Van boerderijen, ontginningswoningen en herenhuizen: historisch geïnspireerd bouwen

Welstandsnota Gemeente Gemert-Bakel

‘Realiteit in architectuur betekent het definiëren van de wereld om ons heen; het geven van een blijvende kwaliteit die kan dienen als referentie voor de maatschappij.’

Inhoudsopgave

Inleiding	4-5
DEEL 1	
Visie: van boerderijen en herenhuizen	6-8
DEEL 2	
Algemene ontwerprichtlijnen	8
DEEL 3	
1. Achtergrond	9
1.1 Bebouwing en typologie van het binnengebied	9
1.2 Bebouwing en typologie van het buitengebied	9
1.3 De oude gehuchten of buurtschappen	9
2. De welstandszonering	9
Zone 1 cultuurhistorische gebieden	10
Zone 2 karakteristieke gebieden	10
Zone 3 welstandsvrije gebieden	10
2.2 Toepassing van de welstandsniveaus	10
DEEL 4	11
Objectgerichte ontwerprichtlijnen	11
DEEL 5	
Sneltoetscriteria	12
DEEL 6	
Welstand verbeeld	13
BIJLAGEN	

Inleiding

De welstandsnota *Van boerderijen, ontginningswoningen en herenhuizen: historisch geïnspireerd bouwen* beschrijft en analyseert de architectonische en ruimtelijke kwaliteit in de gemeente Gemert-Bakel. De nota bemoeit zich nadrukkelijk met dat deel van de dorpen en gehuchten dat van ons allemaal is: de vloer en de wanden van de centra, de gehuchten en het buitengebied. Hier is de cultuurhistorie nog volop aanwezig en herkenbaar. In de centra staan de oude gebouwen met hun fraaie gevels, in de gehuchten liggen de boerderijen schijnbaar willekeurig gegroepeerd aan een lint. Zij maken van de gemeente een unieke plek. Dat unieke benoemen, laten zien waar het in Bakel, Gemert en de andere kernen echt om gaat, daarover gaat deze nota.

Verleden en toekomst

De nota vertelt het verhaal van de ontwikkeling van de architectuur in de gemeente en de ontwerprichtlijnen die we daar aan kunnen ontlenen. Doel is het eigene van de gemeente zoveel mogelijk te behouden, te versterken en te verbeteren. De nota wil zijn lezers en gebruikers inspireren en duidelijk maken welke principes en argumenten gevolgd zijn. De nota toont zogezegd een toekomstbeeld, maar wel één die gebaseerd is op het oude, het vertrouwde en bekende. Want binnen het spanningsveld van groei en bloei kan het altijd beter, mooier... eigener zo u wilt, meer Gemerts, meer Bakels, meer Handels, etc.

Inspiratie uit het verleden

In de nota is veel aandacht voor cultuurhistorie. Deze is leidraad en inspiratiebron voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in en om de dorpen. De nota gaat van de veronderstelling uit dat de mooiste en prettigste gebieden juist die plekken zijn waar het verleden nog zichtbaar is en ervaren kan worden. De taak is om die plekken te behouden, te ontwikkelen en daar waar mogelijk te versterken. Nieuwe ontwikkelingen in welstandszone 1 en 2 zullen net als voorheen de gewenste ruimte krijgen, maar er wordt nadrukkelijker dan voorheen gestuurd op het behoud en versterking van de cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied.

De 3 welstandszones

De nota maakt een onderscheid tussen welstandsplichtige en welstandsvrije zones, 3 in totaal. De welstandsplichtige zone 1 en 2 kenmerken zich door cultuurhistorische of karakteristieke kwaliteiten die óf heel kwetsbaar zijn (denk aan monumentale bebouwing en kenmerkende structuren) óf die op locaties liggen die zichtbaar zijn voor veel mensen (bijvoorbeeld bij binnenkomst van de bebouwde kom of een lint van een dorp). De gemeente is er van overtuigd dat door de cultuurhistorische kwaliteiten te benoemen en te vangen in ontwerprichtlijnen de ruimtelijke kwaliteit, het welzijn en de economie gestimuleerd worden. Niet zelden wordt het welstandsregime als hinderlijk of beknellend ervaren, maar daarmee doen we welstand tekort. Heldere en duidelijke ontwerprichtlijnen die voortkomen uit de fysieke kenmerken en de aard van een gebied dragen juist bij aan de kwaliteit van wonen en leven. Niet voor niets waarderen wij de pittoreske Franse en Duitse dorpen en steden, maar vergeten daarbij dat juist deze plekken een streng welstandstoezicht kennen.

De welstandsvrije zone bestaat uit woongebieden en bedrijventerreinen waar de bebouwing minder kwetsbaar is. De bewoners en eigenaren krijgen daar de volledige zeggenschap over vormgeving en ruimtelijke kwaliteit van hun woning. Het komt er feitelijk op neer dat slechts 20% van de bebouwing binnen de welstandsplichtige zone valt.

Het buitengebied (80% van het gemeentelijke gebied) zal binnen welstandszone 2 vallen.
Let op: bestaande of nog te ontwikkelen beeldkwaliteitsplannen voor nieuwe of geplande in- of uitbreidingen dienen aan deze nota toegevoegd te worden. Deze beeldkwaliteitsplannen dienen door de raad vastgesteld te zijn. De commissie welstand kan op verzoek bouwplannen binnen het gebied toetsen aan deze beeldkwaliteitsplannen. In alle gevallen vallen deze gebieden onder welstandszone 2, tenzij anders bepaalt.

De welstandscommissie

De welstandscommissie vormt een belangrijk onderdeel in het streven naar behoud en versterking van de ruimtelijke en architectonische kwaliteit. Kerntaak van de commissie is immers de ruimtelijke kwaliteit te bewaken door deskundig en onafhankelijk te toetsen. En inderdaad is een oordeel over kwaliteit arbitrair, maar het dwingt ons te zeggen waarom iets niet goed of wel goed is en dat is altijd moeilijk en lastig.

Voor de welstandsvrije gebieden geldt ten aanzien van de architectuur een grote mate van toeval. Het is interessant hoe de ruimtelijke kwaliteit in deze gebieden zich de komende jaren gaat ontwikkelen en het is zinvol om dit na een tijdspanne te toetsen.

De welstandstoets

In de twee welstandszones wordt op verschillende wijze getoetst. Omdat de bebouwing en ruimte in welstandszone 1 cultuurhistorisch waardevol zijn, wordt er tot op detail getoetst. De commissie besteedt daarom ook aandacht aan de vormgeving, de materialen en de kleuren van detailleringen. Gedacht kan worden aan kozijnen, metselverbanden, ambachtelijk historisch vervaardigde detailleringen en invulling van de gevelopeningen. Juist bij historische bebouwing is de zorg voor detailleringen van cruciale betekenis voor het totaalbeeld van de oude (en jonge) kernen in het binnengebied en de oude gehuchten in het buitengebied.

In Welstandzone 2 wordt getoetst op hoofd- en deelaspecten. De commissie kijkt dan onder andere naar de situering, de vorm, de gevelopbouw en de gevelindeling van de ingediende bouwplannen. Hiermee is het voor de commissie mogelijk de karakteristieke bebouwing te behouden en te versterken.

Bij beide welstandszones zijn enkele ontwerprichtlijnen opgenomen over erfinrichting en reclame-uitingen.

Voor de welstandsvrije zone geldt geen enkele welstandstoets. Hier is alleen nog het bestemmingsplan van kracht en de zogenaamde parapluregeling woninguitbreiding.

Speciaal voor de kleine bouwplannen zijn er de sneltoetscriteria. Deze zijn zo concreet mogelijk geformuleerd, zodat het direct duidelijk wordt of een bouwplan voldoet aan welstand. De sneltoetscriteria zijn specifiek voor een gebied of bebouwingsthema, waaronder dakkapellen, aan-en uitbouwen, voedersilo's en erfafscheidingen. De sneltoetscriteria worden door de gemeentelijke ambtenaren gebruikt, normaliter niet door de commissie welstand.

De beschreven toetsingsvorm heeft tot doel de cultuurhistorische en karakteristieke kwaliteit en diversiteit van gebouwd Gemert-Bakel te behouden, te ontwikkelen en te versterken. De nota en welstandstoets beogen de ontwerper en initiatiefnemer inzicht en richtlijnen te geven om in de geest van de ruimtelijke en architectonische visie te ontwerpen.

DEEL 1
Visie

Van boerderijen en herenhuizen
Historisch geïnspireerd bouwen heeft de toekomst

Stelt u zich voor. U slentert over het Ridderplein en door de Kerkstraat in Gemert. De winkels staan uitnodigend open en de gevels van de herenhuizen aan het oude lint liggen er fraai bij. Ja, Gemert is mooi. Het is alleen wel jammer dat aan het lint van die grote betonnen gebouwen staan. Wezensvreemd liggen de lelijke kolossen tussen de verfijnde gevels van ver voor de oorlog. Ga maar na, het materiaal is anders, de verhouding wijkt af, de voorgevelrooilijn en het gevelbeeld zijn er niet beter op geworden en het ergste is wel dat de stijl totaal niet passend is. Ja, radicale architectuur was in de jaren vijftig, zestig en zeventig in, maar nu zitten we er toch maar mooi mee.

Lelijke gebouwen tussen oude gevels. Nieuwstraat Gemert

In stijlafwijkende bebouwing op het Ridderplein in Gemert

Misschien nog wel het meest storend is dat de bouwwerken op geen enkele wijze aansluiten op wat in deze regio gebouwd werd. Platte daken treffen we hier van oorsprong nauwelijks aan en het stapelen van woningen, de flat, gebeurde hier al helemaal niet. Nee, wat hier gebouwd werd waren boerderijen, enkele molens, een kasteel, sobere ontginningswoningen en in latere welvarende tijden herenhuizen. Opgebouwd met de materialen die de natuur en ondergrond bood en inspelend op het klimaat, ontstonden eenvoudige bouwsels die we het agrarische huis kunnen noemen.

In het prehistorische dorp in Eindhoven staan enkele gereconstrueerde exemplaren daarvan. In het buitengebied treffen we nog her en der de zogenaamde hallenhuizen aan. Zo'n agrarisch huis bestond voornamelijk uit een dak waaronder de dieren en mensen konden schuilen en elkaars warmte konden benutten. De gevels waren aan de lange zijde

Het principe van de agrarische hut. Het houten gebint schraagt het dak.

laag en eenvoudig. Ook de topgevel werd omwille van kostenbesparing laag en eenvoudig gehouden.

Vanaf de late achttiende en negentiende eeuw, toen de welvaart toenam en andere niet agrarische beroepen hun intrede deden in de regio, ontstonden andere typen huizen. Meer ornament, meer en grotere ramen en vooral, hogere en grotere gevels. Het herenhuis was geboren. De arts, de notaris en de bestuurders van het dorp bevolkten de moderne riante woningen. We zouden kunnen spreken van het edele huis.

En zo ontstond er aan het lint een gevarieerd gevelbeeld van lage en hoge bebouwing. Ondanks de grote variatie in verhoudingen, maatvoering, daktypen en situering van de gebouwen oogt de georganiseerde wanorde heden ten dage prettig, sfeervol, logisch en vooral heel vertrouwd. Waarom passen die betonnen kolossen van na de oorlog dan niet tussen de gevels? Ze bevestigen immers de regel van gevarieerd bouwen. Dat is waar, maar ze wijken op één heel belangrijk punt af: de stijl. Afbreken zou daarom geen slecht idee zijn. En laten we dan een passend gebouw ertussen zetten, iets wat in stijl aansluit bij de oude bebouwing. Maar hoe sluit je aan bij de oude bebouwing? Het eenvoudigste is dat terug te bouwen wat er ooit gestaan heeft of er naar te verwijzen. Een andere mogelijkheid is goed naar de omgeving te kijken en het nieuwe gebouw daarop aan te laten sluiten. Bedoeld wordt de schaal- en maatelementen, alsmede de materiaal- en kleurkarakteristieken van de bestaande bebouwing terug te brengen in de nieuwe gebouwen. De gemeente Gemert-Bakel pleit ervoor om de oude linten in het binnengebied en buitengebied zo goed als mogelijk te herstellen of op z'n minst te versterken. Daarom geldt voor die gebieden dat er historisch geïnspireerd gebouwd moet worden.

Herenhuis aan het lint. Het oude gemeentehuis uit 1877 in Bakel

Een voorbeeld van historisch geïnspireerd bouwen staat in Beek en Donk. Het complex heet "De Zeven Zusters" en is van [redacted] Er is hier gekozen voor een traditionele interpretatie.

Dat vinden mensen immers mooi en het voorkomt de miskleunen die in de afgelopen zestig jaar zijn gebouwd. Belangrijkste is dat mensen weer leren hun eigen woning te bouwen door gereedschap aan te bieden dat vertrouwd en bekend is. Uit het principe van het agrarische huis kan een nieuw huis groeien. Een huis dat zich een houding geeft in zijn omgeving. Een huis met karakter, maar wel een Bakels, een Gemerts of Millus karakter. Sommigen zullen er voor kiezen alles zo historisch mogelijk terug te bouwen, anderen zullen voor een eigentijdse vertaling kiezen. En een enkeling zal wellicht voor grensverleggende architectuur kiezen. Die ruimte moet er altijd blijven, mits gedragen door goede argumenten. Noem het dorpsverfraaiing of decorbouw, punt blijft dat we behoeften hebben aan ankerpunten, vertrouwde plekken waar we kunnen schuilen. Het vertrouwde agrarische of edele huis biedt daarvoor in de huidige snelle tijd de beste garantie.

Eigentijdse “boerderij” nabij Veghel/Mariaheide van het architectenbureau Leenders.

DEEL 2

Algemene ontwerprichtlijnen

Algemene ontwerprichtlijnen vormen een basis die opgebouwd zijn uit een aantal criteria die essentieel zijn voor een goed ontwerp. De algemene welstandscriteria liggen ten grondslag aan elke planbeoordeling. De algemene criteria bestaan uit een uiteenzetting van algemene architectonische begrippen en aspecten waarmee kwaliteit (of het gebrek aan kwaliteit) kan worden omschreven.

De algemene welstandscriteria zijn van belang indien het voorliggende ontwerp niet voldoet aan de gebiedsgerichte criteria, maar wel een hoge kwaliteit kent. De commissie kan dan het college van B&W adviseren om af te wijken van de gebiedsgerichte criteria en het plan te toetsen aan de algemene criteria van welstand.

DEEL 3

Gebiedsgerichte ontwerprichtlijnen

3.1 Bebouwing en typologie van het binnengebied

Typologie van de kernen of kerkdorpen
Het binnengebied van de gemeente Gemert-Bakel bestaat uit een zevental kernen of kerkdorpen, te weten:

- Bakel
- De Mortel
- De Rips
- Elsendorp
- Gemert
- Handel
- Milheeze

De kernen hebben ieder hun eigen specifieke ontstaansgeschiedenis, ontwikkeling en groei. De oudste kernen zijn de dorpen Bakel, De Mortel, Gemert, Handel en Milheeze. Nieuwere plaatsen zijn de dorpen in de jonge ontginningsgebieden De Rips en Elsendorp. De fysieke kenmerken en historische ontwikkeling van de dorpen is mede bepaald door het type landschap. Algemeen kan gesteld worden dat de oude dorpen in de occupatiezone sikkelvormig langs de westelijke en zuidelijke gemeentegrens liggen. Een uitvoerige beschrijving van de fysieke kenmerken en historische ontwikkeling wordt beschreven in het *Beeldkwaliteitsplan De Kernen van de gemeente Gemert-Bakel*.

3.2 Bebouwing en typologie van het buitengebied

Typologie van het landschap
Het landelijk gebied, of het buitengebied, van de gemeente Gemert-Bakel wordt gekarakteriseerd door het landschap, en de bebouwing en de natuur daarin. Dit landschap heeft een eeuwenoude ontstaansgeschiedenis. Een groot aantal sporen van deze geschiedenis zijn – ondanks de economische druk op het landelijke gebied – nog bewaard gebleven of in potentie nog aanwezig, zoals de boerderijen die nog om een oude akker heen liggen of de landgoederen uit het begin van de twintigste eeuw in de eerste heideontginningsgebieden.
Het gehele grondgebied van de gemeente is op te delen in vijf te onderscheiden gebieden, te weten het beekdalgebied, de occupatiezone, het landgoederengebied/de eerste heideontginningen, de jonge heideontginningen en de Landbouw Ontwikkelingsgebieden (LOG). Alle kernen liggen in de occupatiezone (Gemert, Bakel, Handel, de Mortel en Milheeze) en in de jonge heideontginningen (Elsendorp en de Rips). De gebiedsindeling en specifieke kenmerken van de verschillende landschapstypen worden verder toegelicht in het *Beeldkwaliteitplan Buitengebied Gemert-Bakel*. Het beeldkwaliteitplan is direct gekoppeld aan het bestemmingsplan Buitengebied van 2006.

De oude gehuchten of buurtschappen
Binnen de gemeentegrenzen van Gemert-Bakel liggen een zeventiental oude gehuchten of buurtschappen. De gehuchten ontstonden als agrarische nederzetting en hebben een eeuwenlange geschiedenis. De geschiedenis is nog duidelijk terug te zien in de oude wegenstructuren, de soms nog aanwezige fijnmazige verkaveling, de bolle akkers en de situering van de bebouwing. Het grootste deel van de bebouwing dateert uit de negentiende eeuw en vroege twintigste eeuw en bestaat uit meerdere soorten typen boerderijen. Daarom zijn als uitwerking van het *Beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied Gemert-Bakel* losse beeldkwaliteitplannen voor de bebouwingsclusters opgesteld. Omdat de gehuchten allemaal hun eigen ontstaansgeschiedenis hebben, worden er beeldkwaliteitplannen opgesteld waarin naast een nauwkeurige beschrijving en ruimtelijke onderbouwing ook specifieke ontwerprichtlijnen worden opgesteld. De beeldkwaliteitplannen voor de bebouwingsclusters worden als bijlage bij het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied toegevoegd.

3.3 De welstandszonering

Welstandszones
De gemeente is opgedeeld in drie welstandszones.

Zone 1
De gebieden die in welstandszone 1 vallen zijn van cruciale betekenis voor het totaalbeeld van de oude (en jonge) kernen in het binnengebied en de oude gehuchten in het buitengebied.
Wat is een kenmerk van een cultuurhistorisch waardevol gebied? Het kan zijn dat meerdere gave en kenmerkende of karakteristieke gebouwen op een bijzondere wijze aan een bijzondere open ruimte in het binnengebied liggen of dat een groep (historische) boerderijen in een lint in een oud agrarisch cultuurlandschap staan. Goede voorbeelden zijn het Ridderplein in Gemert waar het kasteel, het gemeentehuis en enkele oude panden een bijzonder ensemble vormen of de oude gehuchten in het buitengebied zoals de boerderijen in Boekent of Esp. De bebouwing binnen de zone dateert overwegend van voor 1930 en maakt onderdeel uit van een historisch of bijzonder ensemble. Niet zelden zijn de individuele panden fraai gedetailleerd, voorzien van decoratieve elementen en verkeren nog in gave staat.
Om het karakter van het buitengebied te behouden en te versterken zijn er voor de verschillende landschapstypes richtlijnen voor nieuw- en verbouw opgesteld. Deze zijn terug te vinden in het Beeldkwaliteitplan Buitengebied. Deze richtlijnen vormen de basis voor de welstandstoetsing.
Zone 1 wordt ook toegekend aan nieuw te ontwikkelen gebieden waarvoor een hoog ambitieniveau is vastgelegd in het stedenbouwkundigplan of het beeldkwaliteitplan.

Welstandszone 1
1. Cultuurhistorische dorpsgebieden
2. Cultuurhistorische gehuchten

Zone 2
De gebieden die in welstandszone 2 vallen zijn door hun bebouwing en ruimtelijke kwaliteit kenmerkend of karakteristiek voor het binnengebied. Men zou het cultuurhistorische uitloopgebieden kunnen noemen. Daarmee worden de meest coherente woon- werk- en leefomgevingen bedoeld, zoals buurt- en ontsluitingwegen, de dorpsranden en waardevolle woonbuurten. Overwegend dateert de bebouwing van na 1930 en is gelegen in een karakteristiek ensemble.
Cultuurhistorisch hebben de gebieden een minder grote betekenis of verkeren in minder gave staat. Voorbeelden van deze gebieden zijn het Sint Gerardusplein in Gemert, dat gekenmerkt wordt door karakteristieke bebouwing uit de jaren vijftig en een kwalitatief waardevolle ruimte en structuur.
Geplande in- of uitbreidingen met een eigen, door de gemeenteraad vastgesteld beeldkwaliteitsplan vallen onder welstandszone 2, tenzij anders bepaald.

Welstandszone 2
1. karakteristieke dorpsgebieden
2. buitengebied algemeen
3. karakteristieke gehuchten
4. gebiedsgerichte beeldkwaliteitsplannen

Zone 3
De gebieden die in welstandszone 3 liggen, worden niet getoetst aan redelijke eisen van welstand. Deze gebieden zijn dus welstandsvrij.

3.4 Toepassing van de welstandsniveaus

In het hierna volgende schema is de opbouw van de welstandsniveaus te zien. Om het gebruikersgemak van de nota te vergroten zijn de ontwerprichtlijnen in een beredeneerde volgorde geplaatst. Deze volgen de route van hoofd- naar bijzaak. Hoe strenger de toets, hoe meer er op detail door de Commissie Welstand getoetst zal worden. In de figuur hieronder en in de ontwerprichtlijnen spreken we ook wel over hoofd- deel- en detailaspecten. Bij de hoofdaspecten wordt gekeken naar

situering, schaal, maat, verhouding, vormgeving en materialisering van de hoofdmassa's. Gedacht kan worden aan de onderlinge verhoudingen tussen de verschillende bouwmassa's, de vorm en de wijze van gevelopbouw en de gevelindeling van de ingediende bouwplannen. Bij deelaspecten wordt ook getoetst op bovengenoemde aspecten, maar meer dan bij de hoofdaspecten zal getoetst worden op de gevelopbouw, de onderlinge verhoudingen tussen de gevelvlakken en gevelopeningen. Ook individuele bouwvormen als erkers, dakkapellen en de kleur zullen volledige aandacht krijgen. Wanneer alle details een rol spelen bij het welslagen van een goed ontwerp, denk aan kozijnen, metselverbanden, ambachtelijk historisch vervaardigde detailleringen en invulling van de gevelopeningen, dan wordt er getoetst op detailniveau. Zeker bij historische en monumentale bebouwing is de zorg voor detailleringen van cruciale betekenis voor het totaalbeeld. Let wel, het ontwerp wordt te allen tijde bekeken in relatie tot de gebouwde en landschappelijke omgeving.

	Ontwerprichtlijnen	zone 3	zone 2	zone 1
Hoofd-aspect	Plaatsing/situering	NEE	JA	JA
	Massa/vorm			
	Gevelopbouw			
	Materiaal en kleur			
Deel-aspect	Massa/vorm	NEE	JA/NEE	JA
	Gevelindeling			
	Materiaal en kleur			
Detail-aspect	Materiaal en kleur	NEE	NEE	JA/NEE
	detaillering			

DEEL 4

Objectgerichte ontwerprichtlijnen

De objectgerichte ontwerprichtlijnen zijn opgesteld voor de individuele cultuurhistorische en karakteristieke panden binnen de gemeente. Deze panden staan op de monumentenlijst en genieten afhankelijk van de status meer of minder bescherming. De gemeente Gemert-Bakel kent 42 rijksmonumenten, 196 gemeentelijke monumenten en 365 beeldbepalende panden.
.
Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten
Beide monumenten genieten bescherming. De cultuurhistorische waarde wordt bepaald door en getoetst aan de volgende factoren:

- *schoonheid*
- *ouderdom*
- *geschiedenis/biografie*
- *zeldzaamheid*
- *gaafheid/herkenbaarheid (materie en concept)*
- *kenmerkendheid*
- *samenhang*

Rijksmonumenten vertegenwoordigen een regio-overstijgende waarde. Daarom is de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschappen en Monumenten (RACM) nauw betrokken bij het toetsen van bouwplannen en de vergunningverlening. Gemeentelijke monumenten hebben een regionale betekenis en ontlenen de monumentale status aan hun schoonheid, ouderdom, gaafheid/herkenbaarheid, kenmerkendheid en samenhang. Voor beide monumenten geldt dat bij restauratie en verbouw aandacht is voor het exterieur en het interieur. Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten vallen ongeacht hun ligging altijd onder welstandsregime 1.

Beeldbepalende panden
Beeldbepalende panden ontlenen hun waarde aan:

- *karakteristiek*
- *gaafheid/herkenbaarheid (materie en concept)*

- *ouderdom*
- *samenhang*

De panden hebben geen beschermde status, maar de gemeente vraagt wel aandacht voor een zorgvuldige omgang met de karakteristieken. Daarom geldt voor alle beeldbepalende panden dat zij ongeacht hun ligging, vallen binnen welstandszone 2, tenzij het pand ligt in welstandszone 1.

Individuele pand in relatie tot directe omgeving
De gemeente hecht er belang aan dat monumentale panden op een duurzame wijze ingebed worden in hun directe omgeving. Want er kan nog zoveel tijd en aandacht gevraagd worden voor het individuele historische pand, wanneer de directe omgeving in schaal, maat, verhouding en vormgeving een volstrekt andere ontwikkeling doormaakt, schieten we het doel alsnog voorbij. Daarom bepleit de nota dat alle aanwezige bebouwing of nieuwe bebouwing die binnen een straal van 15 meter van een rijks- of gemeentelijk monument ligt, in welstandszone 2 valt, tenzij de omgeving al in welstandszone 1 ligt.

DEEL 5

Sneltoetscriteria

Algemeen
In dit hoofdstuk worden sneltoetscriteria gegeven voor, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, kozijn- en gevelwijzigingen, dakkapellen, erfafscheidingen, rolhekken, luiken en rolluiken. Indien een licht vergunningsplichtig bouwwerk niet is aangegeven als welstandsvrij (zie algemeen deel van de welstandsnota|) wordt eerst gekeken of voldaan wordt aan de sneltoetscriteria. Een bouwplan is in ieder geval niet strijdig met redelijke eisen van welstand als:

- Het bouwwerk voldoet aan de door de gemeente vastgestelde sneltoetscriteria, of;
- Het bouwwerk bij vervanging qua plaatsing en vormgeving identiek is aan het oorspronkelijke bouwwerk, mits de vervanging geen gevolg is van repressief welstandstoezicht, of;
- Het bouwwerk qua plaatsing en vormgeving identiek is aan een in het betreffende bouwblok of straat eerder (afgelopen drie jaar) als zodanig door de welstandscommissie goedgekeurd exemplaar (bij gelijkvormige kapvorm/woningtype).

Als er voor een bepaald type licht-vergunningsplichtig bouwplan geen sneltoetscriteria zijn opgenomen zal het bouwplan door de welstandscommissie getoetst worden aan redelijke eisen van welstand. Uiteraard geldt dit niet wanneer het bouwplan aan te merken is als welstandsvrij.

DEEL 6

Welstand verbeeld

Welstandscommissie
De gecombineerde welstand- en monumentencommissie is samengesteld uit een rayonarchitect van Welstandszorg Noord-Brabant, 2 of 3 architectleden en een ambtenaar van de gemeente.

Werkwijze
Bij een aanvraag voor een bouwvergunning wordt de commissie gevraagd te adviseren. Dit advies wordt vastgelegd in een verslag. Adviezen van de welstandscommissie dienen goed gemotiveerd, schriftelijk en openbaar te zijn. Daarnaast is het ook mogelijk de commissie te vragen om te adviseren op een voorlopig ontwerp. Voor dit zogenaamde vooroverleg kan op verzoek een afspraak gemaakt worden. Voor een uiteindelijke positief advies is een formele bouwaanvraag nodig, tijdens het vooroverleg wordt er geen formeel advies gegeven.

Een door de welstandscommissie gegeven advies is uitsluitend gebaseerd op door de raad vastgestelde ontwerprichtlijnen zoals vastgelegd in de nota en blijft geldig tot de commissie over dat advies zelf anders adviseert. Opvolgende adviezen zijn dus altijd aanvullend. Het college van B&W is bevoegd binnen de gestelde ontwerprichtlijnen af te wijken van het welstandsadvies. Afwijken van de richtlijnen kan alleen gedaan worden door de raad.

Vrijwillige welstandstoetsing
Om te voorkomen dat men achteraf geconfronteerd wordt met ernstige strijdigheid met algemene criteria kan een initiatiefnemer van een te realiseren bouwwerk het plan vrijwillig laten toetsen door welstand aan de algemene criteria. Dit geldt enkel voor vergunningsvrije bouwwerken en niet voor bouwwerken in de welstandsvrije zone.

Welstand en ruimtelijke ordening
Naast een positief welstandsadvies moet een bouwaanvraag ook aan het fungerende bestemmingsplan voldoen. Daarbij bepaalt de welstandsnota de kwalitatieve randvoorwaarden en de bestemmingsplannen de kwantitatieve randvoorwaarden.

De welstandsnota kent uitwerkingen in de vorm van beeldkwaliteitplannen. Hierin zijn de gebiedgerichte omschrijvingen en criteria opgenomen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen beeldkwaliteitplannen die de gehele gemeente bestrijken (en daarmee de basiskwaliteit beschermen) en beeldkwaliteitplannen die opgesteld worden ten behoeve van een nieuwe ontwikkeling. Voor beide gevallen geldt dat het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan tegelijkertijd vastgesteld worden. Hierdoor kunnen beide stukken elkaar versterken. Tevens wordt voorkomen dat de twee planologische stukken elkaar tegen spreken.

Second opinion welstandstoetsing
Indien de aanvrager zich met in achtneming van de ontwerprichtlijnen zoals vernoemd in de welstandsnota, niet kan vinden in het welstandsadvies van de commissie, bestaat de mogelijkheid van een second opinion. Een andere welstandscommissie zal op basis van de bestaande gemeentelijke welstandsnota het bouwplan toetsen. Mogelijkerwijs komt de tweede commissie tot een ander oordeel. Aan een second opinion zijn wel kosten verbonden.

Van gemeentewege
Handhaving
Indien uit controle blijkt dat niet conform de bouwvergunning gebouwd wordt, zal de gemeente contact opnemen met de initiatiefnemer. Wanneer een gesprek geen verbetering oplevert of wanneer de afwijkingen van de vergunning niet opgeheven worden, kan de gemeente besluiten een bouwstop op te leggen.
Bij een niet vergunde bebouwing of wijziging kan de gemeente overwegen de ontstane situatie voor te leggen aan de welstandscommissie. De gemeente kan op basis van het deskundig en onafhankelijk welstandsadvies wijzigingen eisen binnen de ontstane situatie of besluiten tot handhaving.

Excessenregeling
Indien het uiterlijk van een bestaand bouwwerk in ernstige mate in strijd is met ter plaatse geldende algemene ontwerprichtlijnen kunnen burgemeester en wethouders de eigenaar aanschrijven om die strijdigheid op te heffen. Een exces is een buitensporige aantasting van het bouwwerk door een verbouwing die ook voor niet deskundigen overduidelijk is. Denk bijvoorbeeld aan armoedig materiaalgebruik en felle of contrasterende kleuren waar daar geen redelijke aanleiding voor is. Er kan alleen corrigerend worden opgetreden op grond van een besluit van B&W. Voor de welstandsvrije zone geldt de excessenregeling *niet*. Bij buitensporigheden is enkel nog het bouwbesluit van kracht. Mogelijke correcties zijn daarmee vrijwel onmogelijk.

Afwijken van het welstandsadvies
Het gemeentebestuur kan op basis van steekhoudende argumenten afwijken van het door de welstandscommissie uitgebrachte advies. De commissie dient op de hoogte gebracht te worden van de afwijking. Tekst en uitleg van deze afwijking dient vermeld te worden in de vergunning en de welstandsnota.

Bijlagen

- Gemeentelijke monumentenlijst.
- Voorbeeldenboek *Het lijkt op... een schuurdeur* (in de maak).
- Gebiedsgerichte beeldkwaliteitsplannen:
    - Beeldkwaliteitsplan Centrumgebied Gemert
    - Gehuchten (moeten gemaakt worden).

Ontwerprichtlijnen welstandsnota gemeente Gemert-Bakel

23 september 2008

Zone 1 en 2
Algemene ontwerprichtlijnen

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

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

Betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context
Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat verwijzingen en associaties zorgvuldig worden gebruikt en uitgewerkt. Het bouwwerk biedt op die manier aanknopingspunten voor de beschouwer. Het publiek krijgt er zogezegd ‘gevoel’ bij.

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

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

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

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

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

Het streven naar helderheid mag echter niet ontaarden in simpelheid. Een bouwwerk moet de waarnemer blijven prikkelen en intrigeren en hoeft zijn geheimen niet direct prijs te geven. Er mag best een beheerst beroep op de creativiteit van de voorbijganger worden gedaan. Van oudsher worden daarom helderheid en complexiteit als complementaire begrippen ingebracht bij het ontwerpen van bouwwerken. Complexiteit in de architectonische compositie ontstaat vanuit de stedenbouwkundige eisen en het programma van eisen voor het bouwwerk. Bij een gebouwde omgeving met een hoge belevingswaarde zijn helderheid en complexiteit tegelijk aanwezig in evenwichtige en spanningsvolle relatie.

Schaal en maatverhoudingen

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

Ieder bouwwerk heeft een schaal die voortkomt uit de grootte of de betekenis van de betreffende bouwopgave. De maatverhoudingen van een bouwwerk zijn van groot belang voor de belevingswaarde ervan, maar vormen tegelijk één van de meest ongrijpbare aspecten bij het beoordelen van ontwerpen. De waarnemer ervaart bewust of onbewust de maatverhoudingen van een bouwwerk, maar wáárom de maatverhoudingen van een bepaalde ruimte aangenamer, evenwichtiger of spannender zijn dan die van een andere, is moeilijk vast te stellen. Een belangrijke sleutel is in ieder geval de functie van een ruimte en de daaraan gerelateerde maten.

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

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

Materiaal, textuur, kleur en licht

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

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

De gemeente Gemert-Bakel hecht er aan dat de materialen in principe naar hun aard /kenmerken worden toegepast.

Gebiedsgerichte ontwerprichtlijnen

Welstandszone 1

- Ontwerprichtlijnen binnengebied cultuurhistorische dorpsgebieden
- Ontwerprichtlijnen buitengebied cultuurhistorische gehuchten

Ontwerprichtlijnen welstandszone 1

Ambitie

De ambitie is gericht op het behoud en versterking van de cultuurhistorische gebieden in binnengebied en buitengebied. De verschijningsvorm, samenhang, sfeer en herkenbaarheid ervan zijn waardevol. Ingrepen die tot een verstoring van dit beeld leiden, dienen te worden vermeden. De gemeente kiest voor behoud en versterking van de aanwezige bouwhistorische en architectonische kwaliteiten en de aanwezige karakteristiek. Daarbij wordt uitdrukkelijk gekozen voor een synthetisch architectuurbeleid, d.w.z. dat bij vernieuwing van de bebouwde ruimte en de modernisering van het bouwproces wordt gestreefd naar continuïteit van vorm, proportie en vormgeving van architectuur van voor 1930.
De gaafheid van de oude dorpsgebieden en gehuchten is aanleiding om historische geïnspireerde architectuur te verplichten. Daarmee wordt het zoeken naar contrasten in stijl, maatvoering, verhouding, materiaalgebruik en proportie bij voorhand afgewezen. Afhankelijk van de direct belendende bebouwing, historische gegevens en functie wordt een tijdsperiode in de geschiedenis aangewezen dat als referentie dient voor nieuwbouw, verbouwing en restauratie. Daarbij kan de geschiedenis als leidend of als inspirerend opgevat worden. Leidend betekend dat het historische voorbeeld zo goed mogelijk wordt opgevolgd. Er is dan sprake van kopiebouw of reconstructie. Bij eigentijdse vertalingen van de historische bouwstijl gaat het er om dat de massa, verhouding en gevelopbouw helder en duidelijk geënt is op het historische voorbeeld. Hoever de interpretatie mag gaan, zal uiteindelijk maatwerk worden. Het resultaat is een dorp of gehucht uit een stuk. Bij grootschalige nieuwbouw is het verplicht de bouwmassa's inpassend te ordenen door deze in kleine volumes op te delen en daardoor onopvallend in zijn omgeving op te laten gaan. Het ontwerp van het nieuwe gebouw wordt dus toegesneden op de architectuur van de omgeving.

De oude cultuurhistorische waardevolle gehuchten in het buitengebied zijn Broekstraat, Kromstraat, Boekent, Oudestraat, Bankert, Hoeven, Witte Brug eo., Esdonk, Esp, Neerstraat, Geneneind, Milschot, Ren, Kranebrakenseweg, Rooysche Dijk, Deel (vanaf de Molenbroekse loop), Deelse Kampen, Wind, Hogen Aarle, Kievitsbraak, Lodderdijk, Overschot en Hollevoort. De gehuchten zijn op basis van hun cultuurhistorisch belang en mate van gaafheid in welstandszone 1 geplaatst.

Differentiatie welstandsniveaus

De gebieden in welstandszone 1 worden als beeldbepalend en cultuurhistorisch waardevol geacht. Voor rijks- en gemeentelijke monumenten, hun beide belendingen (tenzij deze zich verder dan 50 meter van het monument bevinden) en voor de op de kaart aangegeven karakteristieke bebouwing, geldt, ongeacht het welstandsniveau van de omgeving, welstandszone 1.

Zone 1 binnengebied
Ontwerprichtlijnen cultuurhistorische dorpsgebieden

Algemeen

Alle hierna met * gemerkte richtlijnen gelden slechts indien en voor zover het geldende bestemmingsplan niet anders bepaalt.

Bouwstijl

Er mag uitsluitend historisch geïnspireerd gebouwd worden. Daarbij kan de historie leidend of inspirerend zijn, afhankelijk van omgeving en voorkeur. Te allen tijde moet de stijl verwijzen naar de periode van voor 1930 en consequent uitgewerkt zijn.[1]
De achterzijden van de bebouwing aan de linten valt onder welstandszone 2 in zoverre de gevels en massa vanaf het openbaar gebied niet zichtbaar zijn.

A. hoofdaspecten

*Plaatsing/situering**

- In de structuur, de opbouw en de breedte van de bebouwing moet het oorspronkelijke ruimtelijke karakter, met als uitgangspunt kleinschaligheid, diversiteit en de cultuurhistorische ontwikkeling, afleesbaar zijn en daar waar mogelijk versterkt.
- Het overwegend half open tot gesloten bebouwingsbeeld van herkenbare individuele panden dient in stand gehouden te worden en het ruimtelijk karakter moet gebaseerd zijn op de gegroeide kleinschaligheid, openheid en diversiteit, mits dit stedenbouwkundig mogelijk is.
- Nieuwbouw dient aan te sluiten bij de ritmiek van de bestaande bebouwing in de omgeving, mits dit stedenbouwkundig mogelijk is.
- De percellering, de positie en de oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing dienen richtinggevend te zijn bij nieuwbouw, mits dit stedenbouwkundig mogelijk is. .
- Verspringingen in de rooilijn moeten binnen de uitersten van de naastgelegen bebouwing blijven, maar moet zeker behouden blijven.
- Het wisselende bebouwingsbeeld van herkenbare individuele panden wordt in stand gehouden.
- Panden moeten met de voorgevel georiënteerd naar de straat staan.
- Zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare weg dienen als voorgevel te worden behandeld. De achterzijde van de bebouwing in welstandszone 1 vallen onder welstandsregime 2.
- Bestaande doorzichten moeten worden gehandhaafd.

*Massa en vorm**

- De massa en de vorm van nieuwbouw moet zorgvuldig ingepast worden tussen de bestaande bebouwing.
- De bouwhoogte, een tot drie lagen met kap, dient te zijn afgestemd op de omgeving.
- De bouwmassa moet zijn afgestemd op de bouwmassa en kapvorm van de belendende omgeving. Stedenbouwkundige accentuering kan een extra verdieping motiveren.
- Bebouwing van een grotere massa en hoogte dan de direct omringende en naastgelegen gebouwen, dienen op grotere afstand tot de weggrens te staan.
- Bij panden die een stedenbouwkundige geheel vormen, blijven toevoegingen per pand ondergeschikt aan de hoofdstructuur en de ritmiek van het geheel.
- De bestaande samenhang en afwisseling in de vormgeving van de kappen in de omgeving blijven gehandhaafd.
- De vormgeving van het dak moet afgestemd zijn op het karakter en de stijl van het betreffende pand.
- Serres en erkers zijn toegestaan.

Gevelopbouw

- Bij verbouw en renovatie dient de oorspronkelijke gevelopbouw, materiaaltoepassing en kleurgebruik gerespecteerd te worden.
- Waar tussenruimten tussen de panden gelijk of kleiner is dan 2X de gemiddelde gevelbreedte van de naastliggende panden, dient de 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).

---

[1] Bij ontwerpen die nadrukkelijk afwijken van bovenstaande ontwerprichtlijn is een steekhoudende argumentatie en stedenbouwkundige en architectonische motivering een vereiste.

- De geleding van de gevel en de beukmaat moet verticaal gericht zijn.
- Bij nieuwbouw vormt de bebouwing in de omgeving voor wat betreft stijlkenmerken en materialisering het uitgangspunt.

Materiaal en kleur

- Bij nieuwbouw mogen uitsluitend historisch passende en streekeigen materialen toegepast worden.
- Bij verbouwing of renovatie moet het oorspronkelijke materiaal en kleurgebruik uitgangspunt zijn.
- Hoofdmaterialen moeten in aardkleuren toegepast worden. Bij steekhoudende historische argumenten is (gekleurde) bepleistering van de gevels mogelijk.
- Rode/bruinrode baksteen dient te worden toegepast en gebakken dakpannen (denk aan de hollandse pan, kruispannen, tuile du nord, etc).
- Als historische panden een rieten kap hebben, is vervanging door ander materiaal slechts toegestaan mits daardoor de cultuurhistorische en architectonische waarde niet onevenredig wordt aangetast.
- Het toepassen van sterk contrasterende kleuren in grotere vlakken is ongewenst.

B. Deelaspecten

Compositie massa

- De stelselmatige toepassing van accenten b.v. op koppen of in zichtassen en van symmetrieën, kapvorm en gevelindeling, dient gerespecteerd te worden
- Bij- en aanbouwen moeten ondergeschikt zijn aan de hoofdmassa en staan ten minste 3 meter achter de voorgevelrooilijn.
- Aanbouwen mogen de historische daklijst niet doorsnijden.
- Bijgebouwen moeten in hoofdvorm en kap afgestemd zijn op die van het hoofdgebouw.
- Regelmatig geplaatste gemetselde schoorstenen op het dak dienen de maat van de woning te accentueren.

Gevelindeling

- De maat en schaal van de gevelindeling wordt gerespecteerd in relatie tot die van de naastliggende panden.
- De verticale geleding en ritmiek van de gevel wordt benadrukt.
- In de horizontale gevelopbouw zijn de begrenzing van de onderzijde (plint) en de bovenzijde (goot of kroonlijst) als belangrijkste elementen behandeld.
- De vormgeving van de onderpui hangt samen met die van de bovengevel.
- De architectonische eenheid van het oorspronkelijke pand blijft uitgangspunt in geval van splitsing, ook in de zin van afscheidingen en bestrating.
- De individualiteit van de panden blijft bij samenvoeging gehandhaafd.
- Gevels en etalages op straatniveau sluiten aan op de historische gevelopeningen en vormgeving van het pand.
- De vormgeving en plaatsing van entree en de eventuele symmetrie van de gevelopbouw wordt zorgvuldig behandeld.

C. Detailaspecten

Materialen en kleuren

- Bij verbouwing of renovatie het oorspronkelijke materiaal en kleurgebruik tot uitgangspunt nemen.
- In hoofdzaak bakstenen voor gevels en dakpannen op de daken toepassen. Bij steekhoudende historische argumenten is (gekleurde) bepleistering van de gevels mogelijk.
- Er wordt aandacht gevraagd voor detailleringen van het metselwerk zoals vlechtingen, rollagen, strekken, hanekammen, korfbogen, muizen en/of bloktand en het voegwerk.
- Glas, spiegelende oppervlakken en kunststof beplatingmateriaal worden niet toegepast bij bekleding van gevels.
- In naar openbare wegen gerichte gevels zijn kunststof kozijnen niet toegestaan.
- Het plaatsen van zonnecollectoren en schotels is toegestaan, mits deze niet zichtbaar zijn vanaf de openbare straat.

Detaillering

- Bij renovatie wordt zorgvuldig omgegaan met de kenmerkende ornamentiek als overstekken, dak- en gevellijsten, siermetselwerk en speklagen.
- Specifieke detaillering van gevelopeningen, kozijnen, ramen, deuren, balkonhekken, deurluifels e.d. worden met aandacht ontworpen.

Afwerking erven

- Gebouwde erfafscheidingen op het voorerf vormgeven in samenhang met de architectuur en hoofdmateriaalkeuze van het pand.
- Zij-erven grenzend aan openbare ruimte: als voorerf behandelen.

Reclame

- Reclames moeten optimaal worden geïntegreerd en ondergeschikt zijn aan architectuur en omgeving. Hiertoe moeten de meest hoge eisen worden gesteld aan de inpassing in de architectuur en de omgeving en ook aan de kwaliteit van de reclames zelf.
- Reclames mogen nooit de ordenende belijningen van de gevel verstoren, maar dienen juist in deze ordening te passen.

Zone 1 buitengebied
Ontwerprichtlijnen cultuurhistorische gehuchten

De volgende ontwerprichtlijnen geldt voor de cultuurhistorische dorpsgebieden in het buitengebied. Dit zijn de volgende gehuchten:

- Broekstraat, Kromstraat, Boekent, Oudestraat
- Bankert, Hoeven
- Esdonk
- Esp, Neerstraat, Geneneind
- Milschot, Ren, Kranebrakenseweg, Rooysche Dijk
- Deel (vanaf de Molenbroekse loop), Deelse Kampen, Wind
- Hogen Aarle, Kievitsbraak
- Lodderdijk
- Overschot, Hollevoort

Algemeen
Alle hierna met * gemerkte richtlijnen gelden slechts indien en voor zover het geldende bestemmingsplan niet anders bepaalt.

Bouwstijl
Er mag uitsluitend historisch geïnspireerd gebouwd worden. Daarbij kan de historie leidend of inspirerend zijn, afhankelijk van omgeving en voorkeur. Te allen tijde moet de stijl verwijzen naar de periode van voor 1950 en consequent uitgewerkt zijn.[2] 1950 is gekozen omdat tot die tijd alle historische boerderijtypologien voorkwamen, dat wil zeggen van langsgevelhoeven tot koprompboerderijen. Na 1950 werd het stalgedeelte definitief losgekoppeld van het woongedeelte en zette de schaalvergroting definitief in.

A. hoofdaspecten
*Plaatsing/situering**

- Nieuwbouw dient qua plaatsing te passen binnen het bestaande bebouwingspatroon en landschap.
- In een lint moet de openheid tussen twee bebouwingselementen of complexen bewaard blijven.
- De afstand tot de vestigingsas van het lint (de weg/waterloop waaraan wordt gebouwd) dient overeen te komen met die van de belendende bebouwingselementen of complexen.
- Bij lintbebouwing en vrijliggende bebouwing moet aansluiting gezocht worden bij de (al dan niet historisch bepaalde) structuurlijnen in het landschap.
- Kenmerkend bij de agrarische bedrijven is de clustering van meerdere gebouwen (woonhuis, stallen, loodsen) op één bouwperceel. De positionering van deze gebouwen ten opzichte van elkaar heeft vaak een bedrijfsmatige achtergrond maar is uit het oogpunt van de beleving van het complex een belangrijk uitgangspunt. Woonhuizen en boerderijen in het buitengebied dienen deze karakteristiek te respecteren.
- Algehele nieuwbouw is slechts toegestaan voor zover het gebouw geen rijks-, gemeentelijk monument of beeldbepalend pand betreft en voor zover de bestaande karakteristiek niet aangetast wordt; algehele nieuwbouw moet binnen de contouren van de bestaande of op historische gegevens gebaseerde bebouwing plaatsvinden (zowel de vier gevels als de dakvorm), tenzij door een geringe verschuiving de karakteristiek van de omgeving wordt verbeterd.
- Hiërarchie in plaatsing van hoofd- en bijgebouwen dient te worden gerespecteerd.
- Nieuwbouw dient aan te sluiten bij de ritmiek van de bestaande bebouwing in de omgeving.
- Uitbreidingen aan de voor- en zijkanten zijn niet toegestaan.
- Het wisselende bebouwingsbeeld van herkenbare individuele panden wordt in stand gehouden.

*Massa en vorm**

- De massa en de vorm van nieuwbouw moet zorgvuldig ingepast worden tussen de bestaande bebouwing

[2] Bij ontwerpen die nadrukkelijk afwijken van bovenstaande ontwerprichtlijn is een steekhoudende argumentatie en ruimtelijke en architectonische motivering een vereiste.

- Elke bouwmassa moet zijn hiërarchische 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 vanaf de straat niet zichtbare gevels, te worden geconcentreerd, rekening houdend met de originele hoofdvorm en kapvorm.
- Serres en erkers zijn niet toegestaan.

Gevelopbouw

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

Materiaal en kleur

- Bij renovatie en nieuwbouw dient de oorspronkelijke gevelopbouw, materiaaltoepassing en kleurgebruik gerespecteerd dan wel toegepast te worden: gedekte kleuren en natuurlijke en streekeigen materialen.
- Als historische panden een rieten kap hebben, is vervanging door ander materiaal slechts toegestaan mits daardoor de cultuurhistorische en architectonische waarde niet onevenredig wordt aangetast.

B. deelaspecten

Compositie massa-onderdelen

- Gebouwen moeten geclusterd en in onderlinge samenhang op het terrein geplaatst worden.
- Aan- en bijgebouwen dienen rekening te houden met de herkenbaarheid van de hoofdbebouwing.
- Nieuwe loodsen, schuren en garages mogen uitsluitend historisch geïnspireerd gebouwd worden. De architectuur en stijl moet afhankelijk van het hoofdgebouw verwijzend zijn naar de periode van voor 1950 en consequent uitgewerkt worden. Zij moeten qua architectuur in ieder geval ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw.
- Schuurdeuren in het bijgebouw moeten in de lange gevel, tenzij historische argumenten anders bepalen.
- Zwembaden mogen niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar gebied.

Gevelindeling

- De maat en schaal van de gevelindeling wordt gerespecteerd: oorspronkelijke gevelopeningen zijn richting- en maatgevend.
- Het onderscheid tussen het oorspronkelijk woondeel van een (voormalige) boerderij en het oorspronkelijk bedrijfsdeel dient ruimtelijk en in architectuur op een herkenbare wijze zichtbaar te blijven, ook bij splitsing.
- Dakkapellen op het hoofd- en bijgebouw zijn niet toegestaan.
- Dakramen bij voorkeur aan de niet vanaf de straat zichtbare dakzijden. Dakramen altijd in staande verhoudingen.

C. detailaspecten

Materialen en kleuren

- Loodsen en schuren bij voorkeur uitgevoerd in hout, of een combinatie van hout en steen.
- Er wordt aandacht gevraagd voor detailleringen van het metselwerk zoals verbanden, vlechtingen, rollagen, strekken, hanekammen, korfbogen, muizen en/of bloktand en het voegwerk.
- De plankgevels zijn groen of zwart geschilderd.
- Glas, spiegelende oppervlakken en kunststof beplatingmateriaal worden niet toegepast bij bekleding van de gevels.
- Kleuren van dakpannen en metselwerk zijn op elkaar afgestemd.
- In naar openbare wegen gerichte gevels zijn kunststof kozijnen niet toegestaan.
- Op monumentale panden mogen geen zonnecollectoren, schotels of andere historisch wezensvreemde elementen geplaatst worden.
- Geglazuurde dakpannen zijn niet toegestaan.

Detaillering

- Bij detaillering moeten de aanwezige fijne en/of ambachtelijke onderdelen behouden blijven.
- Extra aandacht is vereist voor: voordeuren, schuur-, stal- en schuurdeuren, kozijnen, gootbakken, boeiboorden, windveren en erfafscheidngen.
- Voor de vormgeving van de stal/schuur- en deeldeur is het document *Het lijkt op een staldeur* een belangrijke inspiratiebron.

Afwerking erven

- Inrichting van het erf moet zoveel mogelijk aangepast worden aan de historische gevelopeningen van het exterieur.
- Erfafscheidingen aan de straatzijde mogen niet hoger zijn dan 1.00 meter en passend bij het karakter van de omgeving. Duurzaam materiaalgebruik en/of landschappelijke inrichting is daarbij van belang.
- Erfafscheidingen moeten op één lijn staan en zijn in hoogte en vormgeving op elkaar afgestemd.
- Zij-erven grenzend aan de openbare ruimte: als voorerf behandelen.
- Verharding zo min mogelijk. Bestrating dient te bestaan uit gebakken straatstenen.

Gebiedsgerichte ontwerprichtlijnen

Welstandszone 2

- Ontwerprichtlijnen binnengebied karakteristieke dorpsgebieden
- Ontwerprichtlijnen buitengebied algemeen
- Ontwerprichtlijnen karakteristieke gehuchten

Ontwerprichtlijnen welstandszone 2

Ambitie

De ambitie is gericht op het behoud en de versterking van de karakteristieke gebieden in binnengebied en buitengebied. De verschijningsvorm, sfeer en herkenbaarheid zijn waardevol. Ingrepen die tot een verstoring van dit beeld leiden, dienen te worden vermeden. De gemeente kiest voor behoud en versterking van de aanwezige architectonische kwaliteiten en de aanwezige karakteristiek. Doel is het handhaven van een zekere rust in het straatbeeld, waarbij de individualiteit van de woningen voorop staat.
De karakteristieke gehuchten in het buitengebied zijn Pandelaar, Pandelaarse Kampen Tereyken, Dakworm, Oudestraat, Ravensgat, Schouw, Molenhof, Hilakker, Kuundert, Zandstraat, Stap, St. Anthoniusstraat, Paashoefsedijk, Kreytenberg, Berken, Bocht, Kaak, Zand, Vossenberg, Schutsboom, Schutsboomsetraat, Bleek, Grotel, Mathijseind, Muizenhol, Bakelse Brug, Verreheide en Boekelseweg. De gehuchten zijn op basis van hun herkenbaarheid en mate van gaafheid in welstandszone 2 geplaatst, maar de lijst is arbitrair.

Differentiatie welstandsniveaus

De gebieden in welstandszone 2 worden als karakteristiek geacht. Voor beeldbepalende panden geldt, ongeacht het welstandsniveau van de omgeving, welstandszone 2.

Zone 2 binnengebied
Ontwerprichtlijnen karakteristieke dorpsgebieden

Algemeen
Alle hierna met * gemerkte richtlijnen gelden slechts indien en voor zover het geldende bestemmingsplan niet anders bepaalt.

A. hoofdaspecten

*Plaatsing/situering**

- In de structuur, de opbouw en de breedte van de bebouwing moet het oorspronkelijke ruimtelijke karakter afleesbaar zijn.
- Het overwegend half open tot open wisselende bebouwingsbeeld van herkenbare individuele panden dient in stand gehouden te worden.
- (Vervangende) nieuwbouw dient aan te sluiten bij het algemene gebiedskarakter en de ritmiek van de omliggende bebouwing.
- De percellering, de positie en de oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing dienen richtinggevend te zijn bij nieuwbouw.
- Panden moeten gericht naar de openbare ruimte zijn.
- Bijgebouwen: passend of verwijzend naar de belendende bebouwing.
- Bij- en aanbouwen moeten ondergeschikt zijn aan de hoofdmassa en staan ten minste 3 meter achter de voorgevelrooilijn.

*Massa en vorm**

- Passend bij of verwijzend naar de belendende bebouwing.
- Verticale geleding en beukmaat moet passen in de omgeving (ritmiek)
- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw dient het bouwwerk zich wat betreft massa en hoofdvorm te conformeren aan de bebouwing in de omgeving.
- De bouwmassa moet zijn afgestemd op de bouwmassa en kapvorm van de belendende omgeving.
- De bouwhoogte dient te zijn afgestemd op de omgeving. Stedenbouwkundige accentuering kan een extra verdieping motiveren.
- Bebouwing van een grotere massa en hoogte dan de direct omringende gebouwen, dienen op grotere afstand tot de weggrens te staan.
- De bestaande samenhang en afwisseling in de vormgeving van de kappen in de omgeving dient te worden gehandhaafd.
- De vormgeving van het dak moet afgestemd zijn op het karakter en de stijl van het betreffende pand.
- Aanpassingen aan de voorzijde van de woningen die onderdeel vormen van een ensemble moeten worden afgestemd op het ensemble.
- Bij aanpassingen aan individuele woningen dient de hoofdvorm herkenbaar te blijven.
- Bijgebouwen moeten in hoofdvorm en kap afgestemd zijn op die van het hoofdgebouw.

Gevelopbouw

- Bij verbouw en renovatie dient de oorspronkelijke gevelopbouw, materiaaltoepassing en kleurgebruik gerespecteerd te worden.
- Waar tussenruimten tussen de panden gelijk of kleiner is dan 2X de gemiddelde gevelbreedte van de naastliggende panden, dient de 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, zoals in De Mortel en De Rips.
- Uitbouwen aan de voorzijde moet passend zijn in de gevel en staan in verhouding daarmee.
- Afhankelijk van het dakvlak geniet een staande verhouding van de dakkapel en/of dakraam de voorkeur.
- Bij nieuwbouw moeten gevels afgestemd zijn op de schaal en de maat van de belendende panden.
- De verticale geleding en ritmiek van de gevel moeten benadrukt worden b.v. door ordening van raampartijen langs verticale assen of door afwijkende behandeling van gevelvlakken.
- Serres en erkers dienen met een zelfde aandacht voor detaillering als die voor het hoofdgebouw uitgevoerd te worden.

Materiaal en kleur

- Bij verbouwing of renovatie moet het oorspronkelijke materiaal en kleurgebruik uitgangspunt zijn.
- Het toepassen van sterk contrasterende kleuren in grotere vlakken is ongewenst.

Afwerking erven

- Zij-erven grenzend aan openbare ruimte: als voorerf behandelen.
- Gebouwde erfafscheidingen op het voorerf vormgeven in samenhang met de architectuur en hoofdmateriaalkeuze van het pand.

Reclame

- Reclames moeten optimaal worden geïntegreerd en ondergeschikt zijn aan architectuur en omgeving.

Zone 2 buitengebied algemeen
Ontwerprichtlijnen buitengebied

Algemeen

Voor deze zone geldt ten allen tijde het Beeldkwaliteitplan Buitengebied. Alle ontwerpen dienen aan dit beeldkwaliteitsplan te voldoen. De welstandsnota verwijst naar dit beleidsdocument.

Zone 2 buitengebied
Ontwerprichtlijnen karakteristieke gehuchten

De navolgende ontwerprichtlijnen gelden voor de karakteristieke gehuchten. De volgende gehuchten worden daaronder verstaan:

- Pandelaar, Pandelaarse Kampen
- Tereyken
- Dakworm, Oudestraat, Ravensgat, Schouw, Molenhof,
- Hilakker, Kuundert
- Zandstraat, Stap, St. Anthoniusstraat, Paashoefsedijk
- Kreytenberg, Berken, Bocht, Kaak
- Zand
- Vossenberg
- Schutsboom, Schutsboomsetraat
- Bleek
- Grotel
- Mathijseind, Muizenhol, Bakelse Brug
- Verreheide, Boekelseweg

Algemeen
Leidraad voor nieuwbouw in de gehuchten is de Gereedschapskist van De Loods architecten en het Beeldkwaliteitplan Buitengebied.
Alle hierna met * gemerkte richtlijnen gelden slechts indien en voor zover het geldende bestemmingsplan of beeldkwaliteitplan niet anders bepaalt.

A. hoofdaspecten

*Plaatsing/situering**

- Het bebouwingsbeeld van herkenbare individuele panden dient in stand gehouden te worden en het ruimtelijke karakter moet gebaseerd zijn op de gegroeide structuur.
- Nieuwbouw dient aan te sluiten bij de ritmiek van de bestaande bebouwing in de omgeving.
- De percellering, de positie en de oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing dienen richtinggevend te zijn bij nieuwbouw.
- Het wisselende bebouwingsbeeld van herkenbare individuele panden wordt in stand gehouden.
- Zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare weg dienen als voorgevel te worden behandeld.

*Massa en vorm**

- De hoofdvormen moeten bestaan uit liggende staafvormige bouwmassa's met lage goothoogte en forse, hoogoplopende kappen. De gebouwen moeten altijd passen bij de landschappelijke en cultuurhistorische karakteristiek.
- De bouwhoogte moet zijn aangepast en passen in het landschap: woningen moeten gebouwd worden in 1 tot 1,5 bouwlaag met kap.
- De massa en de vorm van nieuwbouw moet zorgvuldig ingepast worden tussen de bestaande bebouwing
- De bouwmassa moet zijn afgestemd op de bouwmassa en kapvorm van de belendende omgeving.

Gevelopbouw

- Nieuwe gevels kunnen eigentijds vormgegeven worden mits ze bestaande of omliggende kwaliteiten respecteren.

Materiaal en kleur

- Het toepassen van sterk contrasterende kleuren in grotere vlakken is ongewenst.
- Geglazuurde dakpannen mogen niet worden toegepast.
- Kleuren van dakbedekking en wandmateriaal zijn op elkaar afgestemd.
- Bij verbouwing of renovatie dient het oorspronkelijke materiaal en kleurgebruik uitgangspunt te zijn.

B. deelaspecten

Gevelindeling

- De verticale geleding en ritmiek van de gevel moeten worden benadrukt.
- In de horizontale gevelopbouw moeten de begrenzing van de onderzijde (plint) en de bovenzijde (goot) als belangrijkste elementen worden behandeld.
- De vormgeving en plaatsing van entree en de eventuele symmetrie van de gevelopbouw moet zorgvuldig worden behandeld.

Afwerking erven

- Gebouwde erfafscheidingen op het voorerf vormgeven in samenhang met de architectuur en hoofdmateriaalkeuze van het pand.
- Zij-erven grenzend aan de openbare ruimte als voorerf behandelen.

Objectgerichte ontwerprichtlijnen

- Ontwerprichtlijnen rijks- en gemeentelijke monumenten
- Ontwerprichtlijnen beeldbepalende panden

Zone 1, 2 en 3 binnengebied en buitengebied
Ontwerprichtlijnen rijks- en gemeentelijke monumenten

Algemeen

Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten vallen ongeacht hun ligging altijd onder welstandsregime 1. Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten ontlenen hun waarde aan:

- *schoonheid*
- *ouderdom*
- *geschiedenis/biografie*
- *zeldzaamheid*
- *gaafheid/herkenbaarheid (materie en concept)*
- *kenmerkendheid*
- *samenhang*

Bovenstaande criteria vormen te allen tijden toetstenen bij restauratie, verbouw en aanbouw. Bovenstaande criteria gelden ook voor het interieur.

A. Hoofdaspecten

Plaatsing/situering

- De omgeving binnen een straal van 15 meter om een rijks- of gemeentelijk monument valt onder welstandszone 2.
- Erfinrichting volgt het historische exterieur van het monument.
- Het erf bij een historische boerderij moet in schaal en karakter logisch aansluiten bij de historische bebouwing en het oorspronkelijk gebruik van het erf.
- Bij een historische boerderij moet de kap van het bijgebouw evenwijdig aan de lange as van de hoofdmassa geplaatst worden. Afwijking van deze regel alleen bij steekhoudende historische of ruimtelijke argumenten.
- Dubbele schuurdeuren in bijgebouwen bij historische boerderijen bij voorkeur in de lange gevel.

Massa en vorm

- Het (oorspronkelijke) beeld van het monument wordt niet aangetast.
- De geslotenheid van de hoofdmassa bij historische boerderijen moet behouden blijven.
- Een lichttoetredende ingreep moet het karakter van de hoofdmassa respecteren.
- Het maken van nieuwe openingen in historische wanden mag niet, tenzij anders bepaald. Nieuwe gevelopeningen moeten in verhouding, vormgeving en uitvoering afgestemd worden op de bestaande situatie.
- Niet historische of inferieure bijgebouwen mogen op basis van kwalitatieve of ruimtelijke argumenten verwijderd worden.
- De hoofdmassa mag niet onacceptabel vergroot worden.
- Nieuwe aanbouwen dwars op de hoofdrichting van het hoofdgebouw van een historische boerderij zijn niet toegestaan.

Gevelopbouw

- Lichttoetredende ingrepen moeten in beginsel gesitueerd worden aan de vanaf de openbare wegen niet zichtbare gevelzijden.
- De architectonische eenheid van het oorspronkelijke pand moet uitgangspunt blijven in geval van splitsing.
- De individualiteit van de panden moet bij samenvoeging gehandhaafd blijven.

Materiaal en kleuren

- Voorkeur verdient het toepassen van streekeigen en historische passende materialen.
- Voorkeur verdienen donkere kleuren zoals oud-groen, okergeel en zwart. Dit geldt vooral voor (voormalige) bedrijfsgedeelten van historische panden en boerderijen, tenzij anders bepaald.

B. Deelaspecten

Gevelindeling

- Bij historische panden moet het beeld van een gesloten stal/schuurdeur behouden blijven.[3]

[3] Zie ook het beleidsstuk: *Het lijkt op een schuurdeur*

- Het historische reliëf van het dakoppervlak mag niet verstoord worden. Ingrepen moeten afgestemd zijn op de kapkarakteristiek (materiaal, vorm en verhouding).
- Dakramen bij voorkeur plaatsen aan de vanaf de openbare wegen niet zichtbare dakzijden. Bij historische boerderijen moeten dakramen indien er een riet-pannenbedekking aanwezig is in het pannengedeelte geplaatst worden. Bij voorkeur de dakramen in staande verhoudingen plaatsen.
- Dakkapellen zijn op het dak van een historische boerderij niet toegestaan.

C. Detailaspecten

Detaillering van materiaal

- Kozijnstijlen, dorpels, roeden, deuren en luiken van een historisch pand moeten behouden blijven. Bij vervanging moet het historische beeld zo veel mogelijk benaderd worden. Bij vervanging of herstel van de kozijn en deurdelen mogen geen historisch-vreemde materialen zoals kunststof en aluminium gebruikt worden.
- Kozijndelen, stijlen en dorpels moeten bij het bedrijfsgedelete van historistische boerderijen of panden conform oorspronkelijke detailleringen en maatvoeringen uitgevoerd worden of volledig uit het zicht geplaatst worden (stal en schuurdeuren).
- Het glas dat bij de verschillende staldeuroplossingen bij boerderijen gebruikt wordt, moet ontspiegeld zijn.
- Op monumentale panden mogen geen zonnecollectoren, schotels of andere historisch wezensvreemde elementen geplaatst worden.

Zone 2 en 3 binnengebied en buitengebied
Ontwerprichtlijnen beeldbepalende panden

Algemeen

Beeldbepalende panden vallen altijd onder welstandszone 2, tenzij het pand gelegen is in zone 1.
Beeldbepalende panden ontlenen hun waarde aan:

- *karakteristiek*
- *gaafheid/herkenbaarheid (materie en concept)*
- *ouderdom*
- *samenhang*

Bovenstaande criteria vormen te allen tijden toetstenen bij restauratie, verbouw en aanbouw.

A. Hoofdaspecten

Plaatsing/situering

- Erfinrichting vormgeven in samenhang met de gevels van het pand.
- Het erf moet in schaal en karakter logisch aansluiten bij de bebouwing.

Massa en vorm

- Bij renovatie, verbouw of nieuwbouw is het bestaande gebouw leidend of inspirerend voor de aard daarvan.
- Bij aanpassingen aan het beeldbepalende pand dient het bestaande herkenbaar te blijven.
- De geslotenheid van de hoofdmassa bij landelijke bebouwing moet behouden blijven.
- Een lichttoetredende ingreep respecteert het karakter van de hoofdmassa.
- Nieuwe gevelopeningen moeten in verhouding, vormgeving en uitvoering afgestemd worden op het bestaande.
- Niet historische of inferieure bijgebouwen mogen op basis van kwalitatieve of ruimtelijke argumenten verwijderd worden.
- De hoofdmassa mag niet onacceptabel vergroot worden.
- Nieuwe aanbouwen dwars op de hoofdrichting van het hoofdgebouw van een historische boerderij zijn niet toegestaan.
- Nieuwbouw dient aan te sluiten bij de ritmiek van de bestaande bebouwing in de omgeving.
- Bijgebouwen moeten in hoofdvorm en kap afgestemd zijn op die van het hoofdgebouw en hiërarchisch gezien daaraan ondergeschikt.
- Aan- en bijgebouwen dienen rekening te houden met de herkenbaarheid van de hoofdbebouwing.

Gevelopbouw

- Lichttoetredende ingrepen moeten in beginsel gesitueerd worden aan de vanaf de openbare wegen niet zichtbare gevelzijden.
- De architectonische eenheid van het oorspronkelijke pand moet uitgangspunt in geval van splitsing blijven.
- De individualiteit van de panden moet bij samenvoeging gehandhaafd blijven.

Materiaal en kleuren

- Voorkeur verdient het toepassen van streekeigen en historische passende materialen.
- Bij verbouw en renovatie dient de oorspronkelijke gevelopbouw, materiaaltoepassing en kleurgebruik gerespecteerd te worden.

B. Deelaspecten

Compositie massa

- De stelselmatige toepassing van accenten b.v. op koppen of in zichtassen en van symmetrieen, kapvorm en gevelindeling, dient gerespecteerd te worden.
- Bij- en aanbouwen moeten ondergeschikt zijn aan de hoofdmassa en staan ten minste 3 meter achter de voorgevelrooilijn.
- Bijgebouwen moeten in hoofdvorm en kap afgestemd zijn op die van het hoofdgebouw.

Gevelindeling

- Doel moet zijn bij historische panden het oorspronkelijke beeld van een gesloten stal/schuurdeur te behouden.[4]
- Ingrepen moeten afgestemd zijn op de kapkarakteristiek (materiaal, vorm en verhouding).
- Dakkapellen dienen bij voorkeur in staande verhouding te worden gemaakt.
- Dakkapellen zijn bij historische boerderijen niet toegestaan, in ieder geval niet op het (voormalige) stalgedeelte.
- De verticale geleding en ritmiek van de gevels moeten benadrukt worden b.v. door ordening van raampartijen langs verticale assen of door afwijkende behandeling van gevelvlakken.
- De maatverhoudingen van bestaande gevelopeningen moet gehandhaafd worden.
- Bij splitsing van het pand moet de architectonische eenheid van het oorspronkelijke pand behouden blijven.
- Nieuwe serres en erkers dienen te passen in de oorspronkelijke stijl en ambachtelijkheid (detailleringen) van het (historische) gebouw.

Detaillering van materiaal

- Bij vervanging of herstel van de kozijnstijlen, dorpels, roeden, deuren en luiken moet het historische beeld zoveel mogelijk benaderd worden. Het gebruik van kunststof en aluminium is bij historische panden niet gewenst.

Afwerking erven

- Zij-erven grenzend aan openbare ruimte dienen als voorerf behandelt te worden.
- Gebouwde erfafscheidingen op het voorerf dienen vormgegeven te worden in samenhang met de architectuur en hoofdmateriaalkeuze van het pand.
- Erfafscheidingen dienen bij voorkeur te bestaan uit heggen van inheemse soorten.

Reclame

- Reclames moeten optimaal worden geïntegreerd in de gevel en dienen ondergeschikt te zijn aan de architectuur van het gebouw en de omgeving.

[4] Zie ook het beleidsstuk: *Het lijkt op een schuurdeur*

Zone 1 en 2

Specifieke bebouwings-regels hoofdgebouwen

Lid 4. Voor het bouwen van hoofdgebouwen, voor zover gelegen in zone 1 en 2, geldt het in lid 3 bepaalde en gelden tevens de volgende bepalingen:

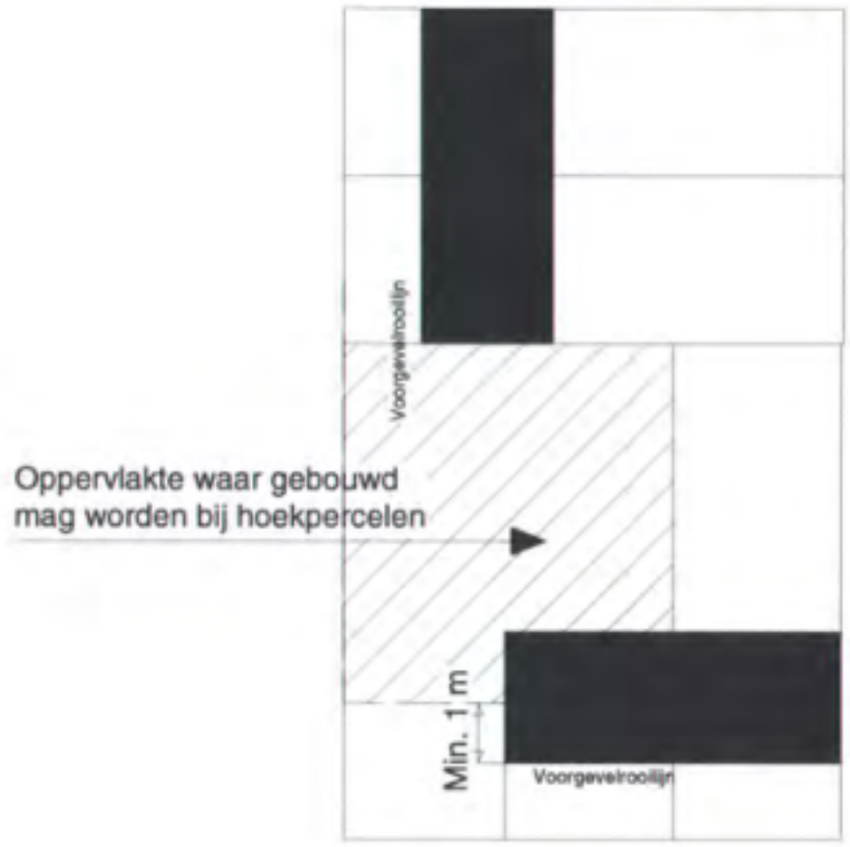
a. hoofdgebouwen dienen in of maximaal 1 m¹ voor en/of achter de op de plankaart van een in artikel 5 bedoeld bestemmingsplan aangegeven voorgevelrooilijn of bouwgrens te worden gebouwd;
b. nieuwe hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'nieuwbouw toegestaan' op de plankaart van een in artikel 5 bedoeld bestemmingsplan waarbij deze uit maximaal drie bouwlagen met kap mogen bestaan tenzij in de eventuele matrix op de plankaart anders is aangeduid;
c. het bestaande hoofdgebouw met kap mag in maximaal drie bouwlagen in de diepte met 5 m¹ tot een maximale diepte van 15 m¹ worden uitgebreid voor zover het bestaande hoofdgebouw uit drie bouwlagen bestaat;
d. de bouw- en goothoogte mogen niet meer afwijken dan 25% van de bestaande bouw- en goothoogte en voor zover in de matrix op de plankaart van een in artikel 5 bedoeld bestemmingsplan is aangeduid;
e. de afstand van een vrijstaand hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrenzen dient minimaal 3 m¹ te bedragen;
f. de afstand van een blok van twee aaneengebouwde hoofdgebouwen dient aan één zijde minimaal 3 m¹ te bedragen;
g. in afwijking van e en f geldt dat voor bestaande gebouwen de bestaande afstanden tot de perceelgrens gelden zoals deze bestaan ten tijde van de vaststelling van dit plan;
h. de op de plankaart van een in artikel 5 bedoeld bestemmingsplan aangegeven voorgevelrooilijn of bouwvlak mag, voor zover het bouwperceel is gelegen in zone 1, aan de wegzijde niet door bijbouwen worden overschreden;
i. de op de plankaart van een in artikel 5 bedoeld bestemmingsplan aangegeven voorgevelrooilijn of bouwvlak aan de wegzijde mag, voor zover het bouwperceel is gelegen in zone 2, aan de wegzijde ten behoeve voor carports, erkers, luifels en overkappingen worden overschreden waarbij het bepaalde in lid 5 onder d in acht dient te worden genomen;

Bijbouwen

Lid 5. Voor het bouwen van bijbouwen gelden de aanduidingen op de plankaart van een in artikel 5 bedoeld bestemmingsplan, het in lid 2 bepaalde en voor zover een bouwperceel is gelegen in zone 1 en/of 2, zoals aangeduid op de plankaart behorend bij dit plan, de volgende bepalingen:

a. de oppervlakte van een vrijstaande bijbouw al dan niet met kap mag maximaal 80 m² bedragen, de goothoogte maximaal 3 m¹ en de bouwhoogte mag 4/5 van de bouwhoogte van de hoofdgebouw bedragen;

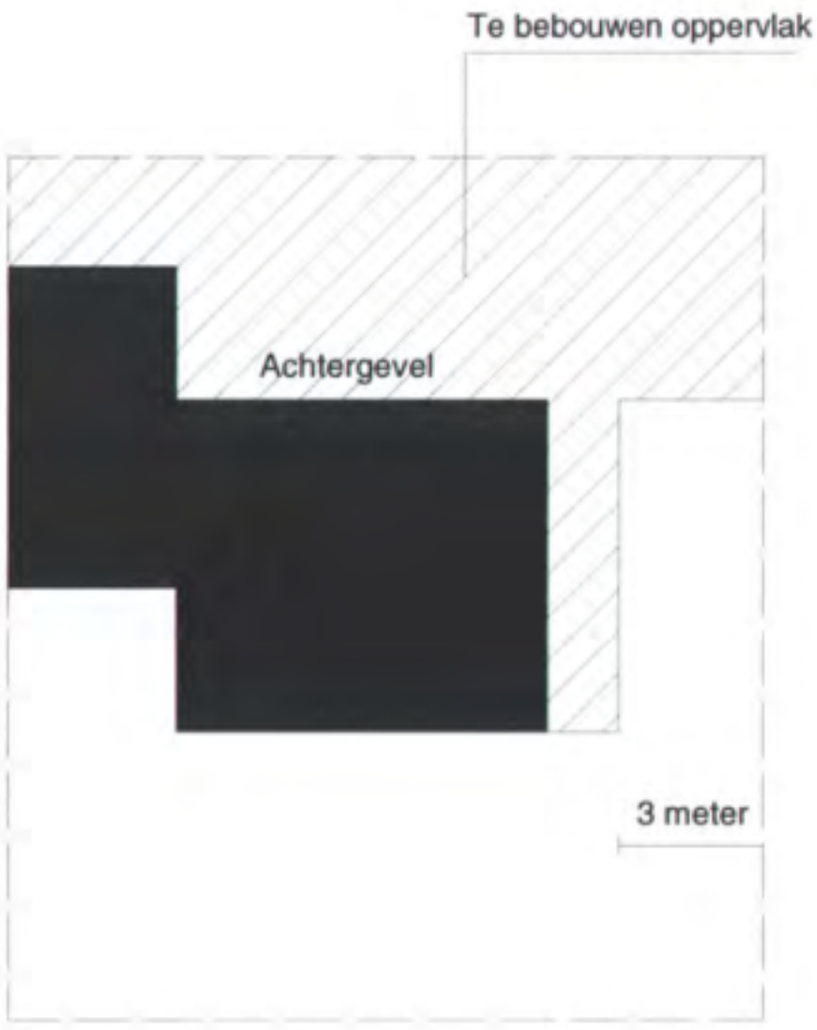
b. bijbouwen dienen minimaal 1 m¹ achter de voorgevel c.q. de denkbeeldige lijn evenwijdig aan de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;



c. in afwijking van het bepaalde onder b geldt dat erkers, luifels en overkappingen tot 1,20 m¹ voor de voorgevel c.q. de denkbeeldige lijn evenwijdig aan de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd mits de afstand tot de aan de weg gelegen perceelgrens minimaal 2 m¹ bedraagt en mits de breedte:
(1) van de erker niet meer dan 60% en
(2) van de luifel niet meer dan 40%
van de bestaande gevel van het hoofdgebouw bedraagt;

d. een overkapping geplaatst voor de voorgevel van het hoofdgebouw mag geen wanden bevatten;
e. bijbouwen mogen tot in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd;

f. in afwijking van het bepaalde onder f geldt bij vrijstaande woningen, dat slechts aan één zijde tot in de zijdelingse perceelsgrens mag worden gebouwd en de afstand tot de overige zijdelingse perceelgrens(zen) ten minste 3 m¹ dient te bedragen. Achter de achtergevel van het hoofdgebouw mogen bijbouwen tot in de zijdelingse perceelsgrenzen worden gebouwd;



g. aan de achter- en zijgevel van het hoofdgebouw mogen aan het hoofdgebouw verbonden bijbouwen al dan niet met kap worden gebouwd, met dien verstande dat:
   (1) de bouwhoogte maximaal 4/5 van de bouw- of nokhoogte van het hoofdgebouw mag bedragen;
   (2) de goothoogte mag maximaal 3,30 m¹ bedragen;
   (3) in afwijking van het bepaalde onder (2) mag de goothoogte van een bijbouw met maximaal 0,25 m¹ worden verhoogd indien dit noodzakelijk is voor de architectonische danwel constructieve inpassing;

Afstanden van hoofdbouw tot perceelsgrenzen aan alle zijden 3 meter

Afstanden van hoofdbouw tot aan perceelsgrens aan een zijde minimaal 3 meter

Zone 3

Specifieke bebouwings-regels hoofdgebouwen

Lid 6. Voor het bouwen van hoofdgebouwen, voor zover gelegen in zone 3 (welstandsvrije zone), geldt het in lid 3 bepaalde en gelden tevens de volgende bepalingen:

a. hoofdgebouwen dienen in of maximaal 1 m¹ voor en/of achter de op de plankaart van een in artikel 5 bedoeld bestemmingsplan aangegeven voorgevelrooilijn of bouwgrens te worden gebouwd;
b. nieuwe hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'nieuwbouw toegestaan' op de plankaart van een in artikel 5 bedoeld bestemmingsplan waarbij deze uit maximaal drie bouwlagen met kap mogen bestaan tenzij in de eventuele matrix op de plankaart anders is aangeduid;
c. het bestaande hoofdgebouw met kap mag in maximaal drie bouwlagen in de diepte met 5 m¹ tot een maximale diepte van 15 m¹ worden uitgebreid voor zover het bestaande hoofdgebouw uit drie bouwlagen bestaat;
d. de bouw- en goothoogte mogen niet meer afwijken dan 25% van de bestaande bouw- en goothoogte en voor zover in de matrix op de plankaart van een in artikel 5 bedoeld bestemmingsplan is aangeduid;
e. de afstand van een vrijstaand hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrenzen dient minimaal 3 m¹ te bedragen;
f. de afstand van een blok van twee aaneengebouwde hoofdgebouwen dient aan één zijde minimaal 3 m¹ te bedragen;
g. in afwijking van e en f geldt dat voor bestaande gebouwen de bestaande afstanden tot de perceelgrens gelden zoals deze bestaan ten tijde van de vaststelling van dit plan;
h. de op de plankaart van een in artikel 5 bedoeld bestemmingsplan aangegeven voorgevelrooilijn of bouwvlak aan de wegzijde mag aan de wegzijde ten behoeve voor carports, erkers, luifels en overkappingen worden overschreden waarbij het bepaalde in lid 7 onder d in acht dient te worden genomen;

Bijbouwen

Lid 7. Voor het bouwen van bijbouwen gelden de aanduidingen op de plankaart van een in artikel 5 bedoeld bestemmingsplan, het in lid 2 bepaalde en voor zover een bouwperceel is gelegen in zone 3 ,zoals aangeduid op de plankaart behorend bij dit plan, de volgende bepalingen:

a. de oppervlakte van een vrijstaande bijbouw al dan niet met kap mag maximaal 80 m² bedragen, de goothoogte maximaal 3 m¹ en de bouwhoogte mag 4/5 van de bouwhoogte van de hoofdgebouw bedragen;

b. bijbouwen dienen minimaal 1 m¹ achter de voorgevel c.q. de denkbeeldige lijn evenwijdig aan de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;

c. in afwijking van het bepaalde onder b geldt dat erkers, luifels en overkappingen tot 1,20 m¹ voor de voorgevel c.q. de denkbeeldige lijn evenwijdig aan de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd mits de afstand tot de aan de weg gelegen perceelgrens minimaal 2 m¹ bedraagt en mits de breedte:
   (1) van de erker niet meer dan 60% en
   (2) van de luifel niet meer dan 40%
   van de bestaande gevel van het hoofdgebouw bedraagt;

d. een overkapping geplaatst voor de voorgevel van het hoofdgebouw mag geen wanden bevatten;
e. bijbouwen mogen tot in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd;
f. in afwijking van het bepaalde onder f geldt bij vrijstaande woningen, dat slechts aan één zijde tot in de zijdelingse perceelsgrens mag worden gebouwd en de afstand tot de overige zijdelingse perceelgrens(zen) ten minste 3 m[1] dient te bedragen. Achter de achtergevel van het hoofdgebouw mogen bijbouwen tot in de zijdelingse perceelsgrenzen worden gebouwd;

g. aan de achter- en zijgevel van het hoofdgebouw mogen aan het hoofdgebouw verbonden bijbouwen al dan niet met kap worden gebouwd, met dien verstande dat:
   (1) de bouwhoogte maximaal 4/5 van de bouw- of nokhoogte van het hoofdgebouw mag bedragen;
   (2) de goothoogte mag maximaal 3,30 m¹ bedragen;
   (3) in afwijking van het bepaalde onder (2) mag de goothoogte van een bijbouw met maximaal 0,25 m¹ worden verhoogd indien dit noodzakelijk is voor de architectonische danwel constructieve inpassing;

aanvullende situeringseisen woongebied Gemert

h. ter plaatse waar op de plankaart van de in artikel 5 onder a genoemd bestemmingsplan Woongebied Gemert de aanduiding 'aanvullende situeringseisen' is gegeven, dient de afstand van het hoofdgebouw met aangebouwde bijbouwen minimaal 3 m¹ te bedragen en aan de andere zijde minimaal 2 m¹ te bedragen, mits aan beide zijden de afstand tot enig gebouw op het naastgelegen bouwperceel minimaal 6 m¹ bedraagt, met dien verstande dat voor de aanvullende situeringseisen voor de percelen gelegen aan de Vadem, Bunder en een gedeelte van de Slenk het volgende van toepassing is; 18 m¹ vanuit de voorperceelsgrens mag geen bebouwing worden opgericht in de 4- en 2- meter stroken vanuit de zijdelingse perceelsgrens. Daarachter komt het gehele perceel in aanmerking voor aangebouwde of vrijstaande bijbouwen.

	algemeen			hoofdgebouw		
	parkeren eigen terrein	**parkeer-norm nieuwb.**	**beb. percent.**	**bouw-lagen excl kap**	**max. diepte meter**	**afstand zijdelings perceel**
	st		**%**	**st**	**m1**	**m1**
vrijstaande woning	1*	1,7	50	3	15	3
halfvrijstaande woning	1*	1,7	60	3	15	3 (1 zijde)
aaneengebouwde woning	---	1,7	60	3	15	---
geschakelde woning	1*	1,7	60	3	15	---

* geldt niet voor reeds bestaande woningen, daar waar niet voorzien is of kan worden in ten minste 1 parkeerplaats op eigen terrein

Patiowoningen ten minste 15 m2 onbebouwde buitenruimte
Bouw- en goothoogte als bestaand, max. 25% afwijking

bijbouw							
opp. vrijstaand bijbouw	**gooth. vrijstaand bijbouw**	**bouwh. vrijstaand bijbouw**	**afstand achter voorgevel**	**diepte erker / luifel*** **	**breedte erker voorgevel**	**breedte luifel voorgevel**	**afstand zijdelings perceel**
m2	**m1**	**	**m1**	**m1**	**%**	**%**	**m1**
vrijstaande woning	80	3	4/5 hoofd	1	1,2	60	40	3 (1 zijde)
halfvrijstaande woning	80	3	4/5 hoofd	1	1,2	60	40	---
aaneengebouwde woning	80	3	4/5 hoofd	1	1,2	60	40	---
geschakelde woning	80	3	4/5 hoofd	1	1,2	60	40	---

** bouwhoogte is 4/5 van de bouwhoogte hoofdgebouw
*** erkers/luifels en overkappingen mogen voor de voorgevel worden gebouwd onder genoemde voorwaarden

Patiowoningen ten minste 15 m2 onbebouwde buitenruimte
Bouw- en goothoogte als bestaand, max. 25% afwijking

	bijbouw achter- en zijgevel hoofdgebouw	
	gooth. bijbouw	**bouwh. bijbouw**
	m¹	**
vrijstaande woning	3,3	4/5 hoofd
halfvrijstaande woning	3,3	4/5 hoofd
aaneengebouwde woning	3,3	4/5 hoofd
geschakelde woning	3,3	4/5 hoofd

** bouwhoogte is 4/5 van de bouwhoogte hoofdgebouw

Patiowoningen ten minste 15 m2 onbebouwde buitenruimte
Bouw- en goothoogte als bestaand, max. 25% afwijking

Verklaring

Zone 1

Zone 2

welstandsvrij

N

Behoort bij besluit van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant van 19-12-'08 nr. 1452721

Mij bekend,
hoofd bureau

drs. G.H.J. Zimmermann

Behoort bij het besluit van de Raad der gemeente Gemert - Bakel

Besluitnr. 95

van 18 SEP 2008

Mij bekend
De griffier.

OPENBAAR BEHEER

gemeente Gemert-Bakel

Paraplubestemmingsplan Woningulbreiding 2008

plankaart Handel

schaal	1:5000	ges. w/m	2		5		8		formaat tek.	nr.
datum	11-06-08	gew.	3		6		9		A4	10076
get.	Geo-Info	1	4		7		10			

Verklaring

Zone I

Zone 2

welstandsvrij

N

Behoort bij het besluit van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant van 19-12-08 VR. 1452721
Mij bekend, Noord bureau

Behoort bij het besluit van de Raad der gemeente Gemert - Bakel
Besluitnr. 95
van 18 SEP 2008
Mij bekend
De griffier.

gemeente Gemert-Bakel

OPENBAAR BEHEER

Paraplubestemmingsplan Woninguitbreiding 2008

plankaart Elsendorp

schaal	1:5000	gez. wlm	2		5		8		formaat tek.	nr.
datum	11-06-08	gew.	3		6		9		A4	10077
get.	Geo-Info	1	4		7		10			

Verklaring

Zone I

Zone 2

welstandsvrij

N

Behoort bij het besluit van de
Raad der gemeente Gemert - Bakel

Besluitnr. 95

van 18 SEP 2008

Mij bekend
De griffier.

behoort bij besluit van Gedeputeerde
Staten van Noord-Brabant van 19-12-08

Mij bekend,
hoofd bureau

nr. 1452721

drs. G.H. Zimmermann

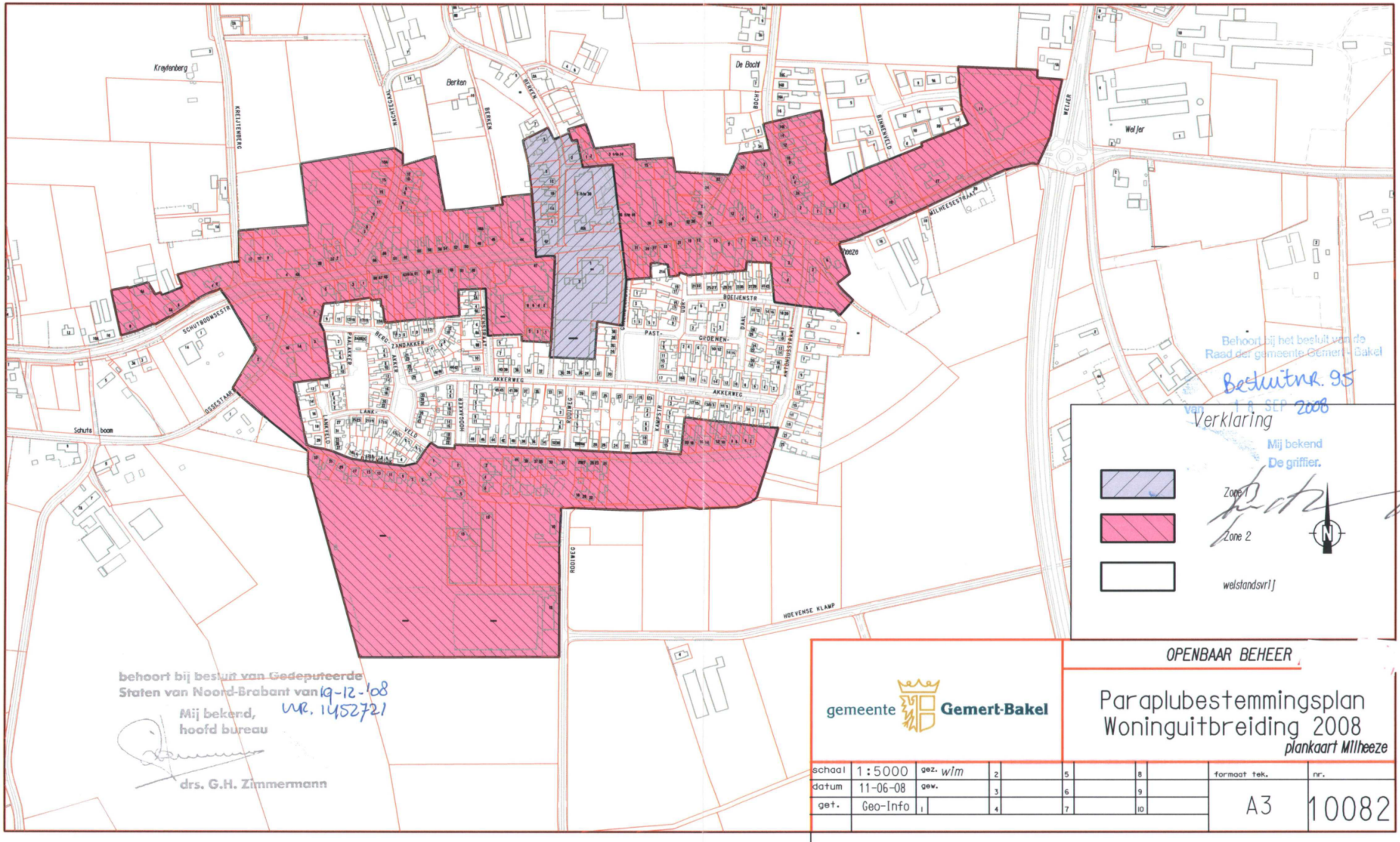
gemeente Gemert-Bakel

OPENBAAR BEHEER

Paraplubestemmingsplan Woninguitbreiding 2008

plankaart De Mortel

schaal	1:5000	gez. wlm	2		5		8		formaat tek.	nr.
datum	11-06-08	gew.	3		6		9		A4	10080
get.	Geo-Info	1	4		7		10			



Behoort bij het besluit van de Raad der gemeente Gemert-Bakel
Besluitnr. 95
van 16 SEP 2008

Verklaring
Mij bekend
De griffier.

behoort bij besluit van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant van 19-12-'08 NR. 1452721
Mij bekend,
hoofd bureau
drs. G.H. Zimmermann

OPENBAAR BEHEER

gemeente Gemert-Bakel

Paraplubestemmingsplan Woninguitbreiding 2008

plankaart Milheeze

schaal	1:5000	gez. wlm	2		5		8		formaat tek.	nr.
datum	11-06-08	gew.	3		6		9		A3	10082
get.	Geo-Info	1	4		7		10			

behoort bij besluit van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant van 19-12-108 nr. 1452721

Mij bekend, hoofd bureau

drs. G.H. Zimmermann

Verklaring

Zone 1

Zone 2

welstandsvrij

N

Behoort bij het besluit van de Raad der gemeente Gemert - Bakel

Besluitnr 95

18 SEP 2008

Mij bekend

De griffier

gemeente Gemert-Bakel

OPENBAAR BEHEER

Paraplubestemmingsplan Woninguitbreiding 2008

plankaart De Rips

schaal	1:5000	gez. wlm	2		5		8		formaat tek.	nr.
datum	11-06-08	gew.	3		6		9		A4	10083
get.	Geo-Info	1	4		7		10			

Verklaring

Zone 1

Zone 2

welstandsvrij

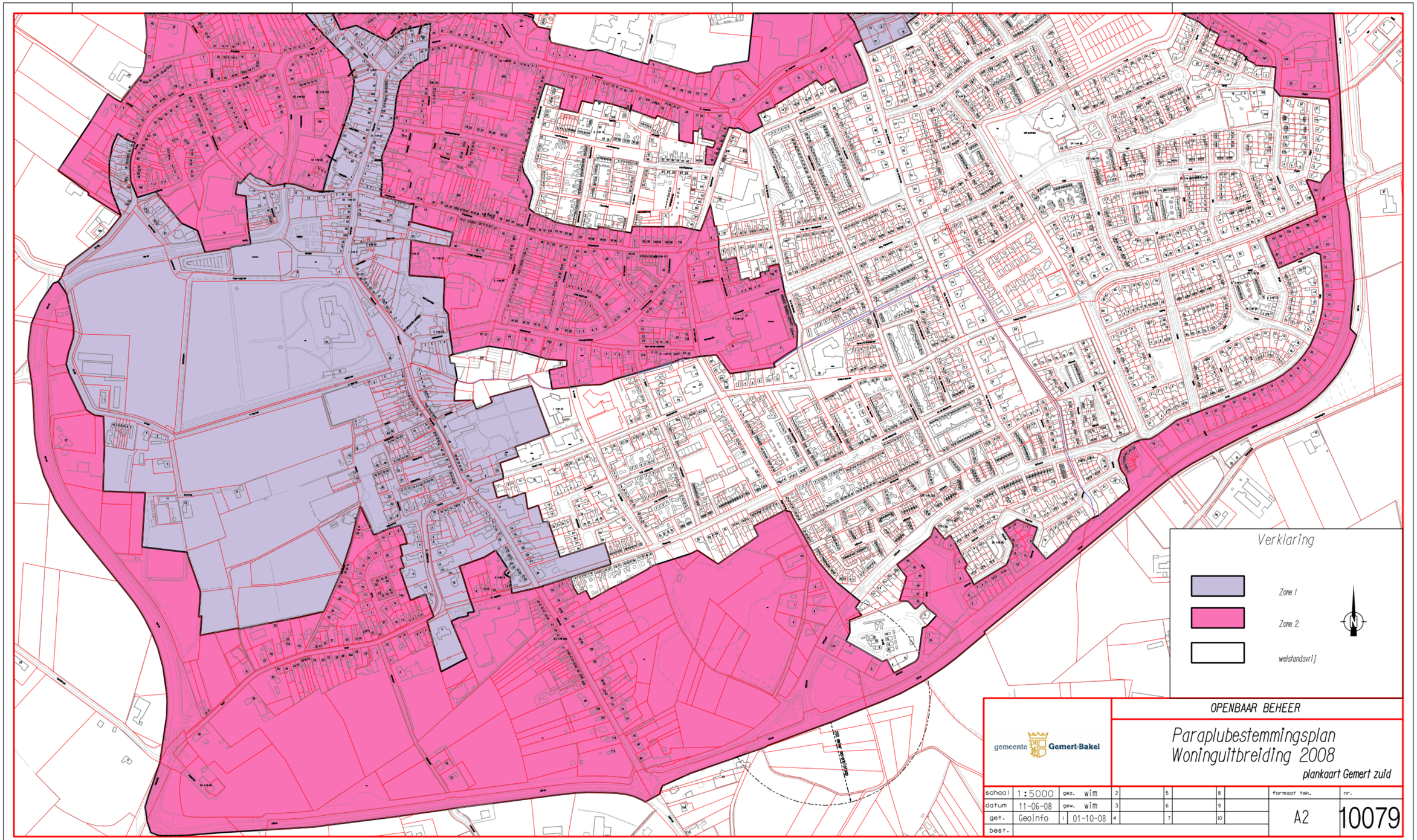
OPENBAAR BEHEER

Paraplubestemmingsplan Woninguitbreiding 2008

plankaart Gemert noord

gemeente Gemert-Bakel

schaal	1:5000	gez.	wim	2		5		8		formaat tek.	nr.
datum	11-06-08	gew.		3		6		9		A2	10078
get.	GeoInfo	1		4		7		10			



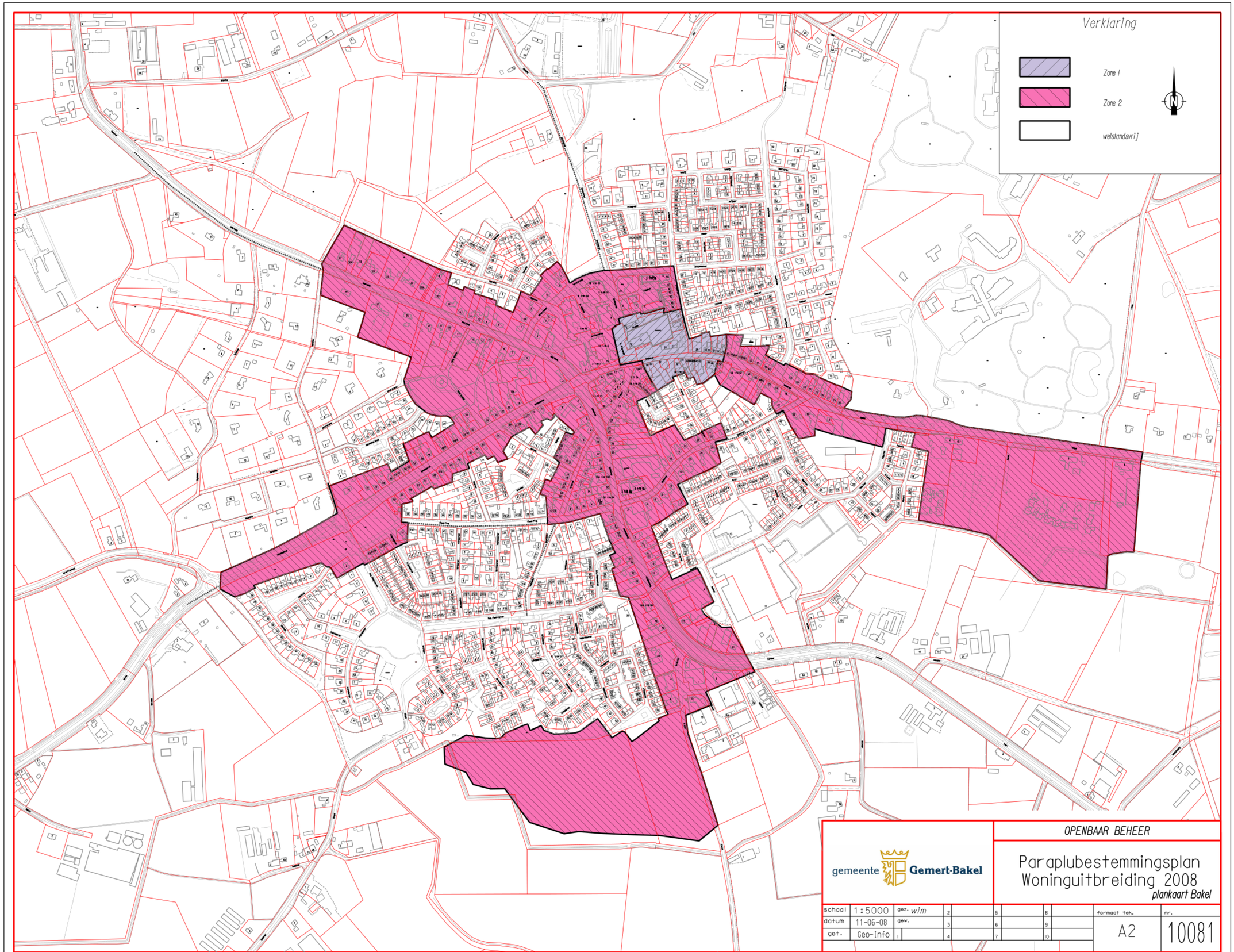
OPENBAAR BEHEER

gemeente Gemert-Bakel

Paraplubestemmingsplan Woninguitbreiding 2008

plankaart Gemert zuid

schaal	1:5000	gez.	wim	2		5		8		formaat tek.	nr.
datum	11-06-08	gew.	wim	3		6		9		A2	10079
get.	Geoinfo	1	01-10-08	4		7		10			
best.											



gemeente Gemert-Bakel

OPENBAAR BEHEER

Paraplubestemmingsplan Woninguitbreiding 2008

plankaart Bakel

schaal	1:5000	gez. *wlm*	2		5		8		formaat tek.	nr.
datum	11-06-08	gew.	3		6		9		A2	10081
get.	Geo-Info	1	4		7		10			