

Handboek Ruimtelijke Kwaliteit

Welstandsnota 2014 gemeente Loon op Zand

Jan Couwenberg
Peer Wolkers
Martijn Honselaar

Voorwoord

De kwaliteit van de ruimtelijke omgeving –de ruimtelijke kwaliteit- is een bepalende factor voor het karakter en de sfeer in de dorpskernen van de gemeente Loon op Zand. Het beeld van een dorp bestaat immers uit alle gebouwen, straten, pleinen, bomen in hun onderlinge samenhang: de ruimtelijke omgeving. Ingrepen in onze omgeving –of dat nu sloop, nieuwbouw of aanpassing betreft- hebben vaak grote en langdurige consequenties en moeten dus zorgvuldig worden gewogen.

Vanuit deze opvatting is het voor u liggende Handboek Ruimtelijke Kwaliteit ontstaan.

Dit handboek geeft een overzichtelijk beeld van de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Loon op Zand en maakt duidelijk op welke gronden deze ruimtelijke kwaliteit getoetst en afgewogen wordt. De doelstelling is tweeledig: enerzijds een aanzienlijke vereenvoudiging van het toetsingsbeleid en anderzijds een meer specifieke, gebiedsgerichte benadering. Toetsingsvrij waar mogelijk, genuanceerd en kritisch waar nodig. Het handboek wil een stimulans zijn voor de ruimtelijke kwaliteit en tegelijk meer vrijheid voor initiatieven bieden.

‘Welstand’ is altijd het orgaan geweest waar ingrepen in de ruimtelijke omgeving –bouwplannen- werden getoetst op hun ruimtelijke consequenties, op basis van de Woningwet. Vaak geven direct belanghebbenden bij bouwaanvragen ook aan de toetsing op ruimtelijke kwaliteit belangrijk te vinden. Het beeld wat ‘men’ van welstand heeft is echter vaak negatief: welstand is betuttelend en repressief, welstand denkt de waarheid in pacht te hebben en frustreert plannen, welstand is ondoorzichtig, onduidelijk, gesloten. Terecht of onterecht, blijkbaar heeft ‘welstand’ de aansluiting bij de hedendaagse samenleving verloren... Sommigen pleiten dan ook voor een afschaffing van welstandstoetsing. Maar de vraag is of de ruimtelijke kwaliteit daarmee gediend is: wie houdt dan de vinger aan de pols? Wie adviseert over de wenselijkheid van een grote of kleine ingreep? Wie weegt de ruimtelijke consequenties?

Inhoud

Voorwoord	1
Inleiding en leeswijzer	5
De gemeente Loon op Zand beschreven	7
Beoordelingscriteria	10
Werkwijze handboek	12
De gebieden beschreven	17
Gebied 1: centrum Kaatsheuvel	18
Gebied 2: lint Zuidhollandsedijk	20
Gebied 3: lint Vaartstraat	22
Gebied 4: lint Gasthuisstraat	24
Gebied 5: lint Marktstraat	26
Gebied 6: lint Erasstraat	28
Gebied 7: lint Rechtvaart	30
Gebied 8: wonen N-W Kaatsheuvel	32
Gebied 9: wonen N-O Kaatsheuvel	34
Gebied 10: wonen Z-O Kaatsheuvel	36
Gebied 11: wonen Z-W Kaatsheuvel	38
Gebied 12: bedrijven Kaatsheuvel	40
Gebied 13: centrum Loon op Zand	42
Gebied 14: lint Kasteellaan	44
Gebied 15: wonen N Loon op Zand	46
Gebied 16: wonen N-O Loon op Zand	48
Gebied 17: wonen Z-O Loon op Zand	50
Gebied 18: bedrijven Loon op Zand	52
Gebied 19: De Moer	54
Gebied 20: Buitengebied	56
Excessenregeling	59
Bestuurlijk en Juridisch kader	61
Overgangs- en slotbepalingen	63
Personalia en colofon	65

Handboek Ruimtelijke Kwaliteit

Welstandsnota 2014 gemeente Loon op Zand

Jan Couwenberg
Peer Wolkers
Martijn Honselaar



Inleiding

Ruimtelijke kwaliteit kan op een positieve manier worden gestimuleerd. Door pragmatisch en constructief naar plannen te kijken. Geen repressieve toetsing, maar een pragmatisch en constructieve, meedenkende beoordeling, met een open houding. Vakkundig, maar niet pretentief. Zorgvuldig, maar niet betuttelend.

Stimulering van de ruimtelijke kwaliteit enerzijds en ruimte en respect voor de plannen, wensen en initiatieven die in een gemeenschap leven anderzijds zijn niet met elkaar in tegenspraak maar kunnen elkaar bevorderen, als gestreefd wordt naar een goed evenwicht.

In dit Handboek Ruimtelijke Kwaliteit wordt dit evenwicht benoemd en toetsbaar gemaakt. Voor elk gebied in de gemeente is het evenwicht tussen vrijheid en toetsing bepaald. Het criterium daarvoor is steeds de invloed van een mogelijk plan of initiatief op de kwaliteit van de openbare ruimte.

Dit betekent in de praktijk dat enerzijds plannen die geen invloed op de openbare ruimte hebben niet meer getoetst zullen worden aan ruimtelijke eisen en dat anderzijds plannen die zich op cruciale plaatsen bevinden en daarmee van grote invloed zijn op de ruimtelijke kwaliteit, zorgvuldig zullen worden afgewogen.

De afweging van de invloed van een plan op de openbare ruimte wordt natuurlijk bepaald door de locatie ervan. Vandaar dat dit handboek uitgaat van een indeling van de gemeente Loon op Zand in specifieke gebieden met hun eigen betekenis. Voor deze indeling is de structuur van de dorpskernen als basis genomen. De structuur bepaalt de hiërarchie van de openbare ruimte en daarmee de mate van invloed van plannen en ontwikkelingen per gebied. In het handboek wordt op deze wijze per gebied bepaald welke mate van toetsing wenselijk is.

Bij het opstellen van het handboek is uitgegaan van de huidige aanwezige bebouwing. Bouwplannen die nog worden ontwikkeld zijn daarom niet opgenomen in dit handboek. Deze plannen worden getoetst aan een beeldkwaliteitsplan en moeten na realisatie worden verwerkt in dit Handboek Ruimtelijke Kwaliteit. Dit houdt in dat het handboek een dynamisch document is en regelmatig geactualiseerd zal worden.

Leeswijzer

De gemeente beschreven (pag 7).

In dit deel wordt de ruimtelijke structuur van de gemeente Loon op Zand uiteengezet. De drie kernen, de relatie met het landschap, de historische linten en de daartussen liggende woon- of bedrijvengebieden zijn hierbij de belangrijkste elementen.

Beoordelingscriteria (pag 10)

Aan elk welstandsadvies liggen objectieve criteria ten grondslag. In het handboek worden drie typen criteria vastgesteld:

Objectcriteria: deze gelden voor veel voorkomende bouwwerken en worden ambtelijk getoetst.

Algemene criteria: ten grondslag aan elk bouwplan liggen algemene architectonische uitgangspunten.

Gebiedsgerichte criteria: elk gebied heeft zijn eigen set criteria die specifiek over de karakteristiek van het gebied gaat. Praktisch gezien vormt deze de basis voor het welstandsadvies.

Werkwijze (pag 12)

Het uitgangspunt van het handboek is om de plekken die belangrijk zijn voor de openbare ruimte te 'beschermen', en de plekken die meer privaat zijn welstandsvrij te maken.

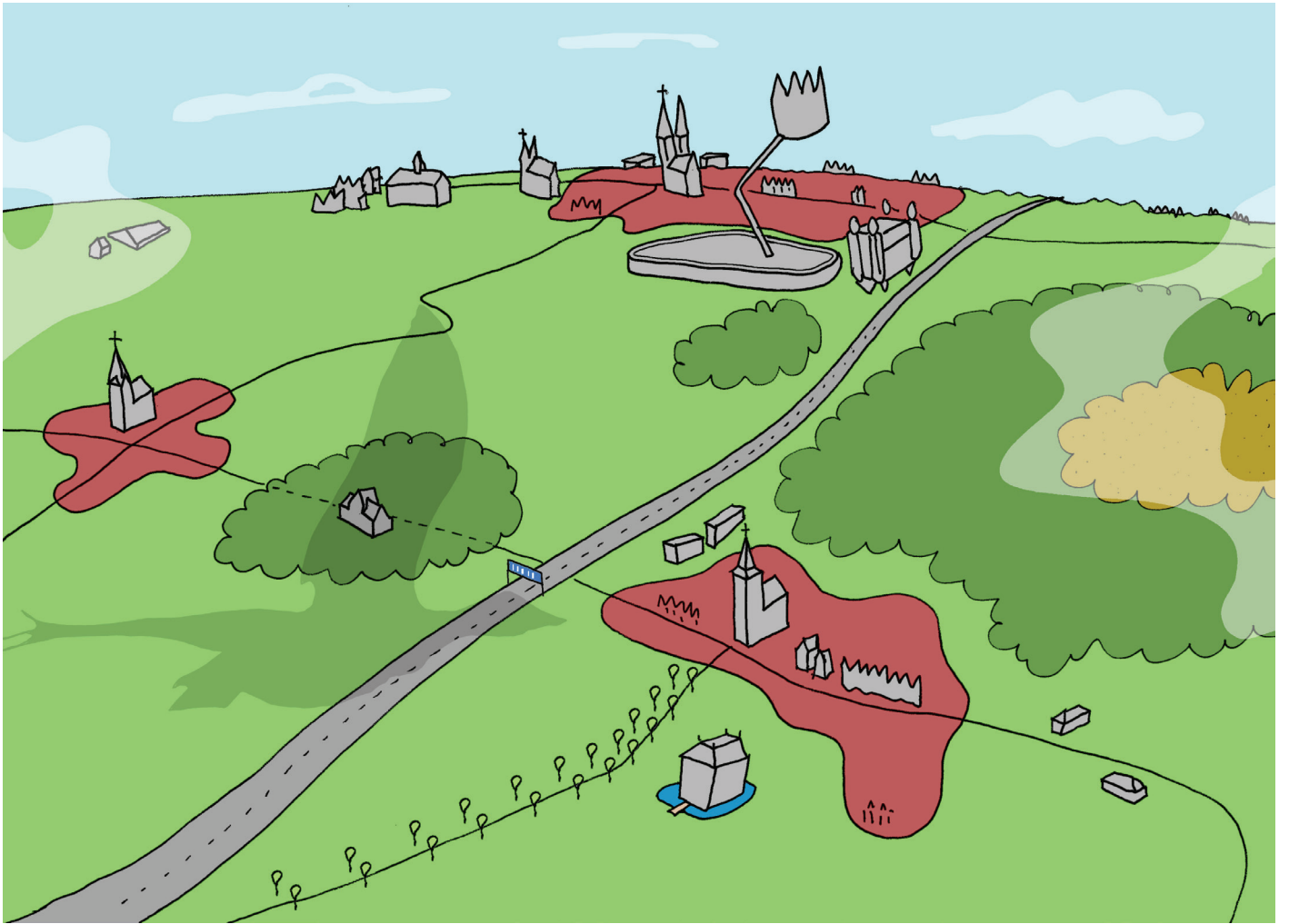
Hiervoor zijn structuurschema's gemaakt, waardoor de ruimtelijke dragers inzichtelijk zijn gemaakt. In de kernen zijn de gebieden tussen deze dragers als een gebied gezien; woon- en bedrijfsgebieden. Per gebied wordt een ambitieniveau vastgesteld, waarbij de linten een hoger ambitieniveau hebben dan de tussenliggende gebieden. Per gebied wordt ingezoomd; sommige plekken zijn belangrijker en verdienen speciale aandacht. Achterkanten die niet aan de openbare ruimte grenzen worden juist welstandsvrij gemaakt.

Gebieden (pag 17)

Elk gebied wordt beschreven op twee pagina's. De structuur, het ambitieniveau en de criteria worden omschreven. Hierbij hoort een kaartje waarop de bijzondere (oa monumenten) en de welstandsvrije plekken worden aangegeven.

Juridisch deel (pag 59)

In dit deel worden de juridische aspecten toegelicht: Excesssenregeling, Bestuurlijk en Juridisch kader, Overgangs- en slotbepalingen.



De gemeente Loon op Zand beschreven

Het landschap

De gemeente Loon op Zand wordt gevormd door drie kernen: Kaatsheuvel, Loon op Zand en De Moer. Het gebied vormt de overgang van de zandgronden in het zuidoosten naar de lager gelegen kleigronden van het slagenlandschap in het noordwesten. Het buitengebied van de gemeente heeft belangrijke natuurwaarden. Een deel van het Nationaal Park De Loonse en Drunense Duinen bevindt zich in de gemeente. Het gebied op de zandgronden kenmerkt zich door het coulissenlandschap, met afwisseling van open landbouwgrond en bosgebieden. Aan de noordwestzijde wordt het landschap opener en grootschaliger, gekenmerkt door de lineaire verkaveling van het slagenlandschap.

De bebouwing van het buitengebied is verspreid en is hier en daar in lichte mate verdicht tot open lintbebouwing. Het karakter is grotendeels agrarisch, met woningen en soms grootschalige agrarische bedrijfsbebouwing. Langs de randen van de natuurgebieden is ook recreatieve bebouwing, zoals kampeerboerderijen en horeca, aanwezig.

Het landschap is in hoge mate bepalend voor het ruimtelijk beeld van de gemeente Loon op Zand.

De bebouwde gebieden

De dorpen zijn in een lange periode van ontwikkeling ontstaan vanuit lintbebouwing langs hoofdwegen, uitwaaiend vanuit de dorpscentra.

De bebouwingslinten kenmerken zich van oorsprong door karakteristieke, relatief dunne bebouwing en een variatie in bebouwing en openbare ruimte. Binnen deze gebieden waren onbebouwde percelen vaak in gebruik als weiland of moestuin. Naast wonen zijn er functies als detailhandel en ambachten.

In zowel Loon op Zand, Kaatsheuvel en De Moer zijn de bebouwingslinten als hoofdassen de dragers van de ruimtelijke structuur. Zij bepalen in hoge mate het beeld van de drie dorpen.

In de dorpscentra komen de hoofdassen samen.

In De Moer is het centrum ook daadwerkelijk de kruising tussen de twee hoofdassen.

In Loon op Zand is het centrum ontstaan langs de oost-west as en vormt in feite een verbreding van deze hoofdas.

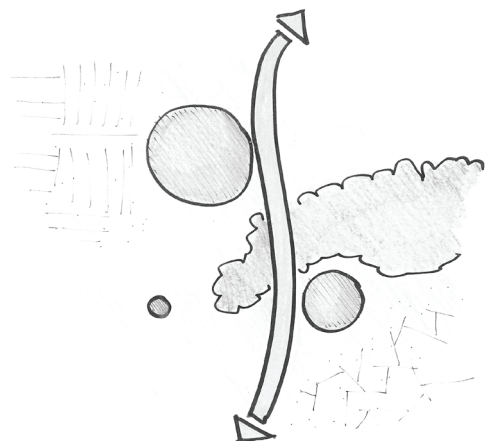
In Kaatsheuvel is sprake van apart centrumgebied, waarin de hoofdassen samenkomen. Dit centrumgebied heeft zich van oudsher sterk ontwikkeld; het beeld van het centrum is sterk aan verandering onderhevig. Er is sprake van een grote diversiteit aan schaal, maat en architectonisch beeld van de bebouwing.

De centra zijn net als de hoofdassen in hoge mate beeldbepalend voor de dorpen.

Tussen de historische bebouwingslinten zijn in de vorige eeuw woonwijken gebouwd, die de kenmerken dragen van hun ontstaan. Zo zijn vooroorlogse wijken te herkennen, met een strakke, formele opzet en zorgvuldige baksteen architectuur. In Kaatsheuvel is de wijk die wordt omsloten door de Hilsestraat, het Prins Mauritsplein, de Berndijksestraat en de Sweenstraat daar een goed voorbeeld van. Dit geldt ook voor Kaatsheuvel-Oost (omsloten door de Dr. van Beurdenstraat, Gasthuisstraat, Heikant, Europalaan, Horst, Burgemeester van Besouwlaan en Mgr. Völkerstraat).

Tot in de jaren '70 werden de woonwijken in traditionele blokken verkaveld. In Kaatsheuvel behoren de wijken De Hil, Pannenhoef en Kaatsheuvel-West (omsloten door de Hilsestraat, Huygenstraat, Antoniusstraat en Driestapelenstoel-Sweenstraat) tot deze categorie. In Loon op Zand is een gedeelte van de Molenwijk aan te merken als een wijk met traditionele blokverkaveling.

In de jaren '70 en '80 bepaalt het grillige stratenpatroon van de woonerven het beeld van de wijken.





De Heikant en Loonse Vaert in Kaatsheuvel vallen onder de categorie woonerven. In Loon op Zand zijn in de Molenwijk twee gedeelten op te merken als woonef: rondom de Scorpius en rondom de Andromeda, Cassiopeia, Perseus, Bootes, Pleiades en Delphinus. De nieuwe woonwijken die vanaf de jaren '90 zijn gebouwd kenmerken zich door een grote diversiteit, maar ook door een eenvoudiger verkaveling.

In Kaatsheuvel is De Draaiboom de uitbreidingswijk uit de tachtiger en negentiger jaren. Per blok of straat komen vaak meerdere typen woningen voor. Er worden, in tegenstelling tot de woonerven, weer rechte woonstraten en bouwblokken gemaakt. Ook de Hil-Zuid is een uitbreidingswijk van de laatste jaren. In Loon op Zand is Molenwijk Zuid een recente ontwikkeling met een grote samenhang in het beeld. Ook hier is een grote variëteit aan woningen te vinden, die verschilt per straat of woonblok.

Tenslotte is er nog een tweetal wijken met vrijstaande, individuele woningbouw. In Kaatsheuvel is dat d'Oude Omdraaier, aan de oostzijde, en in Loon op Zand het Land van Kleef, aan de noordoostzijde. Deze wijken kenmerken zich door ruimere, groene kavels. De groenstructuur bepaalt meer het karakter van de wijk dan de bebouwing.

De woonwijken hebben elk een eigen karakter, dat per wijk meer of minder specifiek is. De woonwijken zijn in mindere mate bepalend voor het ruimtelijk beeld van de dorpen als geheel.



De bedrijventerreinen

Aan de noordzijde van Kaatsheuvel, overlopend in Sprang-Capelle, ligt een bedrijventerrein met bebouwing van vaak grote tot zeer grote schaal. Dit terrein onttrekt zich aan de historische structuur en heeft een eigen karakter. In Loon op Zand is een klein gebied tussen de hoofdassen aan de westzijde als bedrijfsterrein te kwalificeren. Dit gebied heeft ruimtelijk een ondergeschikte betekenis voor het dorp.

De bedrijventerreinen dragen bij aan het ruimtelijk beeld van de dorpen, maar zijn niet identiteitsbepalend.

De Efteling

Als attractiepark van nationale betekenis is de Efteling een gebied dat zich onttrekt aan het ruimtelijk beeld van Kaatsheuvel, behalve waar de randbebouwing zichtbaar is vanaf de openbare omgeving. De Efteling heeft een eigen identiteit die impliciet bij het park hoort en hier verder buiten beschouwing blijft.

Monumenten

In Kaatsheuvel, Loon op Zand en De Moer bevinden zich een aantal monumentale gebouwen, die als gemeentelijk of Rijksmonument zijn geïdentificeerd. Ingrepen aan of in deze gebouwen zullen altijd een zeer zorgvuldige afweging, beoordeling en toetsing vergen.

De hoofdstructuur: leidraad voor toetsing

Uit bovenstaande omschrijving wordt een ruimtelijke hoofdstructuur afgeleid. Deze hoofdstructuur bestaat uit een aantal hoofdassen, de historische bebouwingslinten, die min of meer radiaal vanuit het centrum in verschillende richtingen lopen. De woonwijken, met elk hun eigen karakter en tijdsbeeld, vullen de ruimte tussen deze hoofdassen.

Deze hoofdstructuur vormt de basis voor de gebiedsindeling van dit Handboek Ruimtelijke Kwaliteit en daarmee een leidraad voor de beoordeling van bouwplannen.

Beoordelingscriteria

De beoordeling van bouwplannen gebeurt op basis van gestelde criteria. In het handboek wordt onderscheid gemaakt in drie verschillende soorten criteria: algemene, gebiedsgerichte en objectcriteria. Hieronder volgt een toelichting op de verschillende criteria.

Algemene criteria

Bij de beoordeling van een bouwplan, of dat nu kritisch of globaal gebeurt en of dat nu een groot of klein bouwplan betreft, zijn algemene criteria van toepassing die de kwaliteit van het plan verantwoord kunnen beschrijven.

De algemene criteria zijn ontleend aan de notitie die de toenmalige rijksbouwmeester, Tjeerd Dijkstra, in 1985 heeft uitgebracht onder de titel "Architectonische kwaliteit, een notitie over architectuurbeleid". Ze vormen het begrippenkader en zijn als het ware het gereedschap voor de toetsing.

De algemene criteria zijn gebaseerd op de volgende architectonische begrippen:

- Relatie tussen vorm, gebruik en constructie
- Relatie tussen bouwwerk en omgeving
- Helderheid en complexiteit
- Culturele betekenis
- Schaal- en maatverhouding
- Materiaal, kleur en licht

Relatie tussen vorm, gebruik en constructie

De verschijningsvorm van een bouwwerk heeft een relatie met het gebruik ervan en de wijze waarop het gemaakt is, terwijl de vormgeving daarnaast ook zijn eigen samenhang en logica heeft. Een bouwwerk wordt primair gemaakt om te worden gebruikt. De vorm van het bouwwerk kan niet los worden gedacht van de eisen vanuit het gebruik en de mogelijkheden voor een doelmatige constructie. Gebruik en constructie zijn mede bepalend voor de vorm en maken deze begrijpelijk en eerlijk.

Relatie tussen bouwwerk en omgeving

Een bouwwerk levert een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de openbare ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is.

Een bouwwerk neemt een deel van de ruimtelijke omgeving in beslag. Gevels en volumes vormen ook de wanden van de openbare ruimte die zij gezamenlijk bepalen. Het bestaansrecht van een bouwwerk ligt niet in het eigen functioneren alleen, maar ook in de betekenis die het gebouw heeft in zijn stedelijke of landschappelijke omgeving. Zij het contrasterend, zij het harmoniërend, een bouwwerk zou een positieve bijdrage moeten leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

Helderheid en complexiteit

In een bouwwerk is een structuur te onderscheiden, die helderheid en complexiteit in evenwicht kan houden.

Een heldere structuur biedt houvast voor de waarneming en is bepalend voor het beeld dat men vasthoudt van een gebouw. Symmetrie, ritme, herkenbare maten en materialen maken het mogelijk de gebouwde omgeving te bevatten.

Maar complexiteit kan een bouwwerk ook boeiend en intrigerend maken. Van oudsher worden daarom helderheid en complexiteit als complementaire begrippen ingebracht bij het ontwerpen van bouwwerken. Complexiteit in de architectonische compositie ontstaat vanuit de stedenbouwkundige eisen en het programma van eisen voor het bouwwerk. Bij een gebouwde omgeving met een hoge belevingswaarde zijn helderheid en complexiteit tegelijk aanwezig in evenwichtige en spanningsvolle relatie.

Culturele betekenis

In een bouwwerk worden verwijzingen en associaties zorgvuldig gebruikt en uitgewerkt, zodat er concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de maatschappelijke realiteit. Voor vormgeving gelden in iedere cultuur bepaalde regels, net zoals een taal zijn eigen grammaticale regels heeft. Die regels zijn geen wetten en moeten ter discussie kunnen staan. Maar als ze worden verhaspeld of ongeïnspireerd gebruikt, wordt een tekst verwarrend of saai. Precies zo wordt een bouwwerk verwarrend of saai als de regels van de architectonische vormgeving niet bewust worden gehanteerd.

De vormen van een bouwwerk kunnen een zelfstandige betekenis krijgen en bepaalde associaties oproepen. Pilaren en kroonlijsten verwijzen naar historische gebouwen, gladde gevels van glas en metaal verwijzen naar de toekomst.

In hoeverre deze associaties aansluiten bij de actuele realiteit bepaalt mede de kwaliteit van het bouwwerk. Associatieve betekenissen zijn van groot belang om een omgeving te 'begrijpen' als beeld van de tijd waarin zij is ontstaan, als verhaal van de geschiedenis.

Schaal- en maatverhouding

Een bouwwerk heeft maatverhoudingen die beheerst en samenhangend worden toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen. Ieder bouwwerk heeft een schaal die past bij de grootte van de opgave. Grote bouwwerken kunnen geleded zijn in delen maar worden onherkenbaar als de samenhang verloren gaat.

De maatverhoudingen van een bouwwerk zijn bepalend voor de kwaliteit van de compositie en voor de belevingswaarde. De samenhang en hiërarchie van grote en kleine maten kunnen zorgen voor evenwicht, spanning en sfeer, maar kunnen ook resulteren in wanorde en verwarring.

De samenhang tussen gebouwelementen als gevel, dak, uitbouw en toevoegingen bepaalt de kwaliteit van het gebouw.

Materiaal, kleur en licht

Materiaal, kleur en licht ondersteunen het karakter van het bouwwerk zelf en maken de ruimtelijke samenhang met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan duidelijk.

Door middel van materialen, kleuren en lichttoetreding wordt een bouwwerk uiteindelijk zichtbaar en voelbaar. Als materialen en kleuren teveel los staan van het ontwerp en daarin geen ondersteunende functie hebben maar slechts worden gekozen op grond van decoratieve werking, wordt de betekenis ervan toevallig en kan de materiaal- en kleurkeuze afbreuk doen aan de zeggingskracht van het bouwwerk.

Objectcriteria

Voor een aantal veel voorkomende bouwwerken worden hier objectcriteria vastgesteld. Deze bouwwerken worden door de vergunningverlener getoetst: bij afwijkingen van de objectcriteria worden deze voorgelegd aan de welstandscommissie.

Deze afwijkingen kunnen betrekking hebben op schaal, maat of uitstraling en kunnen een extra kwaliteit of eigenheid betekenen. Aan deze afwijkingen moet dan wel een visie ten grondslag liggen. De objectcriteria gelden voor alle gebieden, met uitzondering van waar het een monument betreft.

Voor de volgende bouwwerken gelden objectcriteria:

Erkers

Plat afgedekt, maximale breedte 2,4 m, diepte maximaal 1/3 x de breedtemaat, voorzien van borstwering hoog maximaal 0,6 m, kozijnindeling verticaal georiënteerd. Boeiboordhoogte maximaal 30 cm.

Dakkapellen voorzijde

Plat afgedekt, 50% van de breedte van het dakvlak met een maximale breedte van 3,0 m, maximale hoogte 1,5 m inclusief boeiboord. Boeiboordhoogte maximaal 30 cm.

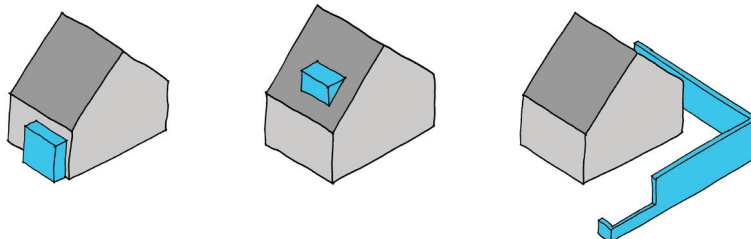
Aanbouwen aan de zijgevel

Plat afgedekt, voorzien van enkele kozijnopeningen, minimaal 1,0 m achter de voorgevel

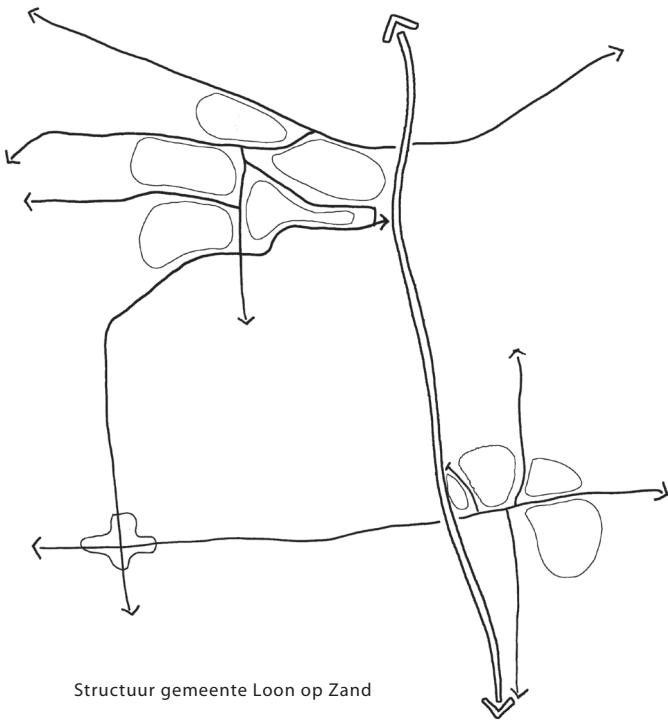
Erfafscheidingen

Groene haag op transparante drager of gemetselde muur voorzien van een geleiding, bv. door penanten of houten delen op een gemetselde voetmuur (vlakken breder dan 6.0 m dienen geleded te worden).

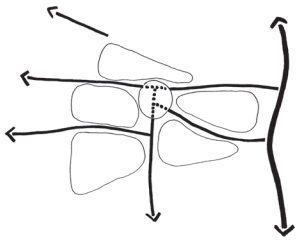
Hoogte bij zij- en achtererfgrenzen, grenzend aan openbaar terrein maximaal 2m.



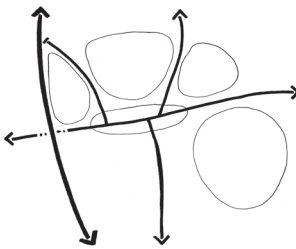
Werkwijze



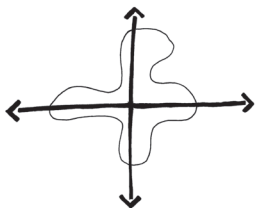
Structuur gemeente Loon op Zand



Kaatsheuvel



Loon op Zand



De Moer

Het uitgangspunt voor dit handboek is dat de invloed van een bouwplan op de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte bepaalt wat het beoordelingsniveau is. Vrij waar die invloed nihil is, kritisch waar die invloed groot is. De structuur van de bebouwde kernen Kaatsheuvel, Loon op Zand en De Moer vormt daarbij de leidraad.

Bebouwingslinten

De historische bebouwingslinten die vanuit de dorpscentra radiaal naar het buitengebied lopen, vormen de dragers van de structuur en zijn het meest beeldbepalend voor de ruimtelijke kwaliteit van de dorpskernen. In deze gebieden is de invloed op de openbare ruimte van bouwplannen het grootst. Hier wordt het hoogste ambitieniveau gehanteerd wat betreft de toetsing op de ruimtelijke kwaliteit.

Woongebieden

De woongebieden tussen de hoofdassen hebben in zichzelf hun eigen karakter, maar zijn minder bepalend voor de totale ruimtelijke kwaliteit van de dorpskernen. Het ambitieniveau bij deze woongebieden is beduidend minder dan bij de linten. Hier wordt een basiskwaliteit gevraagd en meer globaal beoordeeld.

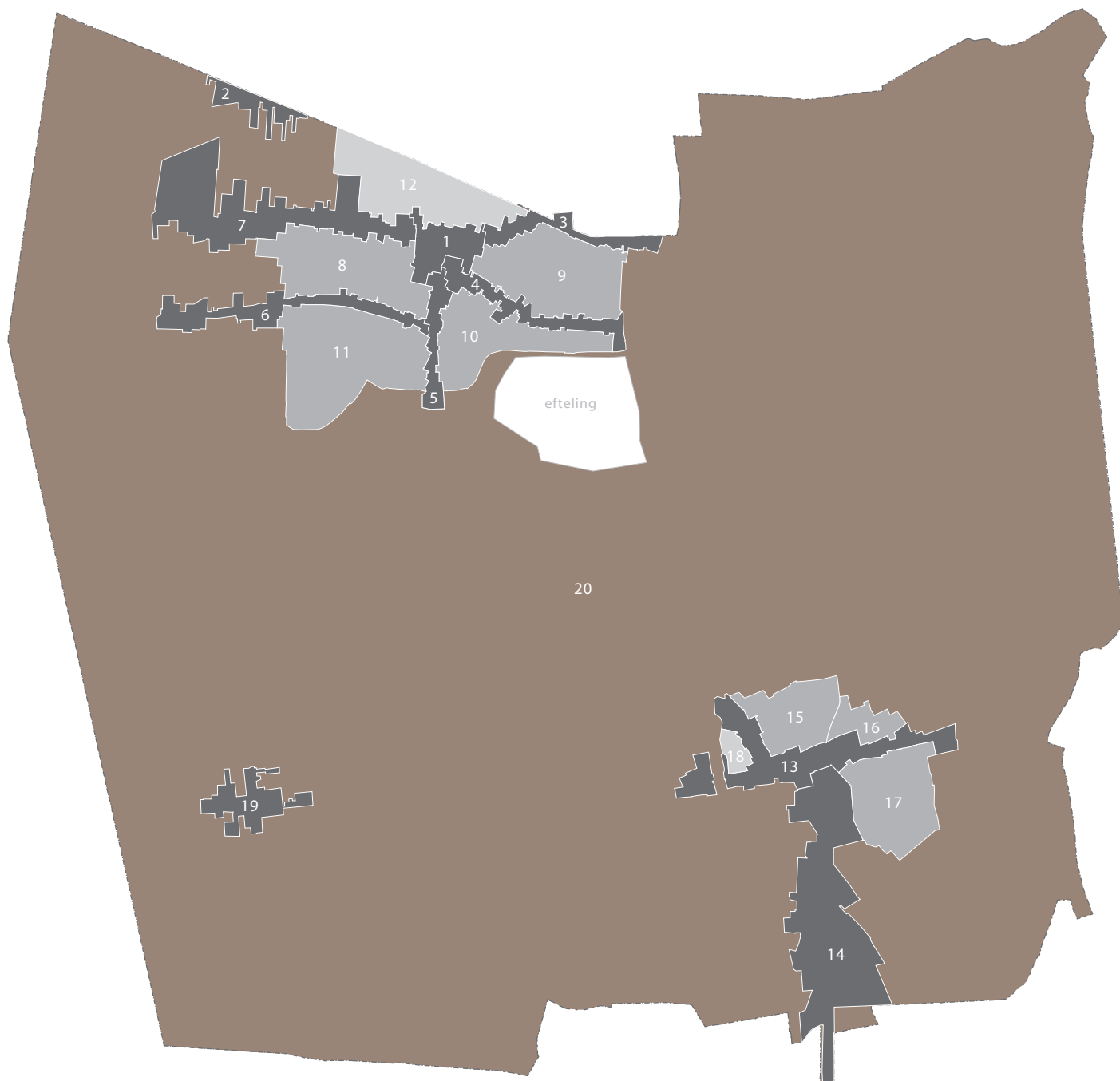
Bedrijventerreinen

De bedrijventerreinen tussen de hoofdassen hebben een eigen uitstraling die niet specifiek voor de dorpskernen is. Hier is het ambitieniveau laag en worden bouwplannen het meest soepel beoordeeld.

Buitengebied

Het buitengebied heeft een eigen karakteristiek. Het wordt hier beschouwd als één gebied met één beoordelingsniveau. De aanwezige landschappelijke en gebouwde elementen op elke locatie vormen het uitgangspunt voor de beoordeling. Het ambitieniveau ligt in het algemeen hoog, vanwege de hoge landschappelijke waarde van het buitengebied.

Op basis van deze ruimtelijke dragers is de gemeente onderverdeeld in twintig afzonderlijke gebieden. Per gebied kan dus het ambitieniveau worden aangeduid, conform het bovenstaande. Dit resulteert in het kaartje van de gemeente met hierin de opdeling in gebieden, waarin in verschillende tinten de ambitieniveaus duidelijk worden.



Overzicht gebiedsindeling

-  Lint
-  Woonwijk
-  Bedrijventerrein
-  Buitengebied
- 4 Gebiedsnummer

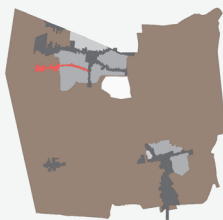
Toelichting bladspiegel

Het handboek is zo opgesteld dat per dubbele pagina een gebied in één oogopslag kan worden beschouwd. Naast een beschrijving van de structuur en het ambitieniveau is een kaartje van het gebied opgenomen. Hierin kan vanuit de omliggende structuur worden ingezoomd op het gebied, waarbij wordt gekeken welke plekken meer of juist minder invloed hebben op de ruimtelijke kwaliteit. Bepaalde plekken, zoals hoekpunten of rondom monumenten, worden als bijzonder aangeduid. Achtererven die niet grenzen aan het openbaar gebied worden juist als welstandsvrij bestempeld, gezien de beperkte invloed op de ruimtelijke kwaliteit. De rest voegt zich op een basisniveau naar de ambitieniveau van het gebied.

Onderstaand een voorbeeld van de bladspiegel waarin de volgende legenda wordt gehanteerd.

-  beoordelingsniveau bijzonder
-  beoordelingsniveau vrij
-  bebouwing gebied
-  percelen gebied
-  bebouwing rondom gebied
-  rijksmonument
-  gemeentelijk monument

Gebied 6: lint Erasstraat



Structuur

De Erasstraat is een van de ruimtelijke dragers van Kaatsheuvel; deze as loopt van de Marktstraat parallel aan de Hoofdstraat en vervolgens als uitloper naar het buitengebied, waar deze als zich als een soort buurtschap presenteert. In de overloop naar het gebied buiten de bebouwde kom is een interessante clustering van historische bebouwing te zien. Op vooroorlogse kaarten wordt het kleine buurtschap aangeduid als het 'eerste straatje'. Hier bevinden zich woonhuizen en enkele bedrijven, die eindigen op de grens van dorp en land; verder staat hier het klooster van Kaatsheuvel en de bijhorende pastorie. Hier maakt de weg een onverwachte kronkel. Het aansluitende gedeelte loopt door een vooroorlogse uitbreidingswijk waarvan de reeds bestaande Hilsestraat de drager is geweest. Hier wordt de verbinding gelegd tussen het dorp en het vroegere buurtschap.

Ambitie

Voor de Erasstraat en omgeving zijn met name het klooster en andere historische objecten van grote cultuurhistorische waarde. Het klooster vormt ook het scharnierpunt tussen het historische en recentere deel. Deze omgeving is van grote waarde en verdient speciale aandacht.

Naar het buitengebied toe wordt de bebouwing in het historische lint meer landelijk en open van karakter; boerderijen en woonhuizen met natuurlijk materiaalgebruik bepalen het beeld. Door een weinig uitbundige detaillering en eenvoudige hoofdvormen kunnen nieuwe ontwikkelingen hier een natuurlijke plek in vinden. Afstemming op de omgeving moet voorop staan.

In het recentere deel naar het centrum toe wordt het bebouwingsbeeld meer dorps en is de bebouwing in een meer ruime en groene setting geplaatst. Hier kunnen de afzonderlijke huizen meer eigen expressie krijgen, hoewel de samenhang in bouwmassa's vrij groot is. De hoofdopzet is vaak eenvoudig met een zadeldak. Behoud van de groene en rustige woonomgeving is een ambitie; erfafscheidingen worden met name bij kopgevels van de Hilsestraat groen uitgevoerd.

Criteria

Aanvulling

Toevoegingen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa. Detaillering en materiaalgebruik van ondergeschikte onderdelen passen bij de karakteristieken van het bestaande bouwwerk. Gevelwijzigingen zijn afgestemd op de oorspronkelijke architectuur. Kleur- en materiaalwijzigingen zijn in overeenstemming met bestaande (historische) bebouwing. Natuurlijk materiaalgebruik vormt het uitgangspunt bij renovaties. Reclame-uitingen, windschermen en luifels zijn afgestemd op de vormgeving van de gevel en ondergeschikt aan het architectonisch beeld van het bouwwerk.

Invulling

Een nieuw bouwwerk volgt in zijn massa en vorm de geleding, schaal en maat van de omgeving. Grotere bouwwerken bevatten dientengevolge schaalverkleinende maatregelen. Individuele panden worden over het algemeen met een kap afgedekt; uitzonderingen hebben een meer zelfstandig karakter. De gevelcompositie is in het westelijk, landelijker deel verticaal gericht.

gericht.

Materiaalgebruik en gevelopzet sluiten aan bij het karakter van de omgeving.

Eigentijdse invullingen worden niet uitgesloten, mits hieraan een duidelijke visie ten grondslag ligt, die in het bouwplan adequaat is vertaald en in een architectonische meerwaarde resulteert.

Ontwikkeling

Bij nieuwe ontwikkelingen in het westelijke deel en bij het klooster wordt een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan gemaakt, waarin ambitie en resultaat toetsbaar worden vastgelegd. Deze plannen worden ter beoordeling aan de welstandscommissie voorgelegd.

In het gedeelte in het dorp is de eigen karakteristiek van de woonwijken leidend.

Op basis van bovenstaande worden de volgende drie beoordelingsniveaus vastgelegd:

Bijzonder

Locaties die beeldbepalend zijn voor de ruimtelijke kwaliteit. Locaties die in het oog springen, op bijzondere hoeken, met bijzondere gebouwen. Op deze locaties worden bouwplannen kritisch beoordeeld op basis van de vermelde criteria en worden hogere eisen gesteld aan de ruimtelijke kwaliteit. Op de kaarten staan deze gebieden aangeduid met een rode lijn.

Basis

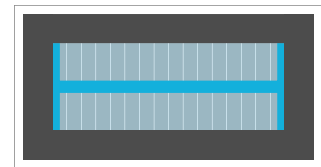
Locaties die minder beeldbepalend zijn voor de ruimtelijke kwaliteit, maar wel een zekere toetsing behoeven om een minimale basiskwaliteit te handhaven. Op deze locaties wordt meer globaal beoordeeld. Op de kaarten staan deze gebieden niet speciaal aangeduid.

Vrij

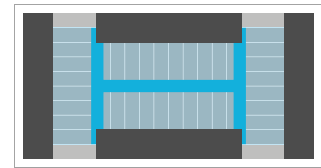
Locaties die geen invloed hebben op de ruimtelijke kwaliteit. Dit zijn de achtererven, die niet grenzen aan het openbaar gebied en beginnen vanaf de achtergevel van het oorspronkelijke hoofdgebouw. Op de kaarten staan deze gebieden aangeduid als lichtblauwe zones, in combinatie met een uitleg over de gekozen systematiek. Hoe dichter de bebouwing, hoe meer ingesloten een achtererf zal zijn. In de bijgevoegde diagrammen is het principe uiteengezet.

Toelichting beoordelingscriteria

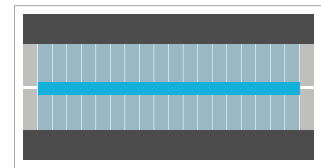
Per gebied zijn specifieke beoordelingscriteria beschreven. Plekken die op de kaarten als 'bijzonder' worden aangeduid worden met meer zorgvuldigheid behandeld. Bij de toetsing zal daardoor een meer kritische houding worden aangenomen binnen de gestelde omschrijvingen. Er bestaan dus geen extra toetsingscriteria voor het beoordelingsniveau 'bijzonder'. Indien er voor een bepaald gebied een beeldkwaliteitsplan is geschreven wordt dit als toetsingskader gehanteerd. Een vastgesteld beeldkwaliteitsplan is beleid en daarmee onderdeel van het Handboek Ruimtelijke Kwaliteit. Een beeldkwaliteitsplan heeft voorrang op het Handboek Ruimtelijke Kwaliteit voor de duur van de realisatie van een project. Na afronding van het project geldt in het plangebied het algemene welstandsbeleid.



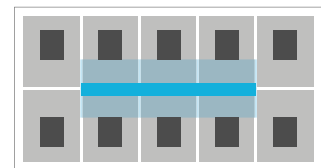
gesloten bouwblok



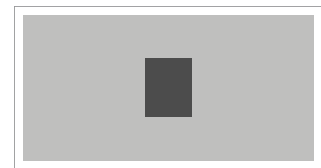
stroken bouwblok



stroken



vrijstaand



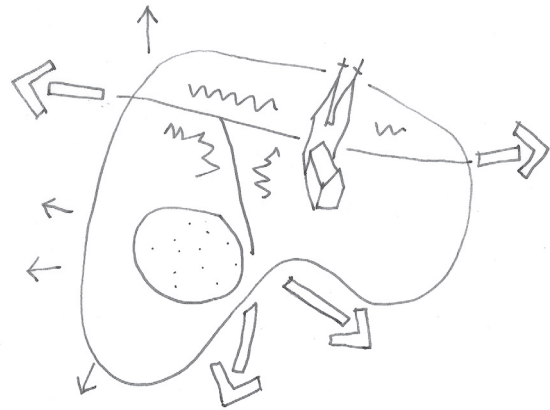
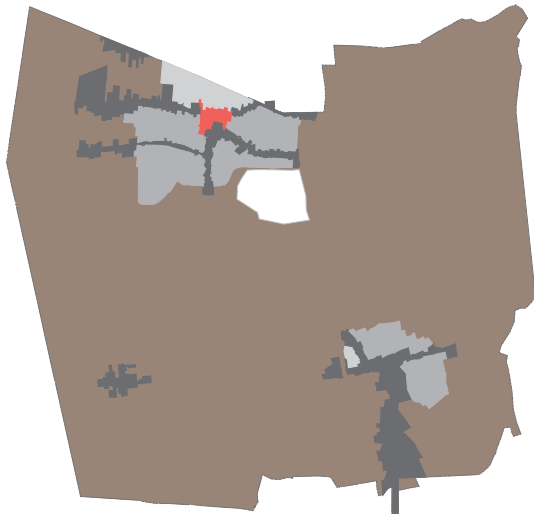
villa

- Principe beoordelingsvrije gebieden
- bebouwing
 - perceel
 - beoordelingsniveau vrij

De gebieden beschreven



 overzicht gebieden



Structuur

Het centrum van Kaatsheuvel is het knooppunt van historische bebouwingslinten, dat rond de Hoofdstraat is gegroeid. Dit lint is de historische drager en loopt van oost naar west, parallel aan de verkavelingsstructuur van de oorspronkelijke Langstraat. Ten zuiden van de Hoofdstraat heeft het centrum zich uitgebreid. Het centrum kent een grote diversiteit aan schaal, maat en architectonisch beeld van de bebouwing. Behoud van de historische structuur, bebouwing en monumenten is leidend, waar deze nog aanwezig zijn. Dit betreft met name het winkelgebied.

Nieuwe grootschalige ontwikkelingen, met name met betrekking tot openbare gebouwen en de ruimte daaromheen, worden vastgelegd in visies en beeldkwaliteitsplannen; deze zijn mede bepalend voor het beeld van het centrum.

Ambitie

Het noordelijke en zuidelijke deel van het centrum zijn nu afzonderlijke gebieden. Deze delen zouden op een natuurlijke manier tot een geheel moeten worden gesmeed.

Bij het meer historische centrumgedeelte is behoud van de bestaande karakteristiek leidend. Hierbij is veel aandacht voor de oorspron-

kelijke massa- en gevelopzet, waarbij voorkomen moet worden dat de begane grond met commerciële invulling wordt losgekoppeld van de bovenliggende verdiepingen. De verschillende panden blijven een geheel.

Bij een prettig centrumgebied hoort een terughoudend reclamebeleid; hierdoor komen de historische panden meer tot hun recht. Gezien de recreatieve functie die Kaatsheuvel heeft wordt een prettig verblijfsgebied in het centrum als hoge prioriteit gezien.

Bij het nieuwe, nu te ontwikkelen gedeelte past een eigentijdse vormgeving met zelfstandige objecten, waarbij een natuurlijke aansluiting op het meer historische gedeelte wordt gezocht.

Hier worden hoge eisen aan de inrichting van meer grootschalige openbare ruimten als de Markt gesteld.



Criteria

Aanvulling

Toevoegingen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa.

Detaillering en materiaalgebruik van ondergeschikte onderdelen passen bij de karakteristieken van het bestaande bouwwerk.

Gevelwijzigingen zijn afgestemd op de oorspronkelijke architectuur.

Bij aanpassingen aan winkelpuien in historische gebieden zo mogelijk uitgaan van lage borstweringen als aansluiting op het maaiveld.

Kleur- en materiaalwijzigingen zijn in overeenstemming met bestaande (historische) bebouwing.

Natuurlijk materiaalgebruik vormt het uitgangspunt bij renovaties.

Reclame-uitingen, windschermen en luifels zijn afgestemd op de vormgeving van de gevel en ondergeschikt aan het architectonisch beeld van het bouwwerk.

Invulling

Een nieuw bouwwerk volgt in zijn massa en vorm de geleding, schaal en maat van de omgeving.

Het bouwwerk sluit aan op bestaande goothoogten.

Grotere bouwwerken bevatten dientengevolge schaalverkleinende

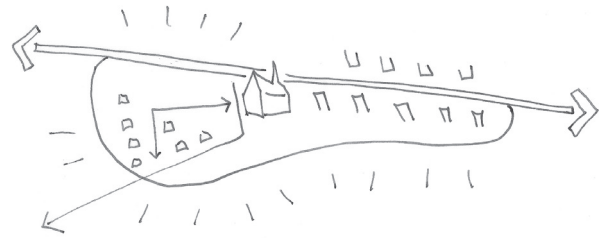
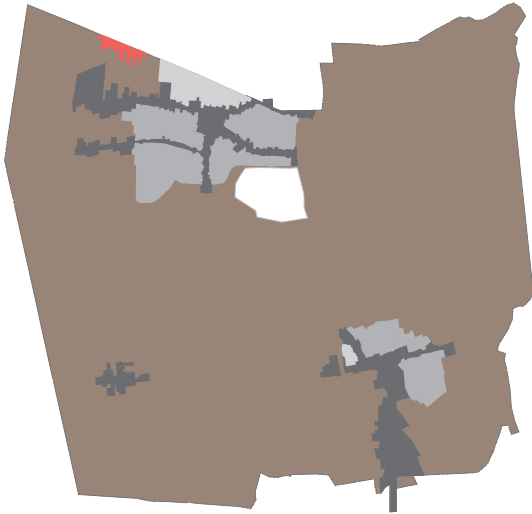
maatregelen.

Individuele panden worden over het algemeen met een kap afgedekt; daarbij wordt aangesloten op bestaande kapvormen en nokrichtingen. Uitzonderingen hebben een meer zelfstandig karakter. De gevelcompositie is over het algemeen verticaal gericht. Materiaalgebruik en gevelopzet sluiten aan bij het karakter van de omgeving.

Eigentijdse invullingen worden niet uitgesloten, mits hieraan een duidelijke visie ten grondslag ligt, die in het bouwplan adequaat is vertaald en in een architectonische meerwaarde resulteert.

Ontwikkeling

Bij nieuwe ontwikkelingen in het centrumgebied wordt een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan gemaakt, waarin ambitie en resultaat toetsbaar worden vastgelegd. Deze plannen worden ter beoordeling aan de welstandscommissie voorgelegd.



Structuur

De Zuidhollandsedijk komt op oudere kaarten (ong. 1830) al voor; het is een rechte dijk die van Nieuwe Vaart tot wat nu de N261 is opgetrokken. Het is een zeer kenmerkende strakke lijn in het slagend-landschap, die nu de grens markeert tussen de gemeenten Loon op Zand en Waalwijk. Door de schuine verkaveling ten opzichte van de weg staat de bebouwing verspringend aan de doorgaande weg. Momenteel is de Zuidhollandsedijk een uitloper van het bebouwde gebied in het open polderlandschap. Binnen de bebouwde kom is de dijk minder herkenbaar; hier biedt hij plaats aan routes voor langzaam verkeer en bestemmingverkeer.

Ten westen van de kom van Kaatsheuvel is een kleine uitbreiding gerealiseerd, die als buurtschap is te kenmerken. Dit buurtschapje is een kleine woonwijk die niet op het buitengebied is gericht. Naast enkele kleinere geschakelde arbeiderswoningen staan er vooral vrijstaande (agrarische) woningen en kleinschalige bedrijven aan de dijk. Door de historische groei zijn verschillende kapvormen te zien in het gebied. Over het algemeen komen lage goothoogtes voor.

Ambitie

Bij het buurtschap wordt bij de historische delen het conserveren van deze waarden als prioriteit gesteld. Typerende zaken als de verspringende bebouwing aan de dijk, met een kop- of langsegevel, zijn belangrijk in de structuur. De cultuurhistorisch waardevolle panden rondom de kerk vormen een ensemble en verdienen het om als zodanig behandeld te worden. Bij het woonwijkje aan de westzijde is een basisniveau van toepassing. De diepe kavels grenzen vaak aan het buitengebied en zijn van grotere afstand goed herkenbaar; daarom zijn met name ook de achterkanten van belang om zorgvuldig te behandelen, bij voorkeur in een groene omgeving.



Criteria

Aanvulling

Toevoegingen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa. Detaillering en materiaalgebruik van ondergeschikte onderdelen passen bij de karakteristieken van het bestaande bouwwerk. Gevelwijzigingen zijn afgestemd op de oorspronkelijke architectuur. Kleur- en materiaalwijzigingen zijn in overeenstemming met bestaande (historische) bebouwing. Natuurlijk materiaalgebruik vormt het uitgangspunt bij renovaties. Reclame-uitingen, windschermen en luifels zijn afgestemd op de vormgeving van de gevel en ondergeschikt aan het architectonisch beeld van het bouwwerk.

Invulling

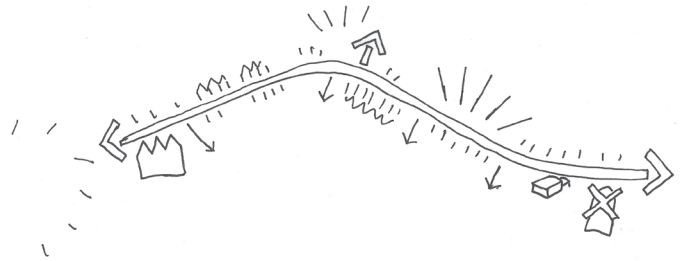
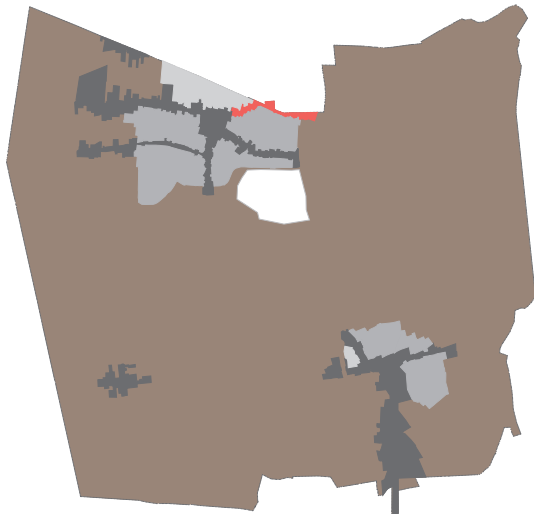
Een nieuw bouwwerk volgt in zijn massa en vorm de geleiding, schaal en maat van de omgeving. Grotere bouwwerken bevatten dientengevolge schaalverkleinende maatregelen. Individuele panden worden over het algemeen met een kap afgedekt; uitzonderingen hebben een meer zelfstandig karakter. De gevelcompositie is over het algemeen verticaal gericht.

Materiaalgebruik en gevelopzet sluiten aan bij het karakter van de omgeving.

Eigentijdse invullingen worden niet uitgesloten, mits hieraan een duidelijke visie ten grondslag ligt, die in het bouwplan adequaat is vertaald en in een architectonische meerwaarde resulteert.

Ontwikkeling

Bij nieuwe ontwikkelingen in of achter dit lint wordt een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitplan gemaakt, waarin ambitie en resultaat toetsbaar worden vastgelegd. Deze plannen worden ter beoordeling aan de welstandscommissie voorgelegd. Bij dit lint zijn hier de strakke straatlijn en het beschreven karakteristieke straatbeeld met verspringende bebouwing leidend.



Structuur

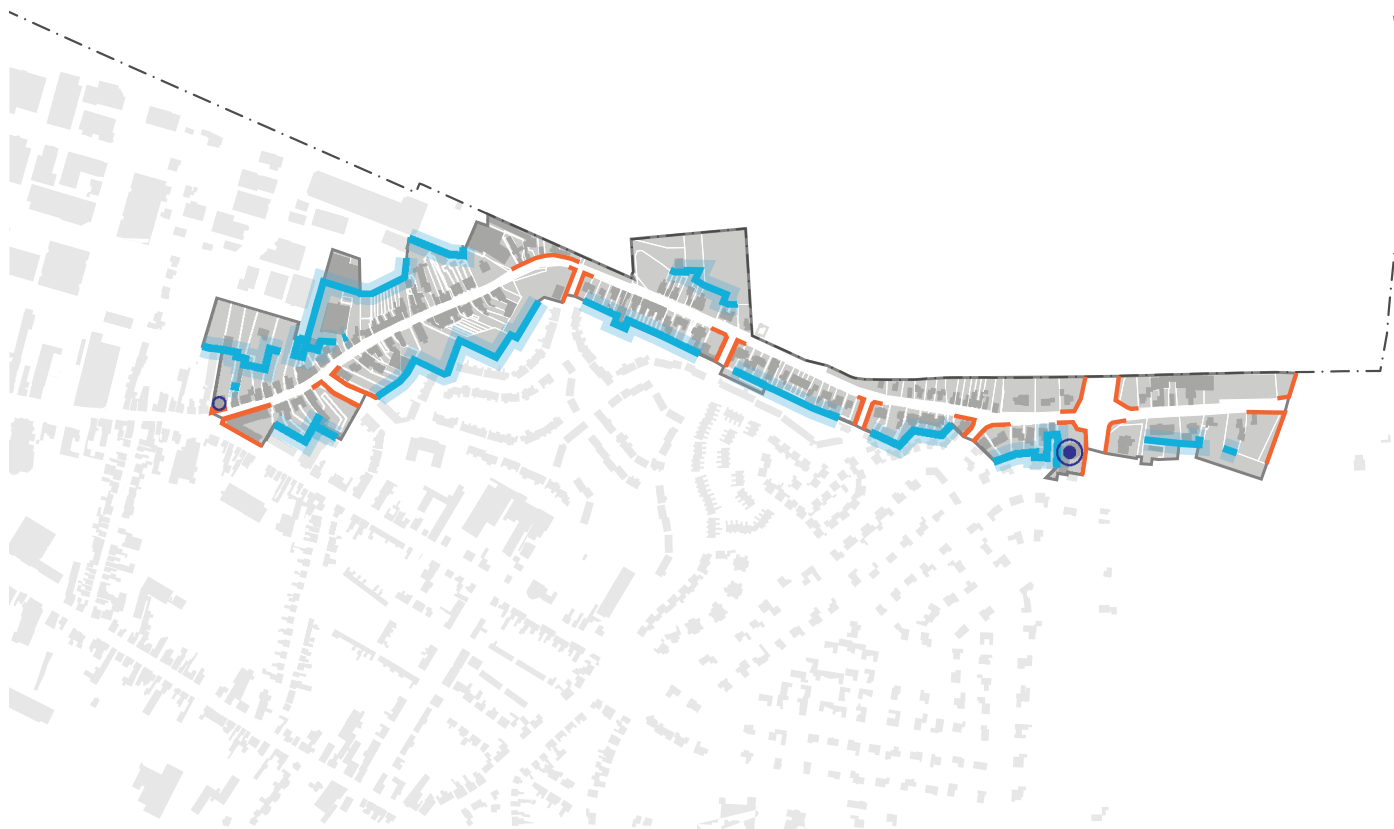
De Vaartstraat is een van de oudste linten van het dorp Kaatsheuvel, het is de verbinding van de Hoofdstraat met de aansluiting van de Zuidhollandsedijk op de Noord-Zuid route (nu de N261).

Aan de oostzijde van de Vaartweg staat de oude molen, waarschijnlijk behorend bij het polderlandschap van de dijk. Aan de Vaartweg staan panden uit verschillende periodes, waarbij de dichtheid sterk varieert. In sommige gedeeltes zijn aaneengesloten rijwoningen zichtbaar, op andere punten staan vrijstaande woonhuizen en zijn open zichtlijnen naar het achterliggende polderlandschap aanwezig. Richting het centrum, in de Roestenbergstraat, staat een appartementencomplex uit de jaren '80. Afgezien van dit complex en een tankstation zijn platte daken niet aanwezig in het straatbeeld, wel is er een grote verscheidenheid aan kappen en gevels.

Ambitie

Bij de bebouwing aan het lint wordt de variatie van verschillende soorten panden als waardevol beschouwd. De kapstructuur, waarbij mansardekappen, zadeldaken en klokgevels voorkomen is wezenlijk voor de beleving van het lint. Bij nieuwe invullingen wordt gezocht naar een evenwichtige manier om een nieuw plan in te passen;

hierbij zijn nokrichting, goothoogtes en plaatsing van belang om het afwisselende ritme in de straat te behouden. Afwijkende architectuur is mogelijk wanneer deze binnen de bestaande variatie als een kwalitatieve toevoeging kan worden beschouwd.



Criteria

Aanvulling

Toevoegingen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa. Detaillering en materiaalgebruik van ondergeschikte onderdelen passen bij de karakteristieken van het bestaande bouwwerk. Gevelwijzigingen zijn afgestemd op de oorspronkelijke architectuur. Kleur- en materiaalwijzigingen zijn in overeenstemming met bestaande (historische) bebouwing. Natuurlijk materiaalgebruik vormt het uitgangspunt bij renovaties. Reclame-uitingen, windschermen en luifels zijn afgestemd op de vormgeving van de gevel en ondergeschikt aan het architectonisch beeld van het bouwwerk.

Invulling

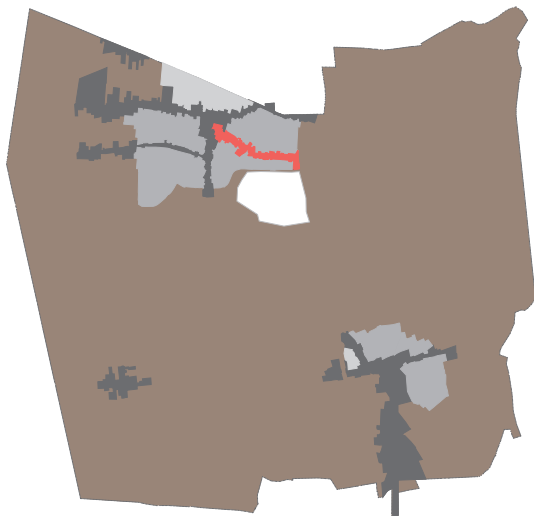
Een nieuw bouwwerk volgt in zijn massa en vorm de geleding, schaal en maat van de omgeving. Grotere bouwwerken bevatten dientengevolge schaalverkleinende maatregelen. Individuele panden worden over het algemeen met een kap afgedekt; uitzonderingen hebben een meer zelfstandig karakter. De gevelcompositie is over het algemeen verticaal gericht.

Materiaalgebruik en gevelopzet sluiten aan bij het karakter van de omgeving.

Eigentijdse invullingen worden niet uitgesloten, mits hieraan een duidelijke visie ten grondslag ligt, die in het bouwplan adequaat is vertaald en in een architectonische meerwaarde resulteert.

Ontwikkeling

Bij nieuwe ontwikkelingen in of achter dit lint wordt een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan gemaakt, waarin ambitie en resultaat toetsbaar worden vastgelegd. Deze plannen worden ter beoordeling aan de welstandscommissie voorgelegd. In dit lint is hier de diversiteit in bebouwing en kapvorm en -richting leidend.



Structuur

Ten zuiden van de Hoofdstraat en de Vaartstraat is aan het eind van de 19e eeuw de Gasthuisstraat als bebouwingslint ontstaan, genoemd naar het gasthuis dat bij de katholieke kerk werd gebouwd. Samen met de Van Heeswijkstraat en de Horst vormt dit lint een belangrijke toegang tot het dorp vanaf de N261.

De bebouwing langs het oostelijk deel van het lint is zeer divers; van vrijstaande woningen, kantoren en appartementen, zorginstellingen tot rijwoningen en scholen in een vrij ruime en groene omgeving. Het westelijk deel, de Gasthuisstraat zelf, grenzend aan het centrum, is meer historisch en samenhangend van karakter. Dit deel wordt gekenmerkt door verschillende kaprichtingen en een grotere dichtheid. Meestal komen hier zadeldaken of mansardekappen voor. In de Gasthuisstraat vormt de oude school met het verzorgingstehuis een beeldbepalend ensemble dat een eigenstandig karakter heeft.

Ambitie

De twee gedeeltes van het lint hebben een eigen uitstraling: het open en diverse oostelijke deel en het historische westelijke deel. Bij het oostelijke deel wordt de ruime en meer groene opzet als

waardevol gezien. Rijwoningen behouden hun eigen samenhang, appartementenblokken in het groen kunnen als zelfstandige objecten worden gezien binnen het lint. Incidentele bedrijven zijn de uitzondering maar voegen zich op een logische wijze in het lint. Reclame-uitingen zijn bescheiden van omvang en passend in het straatbeeld.

In het historische deel is de grotere dichtheid en de regelmatige plaatsing van de bebouwing dicht aan het lint beeldbepalend en waardevol. Bij nieuwe bebouwing is de kaprichting van belang; evenwijdig, maar loodrecht op de weg is plaatselijk ook mogelijk. Woningen richten zich op de openbare weg en hoekoplossingen doen recht aan de stedenbouwkundige setting. Te grote overgangen in hoogte met belendende panden moeten worden vermeden, aanbouwen worden achter de rooilijn geplaatst. Het materiaalgebruik is overwegend traditioneel in gedekte tinten. Grotere bouwblokken kunnen een meer eigen uitdrukking krijgen.



Criteria

Aanvulling

Toevoegingen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa. Detaillering en materiaalgebruik van ondergeschikte onderdelen passen bij de karakteristieken van het bestaande bouwwerk. Gevelwijzigingen zijn afgestemd op de oorspronkelijke architectuur. Kleur- en materiaalwijzigingen zijn in overeenstemming met bestaande (historische) bebouwing. Natuurlijk materiaalgebruik vormt het uitgangspunt bij renovaties. Reclame-uitingen, windschermen en luifels zijn afgestemd op de vormgeving van de gevel en ondergeschikt aan het architectonisch beeld van het bouwwerk.

Invulling

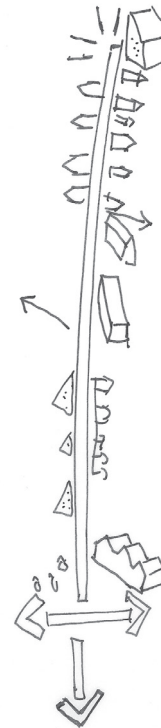
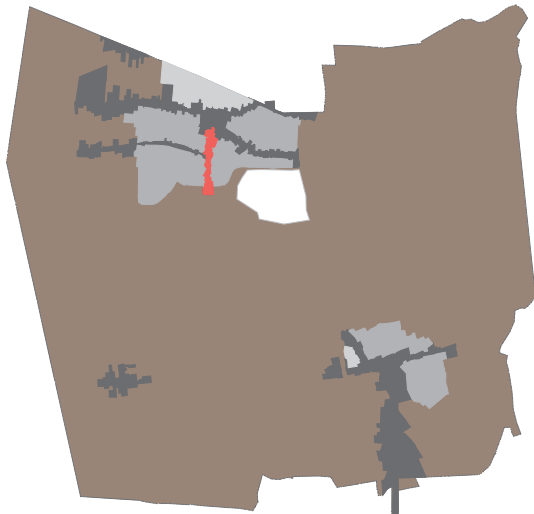
Een nieuw bouwwerk volgt in zijn massa en vorm de geleding, schaal en maat van de omgeving. Grotere bouwwerken bevatten dientengevolge schaalverkleinende maatregelen. Individuele panden worden over het algemeen met een kap afgedekt; uitzonderingen hebben een meer zelfstandig karakter. De gevelcompositie is over het algemeen verticaal gericht.

Materiaalgebruik en gevelopzet sluiten aan bij het karakter van de omgeving.

Eigentijdse invullingen worden niet uitgesloten, mits hieraan een duidelijke visie ten grondslag ligt, die in het bouwplan adequaat is vertaald en in een architectonische meerwaarde resulteert.

Ontwikkeling

Bij nieuwe ontwikkelingen in of achter bestaande linten wordt een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan gemaakt, waarin ambitie en resultaat toetsbaar worden vastgelegd. Deze plannen worden ter beoordeling aan de welstandscommissie voorgelegd. In het historische deel van het lint is hier het beschreven karakteristieke beeld met de hogere dichtheid en samenhang leidend.



Structuur

Het eerste deel van de Marktstraat is een historisch bebouwingslint, dat later naar het zuiden toe is doorgezet als belangrijke ontsluiting van het centrum en de daarachter liggende woonwijken. Architectonisch en historisch is hier weinig eenheid aanwezig, maar door het doorgaande karakter wordt de straat wel als een geheel ervaren. De ruime en groene opzet van het zuidelijke deel gaat over in een meer verdichte en smalle bebouwing richting het centrum. Over het algemeen worden kappen toegepast; enkele appartementengebouwen hebben ook platte daken. De rooilijn is in het zuidelijk deel sterk verspringend, terwijl in het historische deel de panden vrij direct en haaks op de Marktstraat zijn geplaatst.

Ambitie

Het lint kent een meer historisch en een jonger deel. Het lint vormt echter een belangrijke entree richting het centrum en wordt daarom als een geheel beschouwd. In het historische deel vanaf het centrum is de typische, meer kleinschalige bebouwing waardevol. In het jongere deel is de groene opzet waardevol om te behouden. Hier komen diverse typologieën van bebouwing voor; eventuele

eigenstandige nieuwe ontwikkelingen zouden binnen de groene opzet een toevoeging in kwaliteit kunnen leveren.

Het historische deel van de Marktstraat wordt gekenmerkt door kleinschalige historische bebouwing met incidentele appartementengebouwen. Kleinschalige bedrijven verlevendigen het straatbeeld maar hebben een bescheiden reclamevoering. Het materiaalgebruik is traditioneel.

Eigentijdse invullingen zijn mogelijk als reactie op de historische bebouwing; deze dienen dan wel duidelijk losgekoppeld te zijn van de bestaande bebouwing en een eigenstandig karakter te hebben.



Criteria

Aanvulling

Toevoegingen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa. Detaillering en materiaalgebruik van ondergeschikte onderdelen passen bij de karakteristieken van het bestaande bouwwerk. Gevelwijzigingen zijn afgestemd op de oorspronkelijke architectuur. Kleur- en materiaalwijzigingen zijn in overeenstemming met bestaande (historische) bebouwing. Natuurlijk materiaalgebruik vormt het uitgangspunt bij renovaties. Reclame-uitingen, windschermen en luifels zijn afgestemd op de vormgeving van de gevel en ondergeschikt aan het architectonisch beeld van het bouwwerk.

Invulling

Een nieuw bouwwerk volgt in zijn massa en vorm de geleiding, schaal en maat van de bebouwingstypologie ter plaatse. Grotere bouwwerken bevatten dientengevolge schaalverkleinende maatregelen. Individuele panden worden over het algemeen met een kap afgedekt; uitzonderingen hebben een meer zelfstandig karakter.

De gevelcompositie is in het historische gedeelte over het algemeen verticaal gericht. In het zuidelijk deel zijn ook andere oplossingen mogelijk.

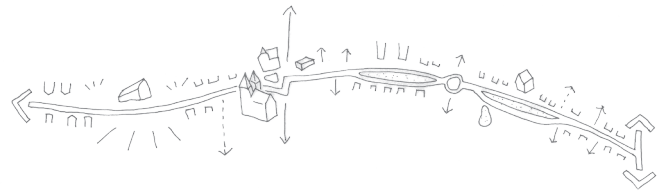
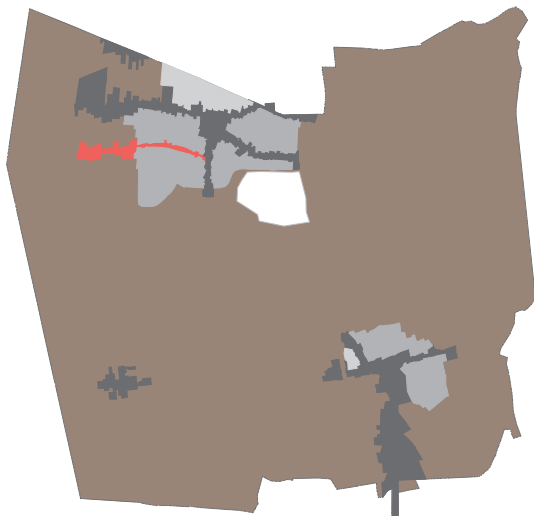
Materiaalgebruik en gevelopzet sluiten aan bij het karakter van de omgeving.

Eigentijdse invullingen worden niet uitgesloten, mits hieraan een duidelijke visie ten grondslag ligt, die in het bouwplan adequaat is vertaald en in een architectonische meerwaarde resulteert.

Ontwikkeling

Bij nieuwe ontwikkelingen aan dit lint wordt een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan gemaakt, waarin ambitie en resultaat toetsbaar worden vastgelegd. Deze plannen worden ter beoordeling aan de welstandscommissie voorgelegd.

In het historische deel van het lint is hier het beschreven karakteristieke beeld met de hogere dichtheid en samenhang leidend. In het zuidelijk deel zijn meer eigentijdse inbreidingen mogelijk.



Structuur

De Erasstraat is een van de ruimtelijke dragers van Kaatsheuvel; deze as loopt van de Marktstraat parallel aan de Hoofdstraat en vervolgens als uitloper naar het buitengebied, waar deze as zich als een soort buurtschap presenteert. In de overloop naar het gebied buiten de bebouwde kom is een interessante clustering van historische bebouwing te zien. Op vooroorlogse kaarten wordt het kleine buurtschapje aangeduid als het 'eerste straatje'. Hier bevinden zich woonhuizen en enkele bedrijven, die eindigen op de grens van dorp en land; verder staat hier het klooster van Kaatsheuvel en de bijhorende pastorie. Hier maakt de weg een onverwachte kronkel. Het aansluitende gedeelte loopt door een vooroorlogse uitbreidingswijk waarvan de reeds bestaande Hilsestraat de drager is geweest. Hier wordt de verbinding gelegd tussen het dorp en het vroegere buurtschap.

Ambitie

Voor de Erasstraat en omgeving zijn met name het klooster en andere historische objecten van grote cultuurhistorische waarde. Het klooster vormt ook het scharnierpunt tussen het historische en recentere deel. Deze omgeving is van grote waarde en verdient spe-

ciale aandacht. Naar het buitengebied toe wordt de bebouwing in het historische lint meer landelijk en open van karakter; boerderijen en woonhuizen met natuurlijk materiaalgebruik bepalen het beeld. Door een weinig uitbundige detaillering en eenvoudige hoofdvormen kunnen nieuwe ontwikkelingen hier een natuurlijke plek in vinden. Afstemming op de omgeving moet voorop staan. In het recentere deel naar het centrum toe wordt het bebouwingsbeeld meer dorps en is de bebouwing in een meer ruime en groene setting geplaatst. Hier kunnen de afzonderlijke huizen meer eigen expressie krijgen, hoewel de samenhang in bouwmassa's vrij groot is. De hoofdpopzet is vaak eenvoudig met een zadeldak. Behoud van de groene en rustige woonomgeving is een ambitie; erfafscheidingen worden met name bij kopgevels van de Hilsestraat groen uitgevoerd.



Criteria

Aanvulling

Toevoegingen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa. Detaillering en materiaalgebruik van ondergeschikte onderdelen passen bij de karakteristieken van het bestaande bouwwerk. Gevelwijzigingen zijn afgestemd op de oorspronkelijke architectuur. Kleur- en materiaalwijzigingen zijn in overeenstemming met bestaande (historische) bebouwing. Natuurlijk materiaalgebruik vormt het uitgangspunt bij renovaties. Reclame-uitingen, windschermen en luifels zijn afgestemd op de vormgeving van de gevel en ondergeschikt aan het architectonisch beeld van het bouwwerk.

Invulling

Een nieuw bouwwerk volgt in zijn massa en vorm de geleding, schaal en maat van de omgeving. Grotere bouwwerken bevatten dientengevolge schaalverkleinende maatregelen. Individuele panden worden over het algemeen met een kap afgedekt; uitzonderingen hebben een meer zelfstandig karakter. De gevelcompositie is in het westelijk, landelijker deel verticaal

gericht.

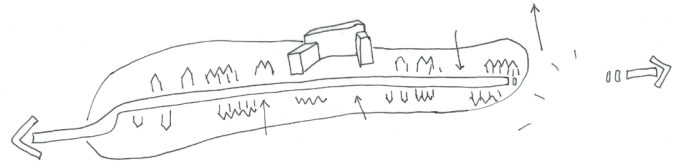
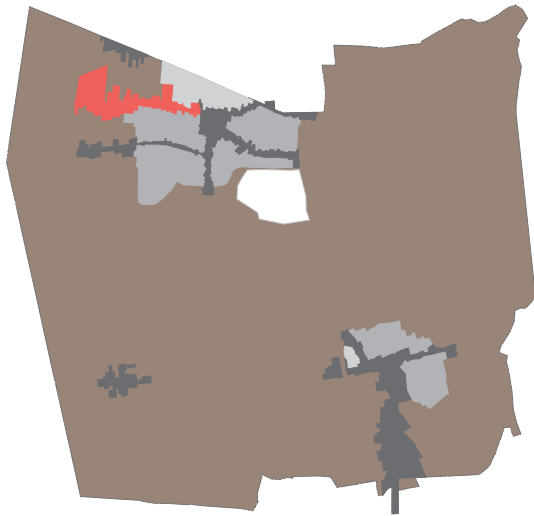
Materiaalgebruik en gevelopzet sluiten aan bij het karakter van de omgeving.

Eigentijdse invullingen worden niet uitgesloten, mits hieraan een duidelijke visie ten grondslag ligt, die in het bouwplan adequaat is vertaald en in een architectonische meerwaarde resulteert.

Ontwikkeling

Bij nieuwe ontwikkelingen in het westelijke deel en bij het klooster wordt een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan gemaakt, waarin ambitie en resultaat toetsbaar worden vastgelegd. Deze plannen worden ter beoordeling aan de welstandscommissie voorgelegd.

In het gedeelte in het dorp is de eigen karakteristiek van de woonwijken leidend.



Structuur

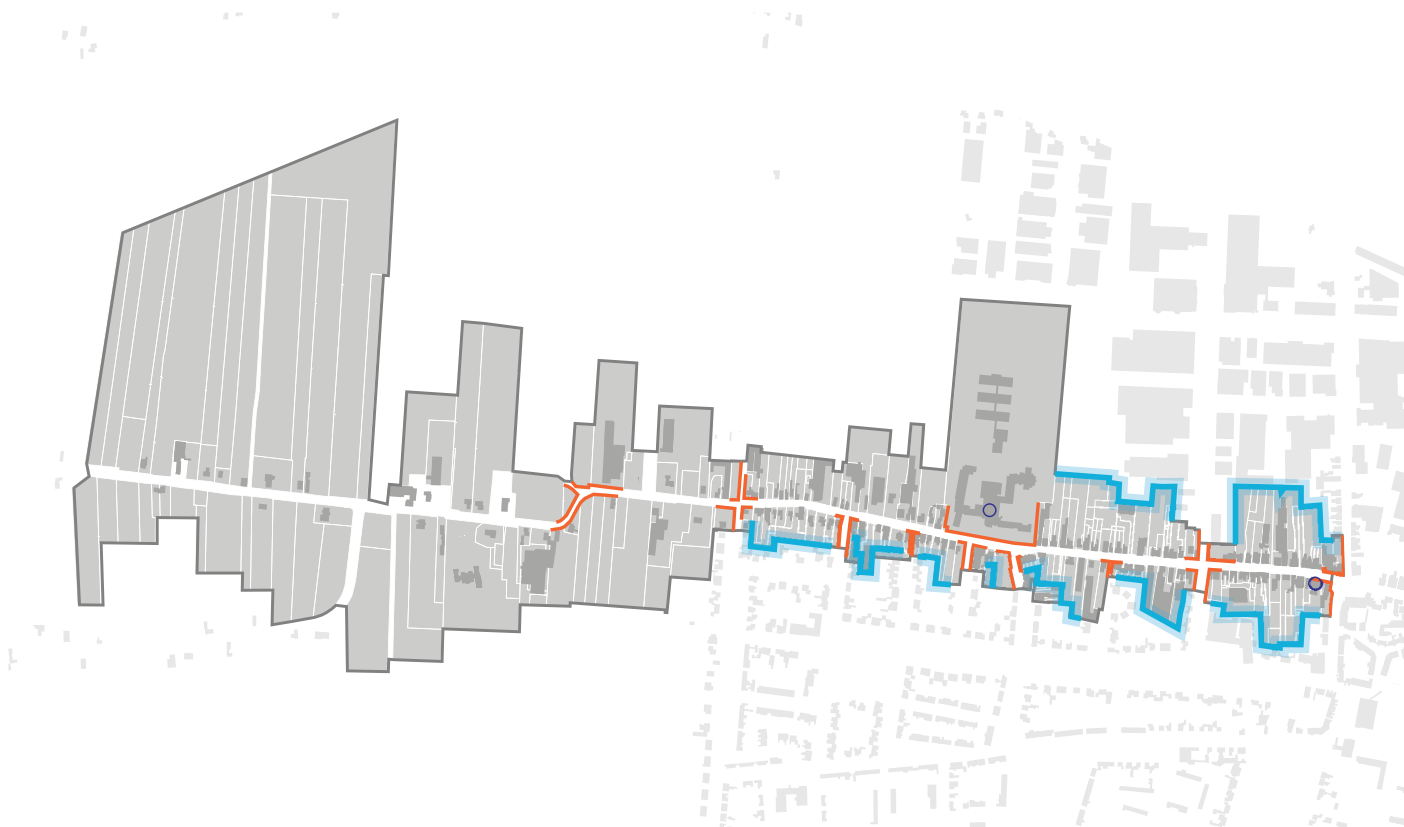
De Rechtvaart is een belangrijke ruimtelijke drager van het dorp. Dit historisch lint is ontstaan als onderdeel van de polderstructuur, waarin de Hoofdstraat uiteindelijk overgaat naar het buitengebied. Aan het lint staan oudere panden afgewisseld met jongere invullingen, waardoor het gebied langzaam aan is verdicht. Ook bevinden zich hier enkele bedrijven met achterliggende bedrijfspanden aan de straat. Vrijstaande woningen, tweekappers en geschakelde woningen bepalen het beeld; midden in de Antoniusstraat staat het forse bouwvolume van de Vossenbergh. De hoofdopzet van de woningen is merendeels twee bouwlagen met een kap; incidentele platte daken bij appartementengebouwen komen ook voor. De woningen staan over het algemeen dicht op de straat waardoor de rooilijn vrij recht is; in de Antoniusstraat komt een meer divers beeld voor.

Ambitie

De Rechtvaart is een mengeling van boerderijen, landhuizen en bedrijven, waardoor het buitengebied wordt vermengd met het dorp. Door de ruime opzet is een individuele opzet van een kavel mogelijk, echter een landelijke, meer horizontale manier van

bouwen verdient de voorkeur. Het oude lint vertegenwoordigt een belangrijke ruimtelijke kwaliteit.

De Antoniusstraat kent als uitloper van de Rechtvaart een grillige rooilijn. Bedrijven, appartementengebouwen en ruime voortuinen veroorzaken gaten in de rooilijn, andere woningen staan juist dicht op de straat. Eventuele nieuwe ontwikkelingen krijgen hierdoor meer vrijheid voor eigen expressie, alsook een meer eigen materiaalgebruik. Dit deel van het lint heeft een meer utilitair en open karakter, waardoor verschil in kapvormen en uitstraling mogelijk is. Aan de Hoofdstraat, waar de aansluiting aan het centrum plaatsvindt, staan de panden juist veel meer aan de weg. Door deze grotere dichtheid wordt de samenhang belangrijker. Veelal staan de woningen met een kopgevel aan de straat, uitgevoerd in een donkerbruine baksteen. Ander kleurgebruik is als incident mogelijk, maar wordt terughoudend toegepast. Eigentijds bouwen is een mogelijkheid, maar wel als duidelijk onderscheidend en eigen object binnen het patroon van de Hoofdstraat. Het straatbeeld kent een meer verticaal karakter en een veelvoud aan sierlijsten- en gevels.



Criteria

Aanvulling

Toevoegingen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa. Detaillering en materiaalgebruik van ondergeschikte onderdelen passen bij de karakteristieken van het bestaande bouwwerk. Gevelwijzigingen zijn afgestemd op de oorspronkelijke architectuur. Kleur- en materiaalwijzigingen zijn in overeenstemming met bestaande (historische) bebouwing. Natuurlijk materiaalgebruik vormt het uitgangspunt bij renovaties. Reclame-uitingen, windschermen en luifels zijn afgestemd op de vormgeving van de gevel en ondergeschikt aan het architectonisch beeld van het bouwwerk.

Invulling

Een nieuw bouwwerk volgt in zijn massa en vorm de geleiding, schaal en maat van de omgeving. Grotere bouwwerken bevatten dientengevolge schaalverkleinende maatregelen. Individuele panden worden over het algemeen met een kap afgedekt; uitzonderingen hebben een meer zelfstandig karakter. De gevelcompositie is aan de Rechtvaart en de Hoofdstraat over het

algemeen verticaal gericht. Aan de Antoniusstraat zijn ook andere oplossingen mogelijk.

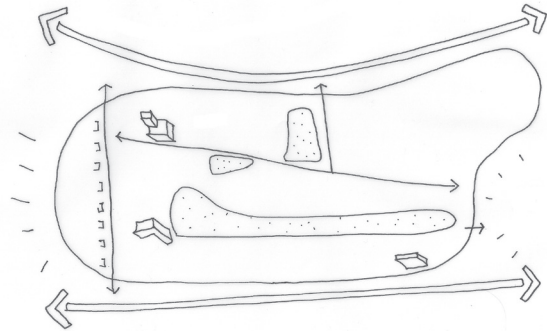
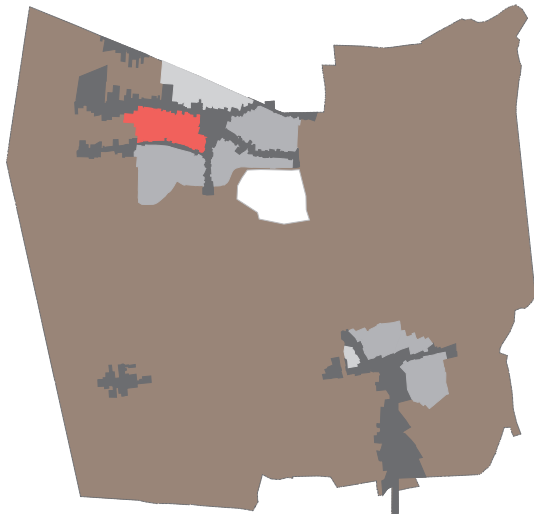
Materiaalgebruik en gevelopzet sluiten aan bij het karakter van de omgeving.

Eigentijdse invullingen worden niet uitgesloten, mits hieraan een duidelijke visie ten grondslag ligt, die in het bouwplan adequaat is vertaald en in een architectonische meerwaarde resulteert.

Ontwikkeling

Bij nieuwe ontwikkelingen aan dit lint wordt een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan gemaakt, waarin ambitie en resultaat toetsbaar worden vastgelegd. Deze plannen worden ter beoordeling aan de welstandscommissie voorgelegd.

De beschreven karakteristieken van de Rechtvaart, Antoniusstraat en Hoofdstraat zijn leidend.



Structuur

Het gebied 'Wonen Noord-West' ligt opgesloten tussen de uitlopers van Rechtdvaart en de Erasstraat. De stedenbouwkundige structuur van het gebied is orthogonaal opgezet, waarbij een duidelijke oriëntatie in oost-westelijke richting herkenbaar is. Een belangrijke rol nemen de Berndijksestraat en Vossenbergselaan in. Deze zijn de dragers van de ruimtelijke structuur. Centraal in het gebied ligt een open groen plein dat een grote belevingswaarde heeft. Ook de Vossenbergselaan is ruim en groen van opzet; de aanliggende vrijstaande woonhuizen en tweekappers hebben ook een ruime uitstraling. De straten in het zuidelijk deel zijn meer gesloten door de rijwoningen. Incidenteel bevinden zich hier enkele forsere bouwmassa's, gevormd door een school en een appartementengebouw.

Ambitie

Voor deze woonwijken is behoud van de samenhang en identiteit van de wijken zelf waardevol. Vanwege het mindere belang voor de ruimtelijke kwaliteit van Kaatsheuvel als geheel is een meer globale toetsing mogelijk dan aan de hoofdassen.

De bebouwing heeft samenhang in massavorm.

Voor kleinschalige verbouwingen zijn de objectcriteria van toepas-

sing; voor zover deze niet van toepassing zijn is het uitgangspunt dat de woningen in een sterke ontworpen structuur zijn opgenomen waardoor individuele expressie mogelijk is.

Bouwplannen die de openbare ruimte belangrijk beïnvloeden, zoals erfscheidingen en zijaanbouwen, vragen een kritische blik, omdat hier de samenhang van het wijkbeeld aan de orde is.

Bij collectieve ruimten of openbare gebouwen wordt meer nadruk gegeven aan het belang van verzorgde ruimtelijke kwaliteit. Deze hebben een hoger ambitieniveau. De openheid van het groene plein en de Vossenbergselaan vergt speciale aandacht voor de aangrenzende bebouwing.



Criteria

Aanvulling

Toevoegingen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa.

Bij rijwoningen kan per pand een eigen expressie worden gegeven. Materiaal- en kleurgebruik en detaillering sluiten aan bij het bestaande bouwwerk.

Afwijkingen van de objectcriteria worden voorgelegd aan de welstandscommissie

Invulling

Een nieuw bouwwerk volgt in zijn massa en vorm de geleding, schaal en maat van de omgeving. Grotere bouwwerken bevatten een aansluiting op de bestaande omgeving.

De vorm van de bouwmassa is in evenwicht met de belendingen.

De hoofdopzet is evenwichtig met een hiërarchie in bouwdelen.

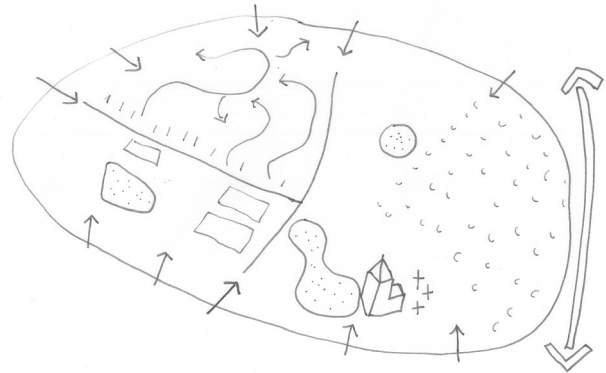
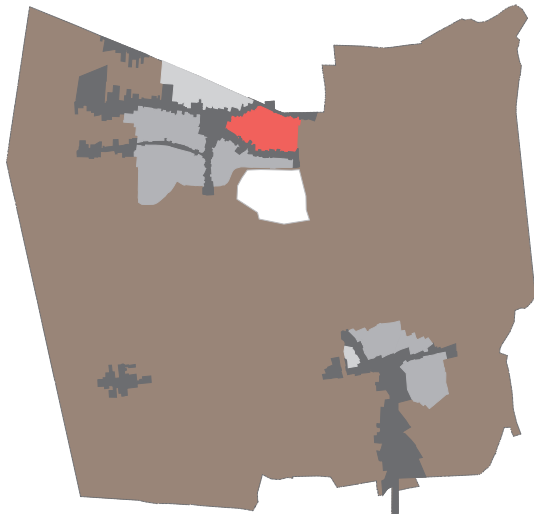
Op 'bijzondere' locaties is aandacht besteed aan het stedenbouwkundige en architectonische karakter van de woonwijk.

Op locaties met het basisniveau kan de bebouwing een zelfstandig karakter hebben.

Ontwikkeling

Bij uitbreidingen op grotere schaal is het uitgangspunt dat een beeldkwaliteitsplan wordt gemaakt. Aandacht voor de eigenheid van de bestaande structuur heeft prioriteit.

Inbreidingen sluiten aan op de structuur en het beeld van de omgeving maar kunnen ook een meer zelfstandig karakter hebben.



Structuur

Het gebied 'wonen Noord-Oost' ligt ingeklemd tussen de Gasthuisstraat en Vaartstraat.

Het meest oostelijke deel is een villapark, waarbij vrijstaande woonhuizen in een parkachtige setting vrij zelfstandig staan. Hoewel de villa's een eigen identiteit hebben bestaat er samenhang in de stedenbouwkundige structuur, ondersteund door groenelementen. Het middendeel heeft een meer kronkelige opzet met tweekap-pers en geschakelde woningen. Het deel dat het meest tegen het centrum aan ligt heeft een eenvoudiger structuur, met een grote samenhang in het materiaalgebruik en de architectuur. Dit is het gebied dat onder de bestaande Monseigneur Volkerstraat ligt. Net boven de Gasthuisstraat staat de St. Jozefkerk, een rijksmonument dat een grote invloed heeft op de omliggende openbare ruimte. De omliggende groene pleinruimtes hebben een grote ruimtelijke kwaliteit.

Ambitie

De vrijstaande villa's in de parkachtige omgeving worden beschouwd als zelfstandige objecten in het groen en verdragen meer eigen expressie. Binnen de weliswaar eenvoudige massavormen kan

een rijk palet aan materialen, kleuren en stijlen worden toegepast. Uitgangspunt hierbij is wel dat het terughoudende vrijstaande woningen blijven, gezien het rustige karakter van de buurt.

Het buurtje met de straatnamen vernoemd naar het Koningshuis verdraagt deze zelfstandigheid minder; hier wordt uitgegaan van een meer samenhangend beeld in kleur en materiaal afgestemd op de huidige karakteristiek.

De uitbreidingswijken vanaf de jaren 80 hebben een sterke structuur waardoor de woningen meer zelfstandige expressie verdragen. Door het kronkelige stratenpatroon zijn veel woningen meer ingesloten.

Rondom openbare gebouwen is een hoger ambitieniveau vereist.



Criteria

Aanvulling

Toevoegingen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa.

Bij rijwoningen kan per pand een eigen expressie worden gegeven. Materiaal- en kleurgebruik en detaillering sluiten aan bij het bestaande bouwwerk.

Bij vrijstaande woningen is meer afwijking en eigenheid mogelijk. Afwijkingen van de objectcriteria worden voorgelegd aan de welstandscommissie

Invulling

Een nieuw bouwwerk volgt in zijn massa en vorm de geleiding, schaal en maat van de omgeving. Grotere bouwwerken bevatten een aansluiting op de bestaande omgeving.

De vorm van de bouwmassa is in evenwicht met de belendingen.

Bij vrijstaande woningen is meer afwijking en eigenheid mogelijk.

De hoofdopzet is evenwichtig met een hiërarchie in bouwdelen.

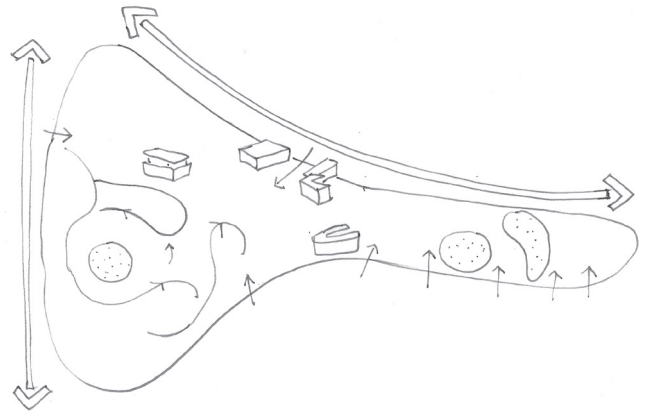
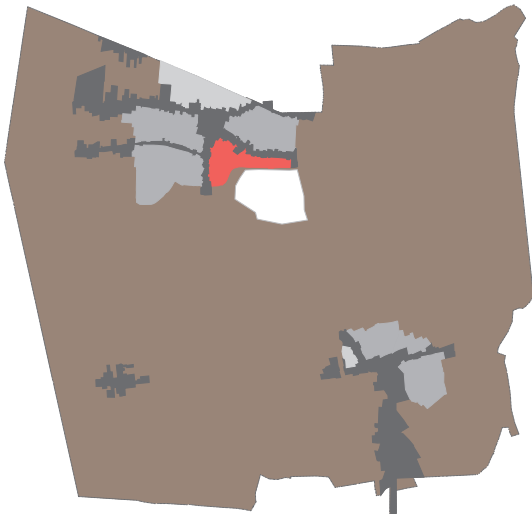
Op 'bijzondere' locaties zoals bij de kerk is aandacht besteed aan het stedenbouwkundige en architectonische karakter van de woonwijk.

Op locaties met het basisniveau kan de bebouwing een zelfstandig karakter hebben.

Ontwikkeling

Bij uitbreidingen op grotere schaal is het uitgangspunt dat een beeldkwaliteitsplan wordt gemaakt. Aandacht voor de eigenheid van de bestaande structuur heeft prioriteit.

Inbreidingen sluiten aan op de structuur en het beeld van de omgeving maar kunnen ook een meer zelfstandig karakter hebben. Speciale aandacht vereist de omgeving van de Sint Jozefkerk.



Structuur

Het beeld van het westelijke deel van dit gebied wordt bepaald door woonerven uit de jaren '80; rondom een centraal groen veld kronkelt het stratenpatroon, waardoor achterkanten vaker ook vanuit de openbare ruimte kunnen worden waargenomen. Op het voormalige gebied van een bedrijf wordt op het moment van dit schrijven een nieuwe woonomgeving gerealiseerd. Hier worden rijenwoningen en een centraal appartementengebouw gerealiseerd. In het oostelijk deel staan enkele forse bouwmassa's voor zorggebouwen centraal; hieromheen bevinden zich enkele straten met voornamelijk vrijstaande woningen en een enkele tweekapper, in een groene omgeving die veel kwaliteit biedt. Deze straten zijn vanaf de jaren '50 ontstaan en langzaam volgemaakt. De Heikant is een verwijzing naar een historisch gebied ten zuiden van het huidige centrum en is in de jaren '90 ingevoegd. Hier zijn ook enkele kantoren gerealiseerd.

Ambitie

Voor deze woonwijken is behoud van de samenhang en identiteit van de wijken zelf waardevol. Vanwege het mindere belang voor de ruimtelijke kwaliteit van Kaatsheuvel als geheel is een meer globale

toetsing mogelijk dan aan de hoofdassen.

De bebouwing heeft samenhang in massavorm.

Voor kleinschalige verbouwingen zijn de objectcriteria van toepassing; voor zover deze niet van toepassing zijn is het uitgangspunt dat de woningen in een sterke ontworpen structuur zijn opgenomen waardoor individuele expressie mogelijk is.

Bouwplannen die de openbare ruimte belangrijk beïnvloeden, zoals erfscheidingen en zijaanbouwen, vragen een kritische blik, omdat hier de samenhang van het wijkbeeld aan de orde is.

Bij collectieve ruimten of openbare gebouwen wordt meer nadruk gegeven aan het belang van verzorgde ruimtelijke kwaliteit. Deze hebben een hoger ambitieniveau. De beeldbepalende grotere gebouwen zijn als herkenningspunten in de wijk van belang.



Criteria

Aanvulling

Toevoegingen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa.

Bij rijwoningen kan per pand een eigen expressie worden gegeven. Materiaal- en kleurgebruik en detaillering sluiten aan bij het bestaande bouwwerk.

Bij vrijstaande woningen is meer afwijking en eigenheid mogelijk. Afwijkingen van de objectcriteria worden voorgelegd aan de welstandscommissie

Invulling

Een nieuw bouwwerk volgt in zijn massa en vorm de geleiding, schaal en maat van de omgeving. Grotere bouwwerken bevatten een aansluiting op de bestaande omgeving.

De vorm van de bouwmassa is in evenwicht met de belendingen.

Bij vrijstaande woningen is meer afwijking en eigenheid mogelijk.

De hoofdopzet is evenwichtig met een hiërarchie in bouwdelen.

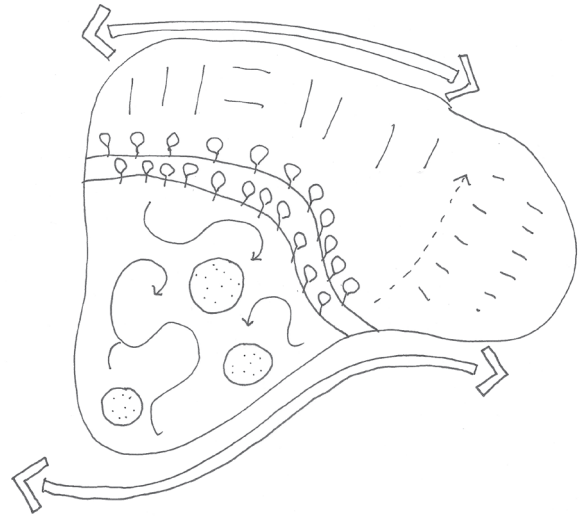
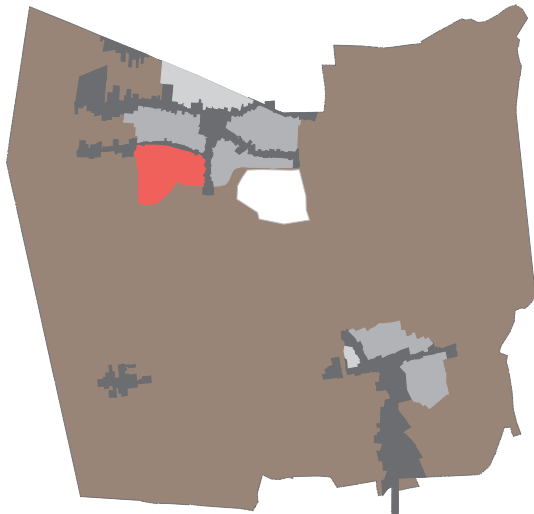
Bij de dorpsranden is aandacht besteed aan het stedenbouwkundige en architectonische karakter van de woonwijk.

Op locaties met het basisniveau kan de bebouwing een zelfstandig karakter hebben.

Ontwikkeling

Bij uitbreidingen op grotere schaal is het uitgangspunt dat een beeldkwaliteitsplan wordt gemaakt. Aandacht voor de eigenheid van de bestaande structuur heeft prioriteit.

Inbreidingen sluiten aan op de structuur en het beeld van de omgeving maar kunnen ook een meer zelfstandig karakter hebben.



Structuur

In het zuidwestelijke deel van Kaatsheuvel bevinden zich woonwijken die een duidelijke samenhang en tijdsbeeld laten zien. Het noordelijk deel bestaat uit vooroorlogse woningbouw in traditionele verkaveling, het zuidelijk deel is in de laatste decennia van de vorige eeuw gebouwd, in een veel vrijere verkaveling. De wijken hebben een samenhangend karakter en eigen identiteit die waardevol zijn. Een duidelijke scheidslijn in het gebied is de Europalaan die als ringweg dienst heeft gedaan maar vanaf de jaren '90 in de woonwijk is komen te liggen. De Europalaan vormt vanuit de openbare ruimte een karakteristieke as met een ruime en groene uitstraling.

Ambitie

Voor deze woonwijken is behoud van de samenhang en identiteit van de wijken zelf waardevol. Vanwege het mindere belang voor de ruimtelijke kwaliteit van Kaatsheuvel als geheel is een meer globale toetsing mogelijk dan aan de hoofdassen.

Voor kleinschalige verbouwingen zijn de objectcriteria van toepassing; voorzover deze niet van toepassing zijn is het uitgangspunt dat de woningen in een sterke ontworpen structuur zijn opgenomen waardoor individuele expressie mogelijk is. Bouwplannen die

de openbare ruimte belangrijk beïnvloeden, zoals erfscheidingen en zijaanbouwen, vragen een kritische blik, omdat hier de samenhang van het wijkbeeld aan de orde is.

Bij collectieve ruimten of openbare gebouwen wordt meer nadruk gegeven aan het belang van een verzorgde ruimtelijke kwaliteit. Deze hebben een hoger ambitieniveau.

De dorpsranden aan de zuid- en westzijde zijn beeldbepalend vanaf het buitengebied. Bouwplannen aan deze randen vragen een kritische beoordeling.



Criteria

Aanvulling

Toevoegingen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa.

Bij rijwoningen kan per pand een eigen expressie worden gegeven. Materiaal- en kleurgebruik en detaillering sluiten aan bij het bestaande bouwwerk.

Afwijkingen van de objectcriteria worden voorgelegd aan de welstandscommissie

Invulling

Een nieuw bouwwerk volgt in zijn massa en vorm de geleding, schaal en maat van de omgeving. Grotere bouwwerken bevatten een aansluiting op de bestaande omgeving.

De vorm van de bouwmassa is in evenwicht met de belendingen.

De hoofdopzet is evenwichtig met een hiërarchie in bouwdelen.

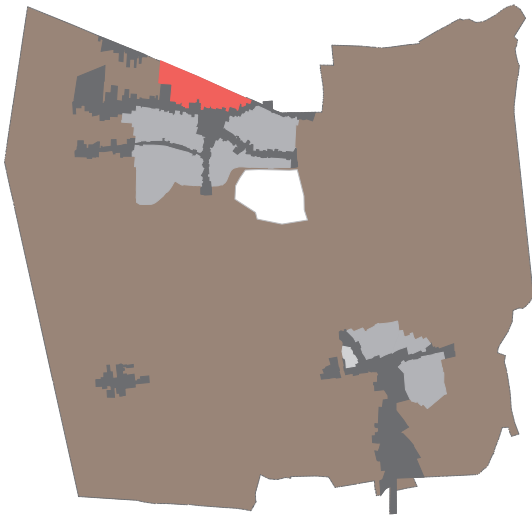
Op bijzondere locaties is aandacht besteed aan de stedenbouwkundige en architectonische karakter van de woonwijk.

Op locaties met het basisniveau kan de bebouwing een zelfstandig karakter hebben.

Ontwikkeling

Bij uitbreidingen is het uitgangspunt dat een beeldkwaliteitsplan wordt gemaakt, wanneer sprake is van een nieuwe dorpsrand. Landschappelijke waarden hebben hier prioriteit.

Inbreidingen sluiten aan op de structuur en het beeld van de omgeving maar kunnen ook een meer zelfstandig karakter hebben.



Structuur

Lange tijd heeft het centrum van Kaatsheuvel (het gebied rond de Hoofdstraat en het verlengde daarvan) aan de noordzijde aan het landschap gegrensd. Vanaf de jaren '60 is haaks op de Hoofdstraat de bestaande verbinding tussen Kaatsheuvel en Sprang-Capelle bebouwd met bedrijven. Vanaf de jaren '90 is het gebied tussen de Hoofdstraat en de Zuidhollandsedijk volledig volgebouwd met bedrijfsgebouwen. Hier bevindt zich ook een belangrijke entree van het dorp vanaf de N261. Het driehoekige gebied is rechthoekig verkaveld, zonder een duidelijke ruimtelijke hiërarchie van hoofd- en bijwegen. De Jan de Rooijstraat is de belangrijkste drager van het gebied als verbinding van het centrum met het achtergebied. De bebouwing hieraan is weinig samenhangend en heeft niet overal een hoogwaardige uitstraling. Over het algemeen zijn de daken plat afgedekt en bepalen metalen gevels in combinatie met glazen puien het straatbeeld. Grote reclames bevinden zich op de grote gesloten vlakken. Door kleine doorsteken vanaf de Hoofdstraat bevinden zich gevoelige stedenbouwkundige plekken waar achter de hoofdstraat wordt geparkeerd.

Ambitie

Voor Kaatsheuvel heeft het bedrijventerrein een niet alleen een groot economisch belang, maar ook een ruimtelijk bepalende functie. Door de directe ligging aan het centrum en door de doorgaande verkeersfunctie richting het centrum wordt een groot belang toegerekend aan de ruimtelijke kwaliteit van ten minste de doorgaande wegen. Met name het reclamebeleid zal hier een bepalende rol in moeten krijgen. De bedrijfsbebouwing is overwegend plat afgedekt, echter anonieme en weinig sprekende gevels van een puur utilitair karakter moeten aan de doorgaande routes zoveel mogelijk worden vermeden. Materiaal zoals sandwich- en metalen gevelbepaling dient alleen op ondergeschikte en terugliggende bouwdeelen te worden toegepast en niet aan de representatieve kanten. Representatieve delen met kantoor- en verkoopfuncties worden meer eigenstandig vormgegeven. Door de forse bouwmassa's is een verscheidenheid aan kleurgebruik mogelijk. Een groenere inrichting van de terreinen grenzend aan het openbaar gebied verbetert de beleving van het gebied in grote mate.



Criteria

Aanvulling

Aanpassingen passen binnen de hoofdpzet van het bestaande pand.

Afwijkingen in vorm, materiaal of kleur bevinden zich achter de rooilijn van het pand.

Felle en contrasterende kleuren worden vermeden.

Reclame-uitingen en luifels zijn afgestemd op de vormgeving en ondergeschikt aan het architectonisch beeld van het bouwwerk.

Voor reclame vlak op de gevel geldt: maximaal 5 x 3 m, max 20% van het oppervlak van de betreffende gevel

Reclameborden boven de dakrand en lichtbakken zijn niet toegestaan.

Invulling

Een bouwwerk is met een representatief gedeelte naar de openbare ruimte gericht.

Gesloten gevels aan de openbare ruimte worden vermeden, zeker op hoeklocaties.

Het materiaalgebruik past bij de functie.

Het kleurgebruik is in grote lijnen ingetogen, met mogelijk kleuraccenten.

De inrichting van het voorterrein is verzorgd, bij voorkeur door middel van groenelementen.

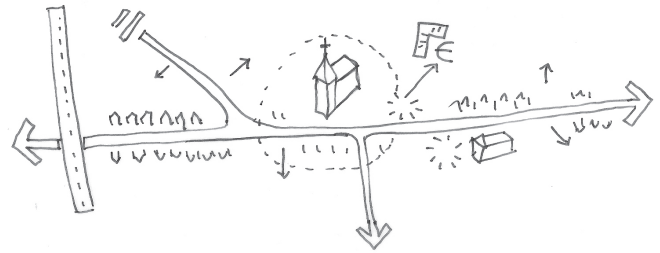
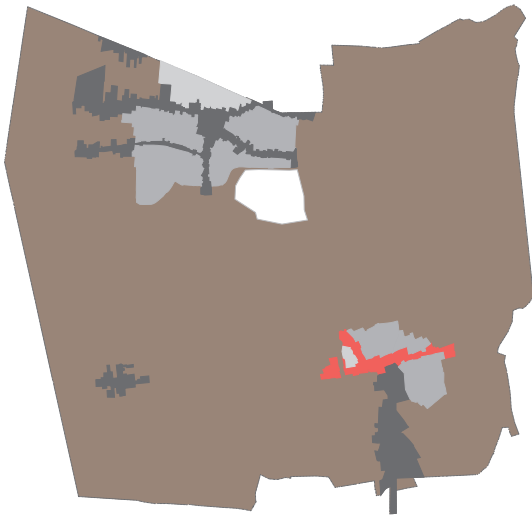
Nieuwe losstaande reclame bevindt zich op het voorterrein.

Bebouwing aan de doorgaande routes vraagt speciale aandacht, vooral daar waar deze het beeld van de entree van het dorp bepalen.

Ontwikkeling

Bij ontwikkelingen evenwijdig aan de N261 kan de zichtlocatie een belangrijk uitgangspunt zijn. Eventuele achterkanten krijgen een representatieve functie.

Het beeldkwaliteitsplan voor de uitbreiding van de Kets dient als toetsingskader.



Structuur

Het centrum van Loon op Zand is ontstaan langs de doorgaande, oost-west lopende route met daaraan enkele belangrijke gebouwen, zoals de kerk. De structuur van het dorp is nog duidelijk te herkennen, al is deze door de komst van de N261 aan de westzijde wel doorsneden. De vertakking in noordelijke richting loopt niet door en is een duidelijk historisch restant. De route komend vanuit De Moer in het westen is de duidelijke drager van het stedenbouwkundige weefsel. Later zijn ten noorden, en meer recenter ten zuiden van dit lint de woonwijken gebouwd.

De bebouwing in het centrum wordt gekenmerkt door een duidelijk verticale geleding, meestal twee lagen met een kap loodrecht of evenwijdig aan de weg. Op sommige gedeelten is de dichtheid groot te noemen, met bijna aan elkaar gebouwde panden. In gedeelten met lagere dichtheid zijn doorkijken naar de achterliggende gebieden aanwezig.

Ambitie

Ter versterking van het centrum wordt het behoud van het historische karakter van de bebouwing als uitgangspunt gesteld. Hierbij zijn de verticale parcellering, het traditionele metselwerk en de toe-

passing van kappen bepalend. Het veelzijdige karakter kan echter worden versterkt door eigentijdse invullingen, welke geïnspireerd zijn op de traditionele bouwwijze. Eigentijds bouwen resulteert in een duidelijk onderscheidend en eigen object binnen het patroon van het bebouwingslint.



Criteria

Aanvulling

Toevoegingen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa. Detaillering en materiaalgebruik van ondergeschikte onderdelen passen bij de karakteristieken van het bestaande bouwwerk. Gevelwijzigingen zijn afgestemd op de oorspronkelijke architectuur. Kleur- en materiaalwijzigingen zijn in overeenstemming met bestaande (historische) bebouwing. Natuurlijk materiaalgebruik vormt het uitgangspunt bij renovaties. Reclame-uitingen, windschermen en luifels zijn afgestemd op de vormgeving van de gevel en ondergeschikt aan het architectonisch beeld van het bouwwerk.

Invulling

Een nieuw bouwwerk volgt in zijn massa en vorm de geleding, schaal en maat van de omgeving. Grotere bouwwerken bevatten dientengevolge schaalverkleinende maatregelen. Individuele panden worden over het algemeen met een kap afgedekt; uitzonderingen hebben een meer zelfstandig karakter. De gevelcompositie is over het algemeen verticaal gericht.

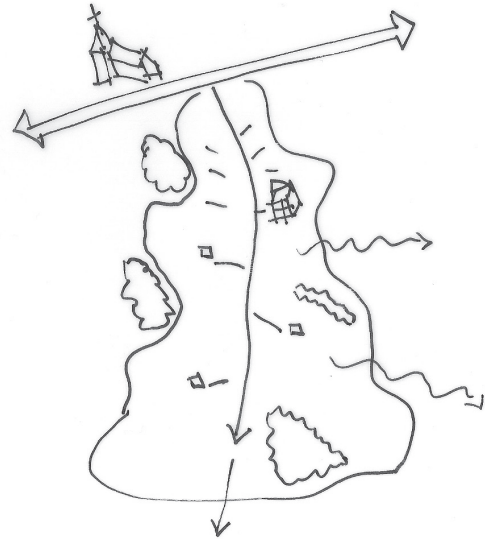
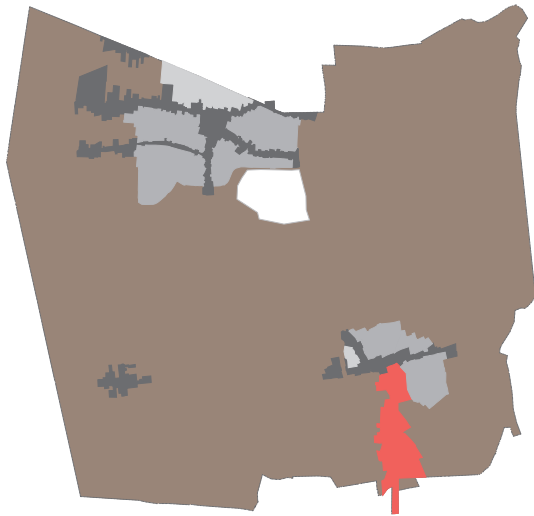
Materiaalgebruik en gevelopzet sluiten aan bij het karakter van de omgeving.

Eigentijdse invullingen worden niet uitgesloten, mits hieraan een duidelijke visie ten grondslag ligt, die in het bouwplan adequaat is vertaald en in een architectonische meerwaarde resulteert.

Ontwikkeling

Bij nieuwe ontwikkelingen aan dit lint wordt een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan gemaakt, waarin ambitie en resultaat toetsbaar worden vastgelegd. Deze plannen worden ter beoordeling aan de welstandscommissie voorgelegd.

Het centrumgebied met de beeldbepalende kerk en de pleinruimtes vraagt speciale aandacht; behoud van de bestaande karakteristiek is hier leidend.



Structuur

Het Witte Kasteel is een gebouw dat onmiskenbaar een belangrijke plaats heeft in het collectieve geheugen van Loon op Zand. De historische as waaraan het ligt loopt van het zuiden als een groene long de kern in. Hieraan liggen behalve het kasteel wat plukjes vrijstaande agrarische bebouwing en landhuizen. Een belangrijke recente ontwikkeling is de bouw van een fors woningbouwproject in de oksel van de Kasteellaan en de Kerkstraat. Een enkel bedrijf en de tennisbanen zijn aan de laan gehuisvest; veelal zijn deze door middel van een oprijlaan of forse beplanting gescheiden van de Kasteellaan. Aan de Kasteellaan liggen door de aangeplante boschages enkele zogenaamde groene kamers waardoor het omringende coulissenlandschap waarneembaar is. Door de rechte as met de statige bomen komt de Kasteellaan groen en monumentaal over.

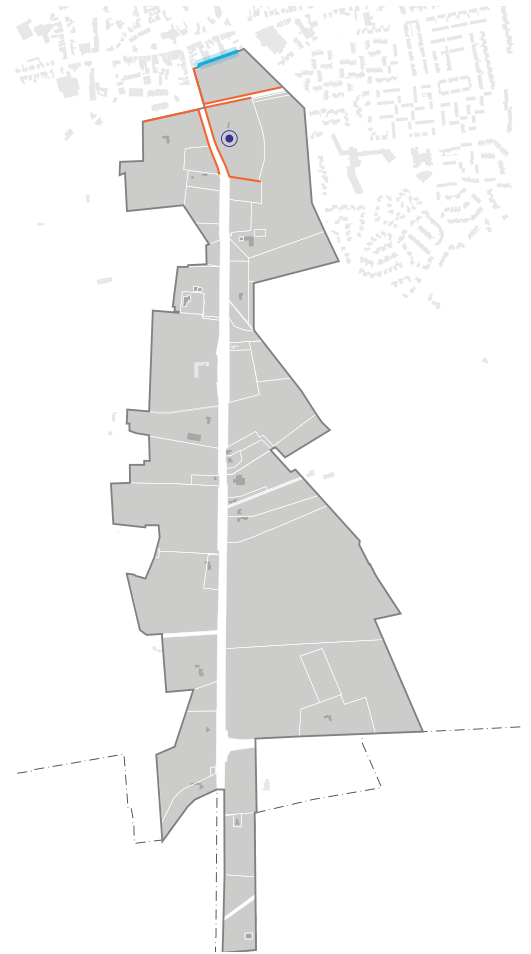
Ambitie

Het groene, parkachtige en in het zuiden meer landelijke karakter van de Kasteellaan moet worden behouden. Agrarische bebouwing afgewisseld met landgoederen en landhuizen bepalen het beeld. Seriematige bebouwing wordt voorkomen, door het ontwikkelen van individuele panden. De toegang tot het dorp vanuit recreatieve

aspecten bezien is belangrijk.

Een geleidelijke overgang tussen dorps en landelijk bouwen door een mix van horizontaal en verticaal gerichte ontwerpen. De groene kamers kunnen worden benut voor ontwikkelingen met een landgoedkarakter.

Het Witte Kasteel wordt gezien als de belangrijkste drager van de laan; nieuwe ontwikkelingen mogen niet concurreren met dit statige pand.



Criteria

Aanvulling

Aanvullingen zijn ondergeschikt aan hoofdmassa.

Detailtering en materiaalgebruik van ondergeschikte onderdelen passen bij de karakteristieken van het bestaande bouwwerk en van het omringende landschap.

Gevelwijzigingen zijn afgestemd op de oorspronkelijke architectuur.

Eigentijdse aanvullingen zijn mogelijk wanneer het contrast een duidelijke kwaliteit oplevert.

Erfafscheidingen hebben een streekgebonden uiterlijk (groen- of houtwallen) in een gedekte tint.

Voorerven bij woningen hebben een open en groene uitstraling.

Bijgebouwen zijn in een gedekte tint uitgevoerd en zijn ondergeschikt aan de hoofdbebouwing.

Invulling

Nieuwe solitaire huizen hebben een landelijke uitstraling met een bijpassende detailtering.

Eigentijdse interpretaties zijn mogelijk binnen de contouren van landelijke bebouwing, mits consequent toegepast en zorgvuldig

gedetailleerd.

Nieuwe bouwwerken volgen in massa en vorm de geleding, schaal en maat van de Kasteellaan. De bestaande openheid wordt gerespecteerd.

Bedrijfsbebouwing is afgedekt met een schuine kap of een hedendaagse afgeleide daarvan. De detailtering is sober maar zorgvuldig. Het materiaalgebruik is waar mogelijk natuurlijk; het kleurgebruik is ingetogen met natuurlijke tinten.

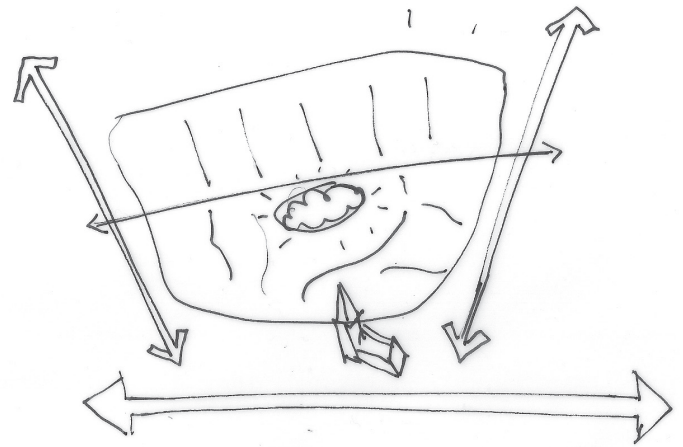
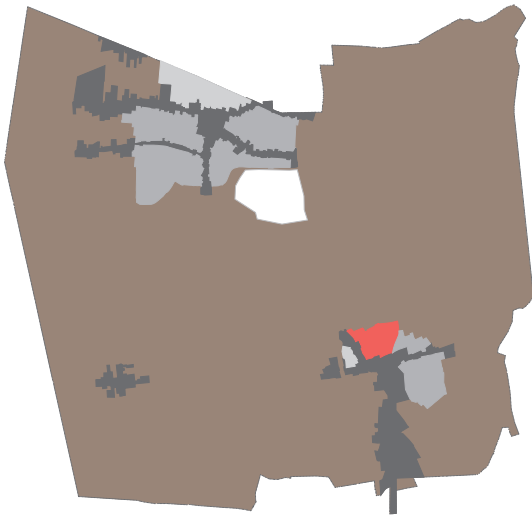
Bedrijfsbebouwing bevindt zich achter de woning.

Ontwikkeling

Bij nieuwe ontwikkelingen in dit gebied wordt een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan gemaakt, waarin ambitie en resultaat toetsbaar worden vastgelegd.

Deze plannen worden ter beoordeling voorgelegd aan de welstandscommissie.

Seriematige bebouwing wordt vermeden. Het open karakter en de overgang van landschap naar dorp zijn leidend voor nieuwe ontwikkelingen.



Structuur

Het gebied ten noorden van de Kerkstraat wordt gekenmerkt door een grote diversiteit in woningtypologie; gestapelde woningbouw, vrijstaande, geschakelde en rijwoningen staan naast elkaar. Het gebied wordt in twee gedeelten gesneden door de Gerlachusstraat die van oost naar west loopt; ten noorden van deze straat is de opzet vrij streng en strak, terwijl ten zuiden, rondom de kerk, een meer organische structuur aanwezig is. Het hart wordt hier gevormd door een groene ruimte met een zorgcentrum. Binnen de strakke en rigide stedenbouwkundige opzet aan de noordzijde staan verschillende woningtypes; het betreft vooral rijwoningen en tweekappers. In de lijn van het Nieuwe Bouwen zijn bij de lijnverkavelingen de hoeken open en groen gehouden.

Ambitie

Voor de uitbreidingsgebieden uit de jaren '70 is behoud van de samenhang en identiteit van de wijken zelf waardevol. Vanwege het mindere belang voor de ruimtelijke kwaliteit van Loon op Zand als geheel is een meer globale toetsing mogelijk dan aan de hoofdassen.

De bebouwing heeft samenhang in massavorm.

Voor kleinschalige verbouwingen zijn de objectcriteria van toepassing; voor zover deze niet van toepassing zijn is het uitgangspunt dat de woningen in een sterke ontworpen structuur zijn opgenomen waardoor individuele expressie mogelijk is.

Bouwplannen die de openbare ruimte belangrijk beïnvloeden, zoals erfscheidingen en zijaanbouwen, vragen een kritische blik, omdat hier de samenhang van het wijkbeeld aan de orde is.

Bij collectieve ruimten of openbare gebouwen wordt meer nadruk gegeven aan het belang van een verzorgde ruimtelijke kwaliteit. Deze hebben een hoger ambitieniveau. De beeldbepalende grotere gebouwen zijn als herkenningspunten in de wijk van belang.

Door de aanwezige diversiteit en de heldere bestaande structuur kunnen nieuwe toevoegingen bijdragen aan de eigen identiteit van de woonomgeving.



Criteria

Aanvulling

Toevoegingen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa.

Bij rijwoningen kan per pand een eigen expressie worden gegeven. Materiaal- en kleurgebruik en detaillering sluiten aan bij het bestaande bouwwerk.

Bij vrijstaande woningen is meer afwijking en eigenheid mogelijk. Het open karakter van de hoeken bij rijwoningen is behoudenswaard. Dichtzetten met aanbouwen of erfscheidingen moet vermeden worden.

Afwijkingen van de objectcriteria worden voorgelegd aan de welstandscommissie

Invulling

Een nieuw bouwwerk volgt in zijn massa en vorm de geleding, schaal en maat van de omgeving. Grotere bouwwerken bevatten een aansluiting op de bestaande omgeving.

De vorm van de bouwmassa is in evenwicht met de belendingen. Bij vrijstaande woningen is meer afwijking en eigenheid mogelijk. De hoofdopzet is evenwichtig met een hiërarchie in bouwdelen.

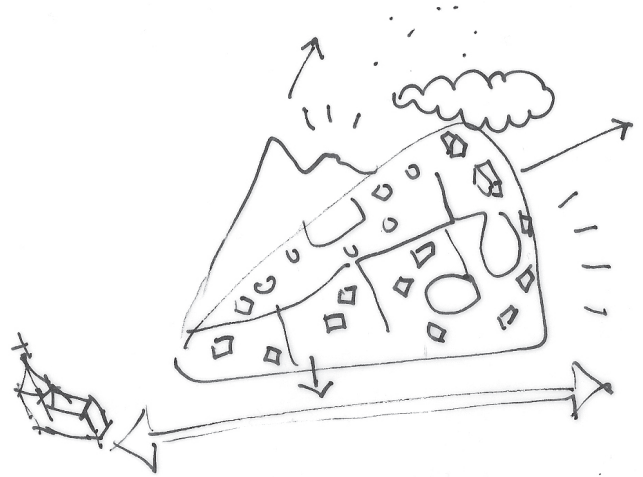
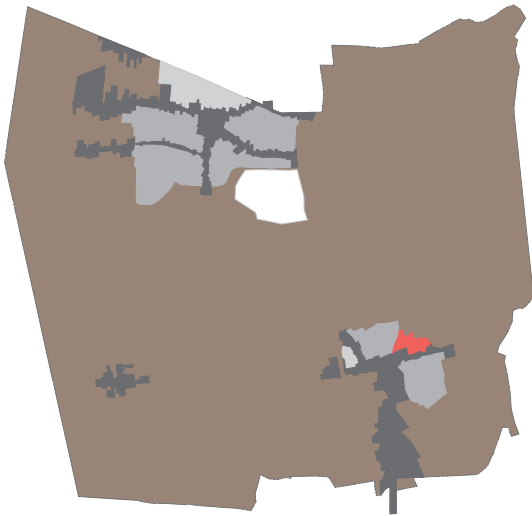
Bij de dorpsranden is aandacht besteed aan het stedenbouwkundige en architectonische karakter van de woonwijk.

Op locaties met het basisniveau kan de bebouwing een zelfstandig karakter hebben.

Ontwikkeling

Bij uitbreidingen op grotere schaal is het uitgangspunt dat een beeldkwaliteitsplan wordt gemaakt. Aandacht voor de eigenheid van de bestaande structuur heeft prioriteit, maar een eigen identiteit is zeker mogelijk.

Inbreidingen sluiten aan op de structuur en het beeld van de omgeving maar kunnen ook een meer zelfstandig karakter hebben.



Structuur

In de jaren '70 is ten noordoosten van de hoofdweg een uitbreidingsgebied gerealiseerd voor vrijstaande woningen. De woonwijk wordt gekenmerkt door een groene opzet waarin de woningen zijn opgenomen. Het gebied vormt door de groene opzet een logische overgang tussen dorp en land. Door de overwegend landhuisachtige opzet van de woningen bestaat er een bepaalde horizontaliteit; grote kapvormen en lagere goothoogtes domineren het bebouwde beeld.

Ambitie

De vrijstaande villa's in de parkachtige omgeving worden beschouwd als zelfstandige objecten in het groen en verdragen meer eigen expressie. Binnen de weliswaar eenvoudige massavormen kan een rijk palet aan materialen, kleuren en stijlen worden toegepast. Uitgangspunt hierbij is wel dat het terughoudende vrijstaande woningen blijven, gezien het rustige karakter van de buurt. Eigentijdse ontwikkelingen zijn mogelijk, wanneer deze refereren aan het landhuiskarakter van de woningen in de wijk.



Criteria

Aanvulling

Toevoegingen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa.

Materiaal- en kleurgebruik en detaillering sluiten aan bij het bestaande bouwwerk.

Bij de vrijstaande woningen is ook meer afwijking en eigenheid mogelijk.

Erfafscheidingen zijn opgebouwd uit groene elementen, passend in de wijk.

Afwijkingen van de objectcriteria worden voorgelegd aan de welstandscommissie

Invulling

Een nieuw bouwwerk volgt in zijn massa en vorm de geleding, schaal en maat van de omgeving. De proportie van de bouwmassa is in evenwicht met de belendingen en voegt zich binnen de groene hoofdropzet.

Een eigen identiteit van nieuwe woningen is mogelijk wanneer hieraan een consistente visie ten grondslag ligt, die refereert aan de karakteristiek van de omgeving.

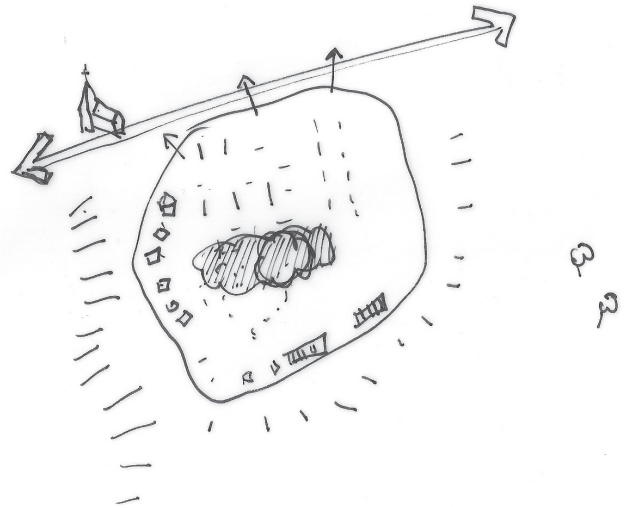
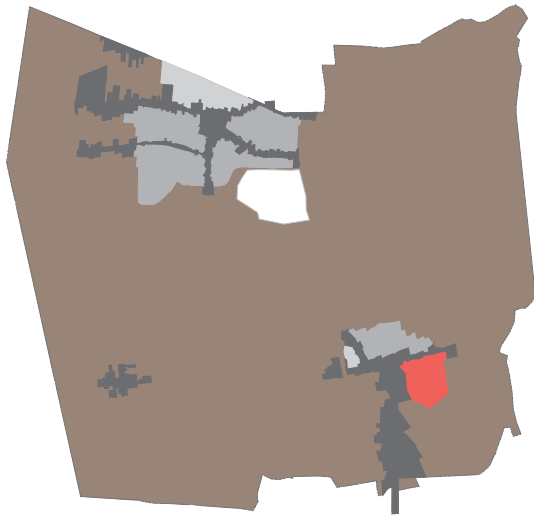
Op locaties met het basisniveau kan de bebouwing een zelfstandig karakter hebben.

Ontwikkeling

Bij uitbreidingen op grotere schaal is het uitgangspunt dat een beeldkwaliteitsplan wordt gemaakt, wanneer de dorpsrand wordt verplaatst. Aandacht voor de eigenheid van de bestaande structuur heeft prioriteit.

Inbreidingen sluiten aan op de structuur en het beeld van de omgeving maar kunnen ook een meer zelfstandig karakter hebben

De openheid van de wijk en het groene karakter zijn leidend voor nieuwe ontwikkelingen.



Structuur

Ten zuiden van de Kloosterstraat is vanaf de jaren '70 in verschillende fasen een woongebied gebouwd. Het hart van het gebied wordt gevormd door grotere gebouwen, met name een basisschool en een verzorgingshuis, in een ruime groene setting. De eerste woonbuurten aan de noordzijde zijn strak van opzet en bevatten voornamelijk rijwoningen. De bebouwing aan de zuidzijde is in de afgelopen decennia ontwikkeld in gedeelten met een eigen uitstraling en samenhang.

De dorpsrand is recentelijk onder regie van de beeldkwaliteit gerealiseerd en vertoont een zeer herkenbaar beeld en grote samenhang. Aan de westrand staan vrijstaande villa's in een groene omgeving. Het woongebied sluit op drie punten aan op de Kloosterstraat. De dorpsrand sluit op informele wijze aan op het buitengebied.

Ambitie

Hoewel de bebouwing en verkaveling in het gebied zeer divers is, is de ambitie om het verzorgde karakter te handhaven. Voor Molenwijk geldt nog een beeldkwaliteitsplan dat van toepassing kan blijven. Met name voor de dorpsranden is een samenhangende overgang naar het buitengebied belangrijk.

Bij de geschakelde woningen in het noordelijke deel kan een bouwplan meer individueel worden behandeld. De voorzieningen zijn het groene hart van de wijk; individuele woningen hebben elk hun eigen identiteit.



Criteria

Aanvulling

Toevoegingen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa.

Materiaal- en kleurgebruik en detaillering sluiten aan bij het bestaande bouwwerk.

Bij de vrijstaande woningen is ook meer afwijking en eigenheid mogelijk.

Erfafscheidingen zijn opgebouwd uit groene elementen, passend in de wijk.

Afwijkingen van de objectcriteria worden voorgelegd aan de welstandscommissie.

Invulling

Een nieuw bouwwerk volgt in zijn massa en vorm de geleding, schaal en maat van de omgeving. De proportie van de bouwmassa is in evenwicht met de belendingen en voegt zich binnen de groene hoofdropzet.

Een eigen identiteit van nieuwe woningen is mogelijk wanneer hieraan een consistente visie ten grondslag ligt, die refereert aan de karakteristiek van de omgeving.

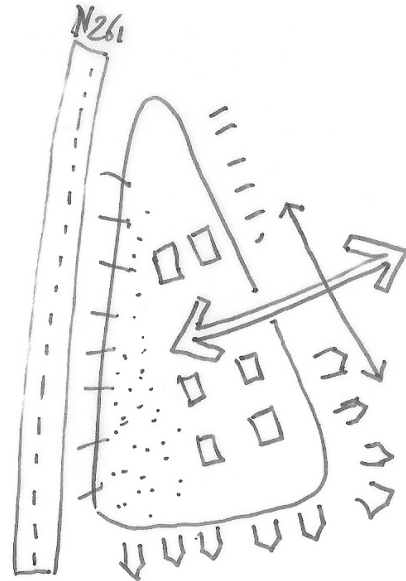
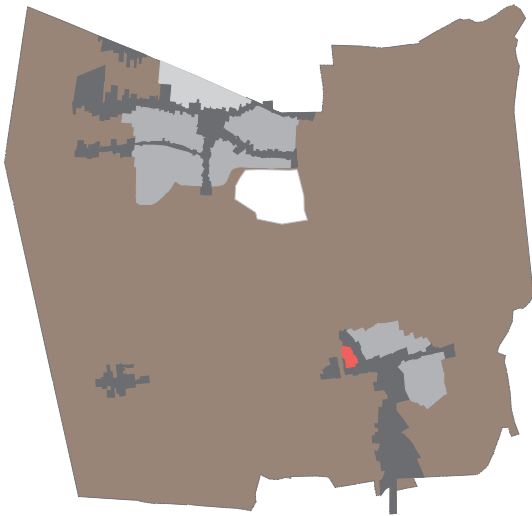
Op locaties met het basisniveau kan de bebouwing een zelfstandig karakter hebben.

Ontwikkeling

Bij uitbreidingen op grotere schaal is het uitgangspunt dat een beeldkwaliteitsplan wordt gemaakt, wanneer de dorpsrand wordt verplaatst. Aandacht voor de eigenheid van de bestaande structuur heeft prioriteit.

Inbreidingen sluiten aan op de structuur en het beeld van de omgeving maar kunnen ook een meer zelfstandig karakter hebben

De openheid van de wijk en het groene karakter zijn leidend voor nieuwe ontwikkelingen.



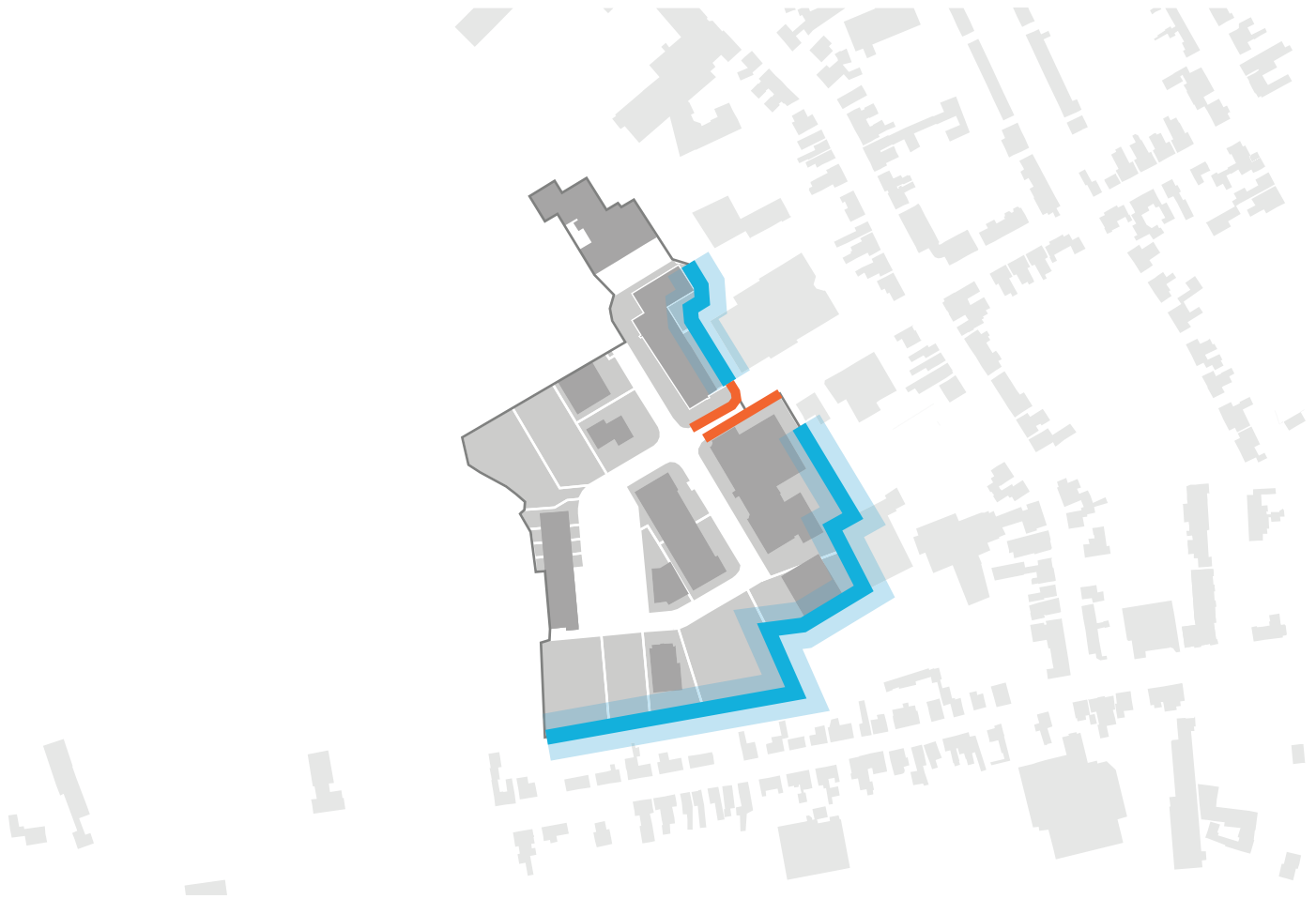
Structuur

Tussen de historische Hoge Steenweg en de N261 is in Loon op Zand het bedrijventerrein De Hoogt gevestigd. Het wordt ontsloten door de verlenging van de Gerlachusstraat, waardoor een soort T-vorm ontstaat. Links en rechts van de centrale as bevinden zich bedrijfsgebouwen en de brandweerkazerne die zich op de straat richten. In de buffer tussen de N261 en deze straat liggen enkele bedrijven in een meer groene omgeving.

Opvallend is dat in het middengebied een sterke samenhang bestaat in uitstraling, kleur en materiaalgebruik. Het gebied is sterk in zichzelf gekeerd; afgezien van de enige ontsluiting aan de Hoge Steenweg richten de gebouwen zich op het middengebied.

Ambitie

In het middengebied bestaat een sterke samenhang in kleur en materiaalgebruik. De samenhang in kleur- en materiaalgebruik wordt als waardevol beschouwd en dient te worden behouden. In de buffer tussen snelweg en middengebied kunnen meer autonome gebouwen ontwikkeld worden. Hierbij wordt de interactie met de N261 als uitgangspunt genomen.



Criteria

Aanvulling

Aanpassingen passen binnen de hoofdpzet van het bestaande pand.

Afwijkingen in vorm, materiaal of kleur bevinden zich achter de rooilijn van het pand.

Felle en contrasterende kleuren worden vermeden.

Reclame-uitingen en luifels zijn afgestemd op de vormgeving en ondergeschikt aan het architectonisch beeld van het bouwwerk.

Voor reclame vlak op de gevel geldt: maximaal 5 x 3 m, max 20% van het oppervlak van de betreffende gevel.

Reclameborden boven de dakrand en lichtbakken zijn niet toegestaan.

Invulling

Een bouwwerk is met een representatief gedeelte naar de openbare ruimte gericht.

Gesloten gevels aan de openbare ruimte worden vermeden, zeker op hoeklocaties.

Het materiaalgebruik past bij de functie.

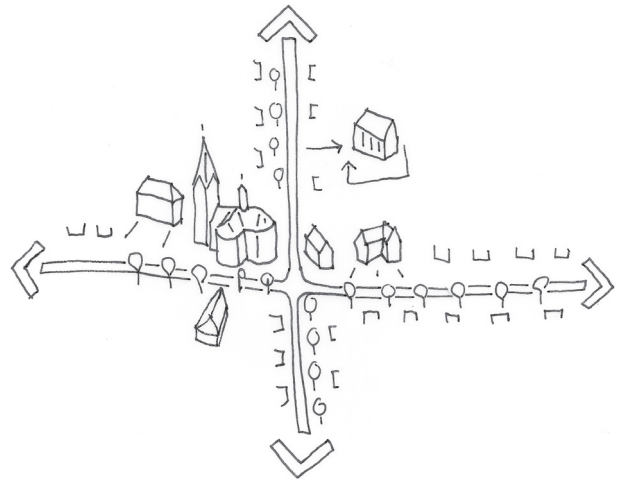
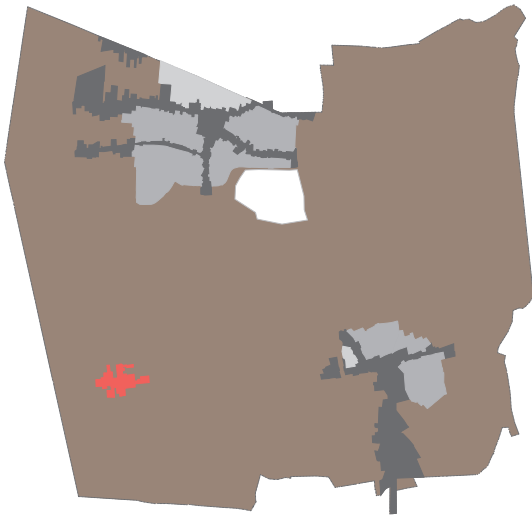
Het kleurgebruik is in grote lijnen ingetogen, met mogelijk kleuraccenten.

De inrichting van het voorterrein is verzorgd, bij voorkeur door middel van groenelementen.

Nieuwe losstaande reclame bevindt zich op het voorterrein.

Ontwikkeling

Bij ontwikkelingen in het gebied aan de N261 kan de zichtlocatie een belangrijk uitgangspunt zijn. Eventuele achterkanten krijgen een representatieve functie.



Structuur

De Moer heeft een kleine omvang, maar wordt wel als een zelfstandig gebied met eigen ruimtelijke samenhang beschouwd. In wezen bestaat de bebouwde omgeving uit een kruispunt van twee doorgaande wegen waaraan vrijstaande bebouwing, meestal in zadeldaken, in een lint aan de doorgaande wegen staat. Het materiaalgebruik en de vormgeving zijn traditioneel te noemen. De kerk vormt het herkenningspunt van de dorpskern.

Ambitie

De omvang van De Moer vraagt om een kleinschalige dorpse manier van bouwen. Dit wil zeggen dat de bestaande schaal, maat en geleding van de bouwmassa's en bebouwingstypologie uitgangspunt dient te zijn voor nieuwe ontwikkelingen.



Criteria

Aanvulling

Aanvullingen zijn ondergeschikt aan hoofdmassa.

Detaillering en materiaalgebruik van ondergeschikte onderdelen passen bij de karakteristieken van het bestaande bouwwerk.

Gevelwijzigingen zijn afgestemd op de oorspronkelijke architectuur.

Erfafscheidingen hebben een streekgebonden uiterlijk (groen- of houtwallen) in een gedekte tint.

Voorerven bij woningen hebben een open en groene uitstraling.

Bijgebouwen zijn in een gedekte tint uitgevoerd en zijn ondergeschikt aan de hoofdbebouwing.

Invulling

Nieuwe solitaire huizen hebben een landelijke uitstraling met een bijpassende detaillering.

Nieuwe bouwwerken volgen in massa en vorm de geleding, schaal en maat van de Moer. De bestaande schaal wordt gerespecteerd.

Het materiaalgebruik is waar mogelijk natuurlijk; het kleurgebruik is ingetogen met natuurlijke tinten.

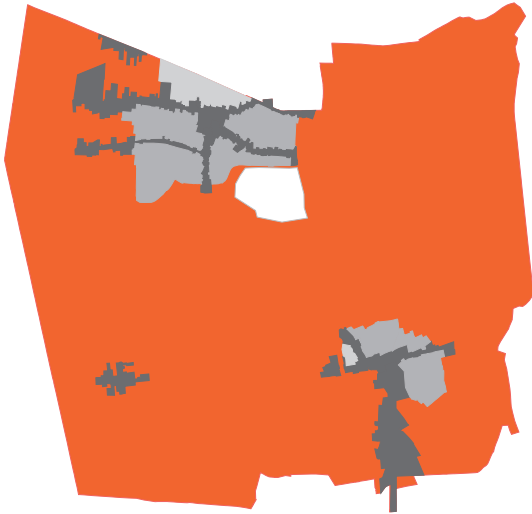
Bedrijfsbebouwing bevindt zich achter de woning.

Ontwikkeling

Bij nieuwe ontwikkelingen in dit gebied wordt een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan gemaakt, waarin ambitie en resultaat toetsbaar worden vastgelegd.

Deze plannen worden ter beoordeling voorgelegd aan de welstandscommissie.

De kwaliteit van de dorpsrand vraagt speciale aandacht.



Structuur

Het buitengebied is divers van karakter en toont de overgang van de zandgronden in het zuiden en zuidoosten naar het slagenlandschap in het noorden en noordwesten. De zandgronden, rond Loon op Zand en tussen Loon op Zand en Kaatsheuvel, worden gekenmerkt door een coulissenlandschap met onregelmatige verkaveling en verspreid liggende bebouwing. Het slagenlandschap heeft meer openheid. Daartussen liggen twee grote natuurgebieden met een zeer eigen uitstraling. Aan de randen van deze gebieden zijn recreatieve functies aanwezig.

De schaalgrootte van de agrarische bedrijven neemt toe.

Door deze nieuwe ontwikkelingen wordt de druk op het buitengebied groter; agrarische schaalvergroting naast kleinschalige recreatieve waarden.

Het buitengebied wordt doorsneden door de N261; aan de oostzijde ligt het Nationaal Park De Loonse en Drunense Duinen en aan de westzijde het Landgoed Huis ter Heide. De landschappelijke waarde van deze gebieden is zeer groot.

Ambitie

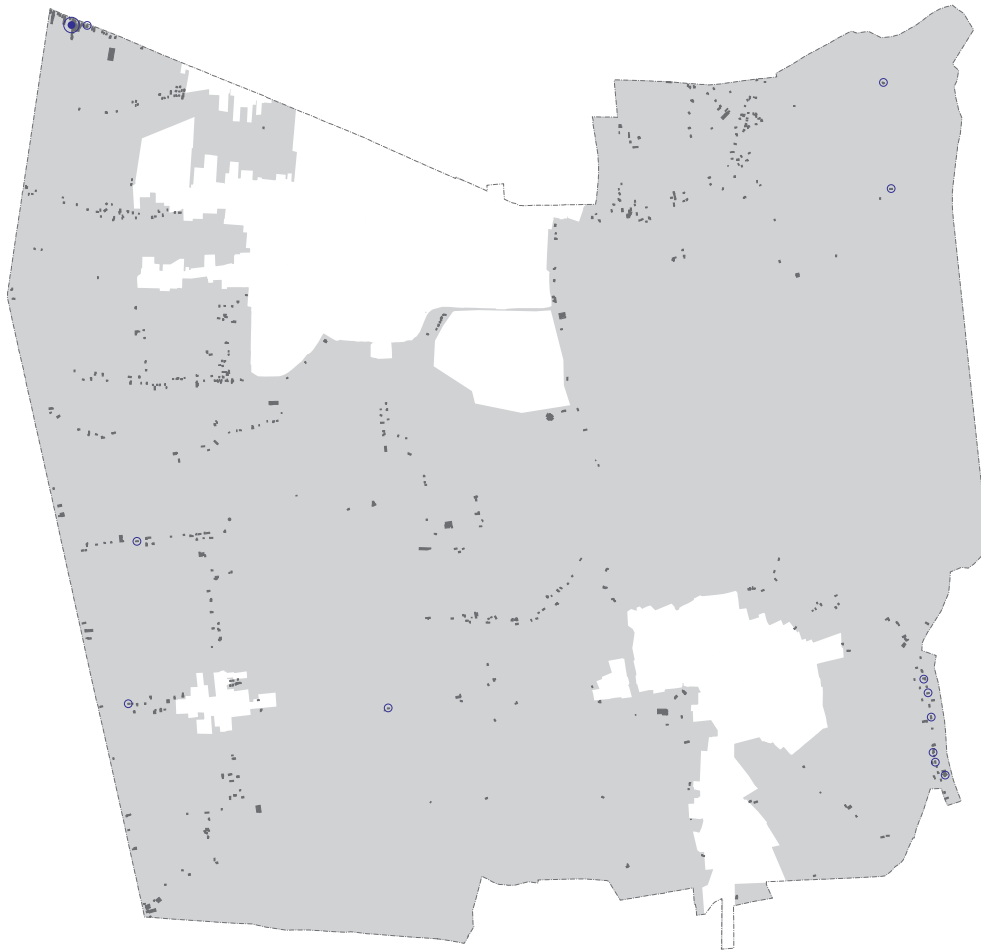
Behoud van de karakteristiek van het coulissenlandschap en van de landschappelijke waarden van de natuurgebieden heeft een hoge prioriteit.

Agrarische bedrijfsbebouwing heeft een landelijke uitstraling en sluit qua massa en kapvorm aan bij de bestaande bebouwing.

Lage goothoogtes geven de bebouwing een horizontaal karakter. Schaalvergroting in het buitengebied vraagt een kritische blik op nieuwe bouwvolumes, zoals schuren; extra aandacht is nodig om de schaal van de bebouwing in combinatie met het materiaalgebruik bij het karakter van het buitengebied te laten passen. Hierbij zijn nieuwe initiatieven goed denkbaar, mits deze refereren aan bestaande typologieën of een eigenstandige kwaliteit hebben.

Nieuwe functies in het buitengebied, zoals horeca en recreatie, dienen ook bij deze ambitie aan te sluiten. Reclame-uitingen die bij deze functies worden voorgesteld dienen zeer bescheiden te blijven. De gewenste attentiewaarde kan in het buitengebied met bescheiden middelen bereikt worden.

Het gebied van de Efteling is welstandsvrij, behalve waar het terrein grenst aan de openbare ruimte.



Criteria

Aanvulling

Aanvullingen zijn ondergeschikt aan hoofdmassa.

Detaillering en materiaalgebruik van ondergeschikte onderdelen passen bij de karakteristieken van het bestaande bouwwerk en van het omringende landschap.

Gevelwijzigingen zijn afgestemd op de oorspronkelijke architectuur.

Erfafscheidingen hebben een streekgebonden uiterlijk (groen- of houtwallen) in een gedekte tint.

Voorerven bij woningen hebben een open en groene uitstraling.

Bijgebouwen zijn in een gedekte tint uitgevoerd en zijn ondergeschikt aan de hoofdbebouwing.

Invulling

Nieuwe solitaire huizen kunnen zijn geïnspireerd op agrarische karakteristieken maar kunnen ook een landhuis-achtige uitstraling hebben met een rijkere detaillering.

Eigentijdse interpretaties zijn mogelijk binnen de contouren van landelijke bebouwing, mits consequent toegepast en zorgvuldig gedetailleerd.

Woningen in een landelijk lint of ensemble hebben een meer ingetogen en eenvoudige uitstraling.

Nieuwe bouwwerken volgen in massa en vorm de geleding, schaal en maat van het buitengebied.

Bedrijfsbebouwing is afgedekt met een schuine kap of een hedendaagse afgeleide daarvan. De detaillering is sober maar zorgvuldig. Het materiaalgebruik is waar mogelijk natuurlijk (kunststof en stucwerk worden vermeden); het kleurgebruik is ingetogen met natuurlijke tinten. Bedrijfsbebouwing bevindt zich achter de woning.

Ontwikkeling

Bij nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied wordt een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan gemaakt, waarin ambitie en resultaat toetsbaar worden vastgelegd.

Het behoud van landschappelijke waarden en de eigen identiteit van het buitengebied ter plaatse zijn hiervoor de uitgangspunten. Deze plannen worden ter beoordeling aan de welstandscommissie voorgelegd.

Excessenregeling

Ook voor bouwwerken welke vergunningsvrij opgericht mogen worden of (ingrepen aan) bestaande bouwwerken gelden minimale kwaliteitseisen. In artikel 13a van de Woningwet is geregeld dat Burgemeester en Wethouders repressief kunnen optreden wanneer geconstateerd wordt dat er in ernstige mate in strijd is met de redelijke eisen van welstand. De eigenaar of gebruiker van het bouwwerk zal in dat geval worden aangeschreven de ernstige aantasting ongedaan te maken.

Bij ernstige strijdigheid met de redelijke eisen van welstand is sprake van een exces of een buitensporigheid in het uiterlijk en/of de plaatsing van een bouwwerk of een ingreep daaraan, al dan niet vergunningsvrij gerealiseerd. In het algemeen zal dit exces voor deskundigen én niet-deskundigen duidelijk zijn.

Van een exces is in ieder geval sprake bij een grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is. Vaak heeft dit betrekking op:

- Een ernstige aantasting van architectonische karakteristieken van een bouwwerk en/of zijn omgeving;
- Gebruik van kwalitatief zeer laagwaardige materialen, op zichzelf of ten opzichte van een bouwwerk en/of zijn omgeving;
- Gebruik van felle of sterk contrasterende kleuren die een bouwwerk en/of zijn omgeving in ernstige mate aantasten;
- Te opdringerige reclames of reclame die een grove inbreuk maken op wat in de omgeving gebruikelijk is;
- Ernstige verwaarlozing of beschadiging.

De excessenregeling is niet bedoeld om de plaatsing van een bouwwerk tegen te gaan.

Grondslag

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is geregeld dat niet zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning mag worden gebouwd, tenzij een omgevingsvergunning niet is vereist. Deze vergunning wordt alleen verleend wanneer aan de voorwaarden wordt voldaan. Een van deze voorwaarden is opgenomen in artikel 2.10, eerste lid onder d van de Wabo; het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk moet voldoen aan de redelijke eisen van welstand.

Dit Handboek Ruimtelijke Kwaliteit is gebaseerd op artikel 12a, eerste lid van de Woningwet. In dit artikel is de bevoegdheid van de gemeenteraad opgenomen tot het vaststellen van beleidsregels waarin de criteria zijn opgenomen die het bevoegd gezag toepast bij de beoordeling of een bouwwerk voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Daarnaast stelt de Woningwet in artikel 13a dat het uiterlijk van een bestaand bouwwerk, vergund of vergunningsvrij gerealiseerd, niet in ernstige strijd met de redelijke eisen van welstand mag zijn. Ook de criteria die worden gehanteerd bij de beoordeling of het uiterlijk van een bestaand bouwwerk in ernstige mate in strijd is met de redelijke eisen van welstand, moeten zijn beschreven in een door de gemeente vastgestelde nota. Deze criteria zijn opgenomen in de excessenregeling.

Geldigheid criteria

In dit Handboek Ruimtelijke Kwaliteit zijn criteria opgenomen waaraan het uiterlijk en de plaatsing van een (bestaand) bouwwerk moeten voldoen. De Wabo in samenhang met het Besluit omgevingsrecht (Bor) stelt wanneer voor een bouwwerk een omgevingsvergunning is vereist. De in deze nota opgenomen criteria voor te bouwen bouwwerken gelden alleen wanneer voor het bouwwerk een omgevingsvergunning is vereist, met uitzondering van de criteria uit de excessenregeling. De criteria voor bestaande bouwwerken gelden voor alle bestaande bouwwerken.

Procedureel

De verantwoordelijkheid voor de afgifte van omgevingsvergunningen ligt bij de Burgemeester en Wethouders. Zij hebben een eigen verantwoordelijkheid voor het welstandsoordeel, dat tot stand

komt aan de hand van het advies van de welstandcommissie en de in het Handboek Ruimtelijke Kwaliteit opgenomen criteria. Het niet voldoen aan de redelijke eisen van welstand is een zelfstandige weigeringsgrond voor de activiteit bouwen.

De welstandscommissie

De procedures van de welstandstoetsing en het functioneren van de welstandscommissie liggen vast in hoofdstuk 9 van de Bouwverordening Loon op Zand 2012 en de hierbij behorende bijlage 9, het Reglement op de gemeentelijke welstandsadvisering Loon op Zand 2012. Doel is een zo groot mogelijke transparantie en inzichtelijkheid voor de burger en het bedrijfsleven. Daarom is de procedure met betrekking tot de oprichting en werking van de welstandscommissie hierin opgenomen.

De monumentencommissie

Bouwplannen die als gemeentelijk of rijksmonument gekwalificeerde gebouwen betreffen, vallen altijd onder het 'bijzondere' beoordelingsniveau. Deze bouwplannen worden in een gezamenlijke vergadering van de welstandscommissie en de monumentencommissie beoordeeld en getoetst, waarbij de welstandscommissie de criteria in dit Handboek Ruimtelijke Kwaliteit hanteert. Er wordt over deze bouwplannen een gezamenlijk advies uitgebracht.

Overgangs- en slotbepalingen

Overgangsbepalingen

Dit Handboek Ruimtelijke Kwaliteit is van toepassing op aanvragen om omgevingsvergunningen die zijn ingediend na het in werking treden van deze nota. Aanvragen die zijn ingediend voor deze datum, alsmede bezwaar en beroep ingesteld tegen een beslissing op een dergelijke aanvraag, worden getoetst aan de Welstandsnota 2003, tenzij dit Handboek Ruimtelijke Kwaliteit gunstiger is.

Vrijwillige welstandstoets

De criteria opgenomen in dit Handboek Ruimtelijke Kwaliteit hebben geen directe invloed op zowel reeds bestaande bouwwerken als vergunningsvrije bouwwerken.

Om te voorkomen dat men achteraf geconfronteerd wordt met de redelijke eisen van welstand kan een initiatiefnemer van een te bouwen vergunningsvrij bouwwerk, de bouwaanvraag vrijwillig laten toetsen aan de redelijke eisen van welstand. Daarnaast kunnen de objectcriteria ook dienen als adviserend kader direct aan de burger.

Second opinion

In een enkel geval kan het college gelet op de inhoud van een advies een second opinion vragen aan een hiervoor aan te wijzen onafhankelijke welstandscommissie. Dit kan zich voordoen wanneer belanghebbenden een tegenadvies hebben ingediend of indien het advies naar inhoud en totstandkoming dusdanige gebreken vertoont dat het niet of niet zonder meer aan het oordeel omtrent welstand ten grondslag kan worden gelegd.

Mogelijkheid tot afwijken

De in dit Handboek Ruimtelijke Kwaliteit opgenomen criteria zijn zogenaamde beleidsregels. In uitzonderlijke gevallen kunnen burgemeester en wethouders hiervan gemotiveerd afwijken. Dit kan het geval zijn om de volgende redenen:

- Afwijken op inhoudelijke grond, als het college van oordeel is dat de commissie de welstandscriteria niet juist heeft geïnterpreteerd of dat niet de juiste criteria zijn toegepast;
- Afwijken om andere redenen, als het college van oordeel is dat redenen van maatschappelijke of economische aard de afwijking rechtvaardigen. Deze mogelijkheid is opgenomen in artikel 2.10, eerste lid onder d van de Wabo.

Wanneer wordt afgeweken van het welstandsadvies doen burgemeester en wethouders hiervan schriftelijk en gemotiveerd verslag aan de welstandscommissie.

Aanhaling

Dit Handboek Ruimtelijke Kwaliteit kan worden aangehaald als "Welstandsnota 2014".

Inwerkingtreding

Dit Handboek Ruimtelijke Kwaliteit is door de gemeenteraad vastgesteld op 29 januari 2014 en is op 30 januari 2014 in werking getreden.

Vervallen Welstandsnota 2003

Bij besluit tot vaststelling van deze Welstandsnota 2014 voor de gemeente Loon op Zand is de Welstandsnota 2003 komen te vervallen.

Personalia

Jan Couwenberg (1976) is als architect afgestudeerd aan de Technische Universiteit Delft. Hij heeft gewerkt bij architectenbureaus in Rotterdam en Amsterdam voordat hij enkele jaren bij Welstandszorg Noord-Brabant ging werken. Hierna heeft hij zijn eigen ontwerpbureau opgestart in Tilburg (Jan Couwenberg Architectuur) en is als zelfstandig adviseur ruimtelijke kwaliteit bij diverse gemeenten in Noord-Brabant actief. In deze hoedanigheid is hij momenteel actief in Loon op Zand.

Peer Wolkers (1961) is in 1988 afgestudeerd aan de Technische Universiteit Delft. Als projectarchitect werkte hij op verscheidene architectenbureaus. Hij is mede-eigenaar van Omni Architecten te Schijndel. Zijn specialismen zijn zorg en herbestemming van bestaande gebouwen. Peer Wolkers zat van 1997 tot 2007 in de Monumentencommissie van de Gemeente Vught en is sinds 2008 architect-lid van de welstandscommissie Loon op Zand. Als architect voelt hij zich zeer betrokken bij de verbetering van ruimtelijke kwaliteit.

Martijn Honselaar (1972) is als architect Cum Laude afgestudeerd aan de faculteit Bouwkunde aan de Technische Universiteit Eindhoven. Hij was werkzaam bij Dirrix van Wylick Architecten (nu Diederendirrix) in Eindhoven. Hij is directeur van het in 1999 opgerichte architectenbureau Ontwerplab. Martijn Honselaar is mede-auteur van het boek *Verborgene Stad*, een onderzoek naar de lintstructuur van Tilburg en haar potenties voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Daarnaast is hij lid van de welstandscommissie voor de gemeenten Loon op Zand en Heusden.

Colofon

Dit Handboek Ruimtelijke Kwaliteit is tot stand gekomen in opdracht van de gemeente Loon op Zand.

Concept, teksten, illustraties en grafisch ontwerp:
Jan Couwenberg, Peer Wolkers en Martijn Honselaar

Datum:
december 2013