

Nota uiterlijk van bouwwerken 2025

voorheen welstandsnota, gemeente Oosterhout



Gemeente
Oosterhout

Colofon

Copyrights

Gemeente Oosterhout

Fotografie

Foto voorblad hoofdstuk 5 'Excessenregeling' is van @uglybelgianhouses. Overige foto's zijn van gemeente Oosterhout tenzij anders vermeld. Bij foutieve informatie, een verkeerde bronvermelding of als u van mening bent dat materiaal niet mag worden weergegeven op basis van auteursrechtelijke argumenten dan kunt u contact opnemen met de gemeente.

Kaartmateriaal

Topografische onderlegger van Esri, Nederland & Community Maps Contributors. Overige data gebaseerd op open data van onder andere de Rijksdienst voor het cultureel erfgoed.

Contact

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de Gemeente Oosterhout.

Adres: Slotjesveld 1, 4902 ZP Oosterhout

Postadres: Postbus 10150, 4900 GB Oosterhout

Telefoonnummer: 14 0162

Uitgave

Mei 2025

Inhoud

Klik op een hoofdstuk of een
paragraaf om verder te lezen.



Colofon
Inhoud
Schema beoordeling
Voorwoord

Inhoud 3

Hoofdstuk 1 Inleiding 6

1.1. Aanleiding	7
1.2. Wettelijk kader.....	8
1.3. Leeswijzer	9

Hoofdstuk 2 Rijks- en gemeentelijke monumenten 11

2.1. Algemeen	12
2.2. Criteria voor bouwwerken.....	12
2.3. Criteria voor reclame-uitingen.....	14
2.4. Criteria voor zonnepanelen	15

Hoofdstuk 3 Beschermd stads- en dorpsgezichten 21

3.1. Algemeen	22
3.2. Beschermd dorpsgezicht Den Hout	22
3.3. Beschermd dorpsgezicht De Heilige Driehoek	33
3.4. Beschermd stadsgezicht Oosterhout (Heuvel e.o.)	44

Hoofdstuk 4 Grotere (her)ontwikkelingen 54

4.1. Algemeen	54
4.2. De Esdoornlaan	55
4.3. Side Stream Innovation Valley	56

Hoofdstuk 5 Excessenregeling 57

5.1. Algemeen	58
5.2. De excessenregeling	59
5.3. Uitwerking	60

Bijlagen

Bijlage 1: Begrippenlijst
Bijlage 2: Lijst met rijks- en gemeentelijke monumenten (2025)
Bijlage 3: Beeldregieplan Esdoornlaan
Bijlage 4: Beeldkwaliteitsplan Side Stream Innovation Valley



Schema beoordeling uiterlijk van bouwwerken



Klik hier om vanuit elke pagina terug te gaan naar de inhoudsopgave



Voorwoord

Oosterhout is een aantrekkelijke gemeente met een verscheidenheid aan bebouwing. Van oude kloosters en kerken tot hedendaagse nieuwbouw, en alles wat daar tussen zit.

Een stad of dorp staat nooit stil. De omgeving en bebouwing verandert. Het is belangrijk om het oude te beschermen, maar wel ruimte te geven aan nieuwe functies zonder afbreuk te doen aan het verleden. Dat geldt in het bijzonder voor onze beschermde stads- en dorpsgezichten, rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten. Deze gebieden en gebouwen geven identiteit aan Oosterhout, Dorst, Oosteind en Den Hout.

Voor nieuwe ontwikkelingen geven we graag ruimte. Om die reden heeft de gemeenteraad in 2015 een nieuw welstandsbeleid vastgesteld. Het uitgangspunt is het beschermen van het erfgoed en ruimte geven voor nieuwe ontwikkelingen. Bij grote ontwikkelingen kan de gemeenteraad in aanvulling hierop kaders vaststellen. Kaders om ruimte te geven voor ontwikkeling.

We zijn nu 10 jaar verder. De Omgevingswet is in werking, er zijn veel woningen gebouwd, wensen voor verduurzaming van monumenten, nieuwe plannen ontwikkeld en nog volop in ontwikkeling. Alle reden dus om de welstandsnota uit 2015 aan te passen. Dit zodat het beleid weer bij de tijd is en ruimte gegeven kan worden aan de ontwikkelingen van Oosterhout, nu en in de toekomst.

Dees Melsen

Wethouder stedelijke ontwikkeling en wonen



Hoofdstuk 1

Inleiding



1.1. Aanleiding

Op 22 september 2015 heeft de gemeenteraad van Oosterhout besloten om het welstandstoezicht grotendeels af te schaffen. Er vindt sindsdien alleen welstandsbeoordeling plaats voor monumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en grotere (her)ontwikkelingen waarvoor een beeldkwaliteitsplan is vastgesteld. Voor de overige delen van Oosterhout gelden geen welstandscriteria meer en kan alleen achteraf worden opgetreden als sprake is van een exces. In 2023 is specifiek voor zonnepanelen op monumenten en panden in beschermde stads- en dorpsgezichten aanvullend beleid opgesteld. Dit samen met Erfgoedstichting Den Hout, stichting Heilige Driehoek, Heemkundekring De Heerlijkheid Oosterhout en enkele betrokken inwoners.

Daarnaast is vanaf 1 januari 2024 de Omgevingswet in werking getreden. Dit was aanleiding om de nota te actualiseren en in het kader van de Omgevingswet opnieuw vast te stellen. In deze nieuwe wet wordt gesproken over 'het uiterlijk van bouwwerken' (art. 4.19 Ow).

De 'Nota uiterlijk van bouwwerken Oosterhout 2025' is door de gemeenteraad vastgesteld en vervangt de Welstandsnota 2016. In de nieuwe nota is het zonnepanelenbeleid verwerkt en is de nota 'Omgevingswetproof' gemaakt. Inhoudelijk wordt de lijn uit 2015 voortgezet. Er zijn sindsdien wel een aantal ruimtelijke ontwikkelingen geweest waarvoor specifiek beeldkwaliteitsplannen zijn vastgesteld als aanvulling op de welstandsnota. Daar waar nog nodig, wordt een verwijzing opgenomen naar deze plannen, zodat de vastgestelde kaders van toepassing blijven. Bijgaand een opsomming van de plannen:

- In 2015 heeft de gemeenteraad besloten dat het beeldregieplan Contreie blijft bestaan tot het moment dat de gehele wijk is gerealiseerd. De wijk is geheel gerealiseerd waardoor in deze nieuwe nota dit plan niet meer is opgenomen.
- In 2021 is voor de herontwikkeling van het Arendsplein een bestemmingsplan vastgesteld. Hieraan gekoppeld zijn beeldkwaliteitseisen vastgesteld. In het bestemmingsplan is opgenomen dat na oplevering van alle appartementengebouwen de welstandstoets vervalt. Inmiddels zijn alle omgevingsvergunningen onherroepelijk en wordt binnenkort het laatste appartementengebouw opgeleverd. Daarmee is het niet nodig om de beeldkwaliteitseisen op te nemen in voorliggende nieuwe nota.

- In juli 2024 is het bestemmingsplan en beeldregieplan voor de ontwikkeling van 295 woningen aan de Esdoornlaan vastgesteld. Dit bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk en wordt verder uitgewerkt. In voorliggende nieuwe nota wordt een verwijzing naar het beeldregieplan opgenomen zodat de regels van toepassing blijven.
- In december 2024 is het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan voor Sidestream Innovation Valley vastgesteld. In voorliggende nieuwe nota wordt een verwijzing naar het beeldkwaliteitsplan opgenomen zodat de regels van toepassing blijven.

Voor nieuwe grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen kan de gemeenteraad een beeldkwaliteitsplan of een vergelijkbaar kader voor de gewenste ruimtelijke kwaliteit (laten) opstellen. Dit plan heeft dan een ontwikkelgericht karakter als sturingsinstrument voor de gewenste ruimtelijke kwaliteit. Een dergelijk kader kan naast criteria voor gebouwen ook uitgangspunten voor de inrichting van de openbare ruimte bevatten.

1.2. Wettelijk kader

Wie in Nederland iets wil bouwen of verbouwen heeft daarvoor in veel gevallen een omgevingsvergunning nodig. Bij een aanvraag voor een vergunning wordt bekeken of de plannen voldoen aan redelijke eisen van welstand. De welstandsbeoordeling is tot het inwerkingtreden van de Omgevingswet geregeld met artikel 12 van de Woningwet en gericht op het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk. Na inwerkingtreden van de Omgevingswet is de welstandsbeoordeling met de zogenaamde 'bruidsschat' overgeheveld naar het gemeentelijke omgevingsplan. De bruidsschat bevat de regels die voorheen door het Rijk werden gesteld, maar die met de Omgevingswet zijn overgeheveld naar gemeentelijke regels. De gemeente heeft tot 1 januari 2032 de tijd om het tijdelijk omgevingsplan met de bruidsschatregels geleidelijk om te vormen tot een nieuw omgevingsplan.

De Omgevingswet biedt de mogelijkheid om in het omgevingsplan open beoordelingsregels op te nemen, die interpretatie vragen in het licht van een concrete activiteit. Deze open beoordelingsregels kunnen worden uitgewerkt in een aparte beleidsregel. Voor het uiterlijk van bouwwerken is dat zelfs verplicht (art. 4.19 Ow). De gemeente Oosterhout kiest ervoor om alle vergunningaanvragen die betrekking hebben op monumenten en/of de beschermde dorps- en stadsgezichten voor te leggen aan de Adviescommissie Omgevingskwaliteit (de gemeentelijke adviescommissie conform artikel 17.9 van de Omgevingswet). Deze commissie baseert haar advies op de criteria in deze nota.



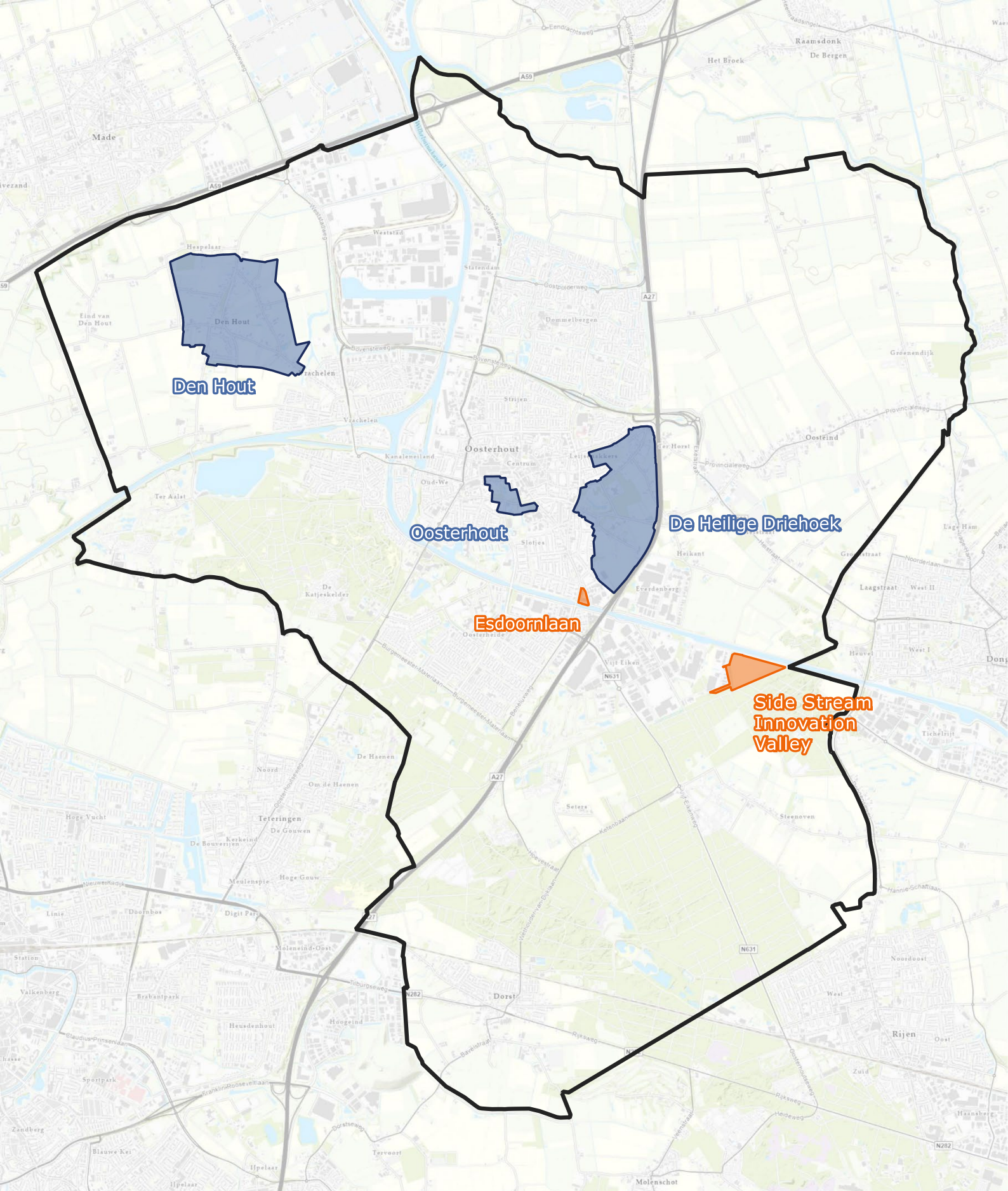
Een vergunningplichtig bouwwerk wordt zowel op zichzelf als in verband met zijn omgeving beoordeeld, waarbij ook verwachte veranderingen van die omgeving een rol kunnen spelen. Voor grotere bouwprojecten kan de gemeenteraad besluiten een beeldkwaliteitsplan op te stellen en een kwaliteitsteam aan te stellen. De 'Verordening gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit Oosterhout 2024' voorziet in de mogelijkheid dat ook de adviescommissie aangewezen kan worden om hierover te adviseren.

1.3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 zijn de criteria voor monumenten opgenomen. In hoofdstuk 3 zijn de criteria voor de drie beschermde dorps- en stadsgezichten beschreven. In hoofdstuk 4 wordt in gegaan op de mogelijkheid om voor toekomstige grootschalige en/of beeldbepalende (her)ontwikkelingen regels voor het uiterlijk van bouwwerken te stellen. Dat is op dit moment voor twee locaties van toepassing. In het hoofdstuk wordt ingegaan op het beeldregieplan Esdoornlaan en beeldkwaliteitsplan Side Stream Innovation Valley. In hoofdstuk 5 is de excessenregeling beschreven en nader uitgewerkt, waarmee onaanvaardbare excessen kunnen worden tegengegaan.



Basiliek St. Jan de Doper op de Markt



Klik op een gebied om direct naar de uitwerking te gaan.



Gemeentegrens van Oosterhout



Beschermde stads- en dorpsgezichten



Side Stream Innovation Valley en Esdoornlaan

Hoofdstuk 2

Rijks- en gemeentelijke monumenten



2.1. Algemeen

De gemeente Oosterhout heeft een rijke historie en als gevolg daarvan zijn er in de gemeente circa 82 rijksmonumenten en 207 gemeentelijke monumenten aanwezig. Het betreft gebouwen en bouwwerken die van algemeen belang zijn vanwege hun schoonheid, betekenis voor de wetenschap en/of cultuurhistorische waarde. Voor het verbouwen of wijzigen van monumenten is een omgevingsvergunning vereist.

Verbouw- en restauratieplannen van monumenten worden zowel op cultuurhistorische, als op het uiterlijk beoordeeld. In beide soorten adviezen zal worden ingegaan op vormgeving. Een integrale benadering levert in die gevallen zowel procedureel als inhoudelijk een meerwaarde op. De gemeente heeft de integrale advisering op de volgende wijze georganiseerd: Bij aanvragen die betrekking hebben op de verbouwing of restauratie van gemeentelijke of rijksmonumenten wordt advies gevraagd van de Adviescommissie Omgevingskwaliteit Oosterhout die zowel deskundigheid heeft op het gebied van monumenten, als op het gebied van omgevingskwaliteit, waaronder specifiek ook het uiterlijk van bouwwerken. Er wordt één advies uitgebracht dat de verschillende aspecten omvat.

Voor bouwplannen op, aan of nabij monumenten vormt een redengevende omschrijving van het monument het belangrijkste criterium. Indien de redengevende omschrijving ontbreekt of dusdanig weinig informatie bevat dat daarvan niet uitgegaan kan worden, is het noodzakelijk dat een bouwhistorische verkenning met waardestelling wordt uitgevoerd. Monumenten vormen niet zelden een uitzondering in hun omgeving. Ze hebben vaak specifieke vorm- en stijlenmerken, die afwijken van de gebiedskarakteristiek.

2.2. Criteria voor bouwwerken

De algemene uitgangspunten bij de beoordeling van ingrepen aan een monument zijn:

- Een bouwplan aan een monument vraagt om een **individuele aanpak**. Elk monument heeft zijn eigen, unieke kenmerken. Alleen als er een goed beeld bestaat van de aspecten die juist dat monument waardevol maken, kan bij plannen het benodigde maatwerk worden geleverd. Bij de beoordeling van plannen wordt getoetst of de monumentale aspecten van het pand of object voldoende worden gerespecteerd.



- **Het monument is uitgangspunt.** Niet elke functie past in elk monument. De aard en structuur van het monument kan een nieuw gebruik beperken. Bij wijzigingen draait het steeds om het vinden van een goede balans tussen de wensen van de gebruiker en de mogelijkheden die het monument biedt. Elke ingreep wordt gemotiveerd door een zorgvuldige afweging.
- **De bouw- en gebruiksgeschiedenis** zijn van belang bij een monument. Een monument ontleent veelal zijn waarde aan de bouwgeschiedenis. Latere wijzigingen of toevoegingen kunnen van groot belang zijn omdat de bouwgeschiedenis van een gebouw daaraan afleesbaar is.
- Behoud van het aanwezige **historisch materiaal** heeft de voorkeur boven nieuw materiaal of hergebruik van materiaal van elders. Constructie, materiaal, afwerking en detail bepalen de fysieke ouderdom van het monument en zijn essentieel voor de monumentale waarde en voor het uiterlijk van het monument.
- Er dient een **relatie** te zijn tussen **vorm, gebruik en constructie**. Van een monument mag worden verwacht dat de verschijningsvorm een relatie heeft met het gebruik ervan en de wijze waarop het gemaakt is, terwijl de vormgeving daarnaast ook zijn eigen samenhang en logica heeft. Hoewel het toezicht slechts is gericht op de uiterlijke verschijningsvorm, kan de vorm van het bouwwerk niet los worden gedacht van de eisen vanuit het gebruik en de mogelijkheden die materialen en technieken bieden om een doelmatige constructie te maken.
- De (historische) **relatie tussen bouwwerk en omgeving** blijft in stand of wordt verbeterd. Van een monument dat voldoet aan een goede omgevingskwaliteit mag worden verwacht dat het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte.
- Er is een **evenwicht tussen helderheid en complexiteit**. Van een monument dat voldoet aan een goede omgevingskwaliteit mag worden verwacht dat de historische structuur die is aangebracht in het beeld behouden blijft of hersteld wordt, zonder dat de aantrekkingskracht verloren gaat. Een belangrijke eis die aan het uiterlijk van een monumentaal gebouw mag worden gesteld is dat er structuur wordt aangebracht in het beeld, voor zover dit past in het historisch karakter van het gebouw. Een heldere structuur biedt houvast voor de waarneming en is bepalend voor het beeld dat men vasthoudt van een gebouw. Symmetrie, ritme, herkenbare maatreeksen en materialen maken het voor de gemiddelde waarnemer mogelijk de grote hoeveelheid visuele informatie die de gebouwde omgeving geeft, te reduceren tot een bevattelijk beeld.

- **Schaal en maatverhoudingen** blijven behouden. Van een monument dat voldoet aan een goede omgevingskwaliteit mag worden verwacht dat een samenhangend stelsel van maatverhoudingen behouden blijft of terug wordt gebracht, dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.
- **Zonneschermen aan voorgevels** zijn toegestaan zolang ze passen in de historische structuur van de gevel, in relatie tot raamverdeling, herkenbare gevelhoogten en traveeënverdeling en ze geen onherstelbare schade toebrengen aan het historisch materiaal.
- **Materiaal, textuur, kleur en licht** ondersteunen het karakter van het gebouw. Van een monument dat voldoet aan een goede omgevingskwaliteit mag worden verwacht dat materiaal, textuur, kleur en licht het karakter van het bouwwerk zelf ondersteunen en de ruimtelijke samenhang met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan duidelijk maken.
- **Technische installaties** op, aan en bij gebouwen, zoals kleine windmolens (kwi's) airco-units, warmtepompen, complete energie-units, ventilatie- en klimaatsystemen, antennes etc. worden met uiterste zorg en respect voor de cultuurhistorische waarde en bouwfysische kenmerken vormgegeven. Plaatsing zo veel mogelijk inpandig, dan wel minimaal achter de voorgevellijn op een plek die niet zichtbaar is vanuit het openbaar gebied.

2.3. Criteria voor reclame-uitingen

Om een harmonie met de aanwezige cultuurhistorische waarden te bereiken dienen reclame-uitingen in zijn algemeenheid gekenmerkt te worden door een gebruik van traditionele middelen, materialen, vormen en kleuren en afgestemd te zijn op het pand. Voorbeelden van traditionele middelen zijn het uithangbord en het beletteren van kroonlijsten of luifels boven entree of etalage-partijen. Uiteraard is het van groot belang dat de reclameaanduiding op harmonieuze manier opgenomen wordt in de architectuur van het pand of zelfs daartoe bijdraagt. Felle kleuren, grote ongelede vlakken met reclameboodschappen evenals lichtbakken zijn storend doordat zij onvoldoende passen in de traditionele karakteristiek. Het aanlichten van losse letters op gevel of luifel biedt een goed alternatief voor lichtbakken.



Voor de reclame-uitingen op, aan en bij monumenten gelden de volgende voorwaarden:

- Reclame-uitingen mogen uitsluitend op zodanige wijze worden aangebracht, dat er geen onherstelbare schade wordt veroorzaakt aan het historisch materiaal van het monument (vastzetten in de voegen in plaats van in de steen).
- Géén lichtbakken tegen de gevel zijn toegestaan, met uitzondering van monumenten in centrumgebieden waar maximaal één lichtbak van maximaal 0,50 m² per 10 m gevelbreedte mag worden aangebracht.
- Gestreefd dient te worden naar onverlichte uithangborden dwars op de gevel (maximaal 2 per monument).
- De maatvoering en plaatsing van -al dan niet aangelichte- objecten dient extra kritisch afgezet te worden tegen de structuur van de gevel.
- De dikte van zowel het vlak tegen de gevel als het haaks op de gevel geplaatste object mag maximaal 5 cm bedragen.
- Eventuele aanlichtings-armaturen dienen qua afmetingen maximaal ondergeschikt te zijn en dienen onopvallend qua kleurstelling te zijn.
- Waar mogelijk dient een reclamevoering met 'open' belettering te worden toegepast.
- Banieren zijn toegestaan dwars op de gevel met een breedte van maximaal 40 cm en een hoogte gelijk aan de verdiepingshoogte van de eerste verdieping.
- In alle gevallen geldt dat er maatwerk nodig is; reclame-uitingen dienen afgestemd te zijn op de structuur en opbouw van de gevel.

2.4. Criteria voor zonnepanelen

Algemeen

De volgende algemene criteria hebben betrekking op de plaatsing van zonnepanelen op- of bij rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten en op- of bij bebouwing binnen de grenzen van de drie beschermde stads- of dorpsgezichten. De opbrengst is ondergeschikt aan de monumentale en/of de cultuurhistorische waarden.



Waar

- Het plaatsen van zonnepanelen is toegestaan op, vanuit de openbare ruimte gezien, niet-zichtbare daken van bebouwing (hoofd- en bijgebouwen). Het plaatsen van zonnepanelen is ook toegestaan op, vanuit de openbare ruimte gezien, niet zichtbare delen van het zijerf en achtererf. Het plaatsen van zonnepanelen is niet toegestaan op een voordakvlak, aan gevels of op het voorerf (voortuin).
- Om het karakteristieke beeld niet te verstoren worden zonnepanelen zo onopvallend mogelijk geplaatst. De verschillende mogelijkheden dienen te worden onderzocht waarbij de volgende zoekvolgorde wordt gehanteerd:
 1. Is plaatsing op het maaiveld (achtererf, eventueel zij-erf) mogelijk.
 2. Is plaatsing op een plat dak mogelijk.
 3. Is plaatsing op het achter- of zijdakvlak van een aan- of bijgebouw zonder (cultuur)historische waarde mogelijk.
 4. Is plaatsing op het achter- of zijdakvlak van een aan- of bijgebouw met (cultuur)historische waarde mogelijk.
 5. Is plaatsing op het achter- of zijdakvlak van het hoofdgebouw mogelijk.
- De plaatsing van de zonnepanelen is reversibel. De zonnepanelen inclusief installaties kunnen in de toekomst zonder beschadiging of verlies van historisch materiaal van dak of bebouwing weer verwijderd worden. Plaatsing is alleen mogelijk op harde, niet natuurlijke materialen zoals dakpannen, bitumen en zink (geen riet) en wanneer geen cultuurhistorisch waardevol groen (hagen, bomen) verwijderd wordt.

Waarop

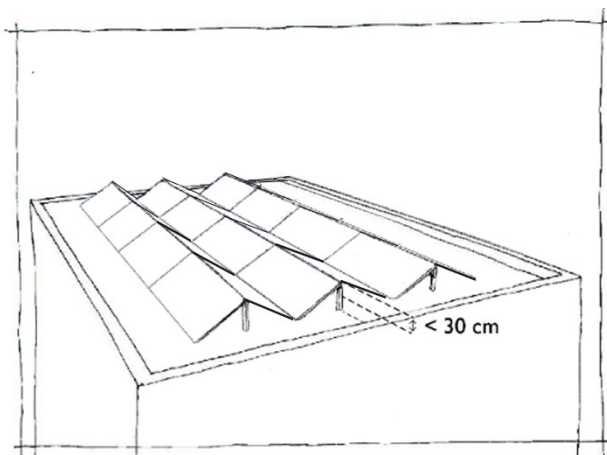
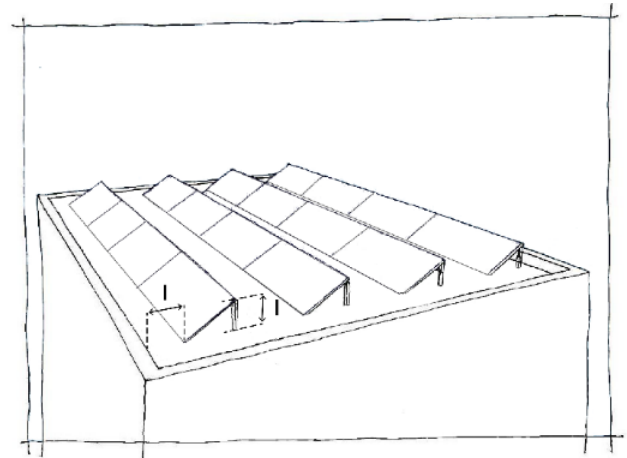
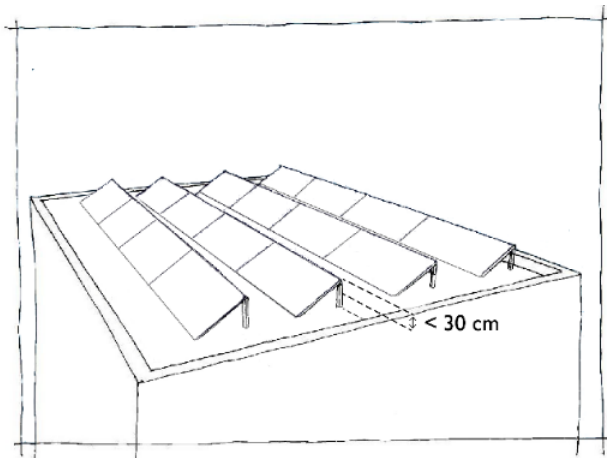
- Plaatsing op platte daken dient aaneengesloten en evenwijdig aan de dakrand te worden uitgevoerd. Uitgangspunt is dat de panelen niet of nauwelijks zichtbaar zijn. Bepalend hiervoor zijn de afstand tot de dakrand, die minimaal gelijk is aan de hoogte van het paneel, en de hoogte die de panelen boven de dakrand uitsteken, deze bedraagt maximaal 30 cm.



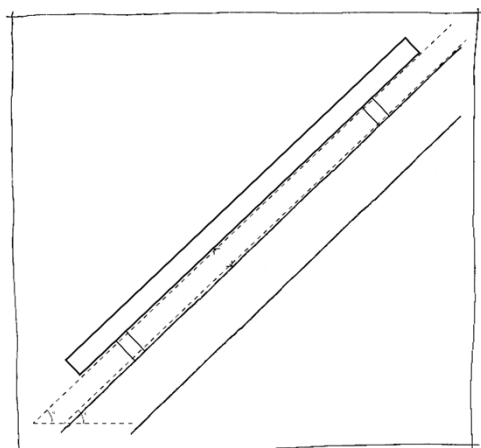
- Plaatsing op hellende daken vlak met eenzelfde hellingshoek als het dakvlak. Per dakvlak in één rechthoekig en aaneengesloten paneelvlak waarbij de panelen allemaal in dezelfde richting (horizontaal of verticaal) liggen. Bij over verschillende panden doorlopende dakvlakken dienen de afzonderlijke legplannen op elkaar te worden afgestemd. Om de zichtbaarheid te beperken de panelen liefst onderin het dakvlak plaatsen, maar in ieder geval op minimaal 50 cm afstand van nok, goot, dakrand en hoekkepers.

Uitvoering

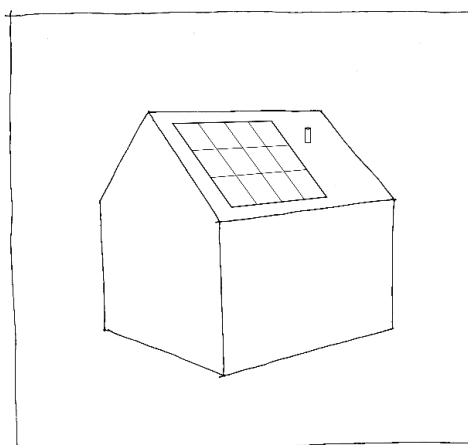
- Zonnepanelen uitvoeren in een matte egale kleur zwart zonder rand (all-black) of in een kleur die overeenkomt met de kleur van de dakbedekking. Daarbij altijd uitgaan van één type paneel per paneelvlak, dakvlak of gebouw.
- Kabels en leidingen niet zichtbaar aan de buitenzijde of aan de binnenzijde van de gebouwen aanbrengen. Ook omvormers en andere installatieonderdelen dienen onzichtbaar en/of aan de binnenzijde van gebouwen te worden geplaatst.



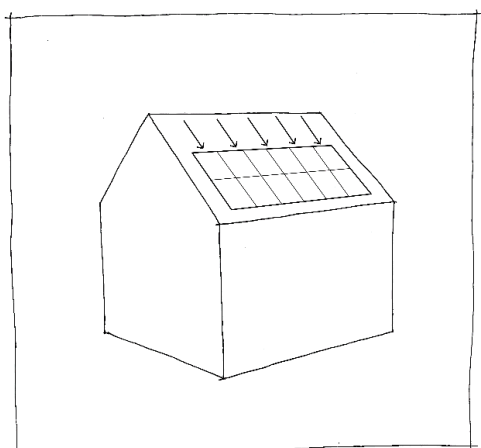
- Aaneengesloten, evenwijdig aan en max. 30 cm. boven de dakrand.*
- Afstand tot de dakrand is min. 1 keer de hoogte van paneel.*
- Zadeldakopstelling is ook mogelijk, top max. 30 cm. boven dakrand.*



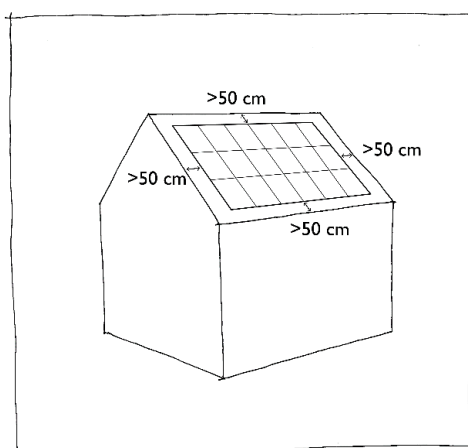
d. Dezelfde hellingshoek als het dakvlak.



e. Een rechthoekig en aaneengesloten paneelvlak.



f. Zoveel mogelijk onderin het dakvlak.



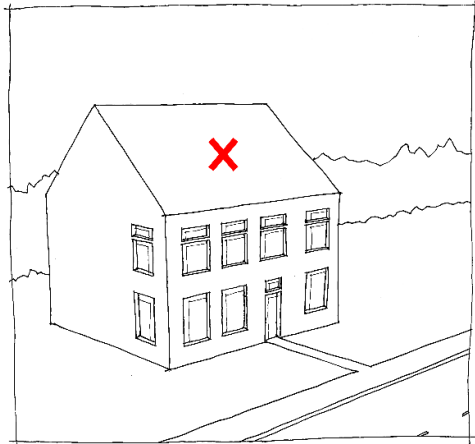
g. Min. 50 cm. afstand.

Aanvullend

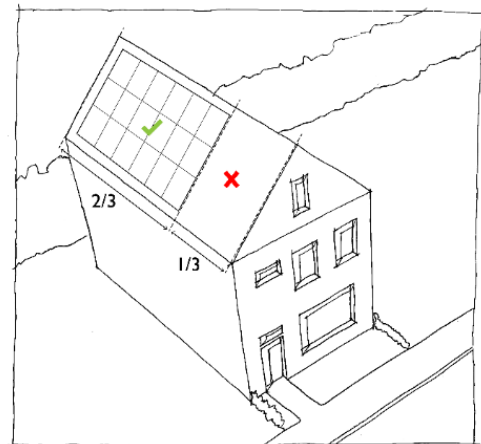
Voor monumenten gelden naast de algemene criteria deze set aanvullende criteria. Deze criteria gelden ook voor monumenten binnen de grenzen van één van de beschermde stads- of dorpsgezichten.

- Bij hellende daken zijn zonnepanelen niet toegestaan op het voordakvlak.
- Bij schild- en zadeldaken zijn op het achterdakvlak panelen mogelijk tenzij dit dakvlak gericht is op de openbare ruimte (zie voorbeeld Ridderstraat 80). Op zijdakvlakken zijn panelen mogelijk tenzij dit dakvlak gericht is op de openbare ruimte. Hierbij dient minimaal 1/3 deel van de breedte van het dakvlak, vanaf de voorzijde gezien, vrij te blijven van panelen. De panelen zijn vanaf de achterzijde naar voor geordend.

- Bij andere kapvormen zoals samengestelde kappen, mansardekappen of andere bijzondere kapvormen vraagt plaatsing om een maatwerkoplossing. Aanbevolen wordt om in een vroeg stadium hierover vooroverleg te voeren met de commissie. In overleg kan dan onderzocht worden of er mogelijk oplossingen of alternatieven zijn.



h. Geen panelen op voordakvlak.



i. Minimaal 1/3 deel van de breedte van het dakvlak blijft vrij van panelen.

Bijzondere gebouwtypen

Niet alle monumenten of bouwwerken zijn geschikt voor de plaatsing van zonnepanelen. Objecten met bijzondere cultuurhistorische, architectuurhistorische of stedenbouwhistorische waarde kunnen geheel worden uitgesloten voor de plaatsing van zonnepanelen.

Hierbij gaat het bijvoorbeeld om bijzondere gebouwtypen (o.a. kerken, molens, stadhuizen, militaire objecten, vestingwerken, historische waterhuishoudingobjecten en kerkhoven). Ook wanneer er sprake is van bijzondere of kwetsbare dakbedekking (bijvoorbeeld riet, lood, koper, zink, leien of een zeldzaam type dakpan en/of een bijzondere legpatroon) kan het aanbrengen van zonnepanelen daarop niet gewenst zijn.

De Adviescommissie Omgevingskwaliteit Oosterhout beoordeelt of een bouwwerk of object uitgesloten wordt voor de plaatsing van zonnepanelen. Aanbevolen wordt om in een vroeg stadium hierover vooroverleg te voeren met de commissie. In overleg kan dan onderzocht worden of er mogelijk oplossingen of alternatieven zijn.



Slotje Limburg, Slotlaan (rijksmonument), 2022. Vanwege de alzijdige ligging is het aanbrengen van panelen op de schuine dakvlakken uitgesloten.

Hoofdstuk 3

Beschermde stads- en dorpsgezichten



3.1. Algemeen

De gemeente kent drie beschermde stads- en dorpsgezichten die aangewezen zijn in het kader van de Monumentenwet 1988, te weten:

- het beschermde stadsgezicht Oosterhout (Heuvel e.o.);
- beschermd dorpsgezicht de Heilige Driehoek;
- het beschermd dorpsgezicht Den Hout.

Alle bouwactiviteiten aan of bij panden in de beschermde stads- en dorpsgezichten, ook aan panden die zelf niet op de monumentenlijst staan, worden voor advies aan de Adviescommissie Omgevingskwaliteit Oosterhout voorgelegd. De advisering wordt hierbij gebaseerd op de redengevende omschrijving van de monumenten, de omschrijving van het beschermde stads- of dorpsgezicht en de criteria zoals opgenomen in deze Nota uiterlijk van bouwwerken 2025.

De advisering van alle bouwplannen binnen de beschermde stads- en dorpsgezichten (dus zowel monumenten als andere gebouwen) wordt door de Adviescommissie Omgevingskwaliteit Oosterhout gedaan.

3.2. Beschermd dorpsgezicht Den Hout

3.2.1. Algemeen

Deze uit de middeleeuwen daterende, in plattegrond nog zeer gave akker-nederzetting met daaraan karakteristieke bebouwing is zeer waardevol. De bestaande bebouwingsvorm straalt een duidelijke oorspronkelijkheid en karakteristiek uit. Behoud van deze gebiedskenmerken staat voorop.

Het beschermde dorpsgezicht Den Hout wordt gevormd door een aantal karakteristieke lang- en kortgevelboerderijen, karakteristieke woonhuizen en kerk met klooster rondom een driehoekig, met bomen beplant onverharde brink (de Houtse Heuvel) . Het bebouwingsbeeld is zeer bescheiden en weinig pretentiek. Stadse fratsen komen er niet voor. De ambitie van het gemeentebestuur van Oosterhout is gericht op behoud van de aanwezige karakteristiek binnen het beschermd dorpsgezicht Den Hout.

3.2.2. Criteria voor bouwwerken

De toelichting bij het besluit tot aanwijzing van het beschermd dorpsgezicht en de beleidsuitgangspunten voor omgevingskwaliteit maken deel uit van



deze beoordelingscriteria. Alle hierna met * gemerkte criteria gelden slechts indien en voor zover het geldende omgevingsplan niet anders bepaalt.

*Plaatsing**

- In de structuur, de opbouw, de breedte en het type van de bebouwing dient het oorspronkelijke en beschermde ruimtelijke karakter als uitgangspunt.
- Algehele nieuwbouw is slechts toegestaan voor zover het gebouw geen rijks- of gemeentelijk monument betreft en voor zover de bestaande karakteristiek niet aangetast wordt.
- Algehele nieuwbouw moet binnen de contouren van de bestaande bebouwing plaatsvinden (zowel de vier gevels als de dakvorm), tenzij door een geringe verschuiving de karakteristiek van de omgeving verbeterd.
- De openheid tussen twee bebouwingselementen of complexen moet bewaard blijven. Uitbreidingen aan de voorkanten zijn niet toegestaan.
- Specifiek voor agrarische bedrijven is de clustering van meerdere gebouwen (woonhuis, stallen, loodsen) op een bouwperceel. De positionering van deze gebouwen ten opzichte van elkaar heeft vaak een bedrijfsmatige achtergrond maar is ook uit een oogpunt van de beleving van het complex een belangrijk uitgangspunt. Woonhuizen en boerderijen in het dorpsgezicht dienen deze karakteristiek te respecteren.
- Het overwegend open tot half open bebouwingbeeld van herkenbare individuele panden dient in stand gehouden te worden. Het overwegend open bebouwingsbeeld met omvangrijke bouwmassa's aan ruime open ruimten dient eveneens in stand gehouden te worden.
- Nieuwbouw dient aan te sluiten bij de ritmiek van de bestaande bebouwing in de omgeving.
- De parcellering, de positie en de oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing dienen richtinggevend te zijn bij nieuwbouw.
- Zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare weg dienen als voorgevel behandeld te worden.

*Hoofdvorm**

- Bij renovatie van bestaande gebouwen dient de originele vorm(geving) het uitgangspunt te zijn. De hoofdvormen dienen ervoor te zorgen dat de gebouwen passen bij de landschappelijke en cultuurhistorische karakteristiek.
- Elke bouwmassa moet zijn eigen karakteristiek hebben, maar moet passen bij de bouwmassa's in de omgeving. Grote ingrepen aan bestaande gebouwen dienen zo veel mogelijk op één punt, uitsluitend aan de



achterzijde, te worden geconcentreerd, rekening houdend met de originele hoofdvorm en kapvorm.

Gevelopbouw

- Bij bestaande gevels moet de oorspronkelijke (traditionele) indeling gehandhaafd blijven. De bebouwing heeft een duidelijke relatie met de (oorspronkelijke) agrarische functie: dit uit zich in eenvoudige hoofdvormen en een duidelijke gevelindeling, aansluitend op het oorspronkelijk boerderijtype van dit gebied.

Kleuren en materialen (hoofdvlakken)

- Bij renovatie van gebouwen dient het originele materiaalgebruik het uitgangspunt te zijn. De hoofdkleurtoon en het overwegend materiaalgebruik dienen afgestemd te zijn op de karakteristiek in het dorpsgezicht, waarbij het gebruik van gedekte kleuren en natuurlijke materialen voorop staan. Daken gedekt met riet/stro en/of gebakken pannen, gevels van (rode/bruinrode) baksteen en/of hout.
- Als historische panden een rieten kap hebben, is vervanging door ander materiaal niet toegestaan tenzij aangetoond kan worden dat daardoor de cultuurhistorische en architectonische waarde niet wordt aangetast.



Houtse Heuvel

Compositie massaonderdelen

- Gebouwen moeten geclusterd en in onderlinge samenhang op het terrein geplaatst zijn. Aan- en bijgebouwen dienen rekening te houden met de herkenbaarheid van de hoofdbebouwing.

Gevelindeling

- Bij verbouw en renovatie dient te worden aangesloten bij de richting en de maatverhoudingen van de bestaande gevelopeningen. De gevels van bijgebouwen moeten een duidelijke plint en een beëindiging aan de bovenzijde hebben. Grote vlakken moeten een structuur of onderverdeling hebben. De maat en schaal van de gevelindeling moeten worden gerespecteerd.
- De verticale geleiding en ritmiek van de gevel dient te worden benadrukt, mede gelet op gevelassen, kolomplaatsingen en dergelijke.
- In de horizontale gevelopbouw moeten de begrenzing van de onderzijde (plint) en de bovenzijde (goot of kroonlijst) als belangrijke elementen zijn behandeld.
- Het onderscheid tussen het oorspronkelijke woondeel van een (voormalige) boerderij en het oorspronkelijke bedrijfsdeel dient in de architectuur op een herkenbare wijze zichtbaar te blijven.
- De architectonische eenheid van het oorspronkelijke pand blijft uitgangspunt in geval van splitsing. De vormgeving van entree en de eventuele symmetrie van de gevelopbouw wordt zorgvuldig behandeld.
- Toevoegingen, zoals opgetrokken middenrisalieten en dakuitbouwen aan de voorzijde maken in plaatsing en vormgeving deel uit van het ontwerp van de onderliggende (voor)gevel.

Kleuren en materialen *(deelvlakken)*

- Bij het plaatsen van loodsen en schuren dient er sprake te zijn van een toepassing van passend materiaal, zoals baksteen en hout. Spiegelende oppervlakken, kunststof en Trespa mogen niet worden toegepast bij beplating van de gevels.

Detailering

- Bij detailering moeten de aanwezige fijne en/of ambachtelijke onderdelen behouden blijven. De detailering van nieuwe onderdelen moet qua vorm en uitstraling passen bij de aanwezige details. Extra aandacht is vereist voor: voordeuren, garagedeuren kozijnen, gootbakken, boeiboorden, windveren en erfafscheidingen.



*Bouwwerken op erven en erfafscheidingen**

- Toegestaan worden hagen of heggen tot een maximale hoogte van 1 m., al dan niet voorzien van open en donker geschilderd rasterwerk.
- Erfafscheidingen op voor- en zij-erven mogen niet gebouwd zijn. Uitsluitend groene erfafscheidingen in de vorm van hagen zijn toegestaan.
- Hekwerken e.d. aan de straatzijde mogen niet hoger dan 1,20 m zijn en moeten op één lijn staan en in hoogte en vormgeving op elkaar zijn afgestemd.
- Zij-erven gelegen grenzend aan openbare ruimte dienen als voorerf te worden behandeld.
- Op achtererven gelegen in zicht van de openbare ruimte zijn hagen of heggen, al dan niet voorzien van open rasterwerk, tot max. 2 meter* toegestaan.

Dakkapellen en dakramen

- Dakkapellen en dakramen aan de voorzijde zijn niet toegestaan.

Aan- en uitbouwen

- Bijgebouwen worden uitsluitend achter de hoofdbebouwing op de kavel geplaatst en worden in massa, maatvoering en stijl afgestemd op (ondergeschikt aan) de hoofdmassa.
- Materialen, kleuren en detaillering van de aan- en bijgebouwen worden zorgvuldig afgestemd op die van het hoofdgebouw.
- Toevoegingen aan het dak worden uitsluitend aan de achterzijde aangebracht.
- In het geval dat de kap haaks op de as van de straat staat, zijn toevoegingen niet toegestaan*.

Rolluiken e.d.

- Aan de voorzijde en de zijgevels zijn geen rolluiken toegestaan. Aan de achterzijde zijn rolluiken toegestaan, mist deze zijn opgenomen in de gevelstructuur (in of achter de gevel aanbrengen) en materiaal en kleur zijn afgestemd op de overige gevel.

Technische installaties

- Kleine windmolens (kwi's) airco-units, warmtepompen, complete energie-units, ventilatie- en klimaatsystemen, antennes etc. op, aan en bij gebouwen zo veel mogelijk inpandig, dan wel minimaal achter de voorgevellijn op een plek die niet zichtbaar is vanuit het openbaar gebied.



3.2.3. Criteria voor reclame-uitingen

Voor de reclame-uitingen binnen het beschermd dorpsgezicht Den Hout gelden de volgende voorwaarden:

- Voor monumenten gelden de in 2.3 genoemde voorwaarden, met dien verstande dat hier geen lichtbakken zijn toegestaan.
- Ook aan andere gebouwen dan monumenten zijn geen lichtbakken toegestaan.
- In principe dient te worden gestreefd naar onverlichte uithangborden dwars op de gevel (maximaal 2 per monument).
- De maatvoering en plaatsing van –al dan niet aangelichte- objecten dient extra kritisch afgezet te worden tegen de structuur van de gevel.
- De dikte van zowel het vlak tegen de gevel als het haaks op de gevel geplaatste object mag maximaal 5 cm bedragen.
- Eventuele aanlichtings-armaturen dienen qua afmetingen maximaal ondergeschikt te zijn en dienen onopvallend qua kleurstelling te zijn.
- Waar mogelijk zal worden aangestuurd op een reclamevoering met 'open' belettering.

3.2.4. Criteria voor zonnepanelen

Algemeen

De volgende algemene criteria hebben betrekking op de plaatsing van zonnepanelen op of bij bebouwing binnen de grenzen van de drie beschermde stads- of dorpsgezichten. De opbrengst is ondergeschikt aan de monumentale en/of de cultuurhistorische waarden.

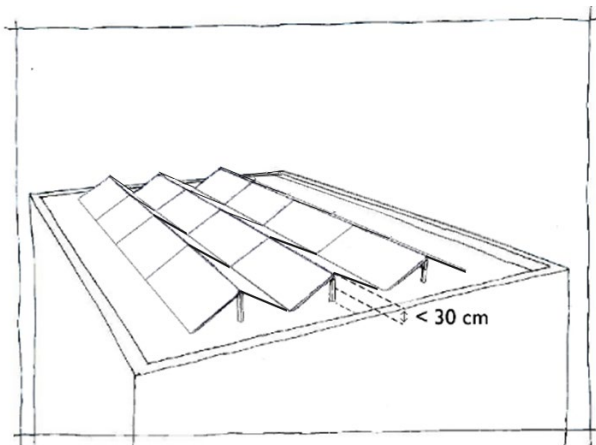
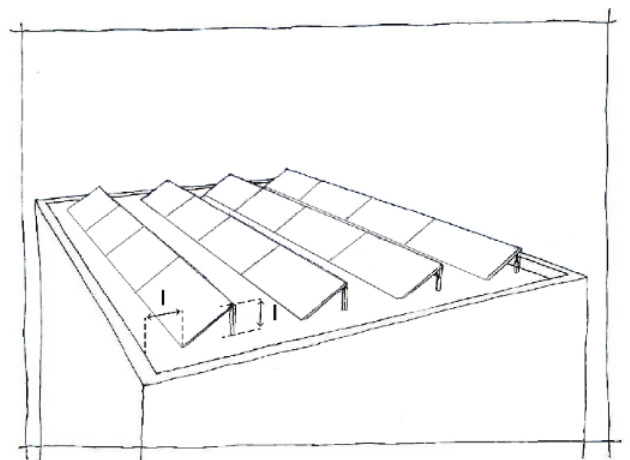
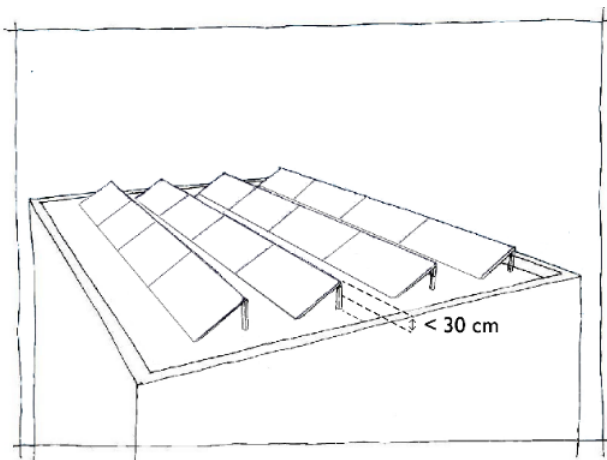
Waar

- Het plaatsen van zonnepanelen is toegestaan op, vanuit de openbare ruimte gezien, niet-zichtbare daken van bebouwing (hoofd- en bijgebouwen). Het plaatsen van zonnepanelen is ook toegestaan op, vanuit de openbare ruimte gezien, niet zichtbare delen van het zijerf en achtererf. Het plaatsen van zonnepanelen is niet toegestaan op een voordakvlak, aan gevels of op het voorerf (voortuin).
- Om het karakteristieke beeld niet te verstoren worden zonnepanelen zo onopvallend mogelijk geplaatst.



De verschillende mogelijkheden dienen te worden onderzocht waarbij de volgende zoekvolgorde wordt gehanteerd:

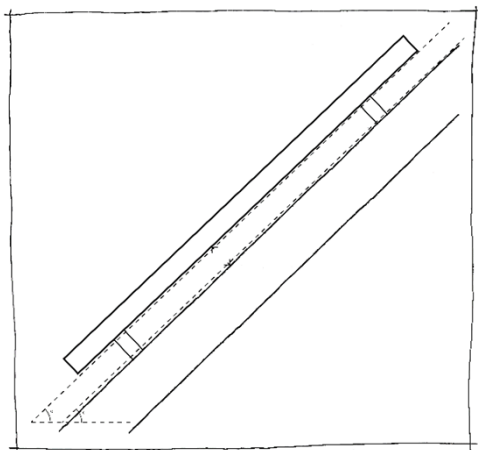
1. Is plaatsing op het maaiveld (achtererf, eventueel zij-erf) mogelijk.
 2. Is plaatsing op een plat dak mogelijk.
 3. Is plaatsing op het achter- of zijdakvlak van een aan- of bijgebouw zonder (cultuur)historische waarde mogelijk.
 4. Is plaatsing op het achter- of zijdakvlak van een aan- of bijgebouw met (cultuur)historische waarde mogelijk.
 5. Is plaatsing op het achter- of zijdakvlak van het hoofdgebouw mogelijk.
- De plaatsing van de zonnepanelen is reversibel. De zonnepanelen inclusief installaties kunnen in de toekomst zonder beschadiging of verlies van historisch materiaal van dak of bebouwing weer verwijderd worden. Plaatsing is alleen mogelijk op harde, niet natuurlijke materialen zoals dakpannen, bitumen en zink (geen riet) en wanneer geen cultuurhistorisch waardevol groen (hagen, bomen) verwijderd wordt.



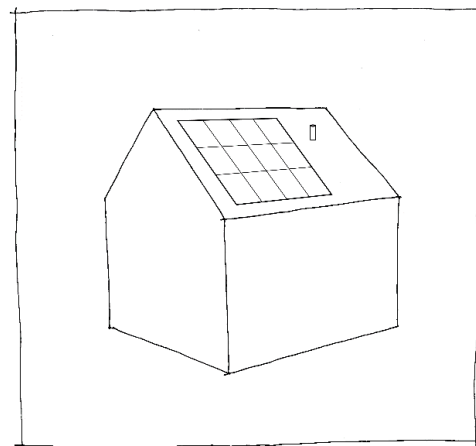
- a. Aaneengesloten, evenwijdig aan en max. 30 cm. boven de dakrand.
- b. Afstand tot de dakrand is min. 1 keer de hoogte van paneel.
- c. Zadeldakopstelling is ook mogelijk, top max. 30 cm. boven dakrand.

Waarop

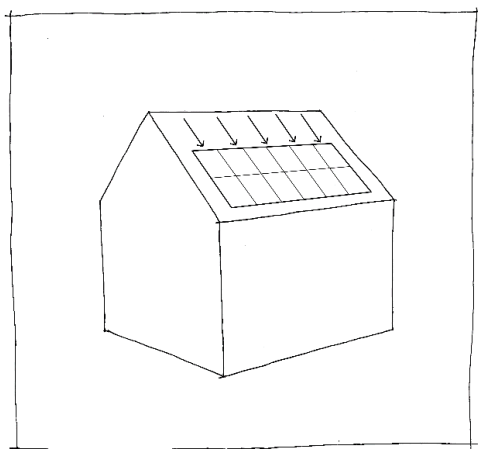
- Plaatsing op platte daken dient aaneengesloten en evenwijdig aan de dakrand te worden uitgevoerd. Uitgangspunt is dat de panelen niet of nauwelijks zichtbaar zijn. Bepalend hiervoor zijn de afstand tot de dakrand, die minimaal gelijk is aan de hoogte van het paneel, en de hoogte die de panelen boven de dakrand uitsteken, deze bedraagt maximaal 30 cm.
- Plaatsing op hellende daken vlak met eenzelfde hellingshoek als het dakvlak. Per dakvlak in één rechthoekig en aaneengesloten paneelvlak waarbij de panelen allemaal in dezelfde richting (horizontaal of verticaal) liggen. Bij over verschillende panden doorlopende dakvlakken dienen de afzonderlijke legplannen op elkaar te worden afgestemd. Om de zichtbaarheid te beperken de panelen liefst onderin het dakvlak plaatsen, maar in ieder geval op minimaal 50 cm afstand van nok, goot, dakrand en hoekkepers.



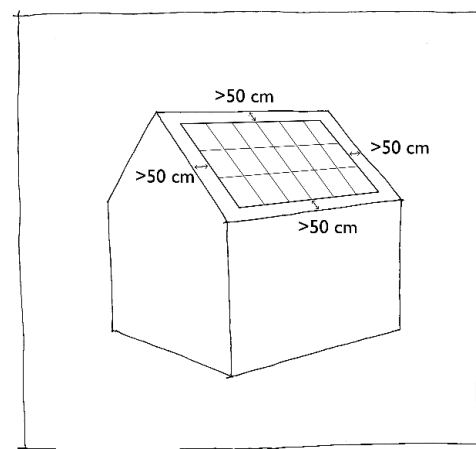
d. Dezelfde hellingshoek als het dakvlak.



e. Een rechthoekig en aaneengesloten paneelvlak.



f. Zoveel mogelijk onderin het dakvlak.



g. Min. 50 cm. afstand.

Uitvoering

- Zonnepanelen uitvoeren in een matte egale kleur zwart zonder rand (all-black) of in een kleur die overeenkomt met de kleur van de dakbedekking. Daarbij altijd uitgaan van één type paneel per paneelvlak, dakvlak of gebouw.
- Kabels en leidingen niet zichtbaar aan de buitenzijde of aan de binnenzijde van de gebouwen aanbrengen. Ook omvormers en andere installatieonderdelen dienen onzichtbaar en/of aan de binnenzijde van gebouwen te worden geplaatst.

Aanvullend

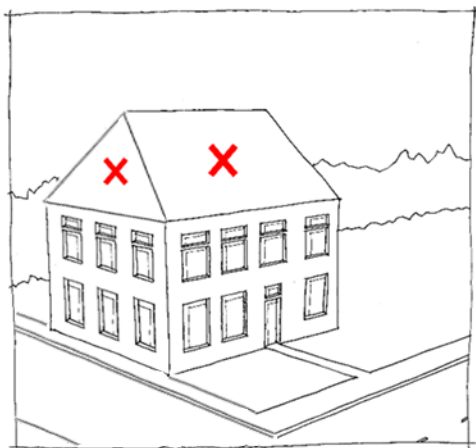
Vanwege het specifieke karakter is het beschermd gezicht Den Hout opgedeeld in drie zones A, B en C op basis van de verschillende waarden van het beschermd dorpsgezicht. De volgende criteria zijn aanvullend op de algemene criteria.



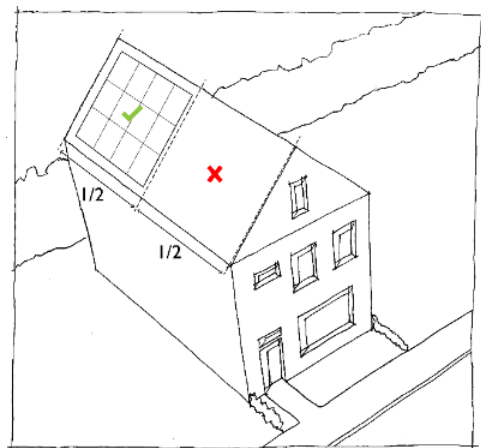
- Zone A: Eerste linie aan Houtse Heuvel en waardevolle wegstructuren
De bebouwing direct (eerste linie) aan de Houtse Heuvel, de historische voormalige landwegen naar de Houtse Heuvel (Vrachelsestraat, Hespelaar), de Achterstraat als historische en gave landweg en de twee kerkpaden tussen de Achterstraat en Houtse Heuvel.
- Zone B: Tweede linie en minder waardevolle wegstructuren
De bebouwing in de tweede linie aan de cultuurhistorisch waardevolle wegstructuren inclusief de open akkers aan weerszijden van de kerkpaden en de cultuurhistorisch minder waardevolle wegstructuren Herestraat, Ruiterspoor en Eindsepad.
- Zone C: Derde linie, naoorlogse woonbuurt en westelijk akkergebied
De bebouwing in de derde linie aan de cultuurhistorisch waardevolle wegstructuren, de naoorlogse woonbuurt ten zuiden van de Houtse Heuvel (Molenakker, Hoge Akker) en het akkergebied ten westen van de Houtse Heuvel met lage cultuurhistorische waarde.

Zone A: Eerste linie aan Houtse Heuvel en waardevolle wegstructuren

- Bij hellende daken zijn zonnepanelen niet toegestaan op het voordakvlak en op een zijdakvlak of achterdakvlak wanneer dat gericht is naar het openbare gebied en kan worden gezien als voordakvlak.
- In andere gevallen zijn panelen mogelijk op een achterdakvlak en op het zijdakvlak wanneer minimaal 1/2 deel van de breedte van het dakvlak vanaf de voorzijde gezien vrij blijft van panelen. De panelen zijn vanaf de achterzijde naar voor geordend.



h. Geen panelen op voor-, zij- of achterdakvlak wanneer dat gericht is naar het openbaar gebied.

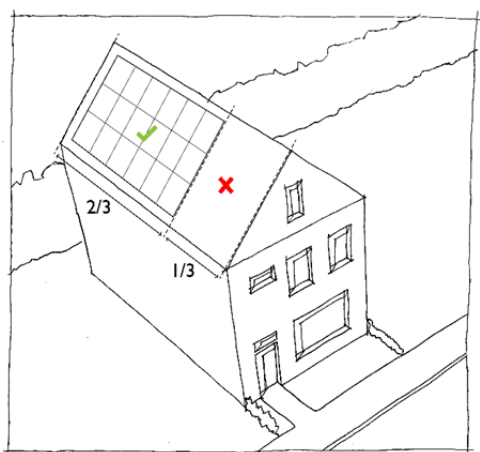


i. Minimaal 1/2 deel van de breedte van het dakvlak gezien vanaf de voorzijde vrij houden van panelen.

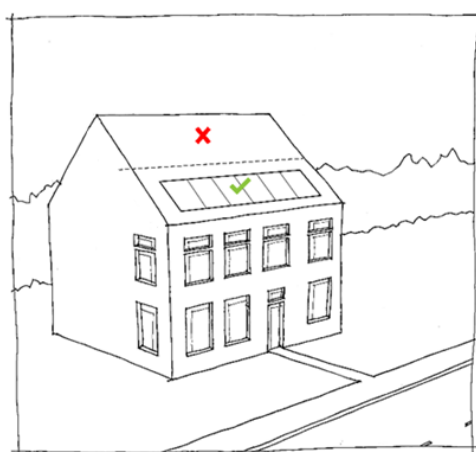
- Bij andere kapvormen zoals samengestelde kappen, mansardekappen of andere bijzondere kapvormen vraagt plaatsing om een maatwerkoplossing. Aanbevolen wordt om in een vroeg stadium hierover vooroverleg te voeren met de commissie. In overleg kan dan onderzocht worden of er mogelijk oplossingen of alternatieven zijn.

Zone B: Tweede linie en minder waardevolle wegstructuren

- Bij schild- en zadeldaken zijn zonnepanelen op het achterdakvlak toegestaan. Op het voordakvlak wanneer de panelen laag in de onderste helft van het dakvlak worden geplaatst en op het zijdakvlak wanneer minimaal 1/3 deel van de breedte van het dakvlak vanaf de voorzijde gezien vrij blijft van panelen. De panelen zijn vanaf de achterzijde naar voor geordend.
- Op de dakvlakken van een ondergeschikt dak (aan-, uit- of bijbouw) is de plaatsing van panelen mogelijk.
- Bij andere kapvormen zoals samengestelde kappen, mansardekappen of andere bijzondere kapvormen vraagt plaatsing om een maatwerkoplossing. Aanbevolen wordt om in een vroeg stadium hierover vooroverleg te voeren met de commissie. In overleg kan dan onderzocht worden of er mogelijk oplossingen of alternatieven zijn.



j. Minimaal 1/3 deel van de breedte van het dakvlak gezien vanaf de voorzijde vrij houden van panelen.



k. Op het voordakvlak panelen laag in onderste helft van het dakvlak plaatsen.

Zone C: Derde linie, naoorlogse woonbuurt en westelijk akkergebied

Hier gelden geen aanvullende criteria voor zonnepanelen bovenop de algemene criteria.

3.3. Beschermd dorpsgezicht De Heilige Driehoek

3.3.1. Algemeen

Dit terrein met religieuze functie is zeer waardevol. Naast de historische gebouwen wordt dit gebied gekenmerkt door zijn open terreinen. Behoud van deze gebiedskenmerken staat voorop.

Het beschermde dorpsgezicht de Heilige Driehoek wordt gevormd door drie kloosters en kleinschalige andere bebouwing ten oosten van de kern van Oosterhout. Deze geconcentreerde bebouwing wordt omgeven met sloten, muren en hagen omsloten open terreinen. De ambitie van het gemeentebestuur van Oosterhout is gericht op behoud van de aanwezige karakteristiek binnen het beschermd dorpsgezicht de Heilige Driehoek.



De kerk van de Paulusabdij in de Heilige Driehoek

3.3.2. Criteria voor bouwwerken

De toelichting bij het besluit tot aanwijzing van het beschermd dorpsgezicht en de beleidsuitgangspunten voor omgevingskwaliteit maken deel uit van deze beoordelingscriteria. Alle hierna met * gemerkte criteria gelden slechts indien en voor zover het geldende omgevingsplan niet anders bepaalt.

*Plaatsing**

- In de structuur, de opbouw, de breedte en het type van de bebouwing dient het oorspronkelijke en beschermde ruimtelijke karakter als uitgangspunt.
- Algehele nieuwbouw is slechts toegestaan voor zover het gebouw geen rijks- of gemeentelijk monument betreft en voor zover de bestaande karakteristiek niet aangetast wordt.
- Algehele nieuwbouw moet binnen de contouren van de bestaande bebouwing plaatsvinden (zowel alle gevels als de dakvorm), tenzij door een geringe verschuiving de karakteristiek van de omgeving wordt verbeterd.
- Het ruimtelijk karakter moet gebaseerd zijn op de beoogde kwaliteiten van het gebied. Het overwegend open tot half open bebouwingbeeld van herkenbare individuele panden dient in stand gehouden te worden.
- Het overwegend open bebouwingsbeeld met omvangrijke bouwmassa's aan ruime open ruimten dient eveneens in stand gehouden te worden.
- Nieuwbouw dient aan te sluiten bij de ritmiek van de bestaande bebouwing in de omgeving. De parcellering, de positie en de oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing dienen richtinggevend te zijn bij nieuwbouw. Zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare weg dienen als voorgevel behandeld te worden.

*Hoofdvorm**

- De massa en vorm van nieuwbouw moeten zorgvuldig ingepast worden tussen de bestaande bebouwing.
- De bouwhoogte van ca. vier lagen, dient afgestemd te worden op de bouwmassa en kapvorm van de belendende omgeving.
- Verspringingen in de dakgoothoogte moeten binnen de uitersten van de naastgelegen bebouwing blijven.
- Bij panden die een stedenbouwkundig geheel vormen dienen toevoegingen per woning ondergeschikt te zijn aan de hoofdstructuur en de ritmiek van het geheel. Hierbij is de eenmaal toegevoegde toevoeging in beginsel de standaard uitvoering voor de overige panden.
- De vormgeving van het dak moet afgestemd zijn op de stijl van het betreffende pand.

Gevelopbouw

- Bij renovatie en/of nieuwbouw dient de oorspronkelijke gevelopbouw en materiaal-en kleurgebruik gerespecteerd te worden.



- Waar tussenruimten tussen de panden gelijk of kleiner is dan 2x de gemiddelde gevelbreedte van de naastliggende panden, dient nieuwbouw aan te sluiten bij de kenmerken van de bebouwing in de directe omgeving. (Bij grotere tussenruimten is een grotere vrijheid in stijlkenmerken, ritmiek, gevelopeningen en toevoegingen toegestaan).
- Alle gevels gericht naar, of zichtbaar vanuit de openbare ruimte, moeten ten minste op voetgangersniveau voorzien zijn van gevelopeningen blinde gevels zijn daar, zeker op begane grondniveau, niet toegestaan.

Kleuren en materialen (hoofdvlakken)

- Bij verbouwing of renovatie dient men het oorspronkelijke kleur- en materiaalgebruik tot uitgangspunt te nemen.
- Bij nieuwbouw mogen gevels in hoofdzaak behalve baksteen ook uit andere passende materialen bestaan.
- De kleuren van in het zicht komende dakbedekking en gevels moeten op elkaar afgestemd zijn.
- Het gebruik van sterk contrasterende kleuren is niet toegestaan.

Gevelindeling

- Bij verbouwing en renovatie dient aangesloten te worden bij de richting en de maatverhouding van de bestaande gevelopeningen.
- De onderpui en de bovengevel dienen een samenhangend geheel te vormen.
- De plaatsing van penanten en kolommen dienen de gevelritmiek te ondersteunen.
- De onderzijde (plint) en de bovenzijde (goot of kroonlijst) dienen een horizontale geleiding te geven en het gevelvlak af te bakenen.
- Bij splitsing van ruimten moet de architectonische eenheid van het oorspronkelijke pand behouden blijven.
- Bij samenvoeging van meerdere panden, moet de individualiteit van de panden voorop blijven staan.
- Plaatsing en behandeling van de hoofdentree dient bijzondere aandacht te verkrijgen.

Kleuren en materialen (deelvlakken)

- Bij verbouwing of renovatie dient men het oorspronkelijke materiaal en kleurgebruik tot uitgangspunt te nemen. Het gebruik van sterk contrasterende kleuren in grotere vlakken is niet toegestaan.

Detaillering

- Bij verbouwing en renovatie dient zorgvuldig omgaan te worden (herstel, interpretatie of reactie) met de ornamentiek zoals: overstekken, daklijsten, siermetselwerk lijsten en speklagen en de specifieke detaillering van gevelopeningen, eventuele balkonhekken, deurluifels en dergelijke.
- Bij nieuwbouw dient de detaillering zorgvuldig en met aandacht voor de plasticiteit van de gevel uitgewerkt te zijn.
- Gevelreclame aan panden met een commerciële functie dienen binnen de structuur en de detaillering van de gevel te passen.

*Bouwwerken op erven**

- Bouwwerken op erven dienen in onderlinge samenhang te worden vormgegeven. Bij voorkeur dient men hagen of heggen toe te passen en/of open en donker geschilderd sierhekwerk.
- Toegangspoorten en dergelijke moeten in de lijn van de voorgevel of de erfgrans geplaatst worden.

Aan- en uitbouwen

- Bijgebouwen dienen bij voorkeur achter de hoofdbebouwing op de kavel te worden geplaatst en dienen in massa, maatvoering en stijl afgestemd te worden op de hoofdmassa*.
- Bijgebouwen voor de voorgevelrooilijn worden niet toegestaan*.
- Materialen, kleuren en detaillering van de aanbouwen en bijgebouwen moeten zorgvuldig afgestemd worden op die van het hoofdgebouw.
- Toevoegingen aan het dak mogen uitsluitend aan de achterzijde worden aangebracht. In het geval dat de kap haaks op de as van de straat staat, ten minste 3 m achter de voorgevelrooilijn.

Rolluiken e.d.

- Moeten worden opgenomen in de gevelstructuur (in of achter de gevel aanbrengen).
- Materiaal en kleur dienen te worden afgestemd op de overige gevel.
- Rolluiken moeten worden uitgevoerd in hekvorm, minimaal 95% transparant.

Technische installaties

- Kleine windmolens (kwi's) airco-units, warmtepompen, complete energie-units, ventilatie- en klimaatsystemen, antennes etc. op, aan en bij gebouwen zo veel mogelijk in pandig, dan wel minimaal achter de voorgevellijn op een plek die niet zichtbaar is vanuit het openbaar gebied.



3.3.3. Criteria voor reclame-uitingen

Voor de reclame-uitingen binnen het beschermd dorpsgezicht de Heilige Driehoek gelden de volgende voorwaarden:

- Voor monumenten gelden de in [paragraaf 2.3](#) genoemde voorwaarden, met dien verstande dat hier geen lichtbakken zijn toegestaan.
- Ook aan andere gebouwen dan monumenten zijn geen lichtbakken toegestaan.
- In principe dient te worden gestreefd naar onverlichte uithangborden dwars op de gevel (maximaal 2 per monument).
- De maatvoering en plaatsing van –al dan niet aangelichte- objecten dient extra kritisch afgezet te worden tegen de structuur van de gevel.
- De dikte van zowel het vlak tegen de gevel als het haaks op de gevel geplaatste object mag maximaal 5 cm bedragen.
- Eventuele aanlichtings-armaturen dienen qua afmetingen maximaal ondergeschikt te zijn en dienen onopvallend qua kleurstelling te zijn.
- Waar mogelijk zal worden aangestuurd op een reclamevoering met 'open' belettering.

3.3.4. Criteria voor zonnepanelen

Algemeen

De volgende algemene criteria hebben betrekking op de plaatsing van zonnepanelen op of bij bebouwing binnen de grenzen van de drie beschermde stads- of dorpsgezichten. De opbrengst is ondergeschikt aan de monumentale en/of de cultuurhistorische waarden.

Algemeen

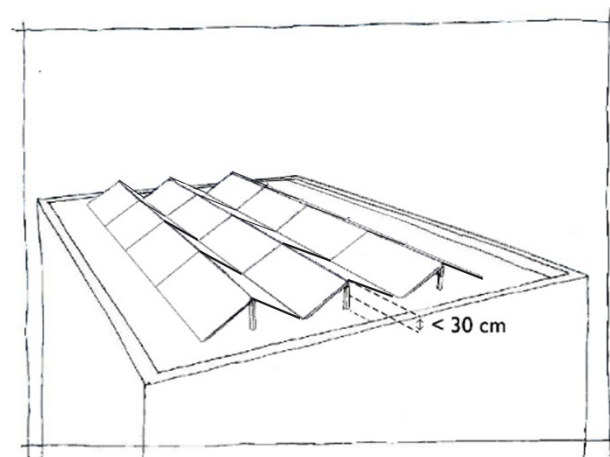
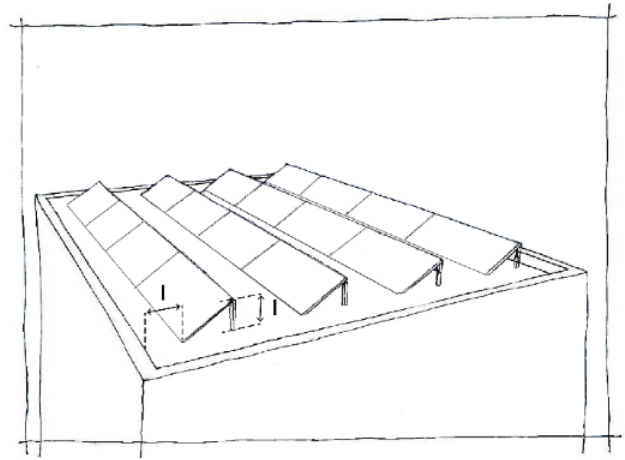
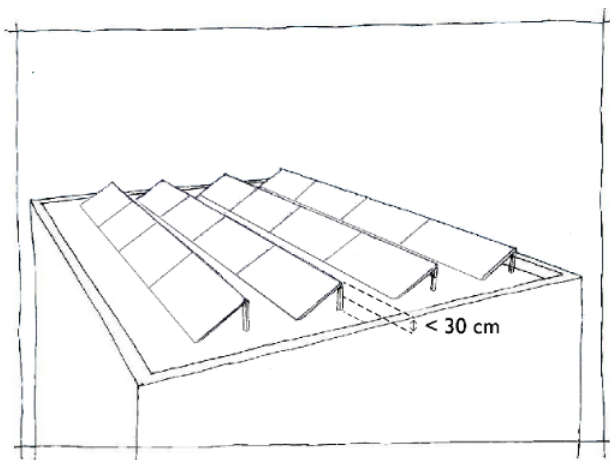
De volgende algemene criteria hebben betrekking op de plaatsing van zonnepanelen op of bij bebouwing binnen de grenzen van de drie beschermde stads- of dorpsgezichten. De opbrengst is ondergeschikt aan de monumentale en/of de cultuurhistorische waarden.

Waar

- Het plaatsen van zonnepanelen is toegestaan op, vanuit de openbare ruimte gezien, niet-zichtbare daken van bebouwing (hoofd- en bijgebouwen). Het plaatsen van zonnepanelen is ook toegestaan op, vanuit de openbare ruimte gezien, niet zichtbare delen van het zijerf en achtererf. Het plaatsen van zonnepanelen is niet toegestaan op een voordakvlak, aan gevels of op het voor erf (voortuin).



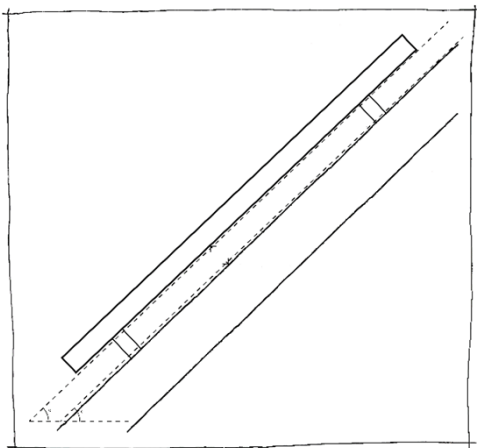
- Om het karakteristieke beeld niet te verstoren worden zonnepanelen zo onopvallend mogelijk geplaatst. De verschillende mogelijkheden dienen te worden onderzocht waarbij de volgende zoekvolgorde wordt gehanteerd:
 1. Is plaatsing op het maaiveld (achtererf, eventueel zij-erf) mogelijk.
 2. Is plaatsing op een plat dak mogelijk.
 3. Is plaatsing op het achter- of zijdakvlak van een aan- of bijgebouw zonder (cultuur)historische waarde mogelijk.
 4. Is plaatsing op het achter- of zijdakvlak van een aan- of bijgebouw met (cultuur)historische waarde mogelijk.
 5. Is plaatsing op het achter- of zijdakvlak van het hoofdgebouw mogelijk.
- De plaatsing van de zonnepanelen is reversibel. De zonnepanelen inclusief installaties kunnen in de toekomst zonder beschadiging of verlies van historisch materiaal van dak of bebouwing weer verwijderd worden. Plaatsing is alleen mogelijk op harde, niet natuurlijke materialen zoals dakpannen, bitumen en zink (geen riet) en wanneer geen cultuurhistorisch waardevol groen (hagen, bomen) verwijderd wordt.



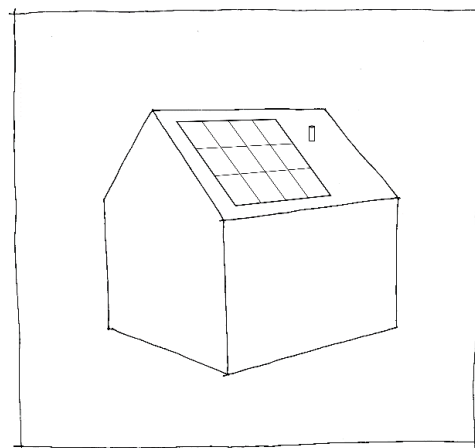
- a. Aaneengesloten, evenwijdig aan en max. 30 cm. boven de dakrand.
- b. Afstand tot de dakrand is min. 1 keer de hoogte van paneel.
- c. Zadeldakopstelling is ook mogelijk, top max. 30 cm. boven dakrand.

Waarop

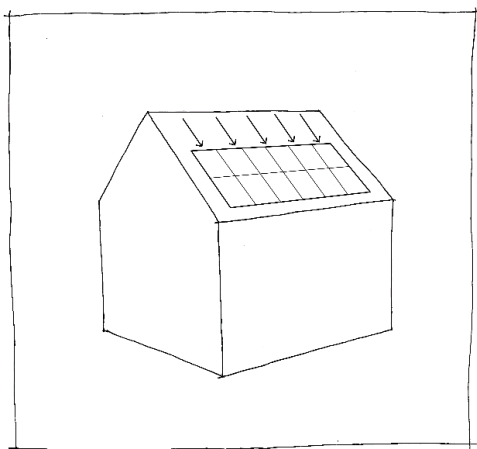
- Plaatsing op platte daken dient aaneengesloten en evenwijdig aan de dakrand te worden uitgevoerd. Uitgangspunt is dat de panelen niet of nauwelijks zichtbaar zijn. Bepalend hiervoor zijn de afstand tot de dakrand, die minimaal gelijk is aan de hoogte van het paneel, en de hoogte die de panelen boven de dakrand uitsteken, deze bedraagt maximaal 30 cm.
- Plaatsing op hellende daken vlak met eenzelfde hellingshoek als het dakvlak. Per dakvlak in één rechthoekig en aaneengesloten paneelvlak waarbij de panelen allemaal in dezelfde richting (horizontaal of verticaal) liggen. Bij over verschillende panden doorlopende dakvlakken dienen de afzonderlijke legplannen op elkaar te worden afgestemd. Om de zichtbaarheid te beperken de panelen liefst onderin het dakvlak plaatsen, maar in ieder geval op minimaal 50 cm afstand van nok, goot, dakrand en hoekkepers.



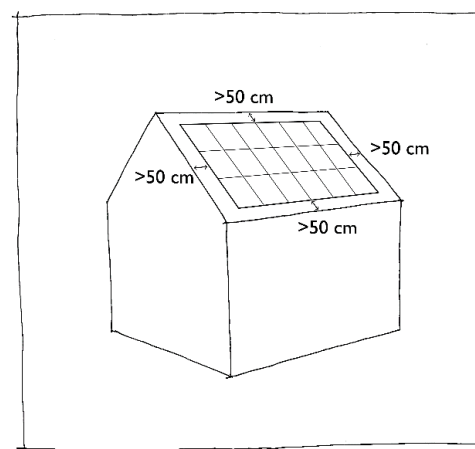
d. Dezelfde hellingshoek als het dakvlak.



e. Een rechthoekig en aaneengesloten paneelvlak.



f. Zoveel mogelijk onderin het dakvlak.



g. Min. 50 cm. afstand.

Uitvoering

- Zonnepanelen uitvoeren in een matte egale kleur zwart zonder rand (all-black) of in een kleur die overeenkomt met de kleur van de dakbedekking. Daarbij altijd uitgaan van één type paneel per paneelvlak, dakvlak of gebouw.
- Kabels en leidingen niet zichtbaar aan de buitenzijde of aan de binnenzijde van de gebouwen aanbrengen. Ook omvormers en andere installatieonderdelen dienen onzichtbaar en/of aan de binnenzijde van gebouwen te worden geplaatst.

Aanvullend

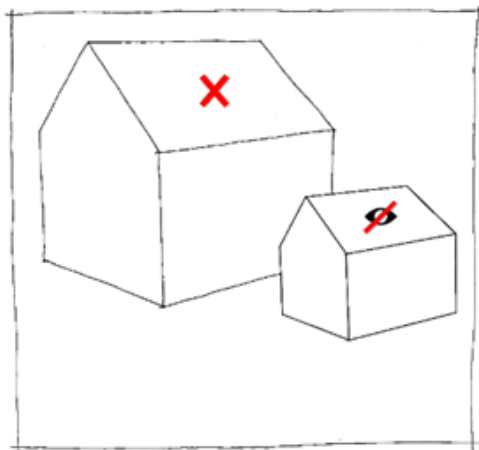
Vanwege het specifieke karakter is het beschermd gezicht De Heilige Driehoek opgedeeld in drie zones A, B en C op basis van de verschillende waarden van het beschermd dorpsgezicht. Deze criteria zijn aanvullend op de algemene criteria.

- Zone A: De drie kloostercomplexen
Het gebied van de drie kloostercomplexen: Sint-Catharinadal, Onze-Lieve-Vrouwe-abdij en de Sint-Paulusabdij rondom de Kloosterdreef en (een deel van) de Hoogstraat.
- Zone B: Waardevolle wegstructuren rondom de kloostercomplexen
De cultuurhistorische waardevolle straten en landwegen rondom de kloostercomplexen, waaronder de Zandheuvel, Leijzenstraat, Vijfhuizen, Leijsendwarsstraat, Monnikendreef en het resterende deel van de Hoogstraat.
- Zone C: Herstructureringsgebied en minder waardevolle wegstructuren
De cultuurhistorisch minder waardevolle delen (o.a. herstructureringsgebied) van het beschermde gezicht, gelegen aan de Veerseweg en (delen van) Helleke en de Pieter Koolenstraat.



Zone A: De drie kloostercomplexen

- Op alle hellende daken van hoofdgebouwen zijn panelen niet toegestaan.
- Op het achterdakvlak of zijdakvlak van een ondergeschikt dak (aan-, uit- of bijbouw) zijn panelen mogelijk wanneer ze niet zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte en alleen wanneer minimaal 1/3 deel van de breedte van het dakvlak vanaf de voorzijde gezien vrij blijft van panelen. De panelen zijn vanaf de achterzijde naar voor geordend.
- Bij andere kapvormen zoals samengestelde kappen, mansardekappen of andere bijzondere kapvormen vraagt plaatsing om een maatwerkoplossing. Aanbevolen wordt om in een vroeg stadium hierover vooroverleg te voeren met de commissie. In overleg kan dan onderzocht worden of er mogelijk oplossingen of alternatieven zijn.



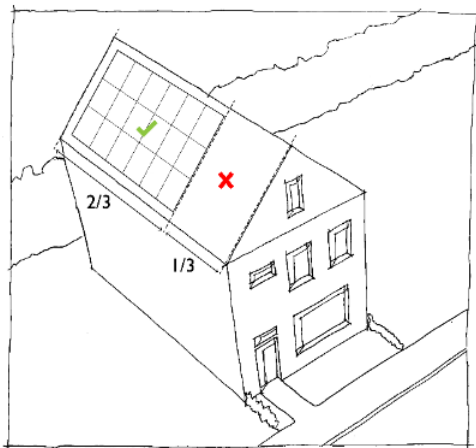
h. Zonnepanelen op hoofdgebouwen met een hellend dak zijn niet toegestaan. Zonnepanelen op het zijdakvlak of achterdakvlak van aan-, uit- of bijbouwen zijn mogelijk mits niet zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte.



Kloosterdreef met zicht op de Norbertinessenpriorij Sint-Catharinadal, 2022

Zone B: Waardevolle wegstructuren rondom de kloostercomplexen

- Bij hellende daken zijn zonnepanelen niet toegestaan op het voordakvlak maar wel op het achterdakvlak.
- Bij schild- en zadeldaken zijn op het zijdakvlak panelen mogelijk wanneer minimaal 1/3 deel van de breedte van het dakvlak vanaf de voorzijde gezien vrij blijft van panelen. De panelen zijn vanaf de achterzijde naar voor geordend.
- Bij andere kapvormen zoals samengestelde kappen, mansardekappen of andere bijzondere kapvormen vraagt plaatsing om een maatwerkoplossing. Aanbevolen wordt om in een vroeg stadium hierover vooroverleg te voeren met de commissie. In overleg kan dan onderzocht worden of er mogelijk oplossingen of alternatieven zijn.



i. Minimaal 1/3 deel van de breedte van het dakvlak gezien vanaf de voorzijde blijft vrij van panelen.

Zone C: Herstructureringsgebied en minder waardevolle wegstructuren

Hier gelden geen aanvullende criteria voor zonnepanelen bovenop de algemene criteria.

3.4. Beschermd stadsgezicht Oosterhout (Heuvel e.o.)

3.4.1. Algemeen

Dit gebied bestaande uit het plein Heuvel en een reeks van kleine slotjes met daar tussen de Slotparken en de voormalige oprijlaan wordt voornamelijk rondom de Heuvel gekenmerkt door kleinschalige aaneengesloten bebouwing, met linden beplante en kasseien bestrate Heuvel. Behoud van deze gebiedskenmerken staat voorop.

Het beschermde stadsgezicht Oosterhout. wordt gevormd door de Heuvel met daaraan grenzend meerlaagse herenhuizen, het park en de Slotjes ten midden van de kern Oosterhout. Het plein Heuvel en de Slotjes worden van elkaar gescheiden door de slotparken en de Ridderstraat. De ambitie van het gemeentebestuur van Oosterhout is gericht op behoud van de aanwezige karakteristiek binnen het beschermd stadsgezicht Oosterhout.



Slotje Limburg of Huis Limburg aan de Slotlaan

3.4.2. Criteria voor bouwwerken

De toelichting bij het besluit tot aanwijzing van het beschermd stadsgezicht en de beleidsuitgangspunten omgevingskwaliteit maken deel uit van deze beoordelingscriteria. Alle hierna met * gemerkte criteria gelden slechts indien en voor zover het geldende omgevingsplan niet anders bepaalt.

*Plaatsing**

- In de structuur, de opbouw, de breedte en het type van de bebouwing dient het oorspronkelijke en beschermde ruimtelijke karakter als uitgangspunt.
- Algehele nieuwbouw is slechts toegestaan voor zover het gebouw geen rijks- of gemeentelijk monument betreft en voor zover de bestaande karakteristiek niet aangetast wordt.
- Algehele nieuwbouw moet binnen de contouren van de bestaande bebouwing plaatsvinden (zowel de vier gevels als de dakvorm), tenzij door een geringe verschuiving de karakteristiek van de omgeving wordt verbeterd.
- De geslotenheid langs de Heuvel dient hier als uitgangspunt. In het overige deel dient de openheid tussen twee bebouwingselementen of complexen bewaard te blijven.
- Uitbreidingen zijn hier aan de voorkanten niet toegestaan. Uitbreidingen aan de zijkanten zijn alleen toegestaan als de openheid tussen de bebouwingselementen gehandhaafd blijft.
- Nieuwbouw dient aan te sluiten bij de ritmiek van de bestaande bebouwing in de omgeving.
- Het ruimtelijk karakter moet gebaseerd zijn op het gegroeide en beschermde ruimtelijke karakter van de directe omgeving.
- Het wisselende bebouwingbeeld van herkenbare individuele panden dient in stand gehouden te worden. Panden moeten gericht zijn naar de openbare ruimte, tenzij de oorspronkelijke situatie hiervan afwijkt.
- Zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare weg dienen als voorgevel behandeld te worden.

*Hoofdvorm**

- Bij renovatie van gebouwen dient de originele vorm(geving) het uitgangspunt te zijn.
- Elke bouwmassa moet zijn eigen karakteristiek hebben, maar moet passen bij de bouwmassa's in de omgeving.



- Grote ingrepen aan bestaande gebouwen dienen zo veel mogelijk op één punt te worden geconcentreerd, rekening houdend met de originele hoofdvorm en kapvorm.
- De bestaande samenhang en afwisselende vormgeving van de kappen in de omgeving dient gehandhaafd te blijven.
- Bij panden die een stedenbouwkundig geheel vormen dienen toevoegingen per woning ondergeschikt te zijn aan de hoofdstructuur en de ritmiek van het geheel.
- De hoofdvormen, die moeten bestaan uit liggende staafvormige bouwmassa's met lage goothoogte en forse, hoogoplopende kappen, dienen ervoor te zorgen dat de gebouwen passen bij de landschappelijke en cultuurhistorische karakteristiek.
- De bouwhoogte moet afgestemd worden op de bouwmassa en kapvorm van de belendende omgeving.

Gevelopbouw

- Bij verbouw, renovatie en/of vervangende nieuwbouw dient respect voor de oorspronkelijke gevelopbouw, materiaaltoepassing en kleurgebruik essentieel te zijn en moet de oorspronkelijke (traditionele) gevelindeling gehandhaafd blijven, waarbij de gevelopeningen verticaal gericht zijn.
- Bij nieuwbouw dient de bebouwing in de omgeving v.w.b. stijlenmerken en materialiseren het uitgangspunt te vormen.
- De verticale geleiding van de gevel dient benadrukt te worden.
- De architectonische eenheid van het oorspronkelijke pand dient uitgangspunt te blijven in geval van splitsing.
- De individualiteit van de panden dient bij samenvoeging gehandhaafd te blijven.

Kleuren en materialen (hoofdvlakken)

- Bij renovatie van gebouwen dient het originele materiaalgebruik het uitgangspunt te zijn.
- De hoofdkleurtoon en het overwegend materiaalgebruik dienen afgestemd te zijn op de karakteristiek in het stadsgezicht, waarbij het gebruik van gedekte kleuren en natuurlijke materialen voorop staan.
- Daken zijn gedekt gebakken pannen, gevels van (rode/bruinrode) baksteen en/of hout.
- Als historische panden een rieten kap hebben, is vervanging door ander materiaal niet toegestaan tenzij aangetoond kan worden dat daardoor de cultuurhistorische en architectonische waarde niet wordt aangetast.



Compositie massaonderdelen

- Gebouwen moeten geclusterd en in onderlinge samenhang op het terrein geplaatst te staan. Aan- en bijgebouwen dienen rekening te houden met de herkenbaarheid van de hoofdbebouwing.

Gevelindeling

- Bij verbouw en renovatie dient te worden aangesloten bij de richting en de maatverhoudingen van de bestaande gevelopeningen.
- De maat en schaal van de gevelindeling moet worden gerespecteerd. De verticale geleding en ritmiek van de gevel dient te worden benadrukt, mede gelet op gevelassen, kolomplaatsingen en dergelijke.
- In de horizontale gevelopbouw moeten de begrenzing van de onderzijde (plint) en de bovenzijde (goot of kroonlijst) als belangrijke elementen zijn behandeld.
- De architectonische eenheid van het oorspronkelijke pand blijft uitgangspunt in geval van splitsing.
- De vormgeving van het dak moet afgestemd zijn op de stijl van het betreffende pand.
- De vormgeving van entree en de eventuele symmetrie van de gevelopbouw wordt zorgvuldig behandeld.
- Toevoegingen, zoals opgetrokken middenrisalieten en dakuitbouwen aan de voorzijde maken in plaatsing en vormgeving deel uit van het ontwerp van de onderliggende (voor)gevel.

Kleuren en materialen (deelvlakken)

- Spiegelende oppervlakken, kunststof en Trespa mogen niet worden toegepast bij beplating van de gevels.
- De kleuren van dakpannen en gevels moeten op elkaar afgestemd zijn.

Detailering

- Bij detaillering moeten de aanwezige fijne en/of ambachtelijke onderdelen behouden blijven.
- Bij renovatie dient zorgvuldig omgegaan te worden (herstel, interpretatie of reactie) met de ornamentiek zoals: overstekken, daklijsten, siermet-selwerk lijsten en speklagen.
- De detaillering van nieuwere onderdelen moet qua vorm en uitstraling passen bij de aanwezige details. Extra aandacht is vereist voor: voordeuren, garagedeuren kozijnen, gootbakken, boeiboorden en windveren.



*Bouwwerken op erven en erfafscheidingen**

- Bij voorkeur dient men hagen of heggen toe te passen, al dan niet voorzien van open en donker geschilderd sierhekwerk.
- Gebouwde erfafscheidingen moeten worden vormgegeven in samenhang met de architectuur en hoofdmateriaalkeuze van het pand.
- Hekwerken e.d. aan de straatzijde zijn niet toegestaan.
- Zij-erven grenzend aan en in het zicht van de openbare ruimte dient men als voorerf te behandelen.
- Erfafscheidingen op achtererven in zicht van de openbare ruimte mogen niet hoger zijn dan 2 meter.
- Men dient gemetselde tuinmuren of hagen toe te passen, al dan niet voorzien van open en donker geschilderd hekwerk.
- Toegestaan worden hagen of heggen, al dan niet voorzien van open en donker geschilderd hekwerk.

Dakkapellen en dakramen

- Dakkapellen aan de voorzijde zijn in beginsel niet toegestaan.
- Een uitzondering wordt gemaakt voor toevoegingen die in plaatsing en vormgeving afgestemd zijn op de onderliggende gevel.
- Aan de voorzijde zijn geen dakramen toegestaan.

Aan- en uitbouwen

- Bijgebouwen worden uitsluitend achter de hoofdbebouwing op de kavel geplaatst en worden in massa, maatvoering en stijl afgestemd op (on)dergeschikt aan) de hoofdmassa.
- Materialen, kleuren en detaillering van de aan- en bijbouwen dienen zorgvuldig te worden afgestemd op die van het hoofdgebouw.
- Bijgebouwen voor de voorgevelrooilijn worden niet toegestaan.
- Toevoegingen aan het dak mogen uitsluitend aan de achterzijde worden aangebracht.
- In het geval dat de kap haaks op de as van de straat staat, zijn toevoegingen niet toegestaan.

Rolluiken e.d.

- Aan de voorzijde en de zijgevels zijn geen rolluiken toegestaan.
- Aan de achterzijde zijn rolluiken toegestaan, mist deze zijn opgenomen in de gevelstructuur (in of achter de gevel aanbrengen) en materiaal en kleur zijn afgestemd op de overige gevel.



Technische installaties

- Kleine windmolens (kwi's) airco-units, warmtepompen, complete energie-units, ventilatie- en klimaatsystemen, antennes etc. op, aan en bij gebouwen zo veel mogelijk inpandig, dan wel minimaal achter de voor-gevellijn op een plek die niet zichtbaar is vanuit het openbaar gebied.

3.4.3. Criteria voor reclame-uitingen

Voor de reclame-uitingen binnen het beschermd stadsgezicht Oosterhout gelden de volgende voorwaarden:

- Voor monumenten gelden de in 2.3 genoemde voorwaarden.
- Maximaal één lichtbak tegen de gevel is toegestaan van maximaal 100x50 cm.
- In principe dient te worden gestreefd naar onverlichte uithangborden dwars op de gevel (maximaal 2 per monument).
- De maatvoering en plaatsing van –al dan niet aangelichte- objecten dient extra kritisch afgezet te worden tegen de structuur van de gevel.
- De dikte van zowel het vlak tegen de gevel als het haaks op de gevel geplaatste object mag maximaal 5 cm bedragen.
- Eventuele aanlichtings-armaturen dienen qua afmetingen maximaal ondergeschikt te zijn en dienen onopvallend qua kleurstelling te zijn.
- Waar mogelijk zal worden aangestuurd op een reclamevoering met 'open' belettering.

3.4.4. Criteria voor zonnepanelen

Algemeen

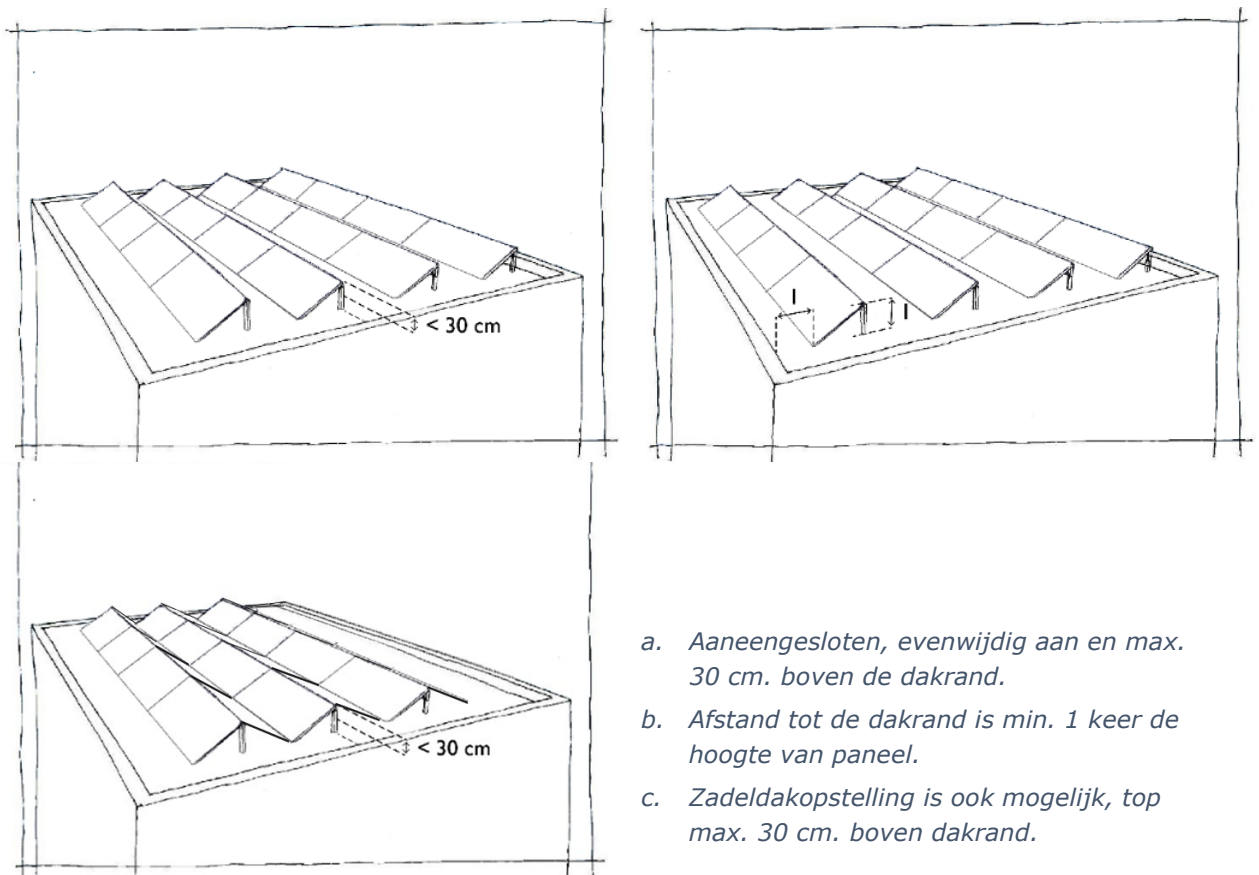
De volgende algemene criteria hebben betrekking op de plaatsing van zonnepanelen op of bij bebouwing binnen de grenzen van de drie beschermde stads- of dorpsgezichten. De opbrengst is ondergeschikt aan de monumentale en/of de cultuurhistorische waarden.

Waar

- Het plaatsen van zonnepanelen is toegestaan op, vanuit de openbare ruimte gezien, niet-zichtbare daken van bebouwing (hoofd- en bijgebouwen). Het plaatsen van zonnepanelen is ook toegestaan op, vanuit de openbare ruimte gezien, niet zichtbare delen van het zijerf en achtererf. Het plaatsen van zonnepanelen is niet toegestaan op een voordakvlak, aan gevels of op het voor erf (voortuin).



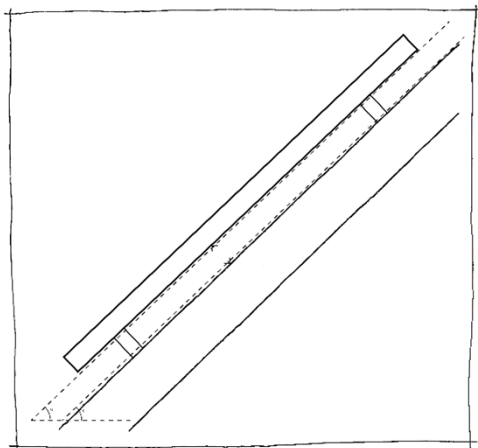
- Om het karakteristieke beeld niet te verstoren worden zonnepanelen zo onopvallend mogelijk geplaatst. De verschillende mogelijkheden dienen te worden onderzocht waarbij de volgende zoekvolgorde wordt gehanteerd:
 1. Is plaatsing op het maaiveld (achtererf, eventueel zij-erf) mogelijk.
 2. Is plaatsing op een plat dak mogelijk.
 3. Is plaatsing op het achter- of zijdakvlak van een aan- of bijgebouw zonder (cultuur)historische waarde mogelijk.
 4. Is plaatsing op het achter- of zijdakvlak van een aan- of bijgebouw met (cultuur)historische waarde mogelijk.
 5. Is plaatsing op het achter- of zijdakvlak van het hoofdgebouw mogelijk.
- De plaatsing van de zonnepanelen is reversibel. De zonnepanelen inclusief installaties kunnen in de toekomst zonder beschadiging of verlies van historisch materiaal van dak of bebouwing weer verwijderd worden. Plaatsing is alleen mogelijk op harde, niet natuurlijke materialen zoals dakpannen, bitumen en zink (geen riet) en wanneer geen cultuurhistorisch waardevol groen (hagen, bomen) verwijderd wordt.



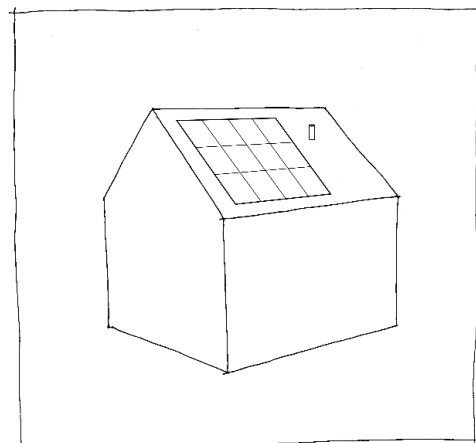
- a. Aaneengesloten, evenwijdig aan en max. 30 cm. boven de dakrand.
- b. Afstand tot de dakrand is min. 1 keer de hoogte van paneel.
- c. Zadeldakopstelling is ook mogelijk, top max. 30 cm. boven dakrand.

Waarop

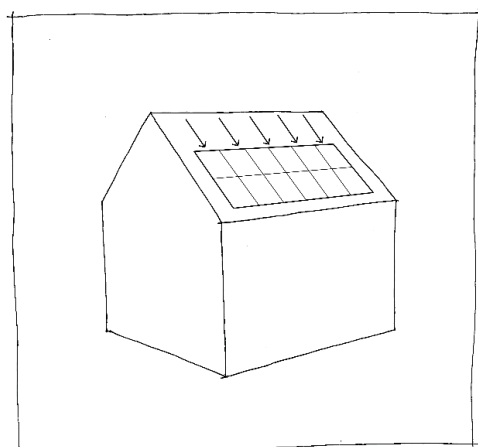
- Plaatsing op platte daken dient aaneengesloten en evenwijdig aan de dakrand te worden uitgevoerd. Uitgangspunt is dat de panelen niet of nauwelijks zichtbaar zijn. Bepalend hiervoor zijn de afstand tot de dakrand, die minimaal gelijk is aan de hoogte van het paneel, en de hoogte die de panelen boven de dakrand uitsteken, deze bedraagt maximaal 30 cm.
- Plaatsing op hellende daken vlak met eenzelfde hellingshoek als het dakvlak. Per dakvlak in één rechthoekig en aaneengesloten paneelvlak waarbij de panelen allemaal in dezelfde richting (horizontaal of verticaal) liggen. Bij over verschillende panden doorlopende dakvlakken dienen de afzonderlijke legplannen op elkaar te worden afgestemd. Om de zichtbaarheid te beperken de panelen liefst onderin het dakvlak plaatsen, maar in ieder geval op minimaal 50 cm afstand van nok, goot, dakrand en hoekkepers.



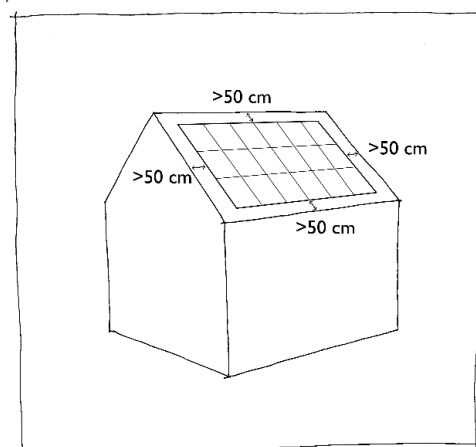
d. Dezelfde hellingshoek als het dakvlak.



e. Een rechthoekig en aaneengesloten paneelvlak.



f. Zoveel mogelijk onderin het dakvlak.



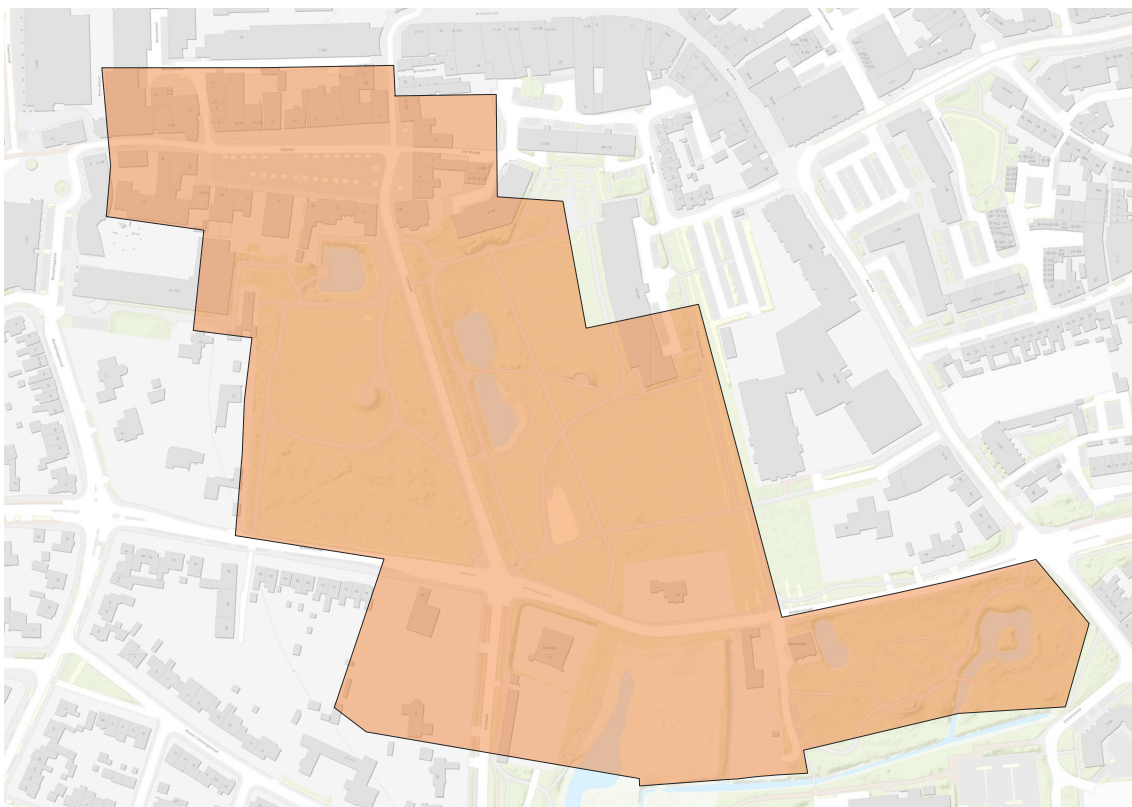
g. Min. 50 cm. afstand.

Uitvoering

- Zonnepanelen uitvoeren in een matte egale kleur zwart zonder rand (all-black) of in een kleur die overeenkomt met de kleur van de dakbedekking. Daarbij altijd uitgaan van één type paneel per paneelvlak, dakvlak of gebouw.
- Kabels en leidingen niet zichtbaar aan de buitenzijde of aan de binnenzijde van de gebouwen aanbrengen. Ook omvormers en andere installatieonderdelen dienen onzichtbaar en/of aan de binnenzijde van gebouwen te worden geplaatst.

Aanvullend

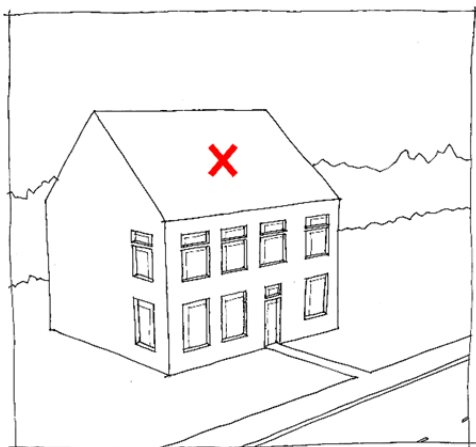
Vanwege de kleinschaligheid van het gebied en de grote mate van openbaar gebied met vrijstaande objecten gelden de aanvullende criteria voor het gehele beschermde stadsgezicht.



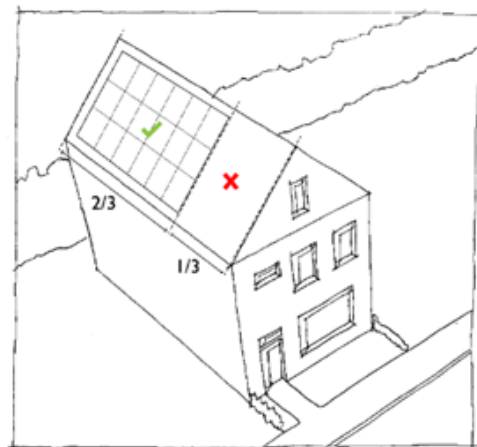


Slotpark met muziekkoepeel. Op de achtergrond de gevelwand van de Heuvel, 2022

- Bij hellende daken zijn zonnepanelen niet toegestaan op het voordakvlak.
- Bij schild- en zadeldaken zijn op het zijdakvlak en achterdakvlak panelen mogelijk wanneer ze niet zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte en alleen wanneer minimaal $\frac{1}{3}$ deel van de breedte van het dakvlak vanaf de voorzijde gezien vrij blijft van panelen. De panelen zijn vanaf de achterzijde naar voor geordend.
- Bij andere kapvormen zoals samengestelde kappen, mansardekappen of andere bijzondere kapvormen vraagt plaatsing om een maatwerkoplossing. Aanbevolen wordt om in een vroeg stadium hierover vooroverleg te voeren met de commissie. In overleg kan dan onderzocht worden of er mogelijk oplossingen of alternatieven zijn.



h. Geen panelen op voordakvlak.



i. Minimaal $\frac{1}{3}$ deel van de breedte van het dakvlak gezien vanaf de voorzijde blijft vrij van panelen.

Hoofdstuk 4

Grotere (her)ontwikkelingen



4.1. Algemeen

Als een (her)ontwikkelingsproject aan de orde is kan de gemeenteraad een beeldkwaliteitsplan of een vergelijkbaar kader voor de gewenste ruimtelijke kwaliteit (laten) opstellen. Dit plan heeft dan een ontwikkelgericht karakter als sturingsinstrument voor de gewenste ruimtelijke kwaliteit. Een dergelijk kader kan naast criteria voor gebouwen ook uitgangspunten voor de inrichting van de openbare ruimte bevatten.

Een beeldkwaliteitsplan of vergelijkbaar instrument wordt vastgesteld door de gemeenteraad, als uitbreiding van deze nota. Dit laatste om de beeldkwaliteitscriteria ook als toetsingskader te gebruiken. Dat betekent dat in het raadsbesluit en in de inleiding van het beleidsdocument verwezen wordt naar deze nota en artikel 4.19 van de Omgevingswet.

De komende jaren zullen nog meer (her)ontwikkelingen plaatsvinden, bijvoorbeeld op het Amphiaterrein, Slotjesveld, aan de Keiweg-Ridderstraat (locatie De Burcht) en woningbouwontwikkeling Oosteind. De nota bevat geen criteria voor deze grotere en/of beeldbepalende (her)ontwikkelingsprojecten. Desondanks kan het wenselijk zijn voor deze gebieden ook een beeldkwaliteitsplan of vergelijkbaar op te stellen.

Voor twee ontwikkelingen (295 woningen Esdoornlaan en Side Stream Innovation Valley) heeft de gemeenteraad kaders vastgesteld. Daar wordt in de volgende paragrafen op in gegaan.

4.2. De Esdoornlaan

Aan de Esdoornlaan in Oosterhout is een ontwikkeling voorzien waarbij 295 appartementen ontwikkeld worden. Hiervoor heeft de gemeenteraad in juli 2024 het bestemmingsplan en beeldregieplan Ensemble Esdoornlaan vastgesteld. Dit beeldregieplan is opgenomen als aparte bijlage.

Na realisering van het plan Esdoornlaan vervalt de welstandsbeoordeling en geldt, net als in de overige gebieden van de stad (buiten de monumenten en de beschermde stads- en dorpsgezichten en andere locaties met beeldkwaliteitsplannen) uitsluitend de excessenregeling.

4.3. Side Stream Innovation Valley

Op bedrijventerrein Vijf Eiken in Oosterhout is aan de Denariusstraat 19 Rodenburg Biopolymers gevestigd. Het bedrijf wil op een aansluitend terrein ten oosten van de huidige locatie een bedrijf ontwikkelen tot een innovatief biobased bedrijfscluster (Side Stream Innovation Valley). Hiervoor heeft de gemeenteraad in december 2024 het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Sidestream Innovation Valley vastgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan is opgenomen als aparte bijlage.

Na realisering van het plan vervalt de welstandsbeoordeling en geldt, net als in de overige gebieden van de stad (buiten de monumenten en de beschermde stads- en dorpsgezichten en andere locaties met beeldkwaliteitsplannen) uitsluitend de excessenregeling.



Hoofdstuk 5

Excessenregeling



5.1. Algemeen

In het algemeen geldt het criterium dat er bij ernstige strijdigheid met redelijke eisen van welstand sprake moet zijn van een exces: een buitensporigheid in het uiterlijk van een bouwwerk die ook voor niet-deskundigen duidelijk is. Het gaat hierbij dus om zaken die meerdere mensen als onaanvaardbaar beschouwen. Het zal duidelijk zijn dat in een gebied waar de inrichting en bebouwing van het gebied met zorg tot stand is gekomen, eerder sprake kan zijn van een exces dan in een gebied met een grote verscheidenheid aan bebouwing en architectuur.

De excessenregeling geldt voor de gehele gemeente Oosterhout, zowel voor vergunningvrije en vergunningplichtige, als voor reeds bestaande bouwwerken.

De excessenregeling is nadrukkelijk niet bedoeld om de verwezenlijking van een bouwwerk in zijn geheel tegen te gaan. Het gaat uitsluitend om een vorm van repressief toezicht, waarbij uitsluitend het excessieve uiterlijk van een bouwwerk kan worden aangepakt. Voor de beantwoording van de vraag of er sprake is van een exces zal het college advies inwinnen bij de gemeentelijke adviescommissie. Op basis van dit gemotiveerd advies zal het college bepalen hoe met dit exces om te gaan.

Relatie met het omgevingsplan

Met het in werking treden van de Omgevingswet is de voorheen wettelijke bepaling dat bouwwerken niet in ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand met de zogenaamde bruidsschat overgeheveld naar het tijdelijke omgevingsplan. In het nieuwe omgevingsplan kan de gemeente voor het uiterlijk van bouwwerken een excessenregeling opnemen als specifieke zorgplicht.

Deze vervangt dan de regeling voor repressief toezicht uit het tijdelijke omgevingsplan (bruidsschat). Dit kan bijvoorbeeld als volgt worden verwoord:

Eenieder die een bouwwerk in stand houdt en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat het uiterlijk van dat bouwwerk leidt tot ernstige ontsiering van de omgeving is verplicht alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om deze ontsiering te voorkomen. Het college van burgemeester en wethouders kan bij ernstige ontsiering een maatwerkvoorschrift opleggen met het doel de ontsiering op te heffen.

5.2. De excessenregeling

De gemeente hanteert bij het toepassen van de excessenregeling het criterium dat sprake moet zijn van een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen duidelijk is en die afbreuk doet aan de aanwezige kwaliteit van een gebouw of omgeving. Van een exces zal sprake zijn als:

- een bouwwerk (of een gedeelte daarvan) verkeert in een extreme staat van verwaarlozing of ernstig achterstallig onderhoud;
- een bouwwerk (of een gedeelte daarvan) door het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren en/of versieringen van de gevel, waaronder reclame, de samenhang van het straatbeeld verstoort;
- een bouwwerk (of een gedeelte daarvan) zich visueel of fysiek afsluit voor zijn omgeving;
- bij aanpassing van een bouwwerk architectonische bijzonderheden worden vernietigd dan wel ontkend;
- er kwalitatief laagwaardig materiaal is gebruikt.

Bovenstaande is geen limitatieve opsomming. Er kunnen zich ook andere situaties voordoen waarbij sprake is van ernstige strijd met een goede omgevingskwaliteit. Indien sprake is van een bijzondere, motiverende, architectonische meerwaarde of als kan worden getwijfeld aan de toepasbaarheid van de bovenstaande criteria, kan aan de criteria worden voorbij gegaan, na een positief en gemotiveerd advies van de gemeentelijke adviescommissie.

Het zal duidelijk zijn dat in de beschermde stads- en dorpsgezichten eerder sprake kan zijn van een exces dan in de welstandsvrije gebieden. Verder zal bij de toepassing van deze criteria eerder sprake zijn van een exces naar mate:

- een bouwwerk meer in het zicht staat en de openbare ruimte van groter belang is voor het aanzicht van het betreffende gebied of landschap;
- een gebied een hogere cultuurhistorische waarde heeft;
- er meerdere van de genoemde criteria van toepassing zijn.

5.3. Uitwerking

De foto's zijn bedoeld als beeldreferenties en niet limitatief.

Verwaarlozing of ernstig achterstallig onderhoud

Een van de meest duidelijke excessen is de situatie dat een pand in een extreme staat van verwaarlozing verkeert. Hieronder wordt verstaan dat aan (een) bouwwerk(en) gedurende een langere periode geen (basis) onderhoud is gepleegd, met als gevolg duidelijk visueel waarneembare achterstanden in onderhoud. Deze onderhoudsachterstand heeft een aantoonbare en voor een ieder zichtbare negatieve invloed op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

Het aspect tijd speelt een belangrijke rol bij de vaststelling of iets als een excès kan en mag worden aangemerkt. Bij de beoordeling van de aspecten 'zichtbare verwaarlozing' en 'ernstig achterstallig onderhoud' zal moeten worden bekeken of sprake is van een onevenredige periode (ten opzichte van gebruikelijke en algemeen geaccepteerde tijdsintervallen die hiervoor gelden) waarin geen of onvoldoende onderhoud wordt gepleegd, waardoor een object als verwaarloosd kan worden aangemerkt.



Voorbeelden elders van extreme staat van verwaarlozing

Verstoring van een samenhangend straatbeeld

Van een bouwwerk mag worden verwacht dat het geen afbreuk doet aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Het straatbeeld is dat wat men op straat (buitenshuis) ziet. Het straatbeeld heeft in zijn algemeenheid een zekere samenhang, die verstoord kan worden door een gebouw dat qua materiaalgebruik, structuur, omvang, kleur etc. in ernstige mate afwijkt van de rest en daardoor de kwaliteit van het totaal in ernstige mate naar beneden brengt. Of een gebouw in ernstige mate detoneert met zijn omgeving hangt natuurlijk in hoge mate samen met de aard van die omgeving.

Als het een historische kern of een historisch bebouwingslint betreft zal de beoordeling anders zijn dan wanneer het een nieuwbouwwijk betreft. Van die laatste zijn soms regels en eventuele uitwerking in de beleidsregels zijn opgenomen, waarin de hoofdlijnen en de structuur van het straatbeeld zijn weergegeven in het omgevingsplan.

Toepassing van felle of detonerende kleuren

Hieronder worden kleuren en materialen verstaan die de samenhang van het straat- of gevelbeeld ernstig verstoren en contrasteren met de directe omgeving. Dit zijn veelal felle en lichtgevende kleuren die ernstig detoneren met de meeste in de straat- of gevelwand toegepaste materialen en kleuren.



Voorbeelden elders van verstoring van de samenhang van het straatbeeld door toepassing van felle of detonerende kleuren

Te opdringerige versieringen, waaronder reclames

Er zijn verschillende vormen van uitingen zoals lichtbakken, vlaggen en andere gevel- en raamreclames. Een reclame-uiting op zichzelf wordt niet direct als storend ervaren. De vormgeving, grootte en hoeveelheid aan reclame-uitingen op, aan en bij een pand bepalen of deze overheerst en opdringerig worden. Teveel opdringerige reclame en andere versieringen kunnen het beeld van een verzorgde straat in ernstige mate verstoren.



Voorbeelden elders van te opdringerige reclames

Afsluiten voor omgeving

In zijn algemeenheid betekent het visueel of fysiek afsluiten van een gebouw van zijn omgeving dat de relatie tussen het bouwwerk en de omgeving ernstig verstoord of opgeheven wordt. Hierbij valt te denken aan het geheel of gedeeltelijk dichtzetten van ramen en/of kozijnen, het verwijderen van gevelopeningen, het plaatsen van ondoorzichtige erfafscheidingen op locaties die juist om openheid vragen. Het kan gaan om bouwwerken waar de functie van het pand of het gebruik van de achterliggende ruimte gewijzigd is.



Voorbeeld elders van afsluiten voor de omgeving

Om meer privacy te creëren of de ruimtes optimaal te kunnen gebruiken worden vensters ondoorzichtig gemaakt of vervangen door dichte geveldelen. De vensters worden bijvoorbeeld ondoorzichtig gemaakt door het toepassen van plakfolie waar in sommige gevallen een reclame-uiting op staat. Dit kan onder andere voorkomen bij winkelruimtes. Ook worden panelen aan de buitenzijde tegen het kozijn aan bevestigd. Dit moet de indruk wekken dat het hier gaat om een gesloten geveldeel.

Daarnaast komt het voor dat bouwwerken geruime tijd leeg staan en op korte termijn niet hergebruikt worden, dan wel gesloopt. Om vernielingen te voorkomen worden vensters afgetimmerd met platen van hout. De gebouwen sluiten zich hierdoor visueel en fysiek af van de omgeving. Als deze situatie lang aanhoudt kan er sprake zijn van een exces.

In tegenstelling tot de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet en context wordt de interactie binnen - buiten verbroken. Het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving heeft een grote negatieve invloed op de openbare ruimte. Door het afsluiten wordt het contact tussen bouwwerk en openbare ruimte verbroken. Het bouwwerk krijgt een anonieme karakter en de functie van het pand wordt niet meer als zodanig beleefd vanaf straatniveau.

Laagwaardig materiaalgebruik

Onder laagwaardige of inferieure materialen worden materialen verstaan die niet geschikt zijn om toe te passen op die specifieke plek of onder die specifieke omstandigheden. Het zijn bijvoorbeeld:

- materialen die 'slecht' verouderen;
- materialen die in negatieve zin zichtbaar contrast vormen met het oorspronkelijke materiaalgebruik;
- materialen die niet geschikt zijn voor normaal buitengebruik onder normale weersomstandigheden en/of die niet voor toepassing buiten zijn gemaakt (hardboard, zachtboard, geperste niet watervaste beplatingen etc.).

Het is duidelijk dat eventuele excessen met betrekking tot materiaalgebruik wel in hun omgeving moeten worden gezien. Zo zal een bedrijfsgebouw op een bedrijventerrein of een agrarisch bedrijfsgebouw in het buitengebied best van damwandprofielen kunnen worden gemaakt, terwijl voor een kantoorgebouw in het centrum van de stad een damwandgevel eerder een te groot contrast met zijn omgeving zal geven.

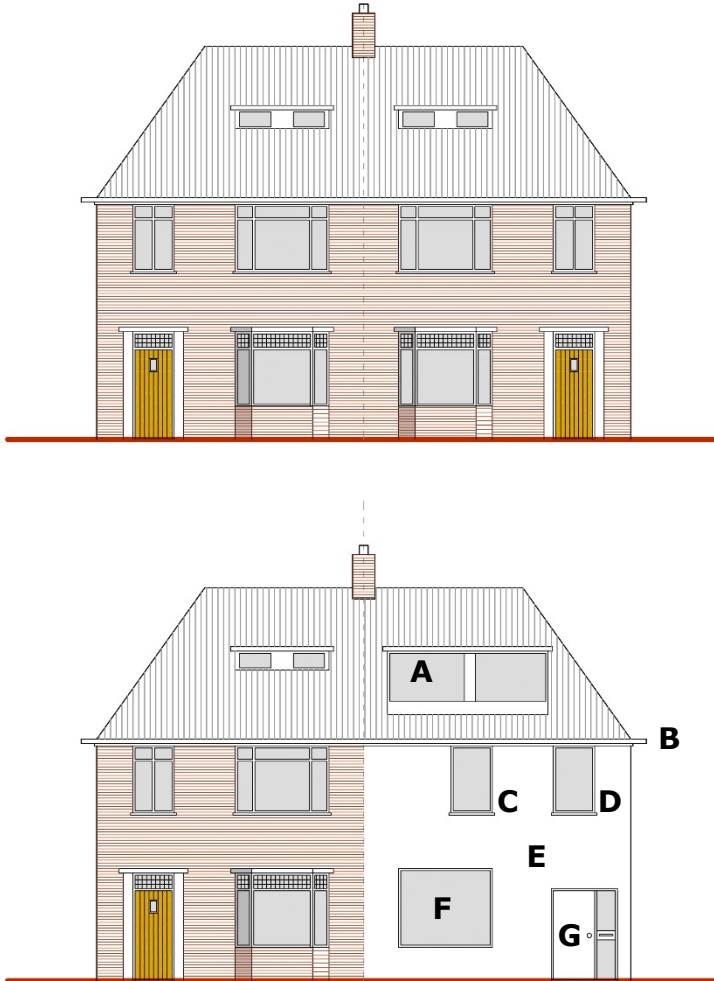


Voorbeelden elders van ondeugdelijk/laagwaardig materiaalgebruik bij aanbouw (van plaatmateriaal dat niet voor buitentoepassing is bedoeld), resp. erfafscheiding (van bouwblokken voor binnenwanden)

Architectonische bijzonderheden

Een bouwwerk is ontworpen volgens een bepaald ontwerpprincipe of een bepaalde architectuurstijl. Door verbouwingen en/of toevoegingen kunnen conflicten ontstaan met de oorspronkelijke ontwerpprincipe of architectuurstijl. Bij bijzondere panden kunnen deze aanpassingen zorgen voor een aantasting op onevenwichtige wijze van de aanwezige architectonische stijl, monumentaliteit of (spiegel)symmetrie.

Hierdoor krijgt het bouwwerk een aantoonbare en voor een ieder zichtbare grootschalige wijziging dat negatief van invloed is op de ruimtelijke (beeld)kwaliteit van de omgeving.



Fictief voorbeeld van verwijdering van architectonische bijzonderheden (boven de oorspronkelijke situatie, onder de nieuwe situatie). Elk apart zou wellicht nog niet zoveel problemen opleveren, maar een dergelijk optelsom van ingrepen levert problemen op met betrekking tot de kwaliteit van beide twee-onder-een-kapwoningen:

- A. buitenproportioneel grote dakkapel ter vervanging van oorspronkelijk ontworpen dakkapel;
- B. houten goot met overstek vervangen door kunststof exemplaar;
- C. oorspronkelijk slaapkamerraam vervangen door raam in andere vorm;
- D. oorspronkelijke roedeverdeling veranderd;
- E. buitenmuren wit geverfd om alle reparaties aan het muurwerk aan het oog te onttrekken;
- F. erker met glas-in-lood vervangen door groot raam;
- G. deurpartij met natuurstenen deurlijst vervangen door moderne voordeur.

Bijlagen bij deze nota

Bijlage 1: Begrippenlijst

Bijlage 2: Lijst met rijks- en gemeentelijke monumenten (2025)

Bijlage 3: Beeldregieplan Ensemble Esdoornlaan

Bijlage 4: Beeldkwaliteitsplan Side Stream Innovation Valley

Bijlage 1: Begrippenlijst

Aanbouw:	Grondgebonden toevoeging meestal van een bouwlaag aan een gevel van een hoofdgebouw.
Achterdakvlak:	Het van de openbare weg afgekeerde dakvlak van bebouwing.
Achtererf:	Deel van het erf achter het hoofdgebouw.
Adviescommissie:	Adviescommissie omgevingskwaliteit zoals bedoeld onder artikel 17.9 van de Omgevingswet.
Bebouwingslint:	Een strook van gebouwen, vaak met een historische waarde
Behouden:	Handhaven, bewaren, in stand houden.
Belendende:	Naastgelegen, (direct) grenzend aan.
Bijgebouwen:	Grondgebonden gebouw meestal van een bouwlaag dat los van het hoofdgebouw op het erf of kavel staat; meestal bedoeld als schuur, tuinhuis of garage.
Blinde gevel:	Gevel of muur zonder raam, deur of andere opening.
Boeiboord:	Opstaande kant van een dakgoot of dakrand, meestal uitgevoerd in hout of plaatmateriaal.
Bouwblok:	Een aan alle zijden door straten, wegen of groen begrensde groep gebouwen, die een stedenbouwkundige eenheid vormt.
Buitengebied:	Buiten de kernen gelegen gebied, ook wel landelijk gebied.
Context:	Omgeving, situatie, geheel van omringende ruimtelijke kenmerken.
Contrasteren:	Een tegenstelling vormen.
Cultuurhistorische waarde:	Een bouwwerk of een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied.
Dakkapel:	Ondergeschikte toevoeging aan een dakvlak, vooral bedoeld om de lichttoevoer te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten.
Daklijst:	Lijst als beëindiging en overgang tussen dak en gevel, meestal uitgevoerd in hout of plaatmateriaal. Hoogste punt van een schuin dak.
Dakrand:	Omtimmerde dakgoot, lijst als beëindiging en overgang tussen dak en gevel, meestal uitgevoerd in hout of plaatmateriaal.
Dakvlak:	Plat of hellend dak van een gebouw, waarop dakbedekking is aangebracht. Bij twee-onder-een-kapwoningen en seriematige woningbouw heeft iedere woning een eigen dakvlak. Bij boerderijen die kadastraal gesplitst zijn blijft het dakvlak te allen tijde onverdeeld.
Damwandprofiel:	Metalen beplatingmateriaal met een damwandprofilering.
Detail:	Ontmoeting van verschillende bouwdelen zoals gevel en dak of gevel en kozijn.



Detailtering:	Uitwerking, weergave van de verschillende onderdelen c.q. aansluitingen.
Erf:	Al dan niet bebouwd perceel of een gedeelte daarvan dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmings- of omgevingsplan van toepassing is, de bestemming deze inrichting niet verbiedt.
Erfafscheiding:	Bouwwerk of lijnvormige beplanting, of een combinatie van beide, bedoeld om het erf af te bakenen van een buurerf of van de openbare ruimte.
Erfgoed:	Alle objecten, gebouwen en gebieden die van cultuurhistorische waarde zijn, ook de niet wettelijk beschermde
Erker:	Ondiepe uitbouw met veel glas, die buiten de voorgevel steekt.
Evenwichtig:	Passend binnen compositie.
Geleding:	Verticale of horizontale indeling van de gevel bijvoorbeeld door middel van inspringingen.
Gevelbeeld:	Het uiterlijk van de gevel.
Gevellijn:	Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de gevel van een bouwwerk tot aan de perceelsgrenzen (dit gaat om de ligging t.o.v. de weg, maar - anders dan bij rooilijn - ook t.o.v. openbaar groen).
Gevelwand:	Meerdere - min of meer geschakelde - panden die de begrenzing vormen van een straat- of pleinruimte.
Goothoogte:	Afstand tussen goot en maaiveld.
Hellend dak:	Een schuin dak (kap) van bovengrondse bebouwing.
Hoofddak:	Het dak van het belangrijkste (hoofd)gebouw.
Hoofdgebouw:	Het gebouw op het perceel dat door zijn constructie, afmetingen of functie (bestemming) als belangrijkste bouwwerk is te zien.
Horizontale gevelopbouw:	Gevelopbouw van beneden naar boven.
Kavel:	Grondstuk, kadastrale eenheid.
Keper:	Snijlijn van twee aansluitende dak vlakken.
Kern:	Veelal kleinschalig stedelijk gebied, ook wel centrum van een dorp of stad.
Kleinschaligheid:	Klein van opzet en maatvoering.
Kroonlijst:	Een meestal versierde en geprofileerde rand als bekroning van de bovenzijde van een gevel.
Lijst:	Een meestal versierde en geprofileerde rand als bekroning van de bovenzijde van een gevel. Kroonlijst, gootlijst.
Lint(bebouwing):	Langgerekte lijn van (veelal vrijstaande) bebouwing langs een weg of waterverbinding.
Luifel:	Afdak buiten tegen de muur van een gebouw aangebracht en verder niet ondersteund, meestal boven een deur, raampartij of gehele pui.

Maaiveld:	Bovenzijde van het terrein dat een bouwwerk omgeeft, de grens tussen grond en lucht, de gemiddelde hoogte van het terrein, grenzend aan de gevels, op het tijdstip van de aanvraag om bouwvergunning.
Mansardekap:	Een dak met aan twee zijden onder een stompe hoek geknikt of gebroken dakvlak.
Massa:	Volume/omvang van een gebouw of bouwdeel.
Materialen:	De middelen waarmee gebouwen of openbare ruimte worden vormgegeven.
Monument:	Onroerende zaak dat vanwege de cultuurhistorische waarde door het rijk, provincie of gemeente is aangewezen tot monument krachtens de Erfgoedwet.
Nok:	Hoogste lijn of punt van een schuin dak; horizontale snijlijn van twee dakvlakken.
Omgevingsvergunning:	Vergunning bedoeld in artikel 5.1 van de Omgevingswet
Ondergeschikt:	Voert niet de boventoon.
Onderpui:	Gevelzijde van de onderbouw van een gebouw, veelal onderscheiden van de rest door gebruik van een ander materiaal (hout, aluminium etc.) met glas.
Oorspronkelijk:	Origineel, aanvankelijke vorm, authentiek.
Openbaar gebied/ruimte:	Weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.
Oriëntatie:	De (hoofd)richting van een gebouw en/of verschijningsvorm richting het openbaar gebied.
Ornamentiek:	Versiering.
Overstek:	Bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel.
Paneel:	Rechthoekig vlak, geplaatst in een omlijsting.
Parcellering:	Indeling in percelen.
Penant:	Het smalle gedeelte van een muur tussen twee gevelopeningen (bv. tussen twee hoge vensters of deuren) of tussen gevelopening en de hoek van een gebouw.
Perceel:	Stuk grond waarvoor één rechtsorde geldt, dat wil zeggen dezelfde eigenaar en hetzelfde eigendomsrecht heeft.
Plat dak:	Een horizontaal dak van bovengrondse bebouwing.
Plint:	Een duidelijk te onderscheiden horizontale lijn aan de onderzijde van een gebouw of een duidelijk te onderscheiden onderste horizontale laag van een gebouw, bijvoorbeeld een plint met bergingen.
Renovatie:	Vernieuwing. Aanpassing van een woning aan de tegenwoordige eisen van elementair woongenot.



Respecteren:	Met eerbied behandelen, eerbiedigen, waarderen.
Restauratie:	Werkzaamheden gericht op ontstorend behoud, herstel en bescherming van gebouwen met cultuurhistorische waarde.
Reversibel:	Omkeerbaar naar oorspronkelijke hoedanigheid zonder onherstelbare schade.
Risaliet:	Deel van een voorgevel dat vooruitspringt, minstens één raamtravee breed en over de gehele hoogte doorlopend.
Ritmiek:	Regelmatige herhaling.
Roede:	Tussenregel van een glasraam.
Rooilijn:	Lijn die in het bestemmings- of omgevingsplan of bouwverordening aangeeft waarbinnen gebouwd mag worden.
Schaal:	Het begrip van relatieve grootte, vooral van één element tot een ander of van één element tot het geheel; ook, een object of gebied dat in evenredige verhouding staat tot het object of dat gebied.
Stedenbouwkundig:	Ruimtelijke opbouw of samenstelling van een gebied: de manier waarop bebouwing, straten, pleinen, water en andere open ruimte ten opzichte van elkaar zijn gesitueerd.
Textuur:	De voelbare structuur van een materiaal (bij metselwerk dus de oneffenheden van de steen en het voegwerk).
Travee:	Begrip bij de vlakverdeling van gevels. De afstand tussen twee opeenvolgende steun-punt-assen in de lengterichting van een gebouw.
Uitbouw:	Aan het gebouw vastzittend bouwwerk dat rechtstreeks vanuit het gebouw toegankelijk is.
Venster:	Een (licht)opening in de muur van een gebouw.
Verdieping:	Bouwlaag.
Vergunningvrije bouwwerken:	Bouwwerken die zonder vergunning te realiseren zijn.
Versieringen:	Onderdelen of elementen van een gebouw of los daarvan aangebrachte elementen, bedoeld als esthetische verrijking of als reclame-element.
Verticaliteit:	In verhouding veel hoger dan breed; het laten domineren van de verticale lijnen.
Voordakvlak:	Het naar de openbare weg toegekeerde dakvlak van bebouwing.
Voorerf:	Deel van het erf voor het hoofdgebouw.
Voorgevel/voorkant:	De bebouwing en het erf in zoverre duidelijk zichtbaar vanuit de openbare ruimte.
Voorgevelrooilijn:	Als bedoeld in het bestemmings- of omgevingsplan dan wel de gemeentelijke bouwverordening.
Zadeldak:	Een dak dat aan twee zijden schuin is met een symmetrisch profiel.
Zichtbaar(heid):	Zichtbaar vanuit de openbare ruimte, gezien vanaf een hoogte van 180 cm boven maaiveld. Bomen of begroeiing tellen niet mee voor de zichtbaarheid.



Zijdakvlak:	Een loodrecht op de openbare weg gekeerd dakvlak.
Zijerf:	Deel van het erf naast het hoofdgebouw.



Bijlage 2: Lijst met rijks- en gemeentelijke monumenten (2025)

Rijksmonumenten, stand per 2 mei 2025.

No.	Monument-nummer	Adres	Postcode	Plaats	Functie
1	31648	Arendstraat 27	4901 JJ	Oosterhout	Woonhuis
2	31649	Arendstraat 32	4901 JK	Oosterhout	Werk-Woonhuis
3	31650	Arendstraat 37	4901 JJ	Oosterhout	Woonhuis
4	31651	Heuvel 1	4901 KB	Oosterhout	Woonhuis
5	31652	Heuvel 5	4901 KB	Oosterhout	Woonhuis
6	31653	Heuvel 9	4901 KB	Oosterhout	Woonhuis
7	31654	Heuvel 11	4901 KB	Oosterhout	Woonhuis
8	31655	Heuvel 13	4901 KB	Oosterhout	Woonhuis
9	31656	Heuvel 15	4901 KB	Oosterhout	Overheidsgebouw
10	31657	Heuvel 19	4901 KB	Oosterhout	Woonhuis
11	31658	Heuvel 2	4901 KC	Oosterhout	Woonhuis
12	31659	Heuvel 8	4901 KC	Oosterhout	Woonhuis
13	31660	Heuvel 10	4901 KC	Oosterhout	Woonhuis
14	31661	Heuvel 14	4901 KC	Oosterhout	Woonhuis
15	31662	Heuvel 16	4901 KC	Oosterhout	Werk-Woonhuis
16	31663			Oosterhout	Grensafbakening
17	31664	Heuvelstraat 10	4901 KD	Oosterhout	Woonhuis
18	31665	Aan de Hoofseweg		Oosterhout	Overblijfselen van kasteel Strijen
19	31666	Keiweg 22	4901 JA	Oosterhout	Woonhuis
20	31667	Klappeijstraat 44	4901 HE	Oosterhout	Woonhuis
21	31668	Keiweg 161	4901 PD	Oosterhout	Woonhuis
22	31669	Kloosterdreef 1 & 3	4901 PH	Oosterhout	Klooster, kloosteronderdl
23	31670	Markt 13	4901 EP	Oosterhout	Werk-Woonhuis
24	31671	Markt 17	4901 EP	Oosterhout	Kerk en kerkonderdeel
25	31672	Markt 21	4901 EP	Oosterhout	Woonhuis
26	31673	Markt 28	4901 EP	Oosterhout	Kerk
27	31674	Torenstraat 2	4901 EJ	Oosterhout	Kerk en kerkonderdeel
28	31675	Markt 20	4901 EP	Oosterhout	Werk-Woonhuis
29	31677	Ridderstraat 80	4902 AC	Oosterhout	Woonhuis
30	31678	Ridderstraat 56	4902 AB	Oosterhout	Woonhuis
31	31679	Rulstraat 25	4901 LM	Oosterhout	Woonhuis
32	31680	Rulstraat 6	4901 LN	Oosterhout	Kerk

No.	Monument-nummer	Adres	Postcode	Plaats	Functie
33	31681	Slotlaan 15	4902 AD	Oosterhout	Bestuursgebouw en onderd
34	31682	Ruiterspoor 8 A	4911 BB	Den Hout	Molen
35	31683	Houtse Heuvel 12	4911 AW	Den Hout	Kerk
36	31684	Provincialeweg 84	4909 AL	Oosteind	Kerkelijke dienstwoning
37	31685	Provincialeweg 86	4909 AL	Oosteind	Kerk
38	512230	Pastoor Bressersstraat 1	4901 HZ	Oosterhout	Leerlooierij
39	512231	Bij Pastoor Bressersstraat 1	4901 HZ	Oosterhout	Fabrieks-schoorsteen
40	515764	Ridderstraat 88	4902 AC	Oosterhout	Landhuis
41	515766	Bij Ridderstraat 88	4902 AC	Oosterhout	Historische aanleg
42	515767	Ridderstraat 86	4902 AC	Oosterhout	Koetshuis
43	515768	Bij Ridderstraat 86	4902 AC	Oosterhout	Tuin, park en platsoen
44	515770	Bij Ridderstraat 86	4902 AC	Oosterhout	Tuin, park en platsoen
45	515771	Bij Ridderstraat 86	4902 AC	Oosterhout	Tuin, park en platsoen
46	520006	Hoogstraat 80	4901 PK	Oosterhout	Klooster
47	520007	Hoogstraat 80	4901 PK	Oosterhout	Klooster
48	520008	Hoogstraat 80	4901 PK	Oosterhout	Klooster, kloosteronderd
49	520010	Nieuwe Bouwlingstraat 37		Oosterhout	Muur
50	520011	Nieuwe Bouwlingstraat 37		Oosterhout	Grafmonument
51	520013	Tilburgse Baan 1	4904 SP	Oosterhout	Woonhuis
52	520014	Bij Tilburgse Baan 1	4904 SP	Oosterhout	Veestal
53	520019	Veerseweg 50	4901 ZE	Oosterhout	Graf
54	520020	Veerseweg 50	4901 ZE	Oosterhout	Grafmonument
55	520022	Veerseweg 52	4901 ZE	Oosterhout	Looierswoning
56	520023	Veerseweg 52	4901 ZE	Oosterhout	Leerlooierij
57	520024	Baarschotsestraat 85	4849 BK	Dorst	Kerk
58	520025	Bredaseweg 106	4902 NS	Oosterhout	Bierbrouwerij
59	520026	Heuvel	4901 KC	Oosterhout	Woonhuis
60	520027	Ingang Corneliuskerk	4911 AW	Den Hout	Gedenkteken
61	520028	Ingang Corneliuskerk	4911 AW	Den Hout	Gedenkteken
62	520029	Houtse Heuvel 7	4911 AT	Den Hout	Woonhuis
63	520030	Kapelerf 10	4849 BZ	Dorst	Brandspuit-huisje
64	520031	Kloosterstraat 10	4901 HS	Oosterhout	Fabrieksgebouw
65	520032	Leijsenhoek 4	4901 ET	Oosterhout	Woonhuis
66	520033	Provincialeweg 89	4909 AG	Oosteind	Boerderij



No.	Monument-nummer	Adres	Postcode	Plaats	Functie
67	520034	Achter Sint Janstraat 9		Oosterhout	Muziekkoepeel
68	520035	St. Marcoenstraat	4849 CE	Dorst	Grafkruis
69	525658	Hoogstraat 80	4901 PK	Oosterhout	Loods
70	525661	Hoogstraat 80	4901 PK	Oosterhout	Nutsbedrijf
71	525662	Bij Hoogstraat 80	4901 PK	Oosterhout	Tuin
72	525663	Tilburgse Baan 5	4904 SP	Oosterhout	Tuinmanswo- ning
73	525664	Bij Tilburgse Baan 1	4904 SP	Oosterhout	Veestal
74	525666	Veerseweg 52	4901 ZE	Oosterhout	Leerlooierij
75	526459	Achterstraat 1	4911 AX	Den Hout	Schuur
76	526752	Steenovensebaan 29	4849 RD	Dorst	Boerderij
77	526756	Heikant 86	4909 AP	Oosteind	Boerderij
78	526807	Bij Heikant 86	4909 AP	Oosteind	Schuur
79	526808	Bij Heikant 86	4909 AP	Oosteind	Schuur
80	526829	Bij Steenovensebaan 29	4849 RD	Dorst	Schuur
81	526830	Steenovensebaan 29 A	4849 RD	Dorst	Schuur
82	527663	Provincialeweg 143 A	4909 AH	Oosteind	Korenmolen

Gemeentelijke monumenten, stand per 2 mei 2025.

No.	Adres	Postcode	Woonplaats	Categorie	Monument-nummer
1	Achterstraat 1	4911 AX	Den Hout	boerderij	2000-001
2	Achterstraat 26	4911 AZ	Den Hout	Vlaamse schuur	2000-003
3	Achterstraat 3	4911 AX	Den Hout	Vlaamse schuur	2000-002
4	Arendstraat 13 - 13b	4901 JJ	Oosterhout	gevel winkel	1995-019
5	Arendstraat 35	4901 JJ	Oosterhout	kerk	1997-001
6	Baarschotsestraat 79	4849 BK	Dorst	boerderij	1999-002
7	Baarschotsestraat bij 85	4849 BK	Dorst	heilig hartbeeld	1999-003
8	Basiliekstraat 2-4	4901 EM	Oosterhout	woonhuis + winkel	1996-005
9	Berkenstraat 12	4909 BG	Oosteind	boerderij + schuur	2001-018
10	Berkenstraat 41	4909 BH	Oosteind	Vlaamse schuur	2001-019
11	Bredaseweg 115	4904 SB	Oosterhout	woonhuis	2001-042
12	Bredaseweg 125	4904 SB	Oosterhout	woonhuis	2001-043
13	Bredaseweg 25	4901 KN	Oosterhout	woonhuis	1995-020
14	Bredaseweg 29	4901 KN	Oosterhout	woonhuis	1996-018
15	Bredaseweg 30 a	4901 KL	Oosterhout	leerlooierij	1995-021
16	Bredaseweg 48	4901 KM	Oosterhout	woonhuis	2001-035



No.	Adres	Postcode	Woonplaats	Categorie	Monument-nummer
17	Bredaseweg 52	4901 KM	Oosterhout	woonhuis	2001-036
18	Bredaseweg 54	4901 KM	Oosterhout	woonhuis	2001-036
19	Bredaseweg 56	4901 KM	Oosterhout	woonhuis	2001-036
20	Bredaseweg 58-60	4901 KM	Oosterhout	woonhuis/winkel	2001-037
21	Bredaseweg 89	4902 NR	Oosterhout	woonhuis	2001-039
22	Bredaseweg 93	4902 SB	Oosterhout	woonhuis	2001-040
23	Bredaseweg ong.	4904 SC	Oosterhout	wegkruis met beeld	2000-004
24	Groenendijk 2	4909 AD	Oosteind	boerderij	2001-021
25	Groenendijk 35	4909 AC	Oosteind	woonhuis + schuur	2001-022
26	Groenendijk 70	4909 AD	Oosteind	pomphuis	2001-020
27	Heikantsestraat 26 en 26a	4909 BR	Oosteind	boerderij	2001-024
28	Heikantsestraat 26 en 26a	4909 BR	Oosteind	boerderij	2001-024
29	Heikantsestraat 43	4909 BP	Oosteind	Vlaamse schuur	2001-026
30	Helleke 2	4901 PA	Oosterhout	woonhuis	2001-054
31	Helleke 8	4901 PA	Oosterhout	woonhuis	2001-057
32	Helleke ong.	4901 PA	Oosterhout	kapel	2001-056
33	Herweg 35 voorheen: 25	4911 BG	Den Hout	boerderij	2000-005
34	Hespelaar 1	4911 AD	Den Hout	boerderij-complex	2000-006
35	Hespelaar 1	4911 AD	Den Hout	boerderij-complex	2000-006
36	Hespelaar 24a	4911 AE	Den Hout	Vlaamse schuur	2000-008
37	Hespelaar 25	4911 AD	Den Hout	boerderij-complex	2000-009
38	Hespelaar 6	4911 AE	Den Hout	boerderij	2000-007
39	Heuvel 21	4901 KB	Oosterhout	woonhuis (voorzijde)	1995-024
40	Heuvel 4	4901 KC	Oosterhout	woonhuis	1995-022
41	Heuvelstraat 6-8	4901 KD	Oosterhout	woonhuis-complex voorzijde	1995-025
42	Hoevestraat ong.		Oosterhout	grenssteen	1999-011
43	Hogedijk 64	4909 BN	Oosteind	Vlaamse schuur	2002-005
44	Hondstraat 2	4904 TC	Oosterhout	boerderij	2002-009
45	Hoogstraat 104	4909 AV	Oosteind	boerderij	2001-029
46	Hoogstraat 82 b	4901 PK	Oosterhout	schuur	2002-008
47	Hoogstraat 98	4909 AV	Oosteind	boerderij	2001-028



No.	Adres	Postcode	Woonplaats	Categorie	Monument-nummer
48	Houtse Heuvel 16	4911 AW	Den Hout	woonhuis	2000-017
49	Houtse Heuvel 24a	4911 AW	Den Hout	dorpshuis	2002-007
50	Houtse Heuvel 26	4911 AW	Den Hout	deel klooster-complex (rechts)	2000-018
51	Houtse Heuvel 28	4911 AW	Den Hout	deel klooster-complex (mid-den)	2000-018
52	Houtse Heuvel 29	4911 AT	Den Hout	boerderijcomplex	2000-019
53	Houtse Heuvel 30	4911 AW	Den Hout	deel klooster-complex (links)	2000-018
54	Houtse Heuvel 37	4911 AV	Den Hout	woonhuis/winkel	2000-020
55	Houtse Heuvel 43	4911 AV	Den Hout	boerderij	2000-021
56	Houtse Heuvel 45	4911 AV	Den Hout	woonhuis	2000-022
57	Houtse Heuvel 55	4911 AV	Den Hout	boerderij	2000-023
58	Houtse Heuvel 63	4911 AV	Den Hout	woonhuis	2000-024
59	Houtse Heuvel 67	4911 AV	Den Hout	boerderij	2000-025
60	Innovatiepark 1	4906 AA	Oosterhout	Vlaamse schuur	2000-026
61	Innovatiepark ong.		Oosterhout	archeologisch monument	2002-003
62	Julianalaan 10	4905 BD	Oosterhout	woonhuis	2001-044
63	Julianalaan 11	4905 BC	Oosterhout	woonhuis	2001-049
64	Julianalaan 12	4905 BD	Oosterhout	woonhuis	2001-045
65	Julianalaan 13	4905 BC	Oosterhout	woonhuis	2001-049
66	Julianalaan 46	4905 BD	Oosterhout	woonhuis	2001-046
67	Julianalaan 48	4905 BD	Oosterhout	woonhuis	2001-046
68	Julianalaan 5	4905 BC	Oosterhout	woonhuis	2001-049
69	Julianalaan 50	4905 BD	Oosterhout	woonhuis	2001-047
70	Julianalaan 60	4905 BD	Oosterhout	boerderij + vl schuur	2001-048
71	Julianalaan 7	4905 BC	Oosterhout	woonhuis	2001-049
72	Julianalaan 9	4905 BC	Oosterhout	woonhuis	2001-049
73	Keiweg 96	4902 PE	Oosterhout	woonhuis	2001-070
74	Klappeijstraat 54	4901 HE	Oosterhout	woonhuis	1995-026
75	Klappeijstraat 56	4901 HE	Oosterhout	woonhuis	1995-026
76	Kloosterstraat 2 - 4	4901 HS	Oosterhout	winkel	2002-001
77	Kloosterstraat 23	4901 HR	Oosterhout	woonhuis	1995-029
78	Kloosterstraat 25	4901 HR	Oosterhout	woonhuis	1995-030
79	Kloosterstraat 6	4901 HS	Oosterhout	woonhuis	1995-027
80	Kruisstraat 3 (vh 3-5)	4901 LX	Oosterhout	woonhuis	1995-001



No.	Adres	Postcode	Woonplaats	Categorie	Monument-nummer
81	Laan 1	4901 LP	Oosterhout	woonhuis	1995-002
82	Laan 11	4901 LP	Oosterhout	woonhuis	1995-005
83	Laan 13	4901 LP	Oosterhout	woonhuis	1996-019
84	Laan 15	4901 LP	Oosterhout	woonhuis	1995-006
85	Laan 17	4901 LP	Oosterhout	woonhuis	1995-007
86	Laan 19 - 21	4901 LP	Oosterhout	woonhuis	1995-008
87	Laan 19 - 21	4901 LP	Oosterhout	woonhuis	1995-008
88	Laan 3	4901 LP	Oosterhout	woonhuis	1995-003
89	Laan 9	4901 LP	Oosterhout	woonhuis	1995-004
90	Laanstraat 1	4902 PN	Oosterhout	woonhuis	2001-078
91	Leeuwenstraat 14	4901 HB	Oosterhout	pottenbakkerij-complex	1996-006
92	Mathildastraat 37A	4901 HC	Oosterhout	pottenbakkerij-complex	1996-006
93	Leijsendwardsstraat 11	4901 PE	Oosterhout	boerderij	2001-077
94	Leijsendwardsstraat 6	4901 PG	Oosterhout	boerderij	2001-075
95	Leijsendwardsstraat 8	4901 PG	Oosterhout	boerderij	2001-075
96	Leijsendwardsstraat 9	4901 PE	Oosterhout	boerderij	2001-076
97	Leijsenhoek 2	4901 PD	Oosterhout	woonhuis	1996-007
98	Leijsenhoek 20	4901 PD	Oosterhout	woonhuis	1996-008
99	Leijsenhoek 6	4901 PD	Oosterhout	woonhuis	1997-009
100	Leijsenstraat 20	4901 PD	Oosterhout	boerderij	2001-075
101	Leijsenstraat 31	4901 PC	Oosterhout	boerderij	2001-073
102	Leijsenstraat 51	4901 PC	Oosterhout	boerderij	2001-074
103	Leijsenstraat ong.		Oosterhout	grenssteen	2001-071
104	Markt 14	4901 EP	Oosterhout	woonhuis	1996-012
105	Markt 18	4901 EP	Oosterhout	woonhuis	1996-013
106	Markt 22 (St. Janstraat 1 d t/m m)	4901 EP	Oosterhout	winkelgevel	1996-014
107	Markt 4	4901 EP	Oosterhout	woonhuis/winkelpand	1996-009
108	Markt 5	4901 EP	Oosterhout	woonhuis	1996-010
109	Markt 6	4901 EP	Oosterhout	woonhuis	1996-011
110	Moerstraat 3	4911 AG	Den Hout	Vlaamse schuur	2002-010
111	Nieuwstraat 11	4901 JH	Oosterhout	woonhuis	1995-010
112	Nieuwstraat 22	4901 JH	Oosterhout	woonhuis	1995-011
113	Oude Bredasebaan	4904 SE	Oosterhout	grenssteen	1999-012



No.	Adres	Postcode	Woonplaats	Categorie	Monument- nummer
114	Pannenhuisstraat 21	4911 BR	Den Hout	Joodse begraaf- plaats c.a.	2003-001
115	Provincialeweg 101	4909 AG	Oosteind	woonhuis/werk- plaats	2001-011
116	Provincialeweg 107	4909 AG	Oosteind	boerderij	2001-012
117	Provincialeweg 113	4909 AG	Oosteind	postkan- toor/woonhuis	2001-013
118	Provincialeweg 122	4909 AM	Oosteind	woonhuis/leer- looierij	2001-014
119	Provincialeweg 143	4909 AH	Oosteind	woonhuis	2001-015
120	Provincialeweg 149B	4909 AG	Oosteind	gevelsteen	2002-004
121	Provincialeweg 38	4909 AK	Oosteind	woonhuis	2001-030
122	Provincialeweg 51	4909 AE	Oosteind	boerderij	2001-031
123	Provincialeweg 53	4909 AE	Oosteind	boerderij	2001-032
124	Provincialeweg 67 - 71	4909 AE	Oosteind	woonhuis met bedrijfsruimte	2001-033
125	Provincialeweg 67 - 71	4909 AE	Oosteind	woonhuis met bedrijfsruimte	2001-033
126	Provincialeweg 78	4909 AK	Oosteind	woonhuis	2001-034
127	Provincialeweg 80	4909 AK	Oosteind	boerderij	2001-001
128	Provincialeweg 87	4909 AG	Oosteind	woonhuis	2001-004
129	Provincialeweg 90	4909 AL	Oosteind	woonhuis	2001-006
130	Provincialeweg 92	4909 AL	Oosteind	woonhuis	2001-007
131	Provincialeweg 93	4909 AG	Oosteind	boerderij	2001-008
132	Provincialeweg 97	4909 AG	Oosteind	boerderij	2001-009
133	Provincialeweg 98	4909 AL	Oosteind	gevelsteen	2001-010
134	Provincialeweg bij 86	4909 AL	Oosteind	heilig hartbeeld	2001-002
135	Provincialeweg bij 86	4909 AL	Oosteind	kruis/grafmonu- ment	2001-003
136	Ridderstraat 29	4902 AA	Oosterhout	kapel	1997-003
137	Ridderstraat 33	4902 AA	Oosterhout	woonhuis	2001-058
138	Ridderstraat 66	4902 AC	Oosterhout	woonhuis	2001-059
139	Ridderstraat 68	4902 AC	Oosterhout	woonhuis	2001-060
140	Ridderstraat 74	4902 AC	Oosterhout	woonhuis	2001-061
141	Ridderstraat 76	4902 AC	Oosterhout	woonhuis	2001-062
142	Ridderstraat 78	4902 AC	Oosterhout	woonhuis	2001-063
143	Ridderstraat ong. en Ridderstraat/hoek Slot- laan	4902 AA	Oosterhout	poorten	1997-004
144	Rijksweg 209	4849 PK	Dorst	woonhuis	1999-006
145	Rulstraat 29	4901 LM	Oosterhout	woonhuis	1995-013
146	Rulstraat 42	4901 LN	Oosterhout	woonhuis/be- drijfspan	1995-014
147	Rulstraat 7	4901 LM	Oosterhout	woonhuis	1995-012

No.	Adres	Postcode	Woonplaats	Categorie	Monument- nummer
148	Rulstraat 72 (Kruis- straat 1)	4901 LN	Oosterhout		1995-015
149	Slotlaan ong. (Slot- park)		Oosterhout	kiosk	1997-005
150	Sint Franciscusstraat 8	4849 CG	Dorst	klooster	2024-001
151	St. Janstraat 3	4901 LR	Oosterhout	woonhuis	1997-010
152	St. Janstraat 32	4901 LT	Oosterhout	winkel/woonhuis	1995-016
153	St. Janstraat 35	4901 LT	Oosterhout	woonhuis	1995-017
154	St. Janstraat 56	4901 LT	Oosterhout	woonhuis c.a.	1995-018
155	St. Janstraat 9 - 9A	4901 LR	Oosterhout	woonhuis	1996-015
156	St. Josephstraat 20-40 en 43-61	4901 GN en 4901 GM	Oosterhout	woonhuiscom- plex	2004-001
157	St. Josephstraat 20-40 en 43-61	4901 GN en 4901 GM	Oosterhout	woonhuiscom- plex	2004-001
158	St. Josephstraat 20-40 en 43-61	4901 GN en 4901 GM	Oosterhout	woonhuiscom- plex	2004-001
159	St. Josephstraat 20-40 en 43-61	4901 GN en 4901 GM	Oosterhout	woonhuiscom- plex	2004-001
160	St. Josephstraat 20-40 en 43-61	4901 GN en 4901 GM	Oosterhout	woonhuiscom- plex	2004-001
161	St. Josephstraat 20-40 en 43-61	4901 GN en 4901 GM	Oosterhout	woonhuiscom- plex	2004-001
162	St. Josephstraat 20-40 en 43-61	4901 GN en 4901 GM	Oosterhout	woonhuiscom- plex	2004-001
163	St. Josephstraat 20-40 en 43-61	4901 GN en 4901 GM	Oosterhout	woonhuiscom- plex	2004-001
164	St. Josephstraat 20-40 en 43-61	4901 GN en 4901 GM	Oosterhout	woonhuiscom- plex	2004-001
165	St. Josephstraat 20-40 en 43-61	4901 GN en 4901 GM	Oosterhout	woonhuiscom- plex	2004-001
166	St. Josephstraat 20-40 en 43-61	4901 GN en 4901 GM	Oosterhout	woonhuiscom- plex	2004-001
167	St. Josephstraat 20-40 en 43-61	4901 GN en 4901 GM	Oosterhout	woonhuiscom- plex	2004-001
168	St. Josephstraat 20-40 en 43-61	4901 GN en 4901 GM	Oosterhout	woonhuiscom- plex	2004-001
169	St. Josephstraat 20-40 en 43-61	4901 GN en 4901 GM	Oosterhout	woonhuiscom- plex	2004-001
170	St. Josephstraat 20-40 en 43-61	4901 GN en 4901 GM	Oosterhout	woonhuiscom- plex	2004-001
171	St. Josephstraat 20-40 en 43-61	4901 GN en 4901 GM	Oosterhout	woonhuiscom- plex	2004-001
172	St. Josephstraat 20-40 en 43-61	4901 GN en 4901 GM	Oosterhout	woonhuiscom- plex	2004-001



No.	Adres	Postcode	Woonplaats	Categorie	Monument-nummer
173	St. Josephstraat 20-40 en 43-61	4901 GN en 4901 GM	Oosterhout	woonhuiscomplex	2004-001
174	St. Josephstraat 20-40 en 43-61	4901 GN en 4901 GM	Oosterhout	woonhuiscomplex	2004-001
175	St. Josephstraat 20-40 en 43-61	4901 GN en 4901 GM	Oosterhout	woonhuiscomplex	2004-001
176	St. Josephstraat 20-40 en 43-61	4901 GN en 4901 GM	Oosterhout	woonhuiscomplex	2004-001
177	St. Vincentiusstraat 105	4901 GJ	Oosterhout	pastorie	1997-006
178	St. Vincentiusstraat 105	4901 GJ	Oosterhout	schuilkelder	2016-01
179	St. Vincentiusstraat 113	4901 GJ	Oosterhout	kerk	1997-007
180	St. Vincentiusstraat 86	4901 GL	Oosterhout	klooster	1995-032
181	Steenovensebaan 27	4849 RD	Dorst	Vlaamse schuur	2016-02
182	Steenovensebaan 33	4849 RD	Dorst	boerderij	1999-007
183	Stelvenseweg 3	4911 AC	Den Hout	boerderij	2000-010
184	Torenstraat 1	4901 EG	Oosterhout	gevel	1996-016
185	Torenstraat 21	4901 EG	Oosterhout	woonhuis	1996-017
186	Veekestraat 16	4904 TE	Oosterhout	boerderij	2000-011
187	Veerseweg 32	4901 ZE	Oosterhout	woonhuis	2001-064
188	Veerseweg 54 a	4901 ZE	Oosterhout	boerderij/café	2001-055
189	Veerseweg achter 54	4901 ZE	Oosterhout	stadion	xxx
190	Veerseweg 56	4901 ZE	Oosterhout	voormalige leerlooierij	2001-065
191	Veerseweg 58	4901 ZE	Oosterhout	woonhuis	2001-066
192	Vijfhuizen 1	4901 PB	Oosterhout	woonhuis met werkplaats	2001-067
193	Vijfhuizen 1	4901 PB	Oosterhout	woonhuis met werkplaats	2001-067
194	Vrachelsedijk 15	4904 TA	Oosterhout	boerderij-complex	2000-012
195	Vrachelsestraat 46	4911 BJ	Den Hout	boerderij en Vlaamse schuur	2000-013
196	Vrachelsestraat 46	4911 BJ	Den Hout	boerderij en Vlaamse schuur	2000-013
197	Vrachelsestraat 52	4911 BJ	Den Hout	boerderij	2000-014
198	Wethouder van Dijklaan 17	4849 PG	Dorst	woonhuis	1999-009
199	Wethouder van Dijklaan 17	4849 PG	Dorst	brandtoren	1999-009
200	Wethouder van Dijklaan 19	4849 PG	Dorst	werkplaats	1999-010
201	Wethouder van Dijklaan 2	4903 RS	Dorst	woonhuis	1999-008
202	Wethouder van Dijklaan ong.		Dorst	vredeskapel	2013-001
203	Wilhelminakanaal-Oost 43	4905 AG	Oosterhout	schoorsteen	2001-051
204	Wilhelminalaan 90 - 92	4905 AX	Oosterhout	dubbel woonhuis	2001-052
205	Wilhelminalaan 90 - 92	4905 AX	Oosterhout	dubbel woonhuis	2001-052
206	Wilhelminalaan 93	4905 AV	Oosterhout	pompgemaal en aflatwerk	2001-053

No.	Adres	Postcode	Woonplaats	Categorie	Monument-nummer
207	Willemstraat 33	4901 LA	Oosterhout	woonhuis	1995-033
208	Zandheuvel 51	4901 HT	Oosterhout	school	2024-02
209	Zandheuvel 125	4901 HV	Oosterhout	woonhuis	2001-069
210	Zandheuvel 2	4901 HW	Oosterhout	leerlooiërij	1995-034
211	Zandheuvel 88	4901 HX	Oosterhout	woonhuis	2001-068
212	Zandheuvel 90	4901 HX	Oosterhout	kloostercomplex	1996-001



Bijlage 3: Beeldregieplan Esdoornlaan

Document op te vragen bij de gemeente

Bijlage 4: Beeldkwaliteitsplan Side Stream Innovation Valley

Document op te vragen bij de gemeente

