WELSTAND ROOSENDAAL

Januari 2013

De welstandsnota Roosendaal 2013 werd opgesteld voor de gemeente Roosendaal in samenspraak met Stichting Dorp Stad en Land door Architectenwerk Twan Jütte

INHOUD

Hoofdstuk 1 Inleiding
Uitgangspunten 5
Gebruik van de nota 5
Redelijke eisen van welstand 5
Gebieden en objecten 5
Afwijkende plannen 6
Leeswijzer 8

Hoofdstuk 2 Welstandscriteria objecten
Criteria objecten 9
- Aanbouwen (object 1) 10
- Bijgebouwen (object 2) 11
- Kozijn- en gevelwijzigingen (object 3) 12
- Dakkapellen (object 4) 13
- Dakopbouwen (object 5) 14
- Erfafscheidingen (object 6) 15
- Rolluiken (object 7) 16
- Reclame (object 8) 17

Hoofdstuk 3 Welstandscriteria gebieden
Gebiedsindeling en welstandsniveaus 19
- Centrum Roosendaal (1) 22
- Centrum Wouw (2) 24
- Dorpslinten (3) 26
- Vroegstedelijk weefsel (4) 28
- Dorpse uitbreidingen (5) 30
- Stedelijke uitbreidingen (6) 31
- Groen en parken (7) 32
- Bedrijventerreinen (8) 33
- Kantoren en voorzieningen (9) 34
- Buitengebied (10) 36

Hoofdstuk 4 Welstand en erfgoed
Waarde 39
Uitgangspunten 40

Bijlage
- Straatnamen 41

Stroomschema welstand

Betreft uw bouwplan een vergunningplichtig bouwwerk en gelden er welstandscriteria?

Sommige objecten zijn vergunningvrij en worden niet preventief aan redelijke eisen van welstand getoetst. Daarnaast zijn enkele gebieden welstandsvrij. Zie hiervoor de niveaukaart in hoofdstuk 3 of vraag het aan de gemeente.

In andere gevallen

EEN CULTUURHISTORISCH GEBOUW OF ENSEMBLE
monument
beeldbepalend pand
ensemble of gevelwand

Criteria voor Erfgoed
Roosendaal heeft een rijke historie. Diverse panden zijn aangewezen als monument of beeldbepalend pand. Daarnaast zijn er ensembles zoals gemeentelijke gevelwanden. Eventuele veranderingen aan deze gebouwen en ensembles vragen om een zorgvuldige aanpak. Hiervoor staan aparte regels in hoofdstuk 4.

In andere gevallen

Ga verder met

EEN OBJECT
aanbouw
bijgebouw
kozijn- of gevelwijziging
dakkapel
dakopbouw
erfafscheiding
rolluik
reclame

Criteria voor veel voorkomende (bescheiden) objecten
Binnen bepaalde grenzen zijn bepaalde objecten vergunningvrij. Deze vergunningvrije bouwwerken worden niet preventief getoetst, maar tegen eventuele excessen kan wel achteraf worden opgetreden. Informatie over vergunningvrij bouwen kunt u onder meer verkrijgen bij gemeente en rijksoverheid.
Voor vergunningplichtige bouwwerken bij en wijzigingen van bestaande panden zijn in hoofdstuk 2 eenvoudige criteria opgenomen, waarmee snel uitsluitsel te geven is binnen welke grenzen het plan in ieder geval aan redelijke eisen van welstand voldoet. Objecten worden in Roosendaal alleen preventief getoetst als ze aan een voorkant worden geplaatst.
Plannen die niet passen binnen de objectcriteria zijn niet per definitie in strijd met redelijke eisen van welstand. Of ze alsnog voldoen, wordt bezien aan de hand van de gebiedscriteria of de algemene criteria.

In andere gevallen

EEN GROTER PLAN
Een groter plan voor (ver)bouw dat past in de structuur en de architectuur van het betreffende gebied, zoals een (dorps)centrum, lint, woongebied, bedrijventerrein of het buitengebied

Criteria voor grotere plannen
Grotere plannen worden beoordeeld aan de hand van de criteria in hoofdstuk 3. Aan de hand van de bebouwingstypologie is de gemeente verdeeld in gebieden. Hiervoor zijn uitgangspunten en welstandscriteria opgesteld, waarmee de ontwerper rekening moet houden.

In andere gevallen

EEN AFWIJKEND PLAN
Afwijkend van de gebiedsstructuur of architectuur

Procedure voor afwijkende plannen
Voor plannen die de bestaande structuur doorbreken of in hun architectuur afwijken van de omgeving kunnen de eerder genoemde criteria ontoereikend zijn. Soms kunnen deze plannen met de algemene criteria worden beoordeeld, in andere gevallen zal een nieuw welstandskader nodig zijn, zoals een beeldkwaliteitplan of een welstandsparagraaf met aanvullende welstandscriteria. Zie hiervoor de toelichting in hoofdstuk 1.

INLEIDING

De gemeente Roosendaal heeft sinds 2004 een welstandsnota zoals aangegeven in de Woningwet. Deze nota is in 2008 geactualiseerd. Met de herziening van 2013 wil de gemeente het welstandsbeleid wederom actualiseren en versoepelen.

Uitgangspunten

Uitgangspunt bij het opstellen van deze nota is te komen tot kort en krachtig beleid. Eenvoud staat voorop. De nota moet zowel voor de gemeente als voor de burger simpel in gebruik zijn.
Het bestuur gaat uit van de verantwoordelijkheid van de burger, die voldoende ruimte moet hebben voor eigen initiatief. Tegelijkertijd leeft de wens enige grip te houden op de gebieden die het gezicht van de gemeente bepalen. Zonder welstand zou de gemeente geen middelen hebben om te sturen op het uiterlijk van de gebouwen. Tegen deze achtergrond is een welstandsnota opgesteld.
In voorliggende nota wordt een groot deel van de gemeente minimaal getoetst op welstand. Het doel is in deze gebieden slechts het voorkomen van excessen. In de meeste woongebieden, groen en parken stelt de gemeente zich wat welstand betreft zeer terughoudend op en laat veel ruimte voor particulier initiatief. Daarnaast zijn diverse bedrijventerreinen gezien hun ligging volledig welstandsvrij.
In de kernen, enkele linten, vroege uitbreidingen en het buitengebied is het redelijk om welstand in te zetten vanwege het belang voor het aanzien van de gemeente. Dit geldt ook voor erfgoed in en bovengemiddeld zichtbare delen van de gebieden, zoals langs spoor en snelweg, waar verder weinig welstandseisen gelden.

Gebruik van de nota

De welstandsnota is niet bedoeld als leesboek, maar een naslagwerk; een beleidskader waaraan getoetst wordt. De nota bevat verschillende beoordelingskaders. De verschillende hoofdstukken bevatten de criteria, die de gemeente hanteert bij de beoordeling van bouwplannen. Wie wil weten welke criteria op een aanvraag van toepassing zijn, doorloopt het hiernaast afgebeelde stroomschema. In het straatnamenregister (bijlage 1) is aangegeven in welk gebied een straat valt.

Redelijke eisen van welstand

Volgens de wet moet een bouwplan voldoen aan redelijke eisen van welstand, tenzij de gemeente van oordeel is dat in afwijking hiervan de vergunning toch moet worden verleend. Deze redelijke eisen van welstand betreffen het bouwwerk op zichzelf en in zijn omgeving. In voorliggende nota is dit vertaald in een nadruk op de beleving van de bebouwing vanuit de openbare ruimte en het landschap. Bouwdelen in het zicht zijn belangrijker voor het algemeen belang dan bouwdelen die aan het oog onttrokken zijn.
De gemeente heeft in het welstandsbeleid met name het algemeen belang op het oog. In de beschrijvingen en criteria wordt daarom in ieder geval de invloed van een plan op het straatbeeld en het aanzien van de gemeente als geheel gewogen. Naarmate een plan meer invloed heeft op de identiteit van de gemeente zullen er meer aspecten worden betrokken bij de beoordeling en zal er zo nodig zorgvuldiger worden gewogen.

Gebieden en objecten

De welstandsnota maakt onderscheid in gebieden en objecten. Met de nieuwe nota is het aantal gebieden en objecten sterk gereduceerd. De gebieden vormen de kern van het welstandsbeleid. De gemeente is verdeeld in gebieden met een eigen identiteit zoals linten, woonwijken en bedrijventerreinen. Van deze gebieden is het ruimtelijk en architectonisch beeld beschreven, gevolgd door een waardering en een verwachting over eventuele veranderingen. Deze bepalen de uitgangspunten voor de welstandstoets. De welstandscriteria zijn te zien als een uitwerking van de algemene criteria, die de voor een bouwplan gewenste eigenschappen beschrijven.
Net als te onderscheiden gebieden zijn er bescheiden objecten, die zich lenen voor vereenvoudigde toetsing. Voorbeelden daarvan zijn bijgebouwen bij en dakkapellen op een woning. Voor dit soort plannen zijn zo eenduidig en meetbaar mogelijke criteria opgenomen, die de planindiener vooraf een grote mate van duidelijkheid geven over de uitkomst van de toetsing.

Afwijkende plannen

De criteria voor gebieden en objecten gaan uit van de aanwezige kwaliteit en geven richtlijnen voor veranderingen, die redelijkerwijs passen in hun omgeving. Het kan voorkomen dat een bouwwerk of een plan door zijn aard of omvang sterk afwijkt van zijn omgeving, dit kan zowel positief als negatief. In dat geval zijn de object- en gebiedscriteria ontoereikend en kan er bij de beoordeling gebruik worden gemaakt van algemene criteria, een aanvullend beleidskader of in uitzonderlijke gevallen de criteria voor excessen.

Algemene criteria

De algemene welstandscriteria richten zich op het vakmanschap. In bijzondere situaties wanneer de gebiedsgerichte en de objectgerichte welstandscriteria ontoereikend zijn, kan het nodig zijn expliciet terug te grijpen op de algemene welstandscriteria. Dit kan het geval zijn als een bouwplan past binnen de criteria voor objecten of gebieden en toch duidelijk onder de maat blijft of als het afwijkt van de omgeving maar door bijzondere schoonheid wél aan redelijke eisen van welstand voldoet.

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

- *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 de omgeving groter is.

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

- *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.

- *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.

- *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.

Aanvullend beleid grote projecten

De welstandsnota bevat geen criteria voor grotere nieuwbouwplannen en herontwikkelingsprojecten, die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Terwijl deze wel een bijzondere inzet vereisen. Dergelijke welstandscriteria kunnen niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan, bijvoorbeeld in de vorm van een beeldkwaliteitplan, aan ten grondslag ligt.
Het opstellen van welstandscriteria voor (her)ontwikkelingsprojecten kan een onderdeel zijn van de stedenbouwkundige planvoorbereiding. De criteria worden in dat geval opgesteld door de gemeente, al dan niet in overleg met de welstandscommissie. De gemeenteraad stelt de welstandscriteria vervolgens vast ter aanvulling op de welstandsnota, waarbij de inspraak gekoppeld kan worden aan de inspraakregeling bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding. Dit aanvullende beleid is, mits het door de raad is vastgesteld als welstandsbeleid, van toepassing tijdens de ontwikkeling van het betreffende gebied.

Excessen

Van een exces is sprake als het uiterlijk van een bouwwerk sterk afwijkt van en afbreuk doet aan de omgeving. Ook plannen die niet preventief worden getoetst moeten passen in het beeld van de gemeente. De burger heeft vrijheid binnen de structuur en architectuur van het bestaande gebied.
De initiatiefnemer zal redelijkerwijs moeten aansluiten op wat in de omgeving gebruikelijk is (uitgezonderd bouwwerken in gebieden, die expliciet als welstandsvrij zijn aangewezen). Daarbij geldt, dat er eerder sprake is van strijdigheid naarmate een bouwwerk meer zichtbaar is vanuit de openbare ruimte. Een aanbouw aan de achterzijde van een woning in een bouwblok is minder van invloed op het aanzien van de gemeente dan een aanbouw aan de zijgevel van een vrijstaande woning aan een doorgaande route. Ook is er eerder sprake van een exces bij cultureel erfgoed. Volgens de wet moeten de criteria voor het beoordelen op excessen in de welstandsnota zijn opgenomen. De hier opgenomen criteria zijn niet bedoeld om de plaatsing van een bouwwerk tegen te gaan.
De gemeente hanteert bij het toepassen van deze excessenregeling het criterium, dat er sprake moet zijn van een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident is en die afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied. Vaak heeft dit betrekking op:

- *Het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving*
  De plaatsing van een schuur of hoge schutting voor de voorgevel of het dichttimmeren van gevel openingen kan het zicht op een bouwwerk hinderen.

- *Het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden*
  Aanpassingen aan een bouwwerk kunnen de architectonische bijzonderheden van een pand zodanig beschadigen dat het in strijd is met redelijke eisen van welstand. Een toegevoegd wezensvreemd element dat de architectuur van een pand ontkent, kan het oorspronkelijk karakter van een bouwwerk (deels) teniet doen, net als achterstallig onderhoud aan de buitenzijde van een bouwwerk. Van een andere orde zijn bouwwerken die door een calamiteit geheel of gedeeltelijk onherstelbaar zijn beschadigd. Het in stand laten van dit soort objecten kan een exces zijn.

- *Armoedig materiaalgebruik*
  Omdat materialen die niet geschikt zijn als bouwmateriaal kunnen leiden tot een armoedige en ook gevaarlijke situaties, kan de gemeente op basis van welstand verlangen dat een ander materiaal wordt gebruikt.

- *Felle of contrasterende kleuren*
  Felle kleuren of kleuren die contrasteren met de directe omgeving, kunnen leiden tot een onrustig beeld en zijn daarom welstandshalve ongewenst.

- *Te opdringerige reclames*
  Een veelheid of hinderlijk in het oog springende reclame kan een exces zijn. Of er daadwerkelijk sprake is van een exces is onder andere afhankelijk van de ligging en de omvang van het gebouw.

- *Een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is*
  Een gevel kan door een veelvoud van kleine toegevoegde elementen te veel uit de toon vallen. Daarnaast kunnen een of meerdere nieuwe gebouwen de samenhang in een gebied verstoren doordat de kenmerken hiervan teveel afwijken van wat gebruikelijk is.

Aan de hand van de gebiedsgerichte welstandscriteria kan bekeken worden wat redelijkerwijs verwacht kan worden van een nieuw gebouw. Voor de soepele welstandsgebieden worden deze criteria wat ruimhartiger geïnterpreteerd, in de gewone en bijzondere gebieden juist wat preciezer. Bij de beoordeling of een object al dan niet een exces is, wordt hiermee rekening gehouden.

Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat criteria voor veel voorkomende objecten als dakkapellen.
In hoofdstuk 3 wordt voor de gebieden in de gemeente aangegeven op welke wijze het vakmanschap zou moeten worden ingevuld. De beschrijvingen en criteria geven aan welke eigenschappen wenselijk zijn en dienen als agenda voor de beoordeling door de welstandscommissie.
Hoofdstuk 4 bevat algemene uitgangspunten voor de behandeling van plannen in beschermde gezichten en binnen de invloedssfeer van monumenten.
In de bijlage is een register van straatnamen met een verwijzing naar de betreffende gebiedsbeschrijving(en) opgenomen.
De in de nota opgenomen foto's zijn te zien als illustratie bij de gebiedsbeschrijving (dus niet als afbeelding van de gewenste eigenschappen).

WELSTANDSCRITERIA OBJECTEN

De gemeente streeft ernaar veel voorkomende bescheiden objecten snel te beoordelen om zo de burger tegemoet te komen. Het gaat daarbij om relatief eenvoudige en meetbare criteria, die de planindiener vooraf zo veel mogelijk duidelijkheid geven. Objectcriteria zijn opgesteld voor aanbouwen, bijgebouwen, kozijn- en gevelwijzigingen, dakkapellen, dakopbouwen, erfafscheidingen, rolluiken en reclame.

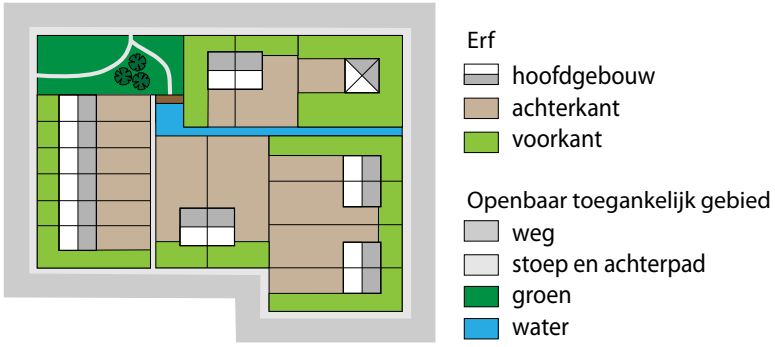
Vergunning
De bovengenoemde bouwwerken zijn deels vergunningvrij binnen bepaalde randvoorwaarden. Dat betekent dat een deel van deze plannen niet vooraf wordt getoetst aan redelijke eisen van welstand. Indien een bouwwerk niet vergunningvrij is, is een welstandstoets nodig. In dit geval treedt het bestemmingsplan in eerste instantie regelend op (en prevaleert) voor wat betreft plaatsing, rooilijnen en maximale afmetingen. Als het ruimtelijk kader geen bezwaar oplevert, wordt het bouwplan getoetst aan de objectcriteria. Voldoet het bouwplan niet aan deze criteria of is er sprake van een bijzondere situatie waarbij twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van de criteria, dan wordt bij de beoordeling van het bouwplan tevens gebruik maakt van de gebiedscriteria en algemene criteria.

Herhalingsplan
Een herhalingsplan is een plan, dat in vergelijkbare situaties als uitgangspunt gehanteerd kan worden. Ook als deze enigszins afwijkt van de criteria op de volgende bladzijden. Niet ieder bouwwerk is automatisch een herhalingsplan. Een eerder op dezelfde woning of hetzelfde bouwblok goedgekeurd plan is dit in de regel wel. Ook een oorspronkelijke optie voldoet aan redelijke eisen van welstand. Een herhalingsplan is van toepassing op een bouwblok, cluster of een groter gebied.

Voor- en achterkant
Bij de criteria is er onderscheid in de voor- en de achterkant van bouwwerken.

Onder *voorkant* wordt ten eerste verstaan het voorerf (met inbegrip van de eerste meter achter de voorgevellijn), de voorgevel en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw en ten tweede het zijerf, de zijgevel en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) gekeerd is naar openbaar toegankelijk gebied.

Onder *achterkant* wordt ten eerste verstaan het achtererf, de achtergevel en het dakvlak aan de achterzijde van een gebouw en ten tweede het zijerf, de zijgevel en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) niet gekeerd is naar openbaar toegankelijk gebied.



Aanbouwen

Een aanbouw is een bijbehorend bouwwerk dat aan het hoofdgebouw is gekoppeld. Het is grondgebonden toevoeging van één bouwlaag aan een gebouw zoals een erker, serre of garage. Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regelend op en prevaleert voor wat betreft de plaatsing, rooilijnen en maximale afmetingen.

Beoordeling
Een aanbouw voldoet aan redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande criteria wordt voldaan, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan zoals bij monumenten en ander erfgoed, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebiedscriteria en eventuele andere criteria.

Basiscriteria
Aanbouwen in soepel welstandsgebied worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

- aanbouwen zijn ondergeschikte toevoegingen aan het hoofdgebouw
- vormgeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond of een op de situatie afgestemde plattegrond (bijvoorbeeld een schuine erfgrens)
- materialen en kleuren afstemmen op hoofdgebouw of uitvoeren als serre
- bij tussenwoningen een overgang toepassen door bijvoorbeeld een gemetselde muur op de erfgrens

Aanvullende criteria
Voor overige gebieden gelden de volgende aanvullende criteria:

Plaatsing en aantal
- aanbouw direct tegen de hoofdmassa plaatsen of een bestaande aanbouw vergroten in identieke vormgeving
- minstens 1,00 m achter de voorgevelrooilijn of voor de voorgevellijn en op minstens 3,00 m afstand van de voorerfgrens
- afstand tot zijerfgrens minimaal 1,00 m met uitzondering van tussenwoningen
- hoogstens één aanbouw per gevel

Vorm en maat
- vormgeving afstemmen op oorspronkelijk pand met een bescheiden detaillering zonder nadrukkelijke ornamenten, boeiboorden en overstekken
- overkapping of carport met maximaal twee zijden tegen gevels hoofdgebouw en minimaal aan twee zijden open
- gevelgeleding van gevels die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg afstemmen op bestaande woning, met uitzondering van overkappingen
- plat afdekken of aan achterkanten voorzien van een eenvoudige kap of serredak
- goothoogte maximaal 0,30 m boven de eerste bouwlaag, nokhoogte maximal 4,50 m
- diepte aan voorgevel hoogstens 1,50 m, aan overige gevels hoogstens 3,00 m
- breedte aan zijgevel hoogstens 100% van de oorspronkelijke gevel
- maximaal 50% van het oorspronkelijke zij- of voorerf bebouwen

Bijgebouwen

Object 2

Een bijgebouw is een bijbehorend bouwwerk dat los van het hoofdgebouw staat. Het is een grondgebonden bouwwerk van in beginsel één bouwlaag, zoals een garage, schuur of overkapping. Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regelend op en prevaleert voor wat betreft de plaatsing, rooilijnen en maximale afmetingen.

Beoordeling
Een bijgebouw voldoet aan redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande criteria wordt voldaan, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan zoals bij monumenten en ander erfgoed, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebiedscriteria en eventuele andere criteria.

Basiscriteria
Bijgebouwen in soepel welstandsgebied worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

- vormgeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond of een op de situatie afgestemde plattegrond (bijvoorbeeld een schuine erfgrens)
- materialen en kleuren afstemmen op hoofdgebouw of tuinkarakter (bij voorkeur metselwerk en hout of voor kassen glas)

Aanvullende criteria
Voor overige gebieden gelden de volgende aanvullende criteria:

Plaatsing en aantal
- minstens 1,00 m achter de voorgevellijn
- afstand tot de perceelsgrens minstens 1,00 m of integreren in erfafscheiding
- bijgebouwen op minstens 2,00 m plaatsen van gevels hoofdgebouw en eventuele aanbouwen
- per erf één of twee bijgebouwen (eventueel te vergroten in identieke vormgeving)

Vorm en maat
- vormgeving is bescheiden
- overkapping vrijstaand en minimaal aan twee zijden open
- plat afdekken of voorzien van een eenvoudige kap
- bij integratie in erfafscheiding materialen en kleuren gelijk aan erfafscheiding
- goothoogte maximaal 3,00 m
- aan achterkanten nok mogelijk met een maximale hoogte van 5,00 m
- oppervlak hoogstens 50% van het voor-, zij- of achtererf of:
  - aan voorkanten hoogstens 15 m2
  - aan achterkanten hoogstens 30 m2

Goed geplaatst bijgebouw in passende vormgeving, materialen en kleuren

Kozijn- en gevelwijzigingen

Object 3

Van een kozijn- of gevelwijziging is sprake bij het veranderen of verplaatsen van een kozijn, kozijninvulling, luik of gevelpaneel. Ook het verhogen van de gevel valt in deze categorie.
De opbouw en indeling van de gevel is een belangrijk onderdeel van de architectonische vormgeving van het gebouw en het aanzicht van de straat.

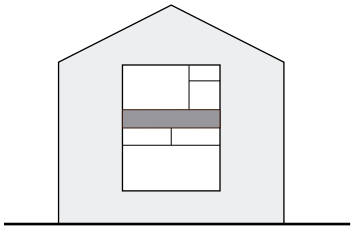
Beoordeling
Een kozijn- of gevelwijziging voldoet aan redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande criteria wordt voldaan, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan zoals bij monumenten en ander erfgoed, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebiedscriteria en eventuele andere criteria.

Basiscriteria
Kozijn- en gevelwijzigingen in soepel welstandsgebied worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

- samenhang straatwand op hoofdlijnen behouden
- materialen en kleuren gelijk aan of gelijkend op die van het hoofdgebouw
- profilering kozijnen monumenten en beeldbepalende panden blijft gelijk
- gevelverhogingen in beginsel alleen aan achterkanten en:
  - hoogte tot 0,50 m onder de nok met een maximum van 3,00 m
  - gevelverhoging uitvoeren met kap of op hoofdgebouwen van één bouwlaag eventueel met plat dak
  - detaillering, materiaal en kleur van de verhoging gelijk aan de onderliggende gevel

Aanvullende criteria
Voor de overige gebieden gelden de volgende aanvullende criteria:

Vorm en maat
- hoofdindeling gelijk aan huidig of oorspronkelijk kozijn
- vormgeving bij beeldbepalende panden en monumenten gelijk aan de architectuur en het tijdsbeeld van de oorspronkelijke gevel, indeling en detaillering



Het kozijn zit in het midden, het metselwerk eromheen is de gevel

Bestaande indeling gerespecteerd bij wijziging

Dakkapellen

Object 4

Een dakkapel is een bescheiden uitbouw in de kap van een gebouw. Dakkapellen kunnen bepalend zijn voor het straatbeeld.
Dakkapellen moeten een ondergeschikte toevoeging zijn aan een dakvlak. Bij meerdere dakkapellen op één doorgaand dakvlak streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn.

Beoordeling
Een dakkapel voldoet aan redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande criteria wordt voldaan, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan zoals bij monumenten en ander erfgoed, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebiedscriteria en eventuele andere criteria.

Basiscriteria
Dakkapellen in soepel welstandsgebied worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

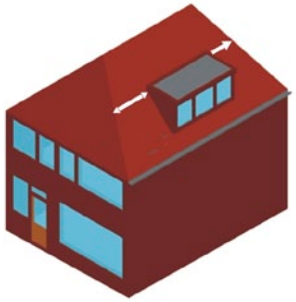
- meerdere dakkapellen in hetzelfde bouwblok regelmatig rangschikken op horizontale lijn (bovenlijn aanhouden)
- aan voorkanten hoogstens één dakkapel per woning per dakvlak
- breedte aan voorkanten hoogstens 70% van het dakvlak met een maximum van 4,00 m
- hoogte tot aan bovenzijde boeiboord aan voorkanten maximaal 1,50 m en aan achterkanten maximaal 1,75 m
- minstens 0,50 m dakvlak rondom de dakkapel
- dakkapellen raken de gootlijn als dit bijdraagt aan de architectuur van de gevel als onderdeel van de straatwand

Aanvullende criteria
Voor de overige gebieden gelden de volgende aanvullende criteria:

Plaatsing en aantal
- tussen 0,50 en 1,00 m dakvlak onder de dakkapel
- in een mansardekap aansluiten op de knik en in de gootlijn plaatsen
- bij een kap over twee lagen de dakkapel in de onderste laag plaatsen

Vorm en maat
- bescheiden detailleren zonder nadrukkelijke ornamenten, boeiboorden en overstekken
- plat afdekken of aankappen als dit passend is bij de architectuur van het hoofdgebouw
- materialen en kleuren afstemmen op (hoofd)gebouw
- zijwangen donker, wit, zinkgrijs of in de kleur van de rest van de dakkapel
- voorvlak grotendeels invullen met glas (dichte panelen zijn ondergeschikt)
- detaillering, kleur, materiaal en afmetingen afstemmen op hoofdgebouw
- hoogte tot aan bovenzijde boeiboord aan achterkanten maximaal 1,75 m
- breedte aan voorkanten hoogstens 50% van het dakvlak met een maximum van 3,00 m

Dakkapel is ondergeschikte toevoeging aan dakvlak (dus niet op een wolfseind)



Bij schilddaken de kleinste afstand hanteren voor de plaatsing in het dakvlak

Dakkapel in mansardekap in onderste dakvlak plaatsen en aansluiten op knik

Dakopbouwen

Object 5

Een dakopbouw wordt op een woning geplaatst, waarbij een nieuwe ruimte ontstaat of een bestaande ruimte wordt vergroot. Doel van een dakopbouw is de lichttoetreding te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten. Bij meerdere dakopbouwen op één doorgaand dakvlak streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn.

Beoordeling

Een dakopbouw voldoet aan redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande criteria wordt voldaan, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan zoals bij monumenten en ander erfgoed, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebiedscriteria en eventuele andere criteria.

Basiscriteria

Dakopbouwen worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

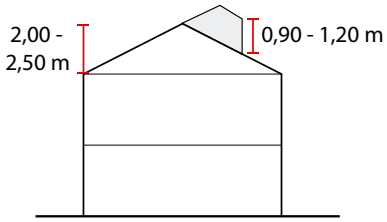
Plaatsing en aantal

- het hoofdgebouw heeft bij voorkeur minstens twee bouwlagen en een plat dak of een symmetrisch zadeldak van maximaal één verdieping hoog
- op samenhangende rijwoningen in beginsel aan de achterzijde van de woning
- regelmatig rangschikken op horizontale lijn
- op platte daken bij voorkeur terugliggend vanaf de voorgevel of integreren in de voorgevel
- onderkant kozijn direct aansluiten op het dakvlak
- één dakopbouw per woning

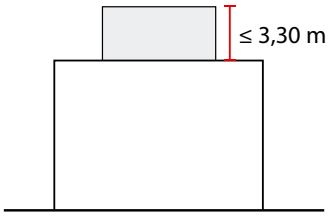
Vorm en maat

- op een zadeldak:
  - de stahoogte in de bestaande ruimte is tussen de 2,00 m en de 2,50 m
  - de goot van de nokverhoging gelijk aan de daknok of lager
  - kozijn tussen 0,90 en 1,20 m hoog, onderkant direct aansluiten op dakvlak
  - hellingshoek gelijk aan het bestaande dak
  - nokverhoging in stijl en afwerking gelijk aan het hoofdgebouw
  - op tussenwoningen over de gehele breedte van de woning aanbrengen
- op een plat dak:
  - hoogstens één bouwlaag toevoegen met een plat dak of kap
  - totale hoogte platte dakopbouw maximaal 3,30 m
  - goothoogte dakopbouw met kap maximaal 2,00 m en nokhoogte tot 5,00 m
  - bij rijwoningen in nokrichting, vorm en maat aansluiten op de belendingen
  - dakopbouw in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdgebouw of juist in contrast met het hoofdgebouw vormgeven
- elementen in de dakopbouw zoals kozijnen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- beperk de toepassing van dichte panelen in het voorvlak

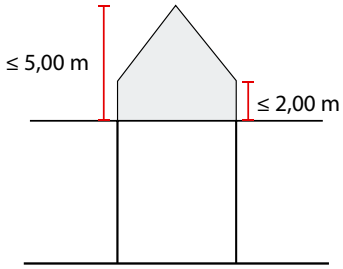
Enkelzijdige nokverhogingen in beginsel aan een achterkant plaatsen



Doorsnede woning met enkelzijdige nokverhoging



Zijaanzicht terugliggende platte dakopbouw op een plat dak



Vooraanzicht dakopbouw met nok haaks op de gevel

Erfafscheidingen

Object 6

Een erfafscheiding is bedoeld om het erf af te bakenen van een buurerf of van de openbare weg. Erfafscheidingen aan de openbare ruimte zijn van invloed op de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente streeft ernaar een rommelige indruk door een te grote verscheidenheid aan erfafscheidingen te voorkomen.

Beoordeling
Een erfafscheiding voldoet aan redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande criteria wordt voldaan, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan zoals bij monumenten en ander erfgoed, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebiedscriteria en eventuele andere criteria.

Basiscriteria
Erfafscheidingen in soepel welstandsgebied worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

- eenduidige vormgeving (geen combinatie van diverse vormen en materialen)
- materialen als metselwerk, hout of draadstaal gebruiken aansluitend op erfafscheiding naastgelegen percelen (geen gesloten plaatmateriaal toepassen zoals profielplaten of betonpanelen)

Aanvullende criteria
Voor de overige gebieden gelden de volgende aanvullende criteria:

Vorm en maat
- terughoudend in kleur
- voor de voorgevellijn hoogte maximaal 1,00 m
- achter de voorgevellijn hoogte maximaal 2,00 m

Een erfafscheiding in de vorm van een heg is vergunningvrij

Rolluiken

Object 7

Rolluiken zijn voorzieningen om gebouwen te beschermen. Deze voorzieningen kunnen de omgeving een rommelig of onherbergzaam aanzien geven. Het plaatsen van rolluiken aan de binnenzijde van een pui is in veel gevallen vergunningvrij.

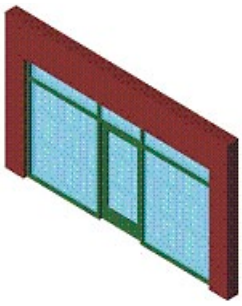
Beoordeling
Een rolluik voldoet aan redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande criteria wordt voldaan, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan zoals bij monumenten en ander erfgoed, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebiedscriteria en eventuele andere criteria.

Basiscriteria
Rolluiken in soepel welstandsgebied worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

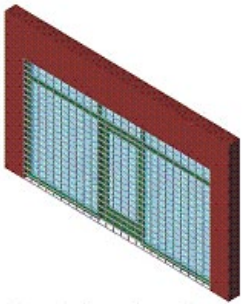
- kleuren zijn ingetogen of afgestemd op de gevel

Aanvullende criteria
Voor de overige gebieden gelden de volgende aanvullende criteria:

Plaatsing
- aan de binnenzijde van de pui, mits voor minstens 70% bestaand uit glasheldere doorkijkopeningen
- aan de buitenzijde van de pui, mits:
  - voor minstens 90% bestaand uit glasheldere doorkijkopeningen
  - rolkasten, geleidingen en rolhekken in de gevel worden ingepast



Aan de binnenzijde van de pui voor minstens 70% bestaand uit openingen



Aan de buitenzijde van de pui voor minstens 90% bestaand uit openingen

Reclame

Reclame is een publieke aanprijzing van een bedrijf, een product of een dienst. In gebieden met commerciële functies is reclame op zijn plaats en kan ze de visuele aantrekkingskracht van de omgeving verhogen.

Grondslag

Reclame is niet toegestaan als deze naar het oordeel van het bevoegd gezag ontsierend is voor het straatbeeld of afbreuk doet aan de kwaliteit van de openbare ruimte. Voor reclame geldt de volgende grondslag:

- reclame doet geen afbreuk aan het straatbeeld, gevelreclame is ondergeschikt aan de architectuur van het gebouw
- er is een functionele relatie met een in het gebouw of op het erf gevestigd bedrijf of maatschappelijke instelling
- voorzieningen zoals bevestigingsmateriaal en bekabeling zoveel mogelijk aan het oog onttrekken
- geen mechanisch bewegende delen, lichtkranten of lichtreclame met veranderlijk of intermitterend licht
- niet aanbrengen op bouwlagen met een woonbestemming
- uitvoeren in overeenstemming met de basiscriteria voor soepel welstandsgebied en de basiscriteria met de aanvullende criteria voor overige gebieden

Beoordeling

Reclame voldoet aan redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande criteria wordt voldaan, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er in het licht van de beschreven grondslag twijfel aan de toepasbaarheid daarvan zoals bij monumenten, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebiedscriteria en eventuele andere criteria.

Basiscriteria

Reclames in soepel welstandsgebied worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

- alleen reclame voor diensten of producten die in het pand plaatsvinden respectievelijk worden verkocht
- reclame plaatsen met behoud van uitzicht op of vanaf de openbare ruimte
- loodrecht op, of evenwijdig en vlak aan de gevel op bouwlagen met winkel- of bedrijfsbestemming (voorkom hinder voor woningen in de omgeving)
- afstemmen op hoofdgebouw en architectuur van de gevel (bij voorkeur naamsvermelding uit losse letters), kleuren zijn ingetogen

(zie volgende pagina voor aanvullende criteria overige gebieden)

Aanvullende criteria voor overige gebieden
Voor de overige gebieden gelden de volgende aanvullende criteria:

Plaatsing en aantal
- vrijstaande reclame in principe alleen op bedrijventerreinen bij de entree van het erf of op een parkeerterrein en in beperkte mate in het buitengebied
- ondergeschikt aan gebouw, op bedrijventerrein losse letters ook bovendaks
- hoogstens één vlakke en één haakse reclame per gevel of gebruiker
- hoogstens één losse reclame per erf, aantal vlaggenmasten afhankelijk van grootte van het pand en het erf
- aanbrengen per pand en zoveel als mogelijk beperken
- in winkelgebieden hoogstens één vlag per 4,00 m gevellengte, platte reclame centreren onder de raamdorpels van de eerste verdieping
- driehoeksborden en lichtmastreclames alleen aan doorgaande routes

Vorm en maat
- vrijstaande reclame als zelfstandig element vormgeven
- onverlicht of aangelicht (geen bewegende delen, lichtkrant of veranderlijk licht)
- op bedrijventerreinen gezamenlijke verwijzingsborden uniform vormgeven
- vlakke reclame tot een breedte van 70% van het pand of de luifel en maximaal 0,75 m, haakse reclame hoogstens 1,00 m2
- lichtmastreclame is rechthoekig en de maat is afhankelijk van hoogte lichtmast
- reclame los van de gevel is maximaal 1,00 m breed en hoog
- bij bedrijven in bijvoorbeeld woongebieden is tot 1,00 m2 reclame mogelijk
- vrijstaande reclamezuil is maximaal 6,00 m en lager dan hoofdgebouw
- afhankelijk van schaal gebouw en omgeving kan de maatvoering afwijken
- aan of bij woningen met praktijk aan huis in totaal hoogstens 0,50 m2 bestaande uit naam- en beroepsaanduiding (eventueel aangelicht)
- in buitengebied reclame zoveel mogelijk beperken en afstemmen op omgeving
- reclame op sportterrein is onverlicht, maximaal 1,20 m hoog en op veld gericht

WELSTANDSCRITERIA GEBIEDEN

Een belangrijke pijler van de welstandsnota is het gebiedsgerichte welstandsbeleid. De gebiedsgerichte welstandscriteria worden gebruikt voor de kleine en middelgrote bouwplannen, die de bestaande structuur van het gebied niet wezenlijk doorbreken.

Niveaus

Voor elk welstandsgebied is het gewenste welstandsniveau aangegeven om met een minimum aan regels de kwaliteit van de omgeving te regelen.
Naast enkele welstandsvrije gebieden, waar het initiatief volledig bij de burger wordt gelegd, zijn er drie niveaus van welstand te onderscheiden: soepel, gewoon en bijzonder.
Het grootste deel van de bebouwing ligt in een soepel welstandsgebied. In deze gebieden wordt ruimte geboden voor vernieuwing en experimenten. De lichte toetsing beperkt zich tot de voorkanten van gebouwen en bouwwerken.
In de gewone welstandsgebieden ligt de lat iets hoger. Bouwplannen in deze gebieden doen in principe geen afbreuk aan de basiskwaliteit van de openbare ruimte. Dit betekent dat bouwplannen aan achterkanten vanwege hun beperkte invloed op de openbare ruimte veelal soepeler beoordeeld kunnen worden.
In bijzondere gebieden zoals de dorpskernen en enkele bebouwingslinten, is extra inspanning ten behoeve van het behoud en de eventuele versterking van de ruimtelijke kwaliteit gewenst.
Bij nieuwbouw zal per project worden bekeken of en zo ja, in welke mate welstand wenselijk is.

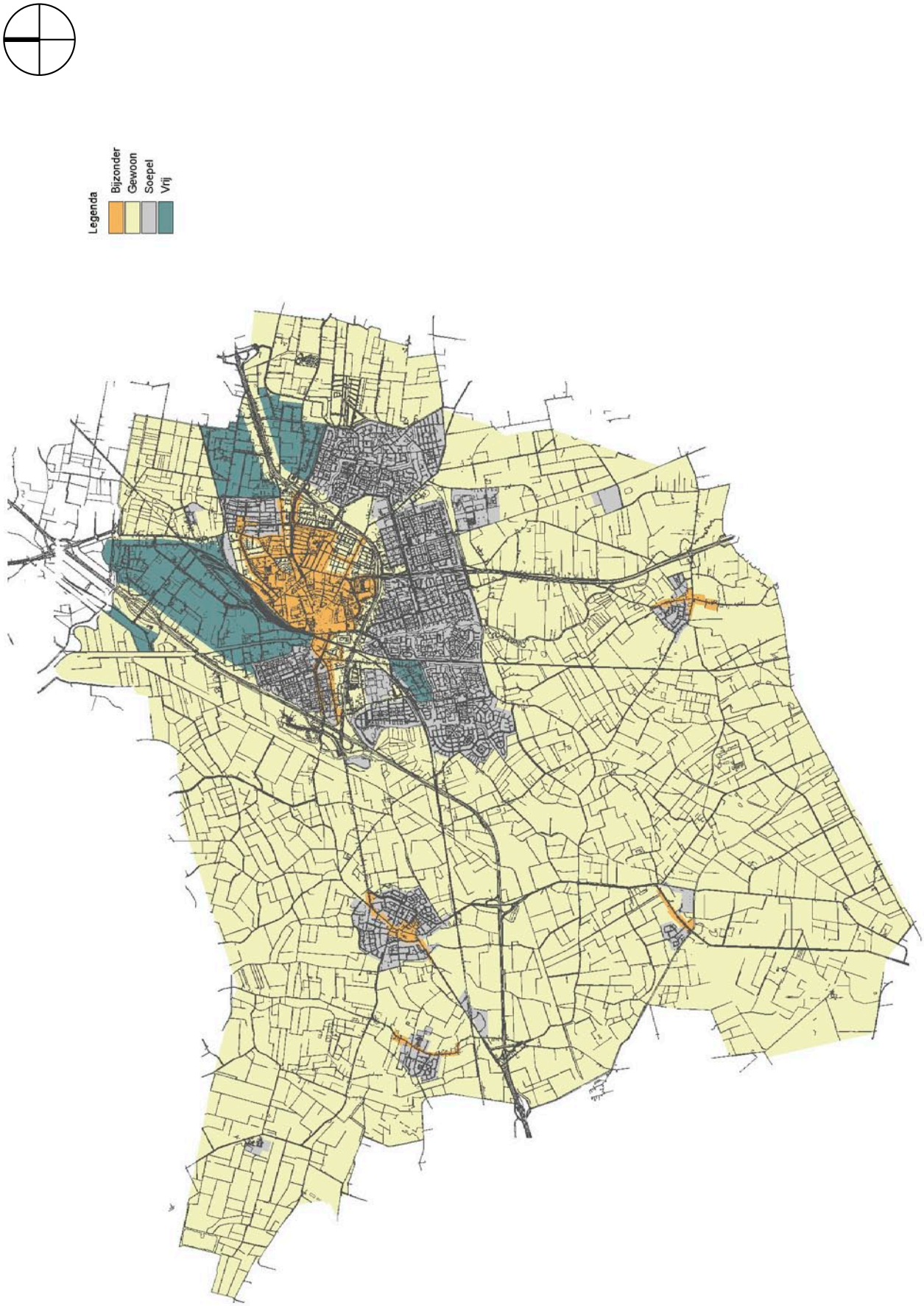
Zichtlocaties in vrije en soepele gebieden
Enkele vrije en soepele gebieden bevatten een kleiner vlak met een hoger welstandsniveau. Deze vlakken zijn opgebouwd uit indicatieve lijnen langs snelweg of spoor. De (delen van de) bebouwing die vanaf de betreffende route nadrukkelijk zichtbaar is, valt onder dit hogere niveau. Voor de welstandsvrije bedrijventerreinen wordt deze bebouwing alleen op reclame getoetst.

Gebieden

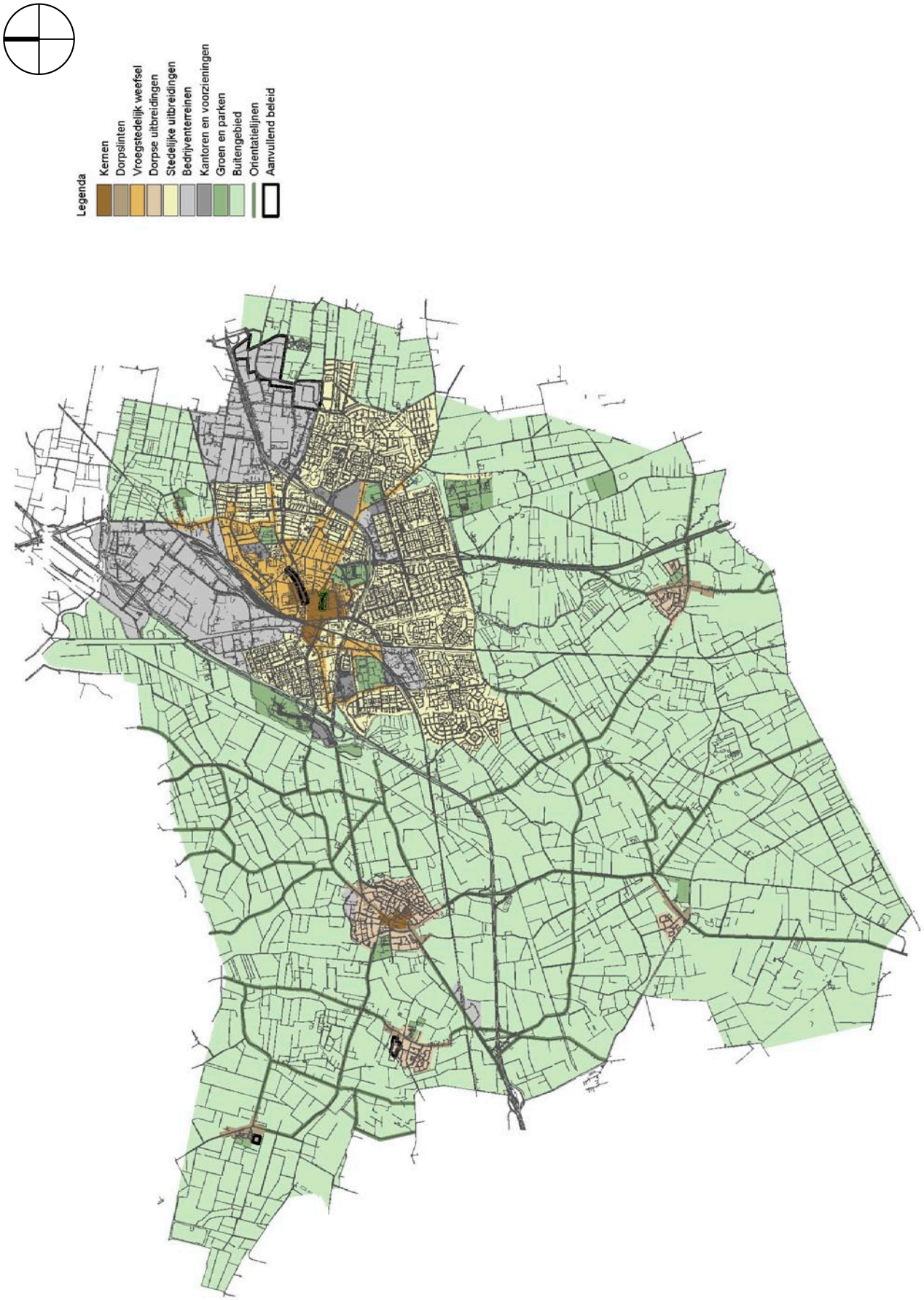
Ter ondersteuning van de verschillende niveaus van welstand is een aantal gebiedsbeschrijvingen gemaakt. Afhankelijk van het gevraagde niveau van welstand zijn er een of meerdere gebieden met onderscheidende karakteristieken beschreven. Bijzondere gebieden zijn dus uitgebreider beschreven dan gebieden met een gewone of soepele welstandstoets.
Per gebied is naast een beschrijving een aantal criteria opgenomen. Deze gebiedsgerichte welstandscriteria moeten worden gezien als de gewenste eigenschappen van het bouwplan. De welstandscriteria zijn onderverdeeld in criteria betreffende de relatie met de omgeving van het bouwwerk, de bouwmassa, de architectonische uitwerking, materiaal en kleur. Met de welstandscriteria kan de commissie binnen de grenzen van het bestemmingsplan of de beheersverordening een gewogen oordeel vormen. In aanvulling op de tekst zijn foto's opgenomen, die een impressie van het gebied geven.

Aanvullend beleid
Voor enkele gebieden geldt aanvullend beleid, zoals een beeldkwaliteitplan of gevelwandstudie. Deze gebieden zijn op de kaart omkaderd.

Niveaukaart



Gebiedskaart



Centrum Roosendaal

Gebied 1

Het historische zwaartepunt van Roosendaal ligt rond de Markt en de oude uitvalswegen naar Breda, Zundert en Bergen op Zoom. Het stadshart is in de loop der tijd bebouwd met panden van wisselende kwaliteit. Naast de historische bebouwing staan er diverse recentere panden en complexen. Het gebied bestaat onder andere uit de bebouwing aan (een deel van) de Kade, Markt, Molenstraat, Raadhuisstraat, Domineestraat, Nieuwe Markt, Laan van België en Nispensestraat.
De wegen en pleinen worden gevormd door vrijwel aaneengesloten, pandsgewijs opgebouwde straatwanden. De rooilijn van de bebouwing volgt de weg en heeft kleine verspringingen. Bij rijen is de rooilijn in samenhang. Bebouwing is bij voorkeur georiënteerd op de weg. De bebouwing grenst veelal direct aan de openbare ruimte. Aan en in de omgeving van de Markt en Nieuwe Markt bepalen winkels en horeca het straatbeeld, op de verdiepingen wordt gewoond.
De historische bebouwing heeft veelal twee, soms drie, lagen met variërende kappen en een fijne architectuur. Een deel van de woonhuizen is in de loop der tijd meermaals aangepast en gewijzigd. De gevels van de begane grond zijn vaak vervangen door winkelpuien, die soms over meerdere panden doorlopen en met hun luifels de oorspronkelijke gevelbreedte laten verdwijnen. Enkele recentere panden zijn niet alleen breder maar ook hoger en soberder in architectonische uitwerking dan de rest van de straatwand.
De materialen en kleuren zijn in het algemeen traditioneel. Gevels zijn van baksteen, soms geverfd of gepleisterd in een lichte tint en de kap is gedekt met keramische pannen of leien. Kozijnen zijn gewoonlijk uitgevoerd in geschilderd houtwerk. De begane grondlaag van voorzieningen, winkels en bedrijven is vaak voorzien van panelen, afwijkende kleuren en reclame-uitingen.
Rond de Nieuwe Markt is het centrum vernieuwd. Dit winkel- en woongebied heeft een grotere maat en schaal dan het oude centrum. De gebouwen zijn hoger en vormen ook hier een doorlopende wand met winkels in de plint. Ook op andere plekken komt recentere bebouwing met een grotere schaal voor, zoals aan de Nieuwstraat en Kloosterstraat. Historische eigenschappen zoals de variatie op woningniveau en de zorgvuldige architectonische uitwerking zijn hier veelal niet meer herkenbaar. Gebouwen hebben hier meestal meerdere lagen met een plat dak en een eenvoudige en seriematige uitwerking en detaillering. Gevels van deze bebouwing bestaan ook uit (bak)steen, beton en glas.

Waarde

De waarde van het gebied is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met variërende bebouwing aan stenige straten. Diverse panden zijn door hun vorm en positie cultuurhistorisch waardevol. Een deel hiervan is aangewezen als monument.

Aanvullend beleid

Bij de beoordeling van bouwplannen zijn de uitgangspunten van het Beeldkwaliteitsplan Molenstraat (2008) en Gevelstudie Nieuwe Markt (2008) aanvullend van toepassing.

Uitgangspunten

Het centrum van Roosendaal is een bijzonder welstandsgebied. Het beleid is gericht op het behoud van de aanwezige historische kwaliteiten, zoals het gegroeide en kleinschalige karakter. Variatie zonder verrommeling is uitgangspunt. Bij de advisering zal onder meer aandacht geschonken worden aan de mate van afwisseling en individualiteit in de massa in combinatie met een terughoudende vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren.

In het vernieuwde deel is het beleid gericht op behoud van het afwisselende beeld zonder grote dissonanten tussen gebouwen. Hier wordt bij de advisering onder meer aandacht geschonken aan het behoud van samenhang in het afwisselende straatbeeld op het niveau van de architectonische uitwerking en in het gebruik van materiaal en kleur.

Criteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- het afwisselende karakter van de bebouwing in principe behouden en versterken, waarbij de historische panden het referentiepunt vormen
- rooilijnen zijn bij voorkeur aaneengesloten en volgen de weg of het plein
- gebouwen staan direct aan de straat of het plein
- hoofdgebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte(n)
- bijgebouwen staan achter de voorgevelrooilijn en bij voorkeur uit het zicht
- expeditieruimten en opslag spelen een onnadrukkelijke rol in het straatbeeld

Massa

- de bouwmassa is evenwichtig, in harmonie met het stedelijke karakter van het gebied en afgestemd op de oorspronkelijke bebouwingskenmerken (hoofdvorm en nokrichting)
- gebouwen zijn individueel en afwisselend en hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw met een eenvoudige rechthoekige plattegrond
- de individuele woning binnen een rij is deel van het geheel
- gebouwen hebben bij voorkeur een onderbouw van twee of drie lagen met kap
- de nokrichting is evenwijdig aan of staat haaks op de voorgevelrooilijn
- de entree ligt in principe aan de belangrijkste openbare ruimte
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn in beginsel zorgvuldig en evenwichtig
- de architectuur volgt het beeld van de kleinschalige bebouwing
- begane grondlaag afstemmen op geleding, ritmiek en stijl van de hele gevel
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen, zijgevels hebben in beginsel vensters
- kozijnen, dakgoten, daklijsten, windveren en dergelijke zorgvuldig detailleren
- ramen aan voorkanten zijn bij voorkeur staand of (verticaal) onderverdeeld
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn terughoudend en bij voorkeur traditioneel
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in (bak)steen of vergelijkbare steenachtige materialen en een enkele keer in een lichte tint gepleisterd
- hellende daken bij voorkeur dekken met (keramische) pannen of leien
- kleuren afstemmen op de omringende bebouwing
- houtwerk schilderen in traditionele kleuren

Centrum Wouw

Gebied 2

Het centrum van Wouw heeft gevarieerde, kleinschalige bebouwing uit diverse periodes in een gegroeide en compacte structuur met als basis het individuele pand met een dorps karakter. Het gebied bestaat voornamelijk uit (een deel van) de bebouwing aan en in de omgeving van de Markt, Roosendaalsestraat en Bergsebaan.
De straten zijn stenig en hebben aaneengesloten straatwanden met individuele panden en enkele korte rijen woningen. In het gebied is sprake van functiemenging. Centraal in het gebied ligt een groene pleinruimte, de Markt. Voortuinen komen vrijwel niet voor.
De rooilijn van de bebouwing volgt de weg en heeft kleine verspringingen. Bij rijen is de rooilijn in samenhang. Bebouwing is bij voorkeur georiënteerd op de weg. De bebouwing is gevarieerd en heeft een individueel karakter, hoewel bij rijen herhaling voorkomt.
De opbouw is eenvoudig tot gedifferentieerd en bestaat veelal uit één tot twee lagen met een kap. De nokrichting loopt evenwijdig aan of staat haaks op de weg. Gevels hebben in het algemeen een traditionele opbouw. Winkels en bedrijven hebben veelal een afwijkende begane grond. Er komen veel verschillende op- en aanbouwen voor.
Het gebied heeft een grote diversiteit aan architectuurstijlen. De detaillering is zorgvuldig en varieert van sober tot rijk. Oude gevels hebben veel accenten terwijl bij nieuwere panden de detaillering vaak sober is.
Het materiaal- en kleurgebruik is divers, terughoudend en traditioneel. Gevels zijn van baksteen, soms geverfd of gepleisterd in een lichte tint en de kap is veelal gedekt met keramische pannen. Kozijnen zijn gewoonlijk uitgevoerd in geschilderd houtwerk. Bijgebouwen zijn van steen of hout. De begane grondlaag van voorzieningen en winkels is vaak voorzien van panelen, afwijkende kleuren of reclame.
Bijzondere elementen zijn gebouwen met een afwijkende functie, zoals de kerk en het voormalige raadhuis. Deze gebouwen vormen accenten door hun ligging in het stedelijk weefsel en wijken af in massa, opbouw en vorm. Op de achtergrond aan de Bergsestraat staat een statig landhuis.
Uitzondering is het moderne winkelgebied aan de Kloosterstraat. Hier staan enkele grote complexen met winkels op de begane grond en enkele woonlagen daarboven.

Waarde

De waarde is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met overwegend kleinschalige bebouwing langs stenige straten. Diverse panden zijn door hun vorm en positie cultuurhistorisch waardevol. Een deel hiervan is monument.

Uitgangspunten

Het centrum van Wouw is een bijzonder welstandsgebied. Het beleid is terughoudend en gericht op behoud van variatie zonder verrommeling. Bij de beoordeling zal onder meer aandacht geschonken worden aan het behoud van het gegroeide kleinschalige karakter, zonder wijzigingen en nieuwbouw onmogelijk te maken.

Criteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- het kleinschalige, dorpse karakter van het gebied behouden
- rooilijnen van de hoofdmassa's volgen de weg en verspringen enigszins ten opzichte van elkaar, bij rijen is de rooilijn in samenhang
- de hoofdgebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte
- bijgebouwen staan achter de voorgevelrooilijn en bij voorkeur uit het zicht

Massa

- de bouwmassa is evenwichtig, in harmonie met het kleinschalige karakter van het gebied en afgestemd op de oorspronkelijke bebouwingskenmerken (hoofdvorm en nokrichting)
- gebouwen zijn individueel en afwisselend en hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw met een eenvoudige rechthoekige plattegrond
- de individuele woning binnen een rij is deel van het geheel
- gebouwen hebben bij voorkeur een onderbouw van één tot twee lagen met een kap
- de nokrichting is evenwijdig aan de verkavelingsrichting of de weg
- de entree ligt in principe aan de belangrijkste openbare ruimte
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig
- de architectuur volgt het beeld van de kleinschalige bebouwing
- begane grondlaag afstemmen op geleding, ritmiek en stijl van de hele gevel
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen, zijgevels hebben in beginsel vensters
- kozijnen, dakgoten, daklijsten, windveren en dergelijke zorgvuldig detailleren
- ramen zijn bij voorkeur staand of (verticaal) onderverdeeld
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn terughoudend en bij voorkeur traditioneel
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in (bak)steen of vergelijkbare steenachtige materialen en een enkele keer in een lichte tint gepleisterd
- hellende daken bij voorkeur dekken met (keramische) pannen of leien
- houtwerk schilderen in traditionele kleuren
- kleuren afstemmen op de omringende bebouwing

Dorpslinten

Gebied 3

De dorpslinten hebben gevarieerde, kleinschalige bebouwing uit diverse periodes in een gegroeide en compacte structuur met als basis het individuele pand met een dorps karakter. Het gebied bestaat voornamelijk uit (een deel van) de bebouwing aan de Moerstraatseweg, Herelsestraat, Bergsestraat, Roosendaalsestraat, Plantagebaan, Dorpsstraat en Bergsebaan.
De straten zijn stenig tot groen en hebben grotendeels onderbroken straatwanden. De meeste dorpslinten hebben een bescheiden wegprofiel, uitzondering hierop is de Plantagebaan die sterk verbreedt ter plaatse van de Wouwse Plantage. De bebouwing bestaat uit individuele panden en korte rijen woningen en enkele (voormalige) boerderijen en villa's. Bijgebouwen staan veelal achter het hoofdgebouw. In de gebieden is sprake van enige functiemenging.
De rooilijn van de bebouwing volgt de weg en heeft kleine verspringingen. Bij rijen is de rooilijn in samenhang. Ondanks de overwegend smalle straatprofielen, komen voortuinen vaak voor. De bebouwing is bij voorkeur georiënteerd op de weg en heeft een gevarieerd en individueel karakter, hoewel bij rijen herhaling voorkomt.
De opbouw is eenvoudig tot gedifferentieerd en bestaat veelal uit één tot twee lagen met een kap. De nokrichting loopt evenwijdig aan of staat haaks op de weg en volgt incidenteel de verkavelingsrichting van het landschap. Gevels hebben in het algemeen een traditionele opbouw. Er komen veel verschillende op- en aanbouwen voor. Winkels en bedrijven hebben veelal een afwijkende begane grond.
De linten hebben een grote diversiteit aan architectuurstijlen. De detaillering is eenvoudig tot zorgvuldig, en varieert van sober tot rijk. De oudste gevels hebben veel accenten terwijl bij de overige panden de detaillering vaak sober is.
Het materiaal- en kleurgebruik is divers, terughoudend en overwegend traditioneel. Gevels zijn van baksteen, soms geverfd of gepleisterd in een lichte tint en de kap is veelal gedekt met keramische pannen. Kozijnen zijn gewoonlijk uitgevoerd in geschilderd houtwerk. Bijgebouwen zijn van steen of hout. De begane grondlaag van bedrijven en winkels is vaak voorzien van panelen, afwijkende kleuren of reclame.

Waarde

De waarde van de linten is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met variërende bebouwing aan overwegend smalle straten. Diverse panden zijn door hun vorm en positie cultuurhistorisch waardevol of beeldbepalend.

Aanvullend beleid

Bij de beoordeling van bouwplannen zijn de uitgangspunten van het Beeldkwaliteitplan Gebrande Hoef (2012) aanvullend van toepassing.

Uitgangspunten

De dorpslinten zijn bijzonder, gewoon en bij uitzondering soepel welstandsgebied. De indeling volgens de niveaukaart komt globaal neer op: het dorpslint van Moerstraten is gewoon welstandsgebied, enkele achterterreinen in Moerstraten, Wouw en Heerle zijn soepel welstandsgebied de overige dorpslinten zijn bijzonder welstandsgebied.
Het beleid is terughoudend en gericht op behoud van variatie zonder verrommeling. Waar het karakter statig is, is bescherming hiervan het uitgangspunt.

Bij de advisering zal onder meer aandacht geschonken worden aan het behoud van het gegroeide kleinschalige karakter, zonder wijzigingen en nieuwbouw onmogelijk te maken. Individualiteit en zorgvuldigheid zijn belangrijke aspecten bij de beoordeling.

Criteria
Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging
- het kleinschalige, dorpse karakter van het gebied behouden
- rooilijnen van individuele panden verspringen en zijn bij rijen in samenhang
- hoofdgebouw oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte(n)
- grootschalige bebouwing staat bij voorkeur op achterterreinen
- bijgebouwen staan achter de voorgevelrooilijn

Massa
- de bouwmassa is evenwichtig, in harmonie met het gebiedskarakter en afgestemd op oorspronkelijke bebouwingskenmerken (hoofdvorm en nokrichting)
- gebouwen zijn individueel en afwisselend en hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw met een eenvoudige rechthoekige plattegrond
- de individuele woning binnen een rij of complex is deel van het geheel
- gebouwen bestaan in principe uit één tot twee lagen met kap
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- bijgebouwen zijn ondergeschikt
- gebouwen met bijzondere functies mogen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm

Architectonische uitwerking
- de architectonische uitwerking en detaillering zijn evenwichtig en variëren van eenvoudig tot zorgvuldig
- de architectuur volgt het beeld van kleinschalige bebouwing
- begane grondlaag afstemmen op geleding, ritmiek en stijl van de hele gevel
- ramen zijn bij voorkeur staand of worden (verticaal) onderverdeeld
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur
- materialen en kleuren zijn terughoudend, bij voorkeur traditioneel en per rij of cluster in samenhang
- gevels zijn in hoofdzaak van (bak)steen
- hellende daken bij voorkeur voorzien van (keramische) dakpannen of leien

Vroegstedelijk weefsel

Gebied 4

Het vroegstedelijk weefsel van Roosendaal heeft gevarieerde, kleinschalige bebouwing uit diverse periodes in een gegroeide en compacte structuur met als basis het individuele pand met een kleinstedelijk tot dorps karakter. Het weefsel heeft meerdere sferen, die deels in elkaar overlopen. Het gebied bestaat onder andere uit (een deel van) de bebouwing aan en in de omgeving van de Wouwseweg, Hulsdonksestraat, Nispensestraat, Burgerhoutsestraat, Zundertseweg, Voorstraat, Parklaan, Kalsdonksestraat en Gastelseweg.

Lintbebouwing
Het grootste deel bestaat uit lintbebouwing in veelal onderbroken straatwanden langs stenige tot groene straten. De bebouwing bestaat uit individuele panden en hier en daar een korte rij. Bijgebouwen staan veelal achter het hoofdgebouw. Er is sprake van enige functiemenging, met name in de omgeving van het centrum. De rooilijn van de bebouwing volgt de weg en heeft kleine verspringingen. Bij rijen is de rooilijn in samenhang. Voortuinen komen regelmatig voor. De bebouwing is bij voorkeur georiënteerd op de weg en heeft een gevarieerd en individueel karakter, hoewel bij rijen herhaling voorkomt.
De opbouw is eenvoudig tot gedifferentieerd en bestaat veelal uit één tot drie lagen met kap. De nokrichting is evenwijdig aan of haaks op de weg. Gevels hebben in het algemeen een traditionele opbouw. Er komen veel verschillende op- en aanbouwen voor. Winkels en bedrijven hebben veelal een afwijkende begane grond. De lintbebouwing heeft een grote diversiteit aan architectuurstijlen. De detaillering is eenvoudig tot zorgvuldig, en varieert van sober tot rijk. De oudste gevels hebben veel accenten terwijl de detaillering van overige panden vaak sober is. Materialen en kleuren zijn divers, terughoudend en overwegend traditioneel. Gevels zijn van baksteen, soms geverfd of gepleisterd in een lichte tint en de kap is veelal gedekt met keramische pannen. Kozijnen zijn gewoonlijk uitgevoerd in geschilderd houtwerk. De begane grond van bedrijven en winkels is vaak voorzien van panelen, afwijkende kleuren of reclame.

Woningbouwcomplexen en -ensembles
Verspreid over het gebied komen enkele samenhangende woningbouwcomplexen voor zoals aan de Sint Josephsstraat en de Stoopstraat. Binnen een complex of ensemble is herhaling van woningen de basis. In de massa komen accenten voor als poorten, nokverhogingen en -verdraaiingen. De uitwerking, detaillering, materialen en kleuren zijn per complex in samenhang.

Villabebouwing
De Parklaan en omgeving heeft een eigen sfeer met statige villa's aan een ruime, groene laan. Ook de omgeving is parkachtig, zoals ter plaatse van het Burgemeester Coenenpark. Gebouwen hebben vaak een horizontale gevelgeleding door een naar boven toe aflopende verdiepingshoogte en een nadrukkelijke kap. De bebouwing heeft een verfijnde en rijke detaillering.

Bijzondere elementen
Verspreid over het gebied komen enkele gebouwen met andere functies voor, zoals het station, de watertoren, kerken en kloosters. Deze bijzondere bebouwing staat vrij op de kavel en wijkt af in massa, opbouw en vormgeving.

Waarde
De waarde is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met variërende bebouwing langs in profiel en stenigheid variërende straten. Diverse panden zijn door hun vorm en positie cultuurhistorisch waardevol. Een deel hiervan is aangewezen als monument.

Vroegstedelijk weefsel

Gebied 4

Uitgangspunten

Het vroegstedelijk weefsel is bijzonder of gewoon welstandsgebied. De indeling volgens de niveaukaart komt globaal neer op: de omgeving van de Spoorstraat en Julianastraat, Hulsdonksestraat, Heerma van Vosstraat, Zundertseweg, Kortendijksestraat, en een deel van de Gastelseweg is gewoon welstandsgebied, het overige gebied is bijzonder welstandsgebied.
Het beleid is terughoudend en gericht op behoud van variatie zonder verrommeling. Waar het karakter statig is, is behoud hiervan het uitgangspunt. Bij de advisering zal onder meer aandacht geschonken worden aan het behoud van het gegroeide kleinschalige karakter, zonder wijzigingen en nieuwbouw onmogelijk te maken. Individualiteit en zorgvuldigheid zijn belangrijk.

Criteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- het kleinstedelijke karakter van het gebied behouden
- rooilijnen van individuele panden verspringen en zijn bij rijen in samenhang
- hoofdgebouw oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte(n)
- grootschalige bebouwing staat bij voorkeur op achterterreinen
- bijgebouwen staan achter de voorgevelrooilijn

Massa

- de bouwmassa is evenwichtig, in harmonie met het gebiedskarakter en afgestemd op oorspronkelijke bebouwingskenmerken (hoofdvorm en nokrichting)
- gebouwen zijn individueel en afwisselend en hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw met een eenvoudige rechthoekige plattegrond
- de individuele woning binnen een rij of complex is deel van het geheel
- gebouwen bestaan in principe uit één tot drie lagen met kap
- uitbreiding als aanbouw of dakkapel vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa, bijgebouwen zijn ondergeschikt
- gebouwen met bijzondere functies mogen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn evenwichtig en variëren van eenvoudig tot zorgvuldig
- de architectuur volgt het beeld van de kleinschalige bebouwing
- begane grondlaag afstemmen op geleding, ritmiek en stijl van de hele gevel
- ramen zijn bij voorkeur staand of worden (verticaal) onderverdeeld
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn terughoudend, bij voorkeur traditioneel en per rij of complex in samenhang
- gevels zijn in hoofdzaak van (bak)steen, hellende daken gedekt met (keramische) pannen of leien

Dorpse uitbreidingen

Gebied 5

In de dorpse uitbreidingen worden twee-onder-een-kapwoningen afgewisseld met vrijstaande woningen en korte woningrijen in een hoofdzakelijk sobere baksteenarchitectuur langs overwegend groene straten.
De rooi- en noklijnen zijn per rij recht en lopen evenwijdig aan de straat. De meeste woningen hebben een eenvoudige opbouw van één tot twee lagen met een eenvoudige kap. De kappen van vrijstaande woningen variëren in vorm en staan soms haaks op de weg. Voorgevels zijn veelal georiënteerd op de straat. Detaillering en materialen zijn in het algemeen eenvoudig en traditioneel. Samenhangend kleurgebruik is standaard. De vrijstaande woningen zijn onderdeel van een serie of hebben een individuele uitstraling, passend bij het karakter van het gebied. Recente inbreidingen zijn veelal meer verzorgd in uitwerking en detaillering.
Bijzondere elementen zijn de verspreid voorkomende gebouwen met andere functies zoals scholen, kerken, complexen voor ouderenhuisvesting en een enkel bedrijf. Deze bijzondere gebouwen en complexen staan vrij op de kavel en wijken af in massa, opbouw en vorm.

Uitgangspunten
De dorpse uitbreidingen zijn soepel welstandsgebied. Uitzondering hierop is de recente woonbuurt aan de Heijbeeksestraat in Nispen, waar een bijzondere inzet gevraagd wordt. Het beleid is gericht op het beheer van de rust in het groene straatbeeld en het aanzien vanuit de omringende gebieden. Bij de beoordeling zal onder meer aandacht geschonken worden aan het behoud van samenhang in het afwisselende straatbeeld met per cluster herhaling in rooilijn en enige samenhang in zowel de architectonische uitwerking als het gebruik van materiaal en kleur.

Criteria
Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon en zijn met de voorgevel gericht op de belangrijkste openbare ruimte
- de bouwmassa is evenwichtig en afgestemd op de samenhang in rij of cluster bezien vanuit het openbaar toegankelijk gebied:
  - uitbreidingen indien zichtbaar vanuit het openbaar toegankelijk gebied vormgeven als ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- de architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig maar degelijk:
  - wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume of de rij
- materialen en kleuren zijn degelijk en terughoudend
- appartementengebouwen en gebouwen met bijzondere functies als bedrijven, scholen en kerken:
  - kunnen een meer vrije positie innemen en daarbij een meerzijdige oriëntatie krijgen
  - harmoniëren met het karakter van het gebied en kunnen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw, vorm en uitwerking

Stedelijke uitbreidingen

Gebied 6

In de stedelijke uitbreidingen worden rijen woningen afgewisseld met enkele clusters individuele woningen en appartementenblokken in een hoofdzakelijk sobere baksteenarchitectuur langs veelal groene straten.
De woningbouw heeft een samenhangende compositie door herhaling van rijen en blokken. De rijwoningen hebben in beginsel één tot twee lagen met een kap of drie lagen met een plat dak. De veelal rechte rooi- en noklijnen zorgen per rij voor een samenhangend beeld en lopen evenwijdig aan de straat. Voorgevels zijn in principe georiënteerd op de straat. De rijwoningen hebben een eenvoudige opbouw, waarbij hoekwoningen vrijwel gelijk zijn aan tussenwoningen. De herhaling van gevelelementen geeft ritme aan het straatbeeld. Appartementenblokken hebben veelal eenvoudige vormen en zijn middelhoog. Detaillering en materialen zijn in het algemeen eenvoudig en seriematig. Daarnaast komen architectonische ensembles met een meer uitgesproken architectuur voor. Samenhangend kleurgebruik is standaard. Recente inbreidingen zijn veelal meer verzorgd in uitwerking en detaillering.
Bijzondere elementen zijn de verspreid voorkomende gebouwen met andere functies zoals scholen, kerken en buurtwinkelcentra. Deze gebouwen en complexen staan vrij op de kavel en wijken af in massa, opbouw en vorm.

Uitgangspunten
De stedelijke uitbreidingen zijn soepel, gewoon of bijzonder welstandsgebied. De indeling volgens de niveaukaart komt globaal neer op: plannen binnen de invloedssfeer van de Van Beethovenlaan vergen een bijzondere inzet, recent woongebied De Landerije en de randen van woongebieden langs enkele hoofdwegen zijn gewoon welstandsgebied, de overige uitbreidingen zijn soepel welstandsgebied. Het beleid is gericht op het beheer van de rust in het straatbeeld en het aanzien vanuit de omringende gebieden. Bij de beoordeling zal onder meer aandacht geschonken worden aan het behoud van het straatbeeld met herhaling in rooilijnen en gevelindeling en samenhang in zowel de architectonische uitwerking als het materiaalgebruik.

Criteria
Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon, waarin vooral de voorgevelrooilijnen en hoeken van belang zijn:
  - gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte
- de bouwmassa is evenwichtig en afgestemd op de samenhang in rij of cluster bezien vanuit het openbaar toegankelijk gebied:
  - uitbreidingen indien zichtbaar vanuit het openbaar toegankelijk gebied vormgeven als ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- de architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig maar degelijk:
  - bij rijen en blokken aan voorkanten de herhaling behouden
  - wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume en de rij of het cluster
- materialen en kleuren zijn degelijk en terughoudend en aan voorkanten in samenhang met de rij of het cluster
- uitzonderingen als vrijstaande woningen of gebouwen met bijzondere functies:
  - kunnen een meer vrije positie innemen en een meerzijdige oriëntatie krijgen
  - harmoniëren met het karakter van het gebied en kunnen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw, vorm en uitwerking

Groen en parken

Gebied 7

In de gemeente komen meerdere kleine en grotere sportterreinen, parken en enkele recreatiegebieden voor die zich kenmerken door een overwegend groen karakter, waarin voor de eenvoudige bebouwing een bescheiden rol is weggelegd. Deze gebieden liggen verspreid over de gemeente.
De bebouwing bestaat veelal uit een hoofdgebouw met enkele bijgebouwen, die geclusterd op het terrein staan. In vakantieparken, zoals in de Wouwse plantage, komt herhaling voor. De entree is veelal gericht op de weg en vormgegeven als accent. Bij sportvelden is het hoofdgebouw gericht op het sportveld. Gebouwen hebben een eenvoudige opbouw van één tot twee lagen met een plat dak of hellende kap. De gebouwen verschillen van uiterlijk, maar de hoofdvorm is helder en de architectuur eenvoudig. Grote vlakken bestaan uit materiaal met een structuur. De gevels van sporthallen en zwembaden zijn op het entreegedeelte na veelal gesloten. Het kleurgebruik is terughoudend.
Bijzonder element is buitenplaats Vrouwenhof, met een neoclassicistisch buitenhuis in een parkachtige omgeving. Het klassieke hoofdgebouw heeft twee lagen met een kap. De gevelindeling is symmetrisch, waarbij de verdiepingshoogte naar boven toe afloopt. Het gebouw heeft een verzorgde en ingetogen detaillering. De gevels zijn gestuct, het dak is gedekt met pannen.

Uitgangspunten
Groen en parken zijn soepel of bijzonder welstandsgebied. De indeling volgens de niveaukaart komt globaal neer op: Vrouwenhof en de begraafplaats aan de Bredaseweg zijn bijzonder welstandsgebied en de overige parken zijn soepel welstandsgebied. Het beleid is terughoudend en gericht op beheer. Met name buiten de kern is een goede inpassing in het landschap van belang. In Vrouwenhof is het beleid gericht op het behoud van het voorname en groene karakter van het gebied met oorspronkelijke structuurelementen en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Bij de beoordeling zal onder meer aandacht geschonken worden aan het behoud van de terughoudende architectuur en landschappelijke inpassing.

Criteria
Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

- per terrein is er één vrijstaande en individuele hoofdmassa:
  - het individuele gebouw binnen een cluster is deel van het geheel
  - bijgebouwen zijn ondergeschikt
- gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm:
  - gebouwen hebben per cluster samenhang
  - geledingen in massa zijn wenselijk
  - aanbouwen zijn ondergeschikt en maken deel uit van de totale compositie
- er is ontwerpaandacht voor alle details:
  - accenten en geledingen zijn wenselijk
  - er zijn zo min mogelijk dichte gevels aan de straat
  - wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume
  - bijgebouw eenvoudiger maar net zo zorgvuldig detailleren als hoofdmassa
- gevels zijn bij voorkeur van baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen:
  - grote vlakken bestaan uit materialen met een structuur
  - kleuren zijn terughoudend en in onderlinge samenhang
- wijzigingen op buitenplaats Vrouwenhof:
  - doen geen afbreuk aan het groene en representatieve karakter
  - hebben een zorgvuldige en gevarieerde architectonische uitwerking

Bedrijventerreinen

Gebied 8

De bedrijventerreinen van Roosendaal liggen verspreid over de gemeente en hebben bedrijfshallen van verschillende formaten en enkele kantoren.
De terreinen hebben een eenvoudige hoofdstructuur met individuele bebouwing in variërende dichtheden en met verspringende rooilijnen. De gebouwen zijn in het algemeen georiënteerd op de weg. De inrichting van de openbare ruimte is doelmatig en eenvoudig, op het sobere af. Opslag in het zicht is geen uitzondering. De functionele bebouwing is eenvoudig van opzet en in uitwerking. Loodsen en hallen bestaan veelal uit twee lagen met een plat dak of flauw hellend zadeldak. Kantoren en entreepartijen vormen accenten in overwegend gesloten gevels. De detaillering is veelal sober en functioneel, materialen traditioneel. Gevels zijn van plaatmateriaal, bak- of betonsteen. Kleuren zijn rustig en sober, waarbij lichte grijzen en baksteentinten overheersen.
Enkele recentere terreinen, zoals de nieuwste delen van Borchwerf, hebben een ruimere opzet met meer representatieve bebouwing en een verzorgde inrichting van de openbare ruimte.
In de gebieden komen enkele woningen voor. Deze zijn vrijstaand en individueel of bij uitzondering deel van een korte rij. De architectonische uitwerking varieert, maar is meestal relatief sober.

Uitgangspunten

Bedrijventerreinen zijn welstandsvrij, soepel of gewoon welstandsgebied. De indeling volgens de niveaukaart komt globaal neer op: De Wijper en de bedrijven aan de Spoorstraat zijn soepel welstandsgebied, enkele zones langs de hoofdroutes zijn gewoon welstandsgebied. De overige bedrijventerreinen zijn welstandsvrij, met uitzondering van reclame. Het beleid is gericht op het beheer van de rust in het straatbeeld en het aanzien vanuit de omgeving, waaronder de hoofdroutes. Bij de beoordeling zal onder meer aandacht geschonken worden aan de samenhang in zowel de architectonische uitwerking als het gebruik van materiaal en kleur, waarbij de nadruk ligt op de gebiedsranden.

Criteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

- gebouwen in beginsel oriënteren op de weg:
  - representatieve en openbare functies bij voorkeur naar de straat richten
  - rooilijnen kunnen verspringen ten opzichte van elkaar
  - opslag vindt bij voorkeur uit het zicht plaats
- gebouwen zijn bij voorkeur individueel en afwisselend:
  - gebouwen zijn eenvoudig van opbouw en bestaan bij voorkeur uit een ongedeelde en evenwichtige hoofdmassa
  - entrees en kantoorgedeelten vormgeven als accent of zelfstandige volume
- de architectonische uitwerking en detaillering zijn in het algemeen evenwichtig, gevarieerd en sober:
  - accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk
  - wijzigingen in stijl, maat en afwerking afstemmen op hoofdvolume
- materialen en kleuren afstemmen op omgeving:
  - grote vlakken bestaan uit materialen met een structuur zoals baksteen, houten betimmering of gevouwen staalplaat
  - kleuren zijn bij voorkeur terughoudend en in onderlinge samenhang met hier en daar een accent

Kantoren en voorzieningen

Gebied 9

De kantoren en voorzieningen zijn gebieden met individuele gebouwen van flink formaat in een groene omgeving. Naast bedrijven bestaat de bebouwing onder andere uit enkele scholen en instellingen, een ziekenhuis en een outlet. De kantoren en voorzieningen komen verspreid over de stad Roosendaal voor. De terreinen zijn ruim opgezet met veel groen. De vrijstaande gebouwen zijn op de weg georiënteerd en hebben verspringende rooilijnen.
De bebouwing is bij voorkeur individueel en eenvoudig van opzet. De opbouw bestaat uit meerdere lagen met in beginsel een plat dak. Er is een grote variatie in maat en schaal, met als overeenkomst dat de gebouwen allemaal relatief groot zijn.
Gevels hebben een eenvoudige detaillering en veelal een horizontale geleding die per cluster in samenhang is. Bij gesloten gevels vormen entrees, representatieve ruimten en kantoorachtige delen accenten.
Het materiaalgebruik varieert van traditioneel tot modern en duurzaam. Kleuren zijn terughoudend en per cluster samenhang.
Bijzonder element is de recente bebouwing aan de Rosada, ten westen van stad en snelweg. Deze omvangrijke complex is opgebouwd uit diverse eenheden die verwijzen naar de kleinschalige, individuele huisjes uit de historische binnenstad en het geheel een verticale geleding geven.

Waarde
De waarde is vooral gelegen in de ruime en groene stedenbouwkundige opzet in combinatie met de verschijningsvorm van een deel van de bebouwing.

Uitgangspunten
De kantoren en voorzieningen zijn gewoon of bijzonder welstandsgebied. De indeling volgens de niveaukaart komt globaal neer op: de voorzieningen aan de rand het Burgemeester Coenenpark hebben een bijzonder niveau, de overige kantoren en voorzieningen zijn mede vanwege de ligging nabij hoofdroutes gewoon welstandsgebied.
Het beleid is gericht op het behoud van de samenhang in de massa's en het straatbeeld met behoud van de verscheidenheid per gebouw. Bij de beoordeling zal onder meer aandacht geschonken worden aan het behoud van de samenhang in het afwisselende straatbeeld op het niveau van een verzorgde architectonische uitwerking en in het gebruik van materiaal en kleur.

Kantoren en voorzieningen

Criteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- gebouwen staan vrij op de kavel
- per kavel is er één hoofdmassa, bij complexen eventueel meerdere hoofdmassa's
- gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte
- rooilijnen van de hoofdmassa's liggen terug en volgen de weg
- expeditieruimten en opslag spelen een onnadrukkelijke rol in het straatbeeld

Massa

- de bouwmassa en gevelopbouw zijn evenwichtig en in harmonie met het gebiedskarakter
- gebouwen zijn vrijstaand, individueel en hebben een eenvoudige plattegrond
- de individuele woning binnen een gebouw is deel van het geheel
- entreepartijen en kantoorgedeelten vormgeven als accenten of zelfstandige volumes
- kantoren en voorzieningen zijn herkenbaar als zelfstandige eenheden
- er zijn zo min mogelijk dichte gevels aan de straat

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn in het algemeen verzorgd en evenwichtig
- accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- grote vlakken bestaan uit materialen met een structuur zoals baksteen, houten betimmering, gevouwen staalplaat of met kozijnen onderverdeelde glazen puien
- materialen en kleuren van aanbouwen afstemmen op het hoofdvolume
- kleuren zijn terughoudend en in onderlinge samenhang

Buitengebied

Gebied 10

Het buitengebied van Roosendaal bestaat voornamelijk uit weiland, akkerland en in het zuiden bos. Het is een gebied met een grote verscheidenheid, waarin het groen en de oude verkavelingspatronen de hoofdrol op kunnen eisen.
De bebouwing staat voornamelijk langs de wegen en bestaat voor het overgrote deel uit boerderijen, woningen en bedrijfsgebouwen. Deze bebouwing staat in de regel vrij op een ruim groen kavel. Hoofdgebouwen zijn met de voorzijde gericht op de weg, die met een groene berm een doorgaande lijn vormt. Rooilijnen volgen de weg en verspringen ten opzichte van elkaar. De bedrijfsgebouwen als hallen en schuren staan meestal op het achtererf.
De gebouwen zijn individueel en afwisselend. Woningen hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw bestaande uit een onderbouw van één tot anderhalve laag met zadeldak of mansardekap. Met name het silhouet van de kappen is bepalend voor het bebouwingsbeeld. Aanbouwen komen veel voor, maar springen niet nadrukkelijk in het oog. Gevels van woningen zijn veelal representatief. De oudere woningen zijn verticaal geleed met staande ramen.
De detaillering is zorgvuldig en gevarieerd zonder overdadig te worden. De gevels van woningen zijn van baksteen of vergelijkbaar steenachtig materiaal. De daken van de woningen zijn in de regel gedekt met pannen. Deze gebouwen zijn vaak voorzien van verbijzonderingen waaronder siermetselwerk, gevellijsten en windveren. Bij de woningen staan vaak schuren en bijgebouwen in een vergelijkbare architectuur. Achter boerderijen staan geregeld agrarische hallen.

Waarde
De waarde is vooral gelegen in de combinatie tussen de oorspronkelijke structuurelementen zoals akkers, wegen tussen de weilanden en de afwisselende lintbebouwing. In het gebied komen diverse cultuurhistorisch waardevolle gebouwen voor. Een deel hiervan is monument, waaronder boerderijen en de statige bebouwing van de Plantage.

Aanvullend beleid
Bij de beoordeling van bouwplannen zijn de uitgangspunten van het Beeldkwaliteitplan Uitbreiding De Meeten II (2003) aanvullend van toepassing.

Uitgangspunten
Het buitengebied is gewoon welstandsgebied. Het beleid is gericht op het behoud van de oorspronkelijke structuurelementen, de cultuurhistorische bebouwing en het karakteristieke profiel van de lintwegen. Bij de beoordeling zal onder meer aandacht geschonken worden aan afwisseling en individualiteit in combinatie met een enigszins terughoudende vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren.

Oriëntatielijnen
Een van de uitgangspunten bij de beoordeling is het belang van de bebouwing voor de beleving van de openbare ruimte. Op de gebiedenkaart zijn enkele oriëntatielijnen opgenomen ter plaatse van de wat bebouwing betreft belangrijkste routes. Deze oriëntatielijnen geven aan waar in het buitengebied het belang van de beleving van de openbare ruimte in ieder geval meespeelt bij de beoordeling van bouwplannen.

Criteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- de hoofdbebouwing staat aan de straatzijde
- de rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar
- de bebouwing met de voorgevel op de weg richten
- doorzichten naar het landschap behouden
- bijgebouwen, bedrijfsgebouwen en opslag spelen een onnadrukkelijke rol in het straatbeeld

Massa

- gebouwen zijn individueel en afwisselend en hebben in beginsel een eenduidige opbouw met een eenvoudige rechthoekige plattegrond
- woningen hebben in beginsel een onderbouw van één laag met kap
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa en eenvoudig van vorm, met in beginsel een kap met de nok dwars op de weg

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn evenwichtig en afwisselend
- bedrijfsgebouwen eenvoudig en zorgvuldig detailleren
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- kozijnen, dakgoten en dergelijke uitvoeren met oog voor detail
- zijgevels van woningen hebben vensters
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn degelijk en duurzaam
- kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de omgeving
- gevels in beginsel uitvoeren in baksteen (eventueel gekeimd)
- hellende daken dekken met matte keramische pannen of natuurlijk riet
- grote vlakken bestaan uit kleine elementen of hebben een duidelijke textuur
- aan- en bijgebouwen in materiaal en kleur afstemmen op de hoofdmassa en aan de voorkant traditioneel uitvoeren
- erfafscheidingen zijn open van karakter en terughoudend van kleur

WELSTAND EN ERFGOED

Roosendaal heeft een aanzienlijke hoeveelheid cultureel erfgoed. Naast monumenten zijn er beeldbepalende of -ondersteunende panden en beschermde straat- en gevelwanden. Het erfgoed van Roosendaal is divers. Het is de wens van de gemeente dit erfgoed te koesteren.

Waarde

Van belang voor cultureel erfgoed is allereerst de waarde van het object op zich. Elk pand of bouwwerk heeft een eigen architectuur en daarmee wat betreft de vormgeving een eigen logica. Daarnaast is er veelal sprake van ensemblewaarde, die voor (voormalige) boerderijen een andere logica heeft dan voor een kerk met pastorie of de bebouwing op een landgoed. Om recht te doen aan de bijzondere waarde stelt de gemeente aanvullende eisen aan plannen voor aan en binnen de invloedssfeer van cultureel erfgoed. De gemeente wenst de ontwikkeling in beginsel te beperken tot het versterken of herstellen van historisch wenselijke eigenschappen danwel het faciliteren van nieuw gebruik met als doel het behoud van de panden. Aanpassingen betreffen in de regel kleine wijzigingen, die het aanzien van de gebouwen niet schaden zoals bescheiden dakkapellen aan de achterzijde of bijgebouwen uit het zicht vanuit de openbare ruimte. Ingrijpende wijzigingen zijn uitzonderingen, die in de regel zorgvuldig en terughoudend in het bestaande beeld moeten worden ingepast. De gemeente zet in op behoud danwel versterking van het cultuurhistorisch karakter van de gebouwen, waarbij voor kleine wijzigingen een gelijke architectuur uitgangspunt is maar voor grotere wijzigingen een meer eigentijdse architectuur eveneens passend kan zijn.

Roosendaal heeft een grote variatie aan historisch waardevolle gebouwtypen. De benadering van cultureel erfgoed is vooral maatwerk. Er zijn wel specifieke typen bouwwerken te onderscheiden, die kenmerkend zijn voor de gemeente. In Roosendaal zijn met name de boerderijen en het religieuze erfgoed karakteristiek.

Agrarisch erfgoed

De boerderijen zijn voornamelijk van het langgeveltype, waarin wonen en werken samen in een langgerekte massa zijn ondergebracht. Het zijn objecten die door het hele buitengebied en in de kernen voorkomen. De boerderijen met erfbeplanting en bijgebouwen zijn kenmerkend voor het gebied. De boerderijen bepalen mede het waardevolle beeld van het buitengebied en de linten.
De boerderijen staan meestal dicht op de weg en zijn langgerekt met een nadrukkelijk dak en doorgaande gevelvlakken. De goten liggen relatief laag en door de geringe beukbreedte is de kap ook beperkt in hoogte. In de uitwerking van de massa is er onderscheid tussen het meer verfijnde woondeel en het eenvoudiger uitgevoerde bedrijfsdeel. De boerderijen hebben een zorgvuldige, maar niet overdadige detaillering. De gevels zijn veelal opgebouwd uit baksteen en een enkele keer in een lichte tint gepleisterd. De plint is hier en daar van een donkerder steen of gepleisterd. Daken zijn merendeels afgedekt met keramische pannen of riet. De overwegend houten kozijnen zijn meestal geschilderd in een donkere kleur als groen en oker, raamdelen hebben een lichtere tint. De bijgebouwen zoals de stallen en schuren hebben een met het hoofdgebouw vergelijkbaar hoofdvolume, maar zijn in architectuur en detaillering soberder.

Religieus erfgoed
Kloosters en kerken zijn (clusters) objecten met een specifieke vorm die gerelateerd is aan de functie van het betreffende object en de periode waarin het gebouwd is. Een klooster bestaat veelal uit een cluster bebouwing met diverse functies, zoals een hoofdvleugel met onder andere leef- en gebedsruimten, een kapel en een school. Bij een kerk staat vaak een pastorie, kapellen staan ook wel op zichzelf. Deze objecten vormen door hun vrije ligging en massa van oudsher accenten in het silhouet van de stad of wijk.
Aandachtspunten bij de beoordeling zijn onder meer behoud van het individuele karakter en de voor het object kenmerkende architectonische uitwerking, sober tot rijk, met traditioneel materiaal- en kleurgebruik.

Uitgangspunten
Bij de beoordeling van kleinere wijzigingen aan of in de invloedssfeer van erfgoed zal de commissie onder meer de inpassing daarvan in de ordening op het erf en het karakter van het pand bezien. Hierbij zal onder meer aandacht worden geschonken aan de architectonische uitwerking met inbegrip van materiaal- en kleurgebruik.
Bij de beoordeling van eventuele grotere wijzigingen zal de commissie met name aandacht schenken aan een grote mate van terughoudendheid. De nadruk ligt hierbij op de plaatsing ten opzichte van enerzijds de openbare ruime met inbegrip van het landschap en anderzijds het object of ensemble op zich, en een terughoudende vormgeving met inbegrip van materiaal- en kleurgebruik. Zonder wijzigingen en nieuwbouw onmogelijk te maken, heeft herstel van historisch wenselijke eigenschappen prioriteit.
Omdat cultureel erfgoed vraagt om een specifieke benadering zal bij de beoordeling eveneens kunnen worden teruggegrepen op het vakmanschap van de ontwerper zoals bedoeld en beschreven in de algemene criteria.

Bij aanpassingen aan cultureel erfgoed gelden de volgende algemene uitgangspunten:
- wijzigingen spelen in beginsel een ondergeschikte rol in het aanzien van het object en zijn in stijl, maat, schaal en detaillering zorgvuldig afgestemd op (cultuurhistorische delen van) het object
- bij aanpassingen blijft de hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar
- het zicht op het monument of beeldbepalend pand vrij laten

STRAATNAMENREGISTER

Als er naar aanleiding van de indeling twijfel bestaat in welk gebied een gebouw thuishoort, zal de welstandscommissie op basis van de beschrijvingen en afbeeldingen aangeven welke criteria van toepassing worden geacht.

Gebruikte afkortingen:

N: noordzijde	NO: noordoostzijde
O: oostzijde	NW: noordwestzijde
W: westzijde	ZO: zuidoostzijde
Z: zuidzijde	ZW: zuidwestzijde

A

Adriaan Roland Holstlaan	6
Abdijberg	6
Abel Tasmanstraat	4
Abelenberg	6
Abeliadonk	6
Achterberg	6
Admiraal de Ruijterstraat	4
Admiraal Lonckestraat	4
Admiraal Trompstraat	4
Adriaen Brouwerstraat	6
Adriaen van Ostadestraat	6
....	...

B

....	...

nog aan te vullen

nog aan te vullen

nog aan te vullen