

Gebiedsgerichte criteria voor Jonge bebouwingslinten in de gemeente Haaren – H3.2

Er zijn twee typen hoofdbouwmassa's in het gebied te onderscheiden:

Type A: langwerpige boerderijachtige bouwmassa's met een van oorsprong agrarische functie.

Type B: kleinere staaf- en blokvormige bouwmassa's met een niet-agrarische functie.

Hoofdaspecten	<p>Plaatsing en situering:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De bestaande rooilijn dient gerespecteerd te worden. • Aansluiten bij de gebogen, op de weg gerichte rooilijn. • Oriëntatie evenwijdig aan de straat (langsrichting). • De panden staan met het "gezicht" (voorgevel en/of in het zicht staande zijgevels) gericht naar de straat. • Hoofdbebouwing is gesitueerd op de kop van de kavel. • • Het bouwplan moet passen in de omgeving waarbij bestaande "groene" kwaliteiten (zoals bos- en houtopstanden, laanbeplantingen e.d.) worden gerespecteerd.
	<p>Massavorm:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Per erf of kavel is er één hoofdbouwmassa. • Toepassen van eenvoudige bouwmassa's: • Type A: staafvormig, liggend • Type B: staafvormig liggend en blokvormig. • Hoogtevariatie van 1 tot 1,5 bouwlagen handhaven, afstemmen op bebouwingshoogte van de omgeving. • Toepassen van een passende kapvorm en -richting bij bouwvorm en omgeving: • Type A: forse kappen: zadeldak (met wolfseind) of schilddak. • Type B: zadeldak, schilddak of een afgeleide van dit daktype. • Daken mogen met overstek worden toegepast. • Kaprichting afhankelijk van de oriëntatie en de bouwvorm.
	<p>Gevelopbouw:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Handhaven bestaande gevelopbouw: voorgevel van het hoofdgebouw bestaat uit één geheel, maar is te onderscheiden in een dakgedeelte en onderstuk, eventueel uitgevoerd met plint.
	<p>Materiaalkeuze (hoofdvlakken):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aansluiten bij de materialen die in de omgeving worden gebruikt.
	<p>Kleurgebruik (hoofdvlakken):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aansluiten bij de kleuren die in de omgeving worden gebruikt.

Deelaspecten	<p>Compositie massa-onderdelen en gevelindeling:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Handhaven bestaande geleding van de voorgevel: voorgevel van het hoofdgebouw heeft veelal een verticale geleding. • Gebruik van staande ramen. • Aansluiten bij gevelopbouw van bebouwing in het lint. • Bij splitsing van het pand blijft de architectonische eenheid van het oorspronkelijke pand behouden. • Bij verbouw of renovatie dient te worden aangesloten bij de richting en de maatverhoudingen van de bestaande gevels. • Handhaven bestaande gevelindeling: de voorgevel van het hoofdgebouw bestaat uit één geheel maar is te onderscheiden in een dakgedeelte en een onderstuk. • De uitstraling van de bouwstijl prevaleert hierbij de herkenbaarheid van de functie van het bouwwerk.
	<p>Vormgeving gevelelementen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Plasticiteit in de voorgevel dient beperkt te worden.
Detailaspecten	<p>Materialen (onderdelen):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kozijnen; hout of goedgelijkende andere materialen. • Dakbedekking: gebakken pannen of riet. • Gevel: bakstenen, al dan niet voorzien van stucwerk of pleisterwerk.
	<p>Kleuren (onderdelen):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ramen en kozijnen: lichtgeel/roomwit. • Deuren: donkergroen. • Gevel: aardkleuren. • Dakbedekking: aansluiten bij dakopbouwkleur in omgeving.
	<p>Detailering onderdelen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zorgvuldige detailering aansluitend aan de oorspronkelijke en/of in overeenstemming brengen met de detaileringen van belendende panden. • Toepassen van afwerkingen langs gevels en vensteropeningen in de vorm van rollagen en strekken zijn toegestaan. • Bij renovatie of nieuwbouw wordt zorgvuldig omgegaan met de detailering van de kap, de gevelopeningen en het metselwerk. • Authentieke detaileringen zoals overstekken, geaccentueerde lijsten en siermetselwerk dienen bij verbouw te worden behouden.
<ul style="list-style-type: none"> • Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen. • Ondergeschikte onderdelen van een totaal bouwplan, zoals aanbouwen of bijgebouwen, worden in één welstandstoets getoetst aan zowel de relevante gebiedsgerichte criteria als aan de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria. • Zodra aan-, uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de maatvoeringseis ten aanzien van de bouwhoogte. • Zodra vrijstaande bijgebouwen en overkappingen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de sneltoetscriteria ten aanzien van hoogte en oppervlakte. • Zodra dakkapellen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing. 	

Gebiedsgerichte sneltoetscriteria voor Jonge bebouwingslinten – H3.2	
<ul style="list-style-type: none"> • De gebiedsgerichte sneltoetscriteria gelden aanvullend op de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7. • Bij strijdigheid prevaleren deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria boven de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7. 	
Type bouwwerk	Criteria
Aan-, uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen	<ul style="list-style-type: none"> • Aan de achterkant situeren. • Materiaal, kleur en detailleringniveau afstemmen op dat van het hoofdgebouw. • Maatvoering, vormgeving kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc. afstemmen op dat van het hoofdgebouw.
Vrijstaande bijgebouwen en overkappingen	<ul style="list-style-type: none"> • Aan de achterkant situeren. • Maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaal van overstek, daklijst, kozijnen etc. afstemmen op dat van het hoofdgebouw.
Kozijn- en gevelwijzigingen	<p>Aanbevelingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het samenvoegen van meerdere panden door het toepassen van luifels of andere geveltoevoegingen is niet toegestaan. Deze moeten altijd de oorspronkelijke gevelindeling van het individuele gebouw volgen en afgestemd zijn op de materiaalkeuze en kleurstelling van het bestaande hoofdgebouw. • Detaillering van de oorspronkelijke/historische bebouwing met rolbogen, sluitstenen, speklagen e.d. is richtinggevend. • Met name puien op hoeken verdienen een zeer zorgvuldige vormgeving. • Behoud en respect voor oorspronkelijke raamindeling. • Behoud en respect voor oorspronkelijke ornamentiek.
Dakkapellen	<ul style="list-style-type: none"> • Maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc. afstemmen op dat van het hoofdgebouw.
Erfafscheidingen	<ul style="list-style-type: none"> • De in het zich staande erfafscheidingen zijn bij voorkeur groen. • Er dient te worden gestreefd naar een minimale verharding van het voorerf.