootlijst), die minimaal 20 centimeter uitsteekt ten opzicht van de gevel;
- Het hoofdgebouw moet een kap hebben, niet zijnde een lessenaarskap;
- Bestaande beslotenheid vanaf de weg moet minimaal gehandhaafd blijven; (een woning mag wel breder, maar niet smaller gemaakt worden);

- Zijgevels die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg moeten minimaal één raam of deur hebben;
- De muren moeten uitgevoerd zijn in baksteen zonder glazuur, natuursteen of houten planken;
- De kleur van de baksteen moet een natuurtint zijn en bij uitzondering in een lichte tint geverfd of gestuukt;
- De kleur van de houten planken moet donkerbruin of donkergroen zijn;
- De daken moeten van ongeglazuurde keramische pannen zijn.

Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelementen)

- Het onderscheid tussen hoofd- en bijbouwen moet worden gehandhaafd;
- Uitbreidingen aan de voor- en zijkant van het hoofdgebouw moeten ondergeschikt zijn aan de hoofdmassa maar daarnaast ook architectonisch sterk lijken op de vormgeving van de hoofdbebouwing;
- Grote contrasten tussen hoofd- en bijbouwen zijn niet toegestaan;
- Aanbouwen en opbouwen moeten worden vormgegeven als deel van de architectonische eenheid en niet als een accent;
- Een opbouw moet in het gevelbeeld een directe relatie hebben met de onderliggende bouwlagen;
- Bij uitbreidingen aan de voor- en zijkant van het gebouw moet worden gekozen voor materialen en kleuren die reeds gebruikt zijn binnen de architectonische eenheid. Indien materialen niet meer voorhanden zijn, moet worden

gezocht naar een materiaal dat in kleur, textuur en maat sterk lijkt op bestaande materialen.

- De gevelindeling van de overige lagen moet zijn afgestemd op de indeling van de onderste bouwlaag;
- De traditionele gevelindeling moet minimaal gehandhaafd blijven;
- Bebouwing die direct naast rijksmonument ligt moeten zo vormgegeven zijn dat de waarde van het monument overeind blijft;
- Geleding in het gevelvlak van het individuele pand moet minimaal gehandhaafd blijven. Bij bouwkundige ingrepen aan de voorkant moet hier op worden ingespeeld met situering en kleur- en materiaalgebruik.
- De bebouwing moet aan de voor en zijkanten voorzien zijn van een trasraam;
- Gevelelementen die sterk contrasteren met de gevel zijn niet toegestaan.

Detailspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)

- Het gebruik van traditionele materialen is verplicht. Kunststof- en plaatmaterialen zijn niet toegestaan, tenzij in verschijningsvorm (maatvoering en oppervlaktestructuur) vergelijkbaar met traditionele materialen, zoals baksteen, natuursteen, hout en metaal.
- Kozijnen en ander houtwerk moeten naturel gelaten worden of geschilderd worden in traditionele kleuren zoals crèmewit, gebroken wit, okergeel, bordeaux rood, donkerblauw en donkergroen;
- Helle en felle kleuren zijn niet toegestaan;
- De mate van detaillering mag niet verminderen;

- De mate van detaillering moet versterkt worden;
- Ramen met roedeverdeling moeten deze roedeverdeling behouden;
- Nieuwe roedeverdeling moeten een staand karakter hebben (hoger dan breed);
- Bij gevelwijzigingen is het verwijderen van roeden verboden;
- Bestaande roeden mogen alleen vervangen worden door een traditionele roedeverdeling;
- Bij gevelwijzigingen is het verwijderen van bestaande glas in loodramen, ankerpunten en bovenlichten verboden;
- Detaillering, kleur- en materiaalgebruik moeten passen bij de architectuur van het betreffende gebouw;
- Gevelreclame is niet toegestaan.

Aanbevelingen

- Extra aandacht is gewenst voor een verzorgde (en groene / gemetselde) vormgeving van de erfafscheidingen;
- Bij nieuwbouw moet de eerste bouwlaag hoger of gelijk aan 3.00 meter zijn;
- Bij nieuwbouw moet de onderste bouwlaag een grotere verdiepingshoogte hebben dan de overige bouwlagen (minimum hoogte binnen 2,6 m).
- Geen voortuinen aan de openbare weg, maar maximaal een 1,5 m breed individueel stoepje (al dan niet verhoogd). De ruimte die dan nog over is tussen het stoepje en de openbare weg, bij voorkeur verhard met halfverharding.

2.4. Ringweg (W4)

Ligging

Aan de westzijde van Langeweg, tussen De Langeweg en de Zuiddijk ligt een woongebied met overwegend rijbebouwing.

Gebiedsbeschrijving

Hoofdaspecten (plaatsing, massa/vorm, gevelopbouw, materialen/kleuren hoofdvlakken)

Het gebied bestaat uit rijen woningen van twee tot 10 woningen met een rechte, strakke rooilijn (72). Per architectonische eenheid verspringt de rooilijn. De lengte van de rij bepaalt de mate van geslotenheid van de gevel ten opzichte van het straatbeeld. Alle woningen zijn twee lagen met een zadeldak, welke langs de straat is georiënteerd. De woningen zijn opgetrokken uit gelige bakstenen met donkere, rode en grijze keramische dakpannen. Alle woningen hebben een voortuin en een voordeur naar de straatzijde.

Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)

Er zijn geen garages aanwezig bij de rijen woningen. Niet zichtbaar vanaf de openbare weg staan in de achtertuinen schuren van dezelfde baksteen als het hoofdgebouw. Alle panden hebben trasramen. Qua gevelindeling zijn er 3 verschillende indelingen aanwezig. Er zijn rijen met terugliggende raamvlakken over de gehele hoogte van het pand in een afwijkende kleur baksteen (5). Deze verticale geleding geeft een aardig ritme aan een rij. Andere rijen hebben een horizontale geleding waar, op de bovenverdieping, naast 1 vierkant raam een doorlopende rij

bovenramen de gehele breedte van het pand beslaat (4). Als derde soort gevelaccent wordt gebruik gemaakt van een verticaal, rood, houten vlak tussen het wc-raampje naast de voordeur en het daar recht boven gelegen badkamerraam (6). Er zijn geen dakkapellen en dakramen aanwezig.

Detailaspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)

De kozijnen en deuren zijn vervaardigd uit hout. Onder de ramen zijn raamdorpels van keramisch materiaal aanwezig, veelal uitgevoerd in rood. Het kleurgebruik van de details is per architectonische eenheid gelijk.

Welstandsniveau: 3

Welstandscriteria

Hoofdaspecten (plaatsing, massa/vorm, gevelopbouw, materialen/kleuren hoofdvlakken)

- Het karakter van de specifieke strakke rechte straten met rijen woningen moet gehandhaafd blijven;
- (Vervangende) nieuwbouw moet zich voegen in de huidige heldere stedenbouwkundige opzet, die zich kenmerkt door een eenvoudig patroon van rechte straten;
- De panden moeten op de openbare weg gericht zijn;
- Huidige mate van open en geslotenheid is bepalend bij nieuwe ontwikkelingen;
- Elk pand moet voorzien zijn van een zadeldak in de lengterichting van de openbare weg;
- Elk pand moet bestaan uit 2 bouwlagen en een kap;

- Behoud van samenhang (kapvormen, onderlinge afstand en breedte van de woningen) per architectonische eenheid in de bebouwing is verplicht;
- De gevelopbouw moet binnen één architectonische eenheid voor elke woning gelijk zijn;
- Er moet een duidelijk onderscheid zijn tussen voor- en zijgevels;
- Alle zijgevels binnen één architectonische eenheid moeten op eenzelfde, ingetogen wijze vormgegeven zijn;
- Alle zijgevels mogen per verdieping maximaal 1 raam hebben dat niet groter is dan 1 bij 1 meter.
- Binnen 1 architectonische eenheid moet 1 soort en kleur dakpan gebruikt worden;
- De dakpannen moeten ongeglazuurd zijn;
- De dakpannen moeten een aardetint of grijze tint hebben;
- De gevels moeten van baksteen zijn;
- De gevelbakstenen moeten in aardetinten zijn.

Deelaspecten (geleding, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)

- Aanbouwen en opbouwen moeten worden vormgegeven als deel van de bouwkundige eenheid en niet als een accent;
- Voor bouwkundige ingrepen en toevoegingen aan de voorzijde, zoals dakkapellen, dakramen, dakopbouwen, evenals aanbouwen aan de voorzijde, zoals portalen en erkers, is per straat en/of architectonische eenheid één type maatgevend;
- Uitbreidingen moeten in maatvoering, architectuur en detaillering afgestemd zijn op de hoofdbebouwing;

- Aanbouwen aan de voorzijde, zoals portalen en erkers, moeten op een transparante wijze vormgegeven worden;
- Bij toevoegingen en/of aanpassingen aan de bestaande gevel van de gebouwen is de traditionele hoofdeling (sobere detaillering en strakke gevelindeling) van de gevel van de betreffende architectonische eenheid maatgevend;
- Een opbouw moet in gevelbeeld een directe relatie hebben met de onderliggende bouwlagen;
- De gevelindeling moet in overeenstemming zijn met de gevelindeling van de gehele rij;
- Bij nieuwbouw is het bouwen van schoorstenen verplicht en bij dakwijzigingen is het verwijderen van bestaande schoorstenen verboden.

Detailspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)

- Kunststof- en plaatmaterialen zijn niet toegestaan, tenzij in verschijningsvorm (maatvoering, kleur, oppervlaktestructuur, e.d.) vergelijkbaar met traditionele materialen;
- Het kleurgebruik is terughoudend en bij voorkeur traditioneel;
- Kozijnen en ander houtwerk moeten in traditionele kleuren zoals crèmewit, gebroken wit, okergeel en donkergroen geschilderd zijn;
- Accenten bij ramen en deuren moeten terughoudend van vormgeving en kleur zijn;

Aanbevelingen

- De bebouwing moet op de rooilijn gebouwd worden;
- De bijgebouwen liggen op een minimale afstand van 1 meter achter de voorgevel;
- Aan- en uitbouwen aan de voorzijde niet toegestaan, een uitzondering hierop wordt gevormd door de luifel boven de entree. Deze dient ingetogen te zijn en qua materiaal aan te sluiten op de hoofdmassa;
- Dakkapellen en dakramen aan de voorzijde van de woningen moeten met de onderzijde in een horizontale lijn (de afstand tot de onderkant van het dak, verticaal gemeten) zijn geplaatst. Per straat en/of architectonische eenheid zal één type maatgevend zijn;
- Uitbreidingen aan de voorzijde en de zijde van de bebouwing, grenzend aan de openbare weg, moeten ondergeschikt zijn aan de massa en vorm van de hoofdbebouwing;
- Bij voorkeur open hoeken houden in de stedenbouwkundige opzet. Dus op hoeken geen garages en extra kamers toestaan als ze hierdoor de open hoek verdichten. Karakteristiek voor W4 straten is dat op hoeken de kopse kanten van de woningen besloten van karakter zijn;
- Het gebruik van trasramen is aan te raden.

2.5. Schoolstraat (W4)

Ligging

De oostzijde van de Schoolstraat aan het begin van Langeweg. Terugliggend en andere stijl dan de lintbebouwing langs de rest van de Schoolstraat.

Gebiedsbeschrijving

Hoofdaspecten (plaatsing, massa/vorm, gevelopbouw, materialen/kleuren hoofdvlakken)

Onder aan de lage dijk de Schoolstraat liggen 5 twee-onder-één kappers. Allemaal hebben voortuinen die schuin naar boven lopen tot boven aan de dijk (79).

De twee-onder-één kap woningen en één vrijstaande woning in dit gebied staan in een rechte rooilijn langs de weg. De voortuin die bij de woningen aanwezig is, is ongeveer 10 meter diep en zorgt ervoor dat de woningen ver van de weg af staan. Het gebied bestaat uit twee typen woningen, de twee-onder-één kap woningen ten zuiden van de kruising Schoolstraat met Kloosterlaan, en de twee-onder-één kap woningen plus de vrijstaande woning ten noorden van de kruising Schoolstraat met Kloosterlaan. De twee-onder-één kap woningen ten zuiden van de kruising Schoolstraat met Kloosterlaan zijn opgetrokken uit rode baksteen met zadeldak (29). De kap richting is langs en het dak is opgebouwd uit donkergrijze keramische dakpannen. De woningen bestaan uit één laag met kap, de kap loopt aan de achterkant nog in een minder steile hellingshoek door. De twee-onder-één kap woningen plus de vrijstaande woning ten noorden van de kruising Schoolstraat met Kloosterlaan zijn opgetrokken uit zandkleurige/ geelbruine bakstenen met een evenwijdig aan

de straat gericht zadeldak van donkergrijze keramische dakpannen. Één van de twee twee-onder-één kappers is opgetrokken uit rode baksteen en rode keramische dakpannen. De andere twee-onder-één kap woning is voorzien van houtvlakken en natuursteenvlakken in de gevelwand bij de voordeur (27). De begane grond heeft een zandkleurig natuursteenvlak en het deel boven de voordeur met de natuursteen is, ter grootte van de deur en het natuurstenen vlak, voorzien van donkerbruin hout. Dit zorgt voor een apart vlak binnen de gevelindeling. Verder zijn al deze woningen twee lagen met kap.

Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)

De twee-onder-één kap woningen ten zuiden van de kruising Schoolstraat met Kloosterlaan zijn voorzien van dakkapellen, die beginnen ter hoogte van de dakgoot, welke wel doorloopt, en die een platdak hebben. Deze twee-onder-één kap woningen hebben allemaal kleine schuurtjes aan de zij- en achterkant, een aantal is ook nog voorzien van terugliggende garages met platdak. Er zijn ook nog schoorstenen aanwezig en gootlijsten. De dakkapellen en schoorstenen zijn gemaakt van metaal (28). De ramen van deze woningen zijn verticaal in de hoogte gesitueerd (hoger dan breed). De twee-onder-één kap woningen plus de vrijstaande woning ten noorden van de kruising Schoolstraat met Kloosterlaan hebben terugliggende losse garages. Aan de achterkant van de woningen zijn aan-/ uitbouwen aanwezig tot twee lagen hoog met een zadeldak evenwijdig, maar lager dan het zadeldak van het hoofdgebouw. Materiaal en kleur van het bijgebouw zijn nagenoeg hetzelfde als het hoofdgebouw. Ook op deze

woningen zijn schoorstenen aanwezig, alleen deze keer in baksteen.

Detailaspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)

De verschillende woningen zijn voorzien van gootlijsten. Meeste ramen en deuren zijn in hout met witte kleur en veel bruine accenten.

Welstandsniveau: 2

Welstandscriteria

Hoofdaspecten (plaatsing, massa/vorm, gevelopbouw, materialen/kleuren hoofdvlakken)

- Het karakter van de specifieke strakke rechte straten met dubbele en vrijstaande woningen moet gehandhaafd blijven;
- (Vervangende) nieuwbouw moet zich voegen in de huidige heldere stedenbouwkundige opzet, die zich kenmerkt door een eenvoudig patroon van rechte straten;
- De panden moeten op de openbare weg gericht zijn;
- Huidige mate van open- en geslotenheid is bepalend bij nieuwe ontwikkelingen;
- Elk pand moet voorzien zijn van een zadeldak in de lengterichting van de openbare weg;
- Elk pand moet bestaan uit 1 of 2 bouwlagen en een kap;
- Behoud van samenhang (kapvormen, onderlinge afstand en breedte van de woningen) per architectonische eenheid in de bebouwing is verplicht;
- De gevelopbouw moet binnen één architectonische eenheid voor elke woning gelijk zijn;

- Er moet een duidelijk onderscheid zijn tussen voor- en zijgevels;
- Alle zijgevels binnen één architectonische eenheid moeten op eenzelfde, ingetogen wijze vormgegeven zijn;
- Alle zijgevels mogen per verdieping maximaal 1 raam hebben dat niet groter is dan 1 bij 1 meter;
- Binnen 1 architectonische eenheid moet 1 soort en kleur dakpan gebruikt worden;
- De dakpannen moeten ongeglazuurd zijn;
- De dakpannen moeten een aardetint of grijze tint hebben;
- De gevels moeten van baksteen zijn;
- De gevelbakstenen moeten in aardetinten zijn.

Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelementen)

- Bijgebouwen moeten ondergeschikt zijn aan de hoofdmassa, maar daarnaast ook architectonisch sterk lijken op de vormgeving van de hoofdbebouwing;
- Aanbouwen en opbouwen moeten worden vormgegeven als deel van de bouwkundige eenheid en niet als een accent;
- Voor bouwkundige ingrepen en toevoegingen aan de voorzijde, zoals dakkapellen, dakramen, dakopbouwen, evenals aanbouwen aan de voorzijde, zoals portalen en erkers, is per straat en/of architectonische eenheid één type maatgevend;
- Uitbreidingen moeten in maatvoering, architectuur en detaillering afgestemd zijn op de hoofdbebouwing;
- Aanbouwen aan de voorzijde, zoals portalen en erkers, moeten op een transparante wijze vormgegeven worden.

- Bij toevoegingen en/of aanpassingen aan de bestaande gevel van de gebouwen is de traditionele hoofdindeling (sobere detaillering en strakke gevelindeling) van de gevel van de betreffende architectonische eenheid maatgevend;
- Een opbouw moet in gevelbeeld een directe relatie hebben met de onderliggende bouwlagen;
- De gevelindeling moet in overeenstemming zijn met de gevelindeling van de gehele rij;
- Bij nieuwbouw is het bouwen van schoorstenen verplicht en bij dakwijzigingen is het verwijderen van bestaande schoorstenen verboden.

Detailaspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)

- Kunststof- en plaatmaterialen zijn niet toegestaan, tenzij in verschijningsvorm (maatvoering, kleur, oppervlaktestructuur, e.d.) vergelijkbaar met traditionele materialen;
- Het kleurgebruik is terughoudend en bij voorkeur traditioneel;
- Kozijnen en ander houtwerk moeten in traditionele kleuren zoals crèmewit, gebroken wit, okergeel en donkergroen geschilderd zijn;
- Accenten bij ramen en deuren moeten terughoudend van vormgeving en kleur zijn.

Aanbevelingen

- De bebouwing moet op de rooilijn gebouwd worden;
- De bijgebouwen liggen op een minimale afstand van 1 meter achter de voorgevel;

- Uitbouwen zijn toegestaan mits er een eenheid ontstaat binnen de architectonische eenheid (rij of twee-onder-één kapwoning);
- Aan- en uitbouwen aan de voorzijde zijn niet toegestaan, een uitzondering hierop wordt gevormd door de luifel boven de entree. Deze dient ingetogen te zijn en qua materiaal aan te sluiten op de hoofdmassa;
- Dakkapellen en dakramen aan de voorzijde van de woningen moeten met de onderzijde in een horizontale lijn (de afstand tot de onderkant van het dak, verticaal gemeten) zijn geplaatst. Per straat en/of architectonische eenheid zal één type maatgevend zijn;
- Uitbreidingen aan de voorzijde en de zijde van de bebouwing, grenzend aan de openbare weg, moeten ondergeschikt zijn aan de massa en vorm van de hoofdbebouwing;
- Bij voorkeur open hoeken houden in de stedenbouwkundige opzet. Dus op hoeken geen garages en extra kamers toestaan als ze hierdoor de open hoek verdichten. Karakteristiek voor W4 straten is dat op hoeken de kopse kanten van de woningen besloten van karakter zijn;
- Het gebruik van trasramen is aan te raden.

2.6. Daniëlstraat en Zuiddijk (W4)

Ligging

De woningen aan de westzijde van de Daniëlstraat en een deel van de woningen aan de noordzijde van de Zuiddijk, aangrenzend aan de Daniëlstraat.

Gebiedsbeschrijving

Hoofdaspecten (plaatsing, massa/vorm, gevelopbouw, materialen/kleuren hoofdvlakken)

De woningen aan de Daniëlstraat binnen dit deelgebied zijn twee-onder-één kap woningen, die ten opzichte van elkaar in de rooilijn staan; één twee-onder-één kap woning in dit deelgebied ligt aan de andere kant van de Daniëlstraat. Alle woningen zijn voorzien van een voortuin van ongeveer drie meter (25). De woningen bestaan uit twee lagen en een kap. Deze kap zijn zadeldaken met langsrichting. De meeste twee-onder-één kap blokken zijn opgetrokken uit rode baksteen, behalve het twee-onder-één kap blok bij de kruising van de Daniëlstraat met de Langeweg. Deze is opgetrokken uit gele baksteen met een rood baksteenaccent aan de bovenkant van de gevel (26). De daken zijn zowel rode als donkergrijze keramische dakpannen. De gevelopbouw is verschillend per blok. De blokken met rode baksteen en rode (oranje) dakpan hebben een verticaal verband tussen het raam op de begane grond en de eerste verdieping. Deze ramen liggen op dezelfde verticale lijn en hebben dezelfde omvang en vorm. De overige woningen hebben een verschil in raamindeling tussen onderste geveldeel en bovenste geveldeel. Aan de Zuiddijk zijn een drietal twee-onder-één kap blokken, één blok van drie woningen en één vrijstaande woning

aanwezig. Alle woningen staan recht in de rooilijn en hebben een voortuin tot aan de openbare ruimte, met daarbij een oprit. Alle woningen zijn opgetrokken uit rode baksteen en hebben donkerrode/ bruine keramische dakpannen en zijn langsgerichte zadeldaken (18), behalve de vrijstaande woning, die een dwarsgericht donkergrijskleurig zadeldak heeft. Alle woningen hebben twee bouwlagen met een kap. De voordeuren van de twee-onder-één kap woningen zijn in de zijgevel gesitueerd. De overige woningen hebben de voordeur in de voorgevel.

Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)

De woningen zijn soms voorzien van terugliggende garages, of carports (20). Verder zorgen de aanwezige schoorstenen voor een eenheid en structuur in het straatbeeld. Er zijn aan de voorkant van de woningen in dit deelgebied geen dakkapellen aanwezig.

De twee-onder-één kap woningen aan de Zuiddijk zijn voorzien van terugliggende, losstaande garages met een plat dak. De deuren aan de zijgevel van deze blokken zijn voorzien van een kleine overkapping. De gevelindeling van deze blokken is gebaseerd op per woning drie kleine ramen in een rij boven en een groot en een klein raam onder, met in het blok een symmetrie. De blokken van drie woningen hebben schoorstenen, waardoor er een idee van een rij woningen ontstaat. Ook al deze woningen hebben geen dakkapellen aan de voorkant.

Detailaspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)

Aan de onderkant van de woningen in het gehele deelgebied zijn trasramen aanwezig. De kozijnen en dergelijke zijn allemaal vervaardigd uit hout en het kleurgebruik is zeer divers. Verder zijn er blokken aanwezig die in de gevel variatie hebben met baksteenrichting, kleur en profiel. Ook zijn bij een aantal woningen deurlijsten aanwezig.

Welstandsniveau: 3

Welstandscriteria

Hoofdaspecten (plaatsing, massa/vorm, gevelopbouw, materialen/kleuren hoofdvlakken)

- Het karakter van de specifieke strakke rechte straten met dubbele en vrijstaande woningen moet gehandhaafd blijven;
- (Vervangende) nieuwbouw moet zich voegen in de huidige heldere stedenbouwkundige opzet, die zich kenmerkt door een eenvoudig patroon van rechte straten;
- De panden moeten op de openbare weg gericht zijn;
- Huidige mate van open- en geslotenheid is bepalend bij nieuwe ontwikkelingen.
- Elk pand moet voorzien zijn van een zadeldak in de lengterichting van de openbare weg;
- Elk pand moet bestaan uit 2 bouwlagen en een kap;
- Behoud van samenhang (kapvormen, onderlinge afstand en breedte van de woningen) per architectonische eenheid in de bebouwing is verplicht;
- De gevelopbouw moet binnen één architectonische eenheid voor elke woning gelijk zijn;

- Er moet een duidelijk onderscheid zijn tussen voor- en zijgevels;
- Alle zijgevels binnen één architectonische eenheid moeten op eenzelfde, ingetogen wijze vormgegeven zijn;
- Alle zijgevels mogen per verdieping maximaal 1 raam hebben dat niet groter is dan 1 bij 1 meter.
- Binnen 1 architectonische eenheid moet 1 soort en kleur dakpan gebruikt worden;
- De dakpannen moeten keramisch zijn;
- De dakpannen moeten ongeglazuurd zijn;
- De dakpannen moeten een aardetint of grijze tint hebben;
- De gevels moeten van baksteen zijn;
- De gevelbakstenen moeten in aardetinten zijn.

Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelementen)

- Bijgebouwen moeten ondergeschikt zijn aan de hoofdmassa, maar daarnaast ook architectonisch sterk lijken op de vormgeving van de hoofdbebouwing;
- Aanbouwen en opbouwen moeten worden vormgegeven als deel van de bouwkundige eenheid en niet als een accent;
- Voor bouwkundige ingrepen en toevoegingen aan de voorzijde, zoals dakkapellen, dakramen, dakopbouwen, evenals aanbouwen aan de voorzijde, zoals portalen en erkers, is per straat en/of architectonische eenheid één type maatgevend;
- Uitbreidingen moeten in maatvoering, architectuur en detaillering afgestemd zijn op de hoofdbebouwing;
- Aanbouwen aan de voorzijde, zoals portalen en erkers, moeten op een transparante wijze vormgegeven worden;

- Bij toevoegingen en/of aanpassingen aan de bestaande gevel van de gebouwen is de traditionele hoofdindeling (sobere detaillering en strakke gevelindeling) van de gevel van de betreffende architectonische eenheid maatgevend;
- Een opbouw moet in gevelbeeld een directe relatie hebben met de onderliggende bouwlagen;
- De gevelindeling moet in overeenstemming zijn met de gevelindeling van de gehele rij;
- Bij nieuwbouw is het bouwen van schoorstenen verplicht en bij dakwijzigingen is het verwijderen van bestaande schoorstenen verboden.

Detailaspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)

- Kunststof- en plaatmaterialen zijn niet toegestaan, tenzij in verschijningsvorm (maatvoering, kleur, oppervlaktestructuur, e.d.) vergelijkbaar met traditionele materialen;
- Het gebruik van aluminium profielen en/of kozijnen is niet toegestaan. Overige kunststof- en plaatmaterialen zijn niet toegestaan, tenzij in verschijningsvorm (maatvoering en oppervlaktestructuur) vergelijkbaar met traditionele materialen;
- Het kleurgebruik is terughoudend en bij voorkeur traditioneel;
- Kozijnen en ander houtwerk moeten in traditionele kleuren zoals crèmewit, gebroken wit, okergeel en donkergroen geschilderd zijn;
- Accenten bij ramen en deuren moeten terughoudend van vormgeving en kleur zijn;
- Kozijnen moeten van hout zijn.

Aanbevelingen

- De bebouwing moet op de rooilijn gebouwd worden;
- De bijgebouwen liggen op een minimale afstand van 1 meter achter de voorgevel;
- Uitbouwen zijn toegestaan mits er een eenheid ontstaat binnen de architectonische eenheid (rij of twee-onder-één kapwoning);
- Aan- en uitbouwen aan de voorzijde zijn niet toegestaan, een uitzondering hierop wordt gevormd door de luifel boven de entree. Deze dient ingetogen te zijn en qua materiaal aan te sluiten op de hoofdmassa;
- Géén dakkapellen en dakramen aan de voorzijde van de woningen;
- Uitbreidingen aan de voorzijde en de zijde van de bebouwing grenzend aan de openbare weg moeten ondergeschikt zijn aan de massa en vorm van de hoofdbebouwing;
- Bij voorkeur open hoeken houden in de stedenbouwkundige opzet. Dus op hoeken geen garages en extra kamers toestaan als ze hierdoor de open hoek verdichten. Karakteristiek voor W4 straten is dat op hoeken de kopse kanten van de woningen besloten van karakter zijn;
- Het gebruik van trasramen is aan te raden.

2.7. Kloosterlaan (W7)

Ligging

Dit deelgebied ligt aan de noord- en westkant van de Kloosterlaan, welke evenwijdig loopt met een deel van de Zuidoost en de Schoolstraat en ook op deze beide straten aansluit.

Gebiedsbeschrijving

Hoofdaspecten (plaatsing, massa/vorm, gevelopbouw, materialen/kleuren hoofdvlakken)

Dit deelgebied bestaat uit rijen woningen en twee-onder-één kap woningen (78) Voor de twee-onder-één kap woningen geldt dat per type woningblok deze allemaal in de rooilijn liggen. De rijtjeswoningen hebben een kleine verspringing in de rooilijn binnen een rij. Alle woningen zijn voorzien van voortuinen die wel in één rooilijn lopen. De twee-onder-één kap woningen zijn voorzien van garages. De woningen zijn zowel één laag met zadeldak als twee lagen met zadeldak, welke voornamelijk langskappen zijn, met uitzondering van de eerste rij woningen aan de oostkant van Kloosterlaan (nr. 7-17) welke een dwarskap hebben (34). De woningen zijn opgetrokken uit rode en lichtrode baksteen, met donkergrijze dakpannen. Bijna alle woningen hebben de voordeur aan de voorkant gericht, behalve de twee-onder-één kapwoningen op het zuidgedeelte aan de oostkant van de Kloosterlaan. Die hebben de ingang aan de zijkant in een vooruitbouw, met doorlopend dak tot op de vooruitbouw (32). De rijtjeswoningen in de bocht van de Kloosterlaan hebben een verspringing in het dak. De voorkant is een laag met kap, tot deze kap wordt

onderbroken door de eerste verdieping, welke later weer overgaat in een kap, die aan de achterkant doorloopt (33).

Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)

De twee-onder-één kap woningen aan het begin van de Kloosterlaan, bij de aansluiting van de Kloosterlaan op de Zuidoost, zijn voorzien van garages, met platdak, vast aan het hoofdgebouw en terugliggend van de rooilijn. Deze woningen zijn voorzien van vierkante houten dakgoten en deurluifels, die in eenzelfde kleur (wit, geel) geschilderd zijn. Verder hebben de twee-onder-één kap woningen met de vooruitbouw aan het einde van de Kloosterlaan, garages, terugliggend van de rooilijn, los van het hoofdgebouw (35) In de rest van de Kloosterstraat zijn de seriematig ontwikkelde woningen voorzien van rode dakgoten, die eenheid in het straatbeeld creëren. In het gehele straatbeeld zijn dakkapellen aanwezig. De schoorstenen, die aanwezig zijn op een aantal rijen en twee-onder-één kap woningen, zorgen voor een scheiding en onderscheid tussen de verschillende woningen.

Detailaspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)

Op een aantal woningen zijn trasramen aanwezig. Er is veel diversiteit in kleurgebruik. Het voornaamste materiaal waaruit gevelonderdelen vervaardigd zijn, is hout.

Welstandsniveau: 1 en 3

Welstandscriteria

Hoofdaspecten (plaatsing, massa/vorm, gevelopbouw, materialen/kleuren hoofdvlakken)

- Hoekgebouwen moeten een tweezijdige oriëntatie hebben;
- De bebouwing moet uitgevoerd worden met een kap. Maatgevend is de kapvorm en –richting van naastliggende percelen (zadeldak);
- Het dak van de bijbouw moet doorlopen in de hoofdbouw (met dezelfde dakhelling en richting) of er moet een sprong in het dakvlak plaatsvinden;
- Bij (vervangende) nieuwbouw is het maken van een gevel zonder verspringingen niet toegestaan.
- Elke woning moet 1 of 2 bouwlagen met een kap hebben;
- Binnen een architectonische eenheid moeten materialen van de hoofdmassa (gevels, daken, houten gevelpanelen en aangebouwde gedeeltes) op elkaar worden afgestemd;
- Gevels moeten opgetrokken worden in aardetinten baksteen;
- De dakpannen moeten donker van kleur zijn.

Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)

- Bouwkundige ingrepen en toevoegingen aan de voorzijde, zoals dakkapellen, dakramen, dakopbouwen, evenals aanbouwen aan de voorzijde, zoals portalen en erkers, moeten aansluiten bij het karakter van de architectonische eenheid;

- Uitbreidingen aan de voor- en zijkant van de woning moeten afgestemd worden op de vormgeving van gevel- en dakvlak van de hoofdbebouwing. Dit geldt onder meer voor entrees, bergingen en opgangen aan de voorzijde van de woningen;
- De gevels en kappen van aan-, uit- en bijgebouwen moeten in dezelfde kleuren en materialen worden uitgevoerd als die van de hoofdmassa;
- Dakkapellen aan de voorzijde van de woningen moeten op een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn geplaatst worden, waarbij de eerste dakkapel maatgevend is voor de daarop volgende;
- Voor bouwkundige ingrepen en toevoegingen aan de voorzijde, zoals dakkapellen, dakramen, dakopbouwen, evenals aanbouwen aan de voorzijde, zoals portalen en erkers, is per straat en/of architectonische eenheid één type maatgevend;
- Zijgevels van het hoofdgebouw, die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte, moeten minimaal 1 raam of deur hebben;
- Houten gevelelementen moeten in naturel uitgevoerd worden of beschilderd zijn in traditionele kleuren;
- Houten en plaatwerken toevoegingen op de gevel moeten qua kleur en vorm passen binnen de architectuur van de architectonische eenheid (wit, geel en rood).

Detailaspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)

- De (relatief) sobere architectuur van de bebouwing vereist een sobere vormgeving van details.

Aanbevelingen

- Variatie in bebouwingstypen en specifieke hoekoplossingen, alsmede verspringingen in de voorgevels en aanbouwen aan de voorzijde, ondersteunen het gevarieerde beeld en zijn uitgangspunt voor ontwikkelingen;
- De hoogte van de in de architectuur opgenomen aanbouwen mag niet hoger zijn dan de hoofdbouw.

2.8. Kloosterstraat (W9)

Ligging

Dit deelgebied ligt aan de zuid- en oostkant van de Kloosterlaan, welke evenwijdig loopt met een deel van de Zuiddijk en de Schoolstraat en ook op deze beide straten aansluit.

Gebiedsbeschrijving

Hoofdaspecten (plaatsing, massa/vorm, gevelopbouw, materialen/kleuren hoofdvlakken)

De vrijstaande woningen in dit deelgebied staan vrij op de kavel, maar zijn langs de weg gesitueerd. De rooilijn loopt evenwijdig aan de weg, met kleine verspringingen ten opzichte van de gevels van de naastliggende woningen. De benedenverdiepingen zijn zeer gesloten en hebben weinig relatie met en uitzicht op de straat. De vrijstaande woningen zijn één bouwlaag met een zadeldak (31) evenwijdig aan de straat. De woningen zijn opgetrokken uit zowel witte als licht rode bakstenen. De daken zijn van donkergrijze keramische dakpannen. De twee-onder-één kap woningen, die ook aanwezig zijn in het gebied, zijn opgebouwd uit twee lagen met een zadeldak evenwijdig aan de straat. Deze woningen zijn opgetrokken uit lichtrode bakstenen en het dak bestaat uit donkergrijze keramische dakpannen. Alle woningen hebben een voortuin met een oprit en een garage. Waarbij de garages bij de vrijstaande woningen geïntegreerd zijn met het hoofdgebouw of aangebouwd zijn. De twee-onder-één kap woningen hebben aangebouwde garages, terugliggend ten opzichte van de gevel.

Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)

In het hele deelgebied komt op slechts één vrijstaande woning een dakkapel voor. Hier en daar zijn dakramen en schoorstenen aanwezig. Indien de garages niet geïntegreerd zijn met het hoofdgebouw komen ze zowel met plat dak als met kap voor. De garages zijn vaak terugliggend ten opzichte van de rooilijn van het hoofdgebouw. De twee-onder-één kap woningen aan het zuidelijke deel van Kloosterlaan zijn voorzien van een inpandig 'balkon' aan de voorzijde (30).

Detailaspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)

De kleuren zijn vaak donker, maar divers. Het voornaamste materiaal dat is toegepast is hout.

Welstandsniveau: 3

Welstandscriteria

Hoofdaspecten (plaatsing, massa/vorm, gevelopbouw, materialen/kleuren hoofdvlakken)

- De woning moet georiënteerd zijn op de openbare weg;
- Een vrijstaande woning is een individuele bouwkundige eenheid en staat op zichzelf. Eenheid moet gevonden worden per woning, dit geldt voor zowel de hoofdmassa als de aan- en bijgebouwen;
- Maximaal 1 gesloten gevelwand, niet zijnde de voorkant;
- Bij vrijstaande woningen, die onderling in architectuur en verschijningsvorm verschillen, moeten het kleur- en materiaalgebruik de zelfstandige uitstraling van het gebouw ondersteunen.

Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)

- Aan de voor- en zijkant van de gebouwen zijn bouwkundige wijzigingen en toevoegingen toegestaan die aansluiten bij de architectuur van het desbetreffende gebouw, zoals dakkapellen, dakramen, dakopbouwen, evenals aanbouwen aan de voorzijde, zoals portalen en erkers;
- Dakkapellen aan de voorzijde van de woningen moeten binnen één dakvlak regelmatig gerangschikt zijn op een horizontale lijn.

Detailaspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)

- Gebruik van veel detaillering is verplicht;
- De individualiteit van de afzonderlijke woningen moet worden bevorderd.

Aanbevelingen

- Veel groen in de voor- en zijtuinen, bij voorkeur niet verhard;
- Voorop staat de individuele uitstraling van een hoofdgebouw met bijhorende aan- en bijgebouwen. Bij (vervangende) nieuwbouw moeten de positie en oriëntatie aansluiten op het karakter en beeld van de openbare ruimte.

2.9. Zuiddijk, Mauritiusstraat (W9)

Ligging

De woningen aan de noordzijde van het westelijke uiteinde van de Zuiddijk, en de Mauritiusstraat.

Gebiedsbeschrijving

Hoofdaspecten (plaatsing, massa/vorm, gevelopbouw, materialen/kleuren hoofdvlakken)

Dit deelgebied bestaat uit negen vrijstaande afzonderlijk van elkaar ontwikkelde woningen. De woningen aan de Zuiddijk zijn historiserend gebouwd (16) en opgetrokken uit gemêleerde bakstenen in een rode tint. De woningen aan de Mauritiusstraat zijn niet historiserend en opgetrokken uit bakstenen in voornamelijk lichte tinten (14). De bijgebouwen, garages en aanbouwen zijn zichtbaar vanaf de openbare weg en vaak in hetzelfde materiaal gebouwd als de hoofdbouw (15).

Er is voornamelijk gebruik gemaakt van langskappen die met donkere pannen bedekt zijn. Er komen ook mansardekappen voor. De woningen bestaan uit één bouwlaag met kap. De woningen zijn met de weg meegebouwd en de woningen aan de Mauritiusstraat zijn allen voorzien van een voortuin.

Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)

Op de meeste panden zijn schoorstenen aanwezig. Er is veelal gebruik gemaakt van ramen die hoger dan breed zijn, wat een historisch karakter aan de panden geeft. Bovendien zijn de meeste ramen onderverdeeld in vlakken door middel van roedes. Dakkapellen zijn aanwezig in alle soorten en

maten. Terugliggende en vrijstaande garages zijn veelal voorzien van een kap. Een aantal garages is geïntegreerd in het woonhuis.

Detailaspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)

De woningen zijn voorzien van trasramen. Eventuele versieringen rond ramen en deuren zijn uitgevoerd in hout. Er is variatie met baksteenkleuren binnen een gevel. Tevens komt er ook natuursteen voor, ter verfraaiing van de gevel (19).

Welstandsniveau: 3

Welstandscriteria

Hoofdaspecten (plaatsing, massa/vorm, gevelopbouw, materialen/kleuren hoofdvlakken)

- De woning moet georiënteerd zijn op de openbare weg;
- Een vrijstaande woning is een individuele bouwkundige eenheid en staat op zichzelf. Eenheid moet gevonden worden per woning, dit geldt voor zowel de hoofdmassa als de aan- en bijgebouwen;
- Maximaal 1 gesloten gevelwand, niet zijnde de voorkant;
- Bij vrijstaande woningen die onderling in architectuur en verschijningsvorm verschillen, moeten het kleur- en materiaalgebruik de zelfstandige uitstraling van het gebouw ondersteunen.

Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)

- Aan de voor- en zijkant van de gebouwen zijn bouwkundige wijzigingen en toevoegingen toegestaan die aansluiten bij de architectuur van het desbetreffende gebouw, zoals dakkapellen, dakramen, dakopbouwen, evenals aanbouwen aan de voorzijde, zoals portalen en erkers;
- Dakkapellen aan de voorzijde van de woningen moeten binnen één dakvlak regelmatig gerangschikt zijn op een horizontale lijn.

Detailaspecten (Materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)

- Gebruik van veel detaillering is verplicht;
- De individualiteit van de afzonderlijke woningen moet worden bevorderd.

Aanbevelingen

- Veel groen in de voor en zijtuinen, bij voorkeur niet verhard;
- Voorop staat de individuele uitstraling van een hoofdgebouw met bijhorende aan- en bijgebouwen. Bij (vervangende) nieuwbouw moeten de positie en oriëntatie aansluiten op het karakter en beeld van de openbare ruimte.

2.10. De Blokhut (W9)

Ligging

Deze inbreidingslocatie is bereikbaar vanaf de ventweg van de Langeweg. De naam van de eerste zijstraat is Blokhut en die van de tweede zijstraat is de Gardiaanstraat.

Gebiedsbeschrijving

Hoofdaspecten (plaatsing, massa/vorm, gevelopbouw, materialen/kleuren hoofdvlakken)

De woningen aan de Blokhut bestaan uit één bouwlaag voorzien van een zadeldak met wolfseind (13). De hoofdvlakken zijn opgetrokken uit lichtgele en lichtrode baksteen en op de daken liggen donkere dakpannen. Aan de Gardiaan liggen 3 woningen eveneens in de retro-boerderij stijl.

Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)

De woningen hebben losse bijbouwen die al dan niet zijn voorzien van een kap. De meeste schoorstenen hebben kraaienvangers. Enkele woningen hebben gebruik gemaakt van de klassieke 5-assige gevelindeling, met de deur in het midden en aan weerszijden 2 hoge ramen. Dakkapellen en erkers zijn aanwezig met een doorlopend dak of een plat dak. De woningen zijn veelal voorzien van een balkon. De ramen zijn verdeeld in vlakken door middel van houten roeden.

Detailaspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)

De woningen zijn opgebouwd uit baksteen in een lichtgele of lichtrode kleur. De kozijnen, gevelpanelen en detaillering zijn veelal in hout in diverse kleuren. Er komt slechts één woning voor met een trasraam.

Welstandsniveau: 1 en 3

Welstandscriteria

Hoofdaspecten (plaatsing, massa/vorm, gevelopbouw, materialen/kleuren hoofdvlakken)

- De woning moet georiënteerd zijn op de openbare weg;
- Een vrijstaande woning is een individuele bouwkundige eenheid en staat op zichzelf. Eenheid moet gevonden worden per woning, dit geldt voor zowel de hoofdmassa als de aan- en bijgebouwen;
- Maximaal 1 gesloten gevelwand, niet zijnde de voorkant;
- Bij vrijstaande woningen, die onderling in architectuur en verschijningsvorm verschillen, moeten het kleur- en materiaalgebruik de zelfstandige uitstraling van het gebouw ondersteunen.

Deelaspecten (Geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)

- Aan de voor- en zijkant van de gebouwen zijn bouwkundige wijzigingen en toevoegingen toegestaan die aansluiten bij de architectuur van het desbetreffende gebouw, zoals dakkapellen, dakramen, dakopbouwen, evenals aanbouwen aan de voorzijde, zoals portalen en erkers;

- Dakkapellen aan de voorzijde van de woningen moeten binnen één dakvlak regelmatig gerangschikt zijn op een horizontale lijn.

Detailaspecten (Materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)

- Gebruik van veel detaillering is verplicht;
- De individualiteit van de afzonderlijke woningen moet worden bevorderd.

Aanbevelingen

- Veel groen in de voor- en zijtuinen, bij voorkeur niet verhard;
- Voorop staat de individuele uitstraling van een hoofdgebouw met bijhorende aan- en bijgebouwen. Bij (vervangende) nieuwbouw moeten de positie en oriëntatie aansluiten op het karakter en beeld van de openbare ruimte.

2.11. Weth. Tromperstraat aansluit op Zuiddijk (W9)

Ligging

Westelijke deel van De Langeweg.

Gebiedsbeschrijving

Hoofdaspecten (plaatsing, massa/vorm, gevelopbouw, materialen/kleuren hoofdvlakken)

In dit deelgebied komen zowel vrijstaande als twee-onder-één kap woningen voor. Elke architectonische eenheid is individueel ontwikkeld. De meeste twee-onder-één kap woningen zijn voorzien van een zadeldak evenwijdig aan de weg (3), terwijl de vrijstaande woningen zowel langs als dwars kappen hebben al dan niet met wolfseinden. De twee-onder-één kap woningen bestaan uit twee bouwlagen met kap. De vrijstaande woningen bestaan veelal uit slechts één bouwlaag met een kap. De hoofdmassa is overwegend opgetrokken uit lichte bakstenen en de dakpannen zijn overwegend donker van kleur. Deuren zitten zowel aan de voor- als de zijkant van de woningen.

Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)

De garages komen zowel terugliggend ten opzichte van de gevel voor, als vrijstaand. De garages zijn ofwel voorzien van een plat dak of van een zadeldak (2). Sommige ramen zijn in vlakken verdeeld door houten roeden. In dit gebied komen vrijwel geen schoorstenen voor.

Detailspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)

Vooraf bij de vrijstaande woningen wordt gebruik gemaakt van trasramen en gootlijsten. De houten kozijnen, roedes en overige details komen voor in diverse kleuren. De twee-onder-één kap woningen zijn soms voorzien van een raamdorpel.

Welstandniveau: 3

Welstandscriteria

Hoofdaspecten (plaatsing, massa/vorm, gevelopbouw, materialen/kleuren hoofdvlakken)

- De woning moet georiënteerd zijn op de openbare weg;
- Twee-onder-één-kappers moeten zadeldaken evenwijdig aan de weg hebben;
- Een vrijstaande woning is een individuele bouwkundige eenheid en staat op zichzelf. Eenheid moet gevonden worden per woning, dit geldt voor zowel de hoofdmassa als de aan- en bijgebouwen;
- Maximaal 1 gesloten gevelwand, niet zijnde de voorkant;
- Bij vrijstaande woningen, die onderling in architectuur en verschijningsvorm verschillen, moeten het kleur- en materiaalgebruik de zelfstandige uitstraling van het gebouw ondersteunen.

Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)

- Aan de voor- en zijkant van de gebouwen zijn bouwkundige wijzigingen en toevoegingen toegestaan die aansluiten bij de architectuur van het desbetreffende gebouw, zoals dakkapellen, dakramen, dakopbouwen,

evenals aanbouwen aan de voorzijde, zoals portalen en erkers;

- Dakkapellen aan de voorzijde van de woningen moeten binnen één dakvlak regelmatig gerangschikt zijn op een horizontale lijn.

Detailaspecten (Materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)

- Gebruik van veel detaillering is verplicht;
- De individualiteit van de afzonderlijke woningen moet worden bevorderd.

Aanbevelingen

- Veel groen in de voor- en zijtuinen, bij voorkeur niet verhard;
- Voorop staat de individuele uitstraling van een hoofdgebouw met bijhorende aan- en bijgebouwen. Bij (vervangende) nieuwbouw moeten de positie en oriëntatie aansluiten op het karakter en beeld van de openbare ruimte.

2.12. Sportveld (G1)

Ligging

Ontsloten vanaf de hoofdroute door Langeweg loopt een doodlopende weg langs de kerk, waaraan een sporthal ligt met sportvelden.

Gebiedsbeschrijving

Hoofdaspecten (plaatsing, massa/vorm, gevelopbouw, materialen/kleuren hoofdvlakken)

De velden zijn gelegen aan de rand van de kern tegen het landelijk gebied. Hierdoor lopen de velden direct over in het open gebied. Het geheel oogt rustig en groen (53). Dichter naar het klooster toe bevindt zich een sporthal/clubhuis. De ingang is gelegen aan de voorzijde en bestaat uit één bouwlaag met plat dak. Daarachter ligt een grotere hal, bestaande uit twee bouwlagen met plat dak. Dit gebouw staat aan de rand van het sportcomplex. De gevel is uitgevoerd in bruine baksteen (50).

Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)

De gevel is vrij gesloten. Alleen aan de voorzijde bevindt zich een grote deur als ingang met enkele grote ramen van plafond tot vloer. De ramen in de gevels zijn afhankelijk van de achterliggende functie. Kleedruimten hebben hoger gelegen ramen die alleen dienen voor lichtinval.

Detailaspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)

De mate van detaillering is laag. Het gehele complex maakt een sobere en ingetogen indruk. Het gebouw is gericht op haar functie, ten behoeve van sport. Het gebouw is opgebouwd uit baksteen. Aan de voorzijde zijn gevelpanelen aangebracht om de toegang te accentueren. De kleuren, gebruikt voor de ingang, zijn geel voor de deuren en rood voor de gevelpanelen. De kozijnen zijn zwart geschilderd.

Welstandniveau 3

Welstandscriteria

Hoofdaspecten (plaatsing, massa/vorm, gevelopbouw, materialen/kleuren hoofdvlakken)

- Waardevolle kenmerken van het deelgebied, zoals omschreven in de gebiedsbeschrijving, moeten gehandhaafd worden;
- Het groene karakter van het gebied moet behouden worden;
- De positie en oriëntatie van een bouwwerk moeten vanuit functionele gronden worden bepaald;
- Voorop staat een individuele uitstraling van de bebouwing, inclusief de bijbehorende aan- en bijbouwen. Dit houdt in: een eigen architectonische vormgeving en uitstraling, die recht doet aan het ruimtelijke en functionele belang van het gebouw;
- De functie van het gebouw moet tot uiting komen in de vorm van het gebouw;
- Het kleur- en materiaalgebruik moeten de zelfstandige uitstraling van de bebouwing ondersteunen.

*Deelaspecten (Geledingen, gevelindeling,
vormgeving gevelelementen)*

- Massa en vorm moeten passen in het landschap, grootschalige maten zijn in die zin niet toegestaan.

*Detailaspecten (materialen, kleuren, detaillering
van onderdelen)*

- Reclame moet intern gericht zijn (op de sportvelden) en mag niet extern gericht zijn (op de omgeving van de sportvelden).

Aanbevelingen

- Aan de randen van percelen moet ruimte worden vrijgehouden voor het aanplanten van groen;
- Extra aandacht gaat uit naar de aansluiting van het gebouw (begane grond) op het maaiveld.

Royal Haskoning
Divisie Ruimtelijke Ontwikkeling

Catharijnesingel 41
Postbus 19009
3501 DA Utrecht
Telefoon
(030) 2308411
Telefax
(030) 2343421
info@utrecht.royalhaskoning.com

projectnummer
9M7666.I0

opdrachtgever
Gemeente Moerdijk/West-Brabant

projectleider
Corine Zwart
Langeweg