

Gemeente Boxtel - Welstandsnota 2016

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Raamwerknota	7
1.1 Inleiding	7
1.2 Welstandsadvisering	9
1.3 Besluitvorming en handhaving	11
1.4 Toetsing omgevingsvergunning door de commissie	13
1.5 Overgangsbepaling	15
Hoofdstuk 2 Deelgebiedennota	16
2.1 Inleiding	16
2.2 Historische kernen, historische linten en gemengde bebouwing	29
2.3 Tuindorpen	33
2.4 Hoogbouw	37
2.5 Winkelcentra	40
2.6 Bijzondere bebouwing, instellingen en instituten	43
2.7 Kantoorlocaties	47
2.8 Bedrijventerreinen	50
2.9 Gemengde bebouwing langs invalswegen	54
2.10 Landelijk gebied	57
2.11 Beschermd dorpsgezichten, monumenten, beeldbepalende panden	61
2.12 Ontwikkelingsplannen en beeldkwaliteitplannen	64
2.13 Welstandscriteria voor reclame-uitingen	67
2.14 Planproces	69
Bijlage 1	74
Overzicht deelgebieden en bouwstenen	
Bijlage 2 (externe bijlage)	75
Adressenlijst	
Bijlage 3	76
Raadsinformatiebrief	
Kaartbijlagen (externe bijlagen)	
Deelgebieden kern Boxtel	
Welstandsniveau's kern Boxtel	
Deelgebieden kern Liempde	
Welstandsniveau's kern Liempde	
Deelgebieden kern Lennisheuvel	
Welstandsniveau's kern Lennisheuvel	
Deelgebieden Buitengebied	
Welstandsniveau's Buitengebied	

Voorwoord

Boxtel, gelegen in het hart van 't Groene Woud. Gekenmerkt door een uitgebreid buitengebied en historische linten met daaraan talloze rijks- en gemeentelijke monumenten. Een bedrijventerrein waar veel werkgelegenheid wordt geboden. Een knooppunt van wegen en spoorwegen. Een gemeente om trots op te zijn. Een gemeente waar meewerken, als het kan, hoog in het vaandel staat. Een vooruitstrevende gemeente die vanuit zich zelf met zijn tijd mee wil. Daarom is het nodig om de welstandsnota die dateert van 2004, aan te passen aan de eisen van deze tijd.

In 2008 is een experiment gehouden met het welstandsvrij maken van de wijk Oost. De evaluatie van dit experiment leidde tot de conclusie dat het goed mogelijk was om meer delen in Boxtel welstandsvrij te maken. Maar ook dat de welstandsnota uit 2004 niet meer voldeed aan de huidige standaarden. Zo voldeed de nota niet aan wet- en regelgeving en was deze niet digitaal raadpleegbaar.

Met de nieuwe nota is dat verleden tijd.

Deze is gericht op meer vrijheid voor bouwers en meer delen welstandsvrij. Een eenvoudiger toetsingskader en digitaal raadpleegbaar.

De ruimtelijke kwaliteit van onze gemeente die we willen beschermen; én, met dit welstandsbeleid, blijven beschermen. Met name onze kernen, het buitengebied en de toegangspoorten tot de dorpen. Maar, in het algemeen, is er sprake van het terugdringen van de regellast.

Ergo: Voor u ligt de nieuwe welstandsnota "Welstandsnota Boxtel 2016". Een nota die ruimte biedt voor bouwers én die toeziet op een goede ruimtelijke kwaliteit, nu en in de toekomst.

Herman van Wanrooij
Wethouder Financiën Openbare ruimte en Verkeer

Toelichting

Welstandsnota Deel 1 Raamwerknota

1.1 Inleiding

Naar aanleiding van de wijziging van de Woningwet per 1 januari 2003 heeft de gemeente Boxtel destijds haar welstandsnota opgesteld. Na een aantal jaren gebruikt te zijn, is deze in 2007 geactualiseerd. Nu de welstandsnota opnieuw een actualisatieslag moest ondergaan, heeft het gemeentebestuur besloten haar welstandsbeleid sterk te vereenvoudigen. Dit besluit is gebaseerd op een gedegen evaluatie van het tot nu toe gevoerde beleid, mede op grond van een experimentele fase, waarbij de wijk Boxtel Oost de laatste jaren welstandsvrij werd verklaard.

In 2015 is de welstandsnota aangepast aan deze ambitie, is ze bovendien aangepast aan de laatste inzichten en voldoet zij weer aan de gestelde eisen. Naast het vereenvoudigen van het beleid, waren er meerdere redenen om de welstandsnota te actualiseren:

- Wijzigingen in wet- en regelgeving, waaronder de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), waardoor de lichte bouwvergunning is komen te vervallen en de procedure voor de aanvraag van de vergunning is gewijzigd;
- Ruimtelijke ontwikkelingen, die in de afgelopen jaren hebben plaatsgevonden, moesten worden verwerkt in de nota.
- Vergroten van het aantal gevallen waarin geen, of een uiterst beperkte welstandstoets nodig is.

De welstandsnota bestaat uit 2 delen: de raamwerknota en de deelgebiedennota. In de voorliggende raamwerknota worden de procedurele aspecten van het welstandsbeleid van de gemeente Boxtel uiteengezet. Het beleid behoudt daarbij als doel *het zorgdragen voor het "wel staan" van een bouwwerk in de ruimtelijke omgeving*. Elk bouwwerk maakt deel uit van de beleving van de openbare ruimte. Een aantrekkelijke goed verzorgde omgeving verhoogt de beleavings- en economische waarden van het onroerend goed. De welstand moet hieraan in alle openheid een bijdrage leveren.

1.1.1 Welstand

Plannen voor het bouwen, verbouwen en in sommige gevallen slopen van bouwwerken moeten voldoen aan redelijke eisen van welstand. Op grond van de Woningwet en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht oefent de gemeente toezicht uit op de aanvaardbaarheid van het uiterlijk van afzonderlijke bouwwerken vanuit:

- het streven naar ruimtelijke kwaliteit en samenhang;
- het reguleren en voorkomen van (potentiële) conflicten over bouwinitiatieven.

Dit vindt plaats tijdens de behandeling van vergunningsaanvragen en is één van de criteria waarop aanvragen worden beoordeeld. De bestuurlijke verantwoording ligt bij het College van B&W.

De gemeente oefent soms ook welstandstoezicht achteraf uit in die gevallen waar omgevingsvergunningvrij is gebouwd en een beroep wordt gedaan op de

excessenregeling.

De verruiming van de mogelijkheden om vergunningsvrij te bouwen in het Besluit omgevingsrecht vergroot de kans op deze toetsing achteraf.

1.1.2 Uitgangspunten welstandstoezicht

De voornaamste uitgangspunten voor het welstandstoezicht vanuit de Woningwet zijn:

1. de primaire verantwoordelijkheid voor het uiterlijk van een bouwwerk berust bij de burger (als opdrachtgever en ontwerper);
2. overheidsbemoeienis met dat uiterlijk is in beginsel gelegitimeerd, gegeven het belang van een goede ruimtelijke kwaliteit van de gebouwde omgeving;
3. de overheidsbemoeienis dient primair stimulerend en voorwaardenscheppend te zijn, bijvoorbeeld door het ontwikkelen van goede stedenbouwkundige plannen en door een goede inrichting en beheer van de openbare ruimte;
4. beperkende overheidsbemoeienis in de vorm van het wettelijk preventief of repressief welstandstoezicht heeft een vangnetfunctie met als doel het tegengaan van duidelijke strijd met redelijke eisen van welstand;
5. indien een gemeente hoge(re) architectonische ambities ten aanzien van het uiterlijk van bouwwerken heeft, moet zij dat met andere middelen nastreven (zoals voorlichting, het aanwijzen van monumenten, kennisoverdracht of het opstellen van beeldkwaliteitsplannen).

Eén van de onder punt -5- genoemde middelen betreft het in stand houden van het cultuurhistorisch erfgoed. De gemeente Boxtel wordt op dit punt geadviseerd door de gemeentelijke Monumentencommissie.

Het welstandstoezicht dient aan de volgende kwaliteitseisen te voldoen:

- transparant, toetsbaar en openbaar;
- de burger dient bij het opstellen van een bouwplan vooraf zoveel mogelijk zekerheid te krijgen over de specifieke eisen waaraan dat bouwplan moet voldoen;
- het beleid dient op democratische wijze tot stand te komen;
- de burger dient niet meer beperkingen te ondervinden, waaronder mede worden begrepen de administratieve en financiële lasten, dan gegeven het doel van het welstandstoezicht strikt noodzakelijk is.

Om aan deze uitgangspunten en kwaliteitseisen te kunnen voldoen, is het noodzakelijk dat elke gemeente een zogenaamde "Welstandsnota" opstelt. Met de voorliggende nota voldoet de gemeente Boxtel aan deze verplichting.

1.1.3 Doel van de welstandsnota

Het doel van de welstandsnota is om een bijdrage te geven aan het behouden en het versterken van de visuele aantrekkelijkheid van de gemeente Boxtel. Door het formuleren van het welstandsbeleid kan de gemeente een effectief, controleerbaar en klantvriendelijk welstandstoezicht inrichten.

Het beleid wordt geconcretiseerd en geobjectiveerd door criteria, die zoveel mogelijk zijn toegesneden op categorieën bouwwerken en standplaatsen en de locatie daarvan. Er worden de volgende criteria onderscheiden:

- algemene welstandscriteria (universeel geldend);
- gebiedsgerichte criteria (specifiek voor bepaalde omgeving);

- criteria voor specifieke bouwwerken (bv. monumenten);

De criteria moeten uitsluitend geven over:

- of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk, waarop de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen betrekking heeft in strijd zijn met redelijke eisen van welstand;
- of het uiterlijk van een bouwwerk zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand.

Opdrachtgevers en ontwerpers worden aldus in een vroeg stadium geïnformeerd over de criteria, die bij de welstandsbeoordeling een rol spelen.

1.1.4 Korte inhoudsbeschrijving raamwerknota

In de voorliggende Raamwerknota wordt het welstandstoezicht gepresenteerd. De volgende aspecten zijn aan de orde:

- in paragraaf 1.2 wordt ingegaan op de organisatie van het welstandstoezicht;
- in paragraaf 1.3 wordt ingegaan op de besluitvorming en handhaving van het welstandstoezicht;
- in paragraaf 1.4 wordt ingegaan op het tot stand komen van het welstandsadvies;

1.2 Welstandsadvisering

In dit hoofdstuk worden de organisatie en werkwijze van het welstandsbeleid in de gemeente Boxtel uiteengezet.

1.2.1 Organisatie welstandszorg

Voorheen was het verplicht om welstandsadvies bij een welstandscommissie of stadsbouwmeester in te winnen. Dit is sinds 1 maart 2013 veranderd. Nu bepaalt het College van B&W of zij *het inwinnen van welstandsadvies bij een welstandscommissie of stadsbouwmeester noodzakelijk achten* om aan de welstandseisen te kunnen toetsen. De welstandstoets kan daarmee dus ook ambtelijk worden gedaan. De gemeente Boxtel kiest er echter voor om – in de gevallen waarin een welstandstoets benodigd is – deze altijd door een Welstandscommissie te laten doen.

De gemeente Boxtel heeft de welstandsadvisering extern georganiseerd en schakelt hiervoor een professionele en onafhankelijke groep deskundigen in. Waar in deze welstandsnota de *commissie*, of voluit de *welstandscommissie* wordt genoemd, wordt hiermee bedoeld op deze groep deskundigen.

Overigens adviseert een afzonderlijke Monumentencommissie in kwesties die betrekking hebben op initiatiefplannen rond monumenten.

1.2.2 Taken en verantwoordelijkheden

Het toetsen van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is een wettelijke taak. Deze taak wordt gecoördineerd door de ambtelijke dienst van de gemeente en de beoordeling van bouwplannen vindt plaats door onafhankelijke, extern deskundigen; de Welstandscommissie.

De gemeente kan opdracht geven aan de commissie om onder regie van de gemeente (en op verzoek van de commissie, de gemeente of de aanvrager) het noodzakelijk geacht vooroverleg te voeren met betrokkenen bij de voorbereiding van bouwplannen. De commissie zal desgevraagd adviseren in de volgende gevallen:

- a. bij excessen: buitensporigheden in het uiterlijk van bouwwerken die ook voor niet-deskundigen evident zijn;
- b. bij grote veranderingen/wijzigingen in de gemeente;
- c. bij de ontwikkeling van beeldkwaliteitplannen.
- d. bij de herziening van de welstandsnota;
- e. het desgevraagd adviseren op basis van welstandseisen op zienswijzen, bezwaarschriften etc.

In het geval de gemeente het advies inroept van de commissie, draagt zij zorg voor het verstrekken van de juiste informatie. De ambtelijk secretaris verzamelt de relevante informatie en bereidt de behandeling in de commissie voor. Zij voorziet de commissie van de benodigde bescheiden.

Relevante informatie voor het beoordelen van plannen is/zijn:

- a. de gemeentelijke welstandsnota;
- b. de bestemmingsplanbepalingen;
- c. de beeldkwaliteitplannen (indien relevant);
- d. luchtfoto's (indien mogelijk);
- e. het stedenbouwkundig advies of advies ruimtelijke ontwikkeling;
- f. informatie over eerdere behandeling(en) van het plan;
- g. vergelijkbare aanvragen die door de commissie zijn beoordeeld.

1.2.3 Het welstandsadvies

Het advies van de welstandsc commissie aan het College van B&W wordt in principe digitaal uitgebracht. Met betrekking tot deze adviezen wordt het volgende opgemerkt:

- het advies geeft aan of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd is met redelijke eisen van welstand;
- deze beoordeling vindt plaats aan de hand van:
 1. het door de gemeente bepaalde stedenbouwkundig kader en/of het beeldkwaliteitplan;
 2. de in de welstandsnota opgenomen criteria;
- positieve adviezen omvatten in principe alleen de conclusie. Op verzoek van het College van B&W wordt dit advies nader gemotiveerd;
- alle overige adviezen worden schriftelijk gemotiveerd;
- het advies wordt namens de commissie ondertekend en met de afgestempelde tekeningen (digitaal) retour gezonden naar de gemeente;
- de secretaris draagt zorg voor een snelle administratieve afhandeling van de adviezen;
- uitgebrachte adviezen worden op de gemeentelijke website geplaatst;
- de ontwerper en/of planindienaar kan/kunnen - indien praktisch mogelijk binnen de resterende vergunningstermijn - de welstandsc commissie om een toelichting op een uitgebracht advies vragen. Na hoor en wederhoor kan de Welstandsc commissie het advies herzien. Deze herziening wordt in het advies gemotiveerd.

1.2.4 Monumentenbeleid

De gemeente Boxtel kent een groot aantal rijks- en gemeentelijke monumenten, evenals cultuurhistorisch waardevolle gebouwen. De genoemde panden en objecten met monumentale waarde zijn onder een bijzonder welstandsregime geplaatst. Dit betekent, dat alle criteria ten aanzien van hoofd-, deel-, en detailspecten van toepassing zijn. Dit bijzondere welstandsregime houdt ook in, dat de samenhang van het object met de ruimtelijke omgeving mede onderwerp van de beoordeling is.

Het gemeentebestuur wordt ten aanzien van de monumenten geadviseerd door de gemeentelijke Monumentencommissie (artikel 15 lid 1 Monumentenwet 1988). Bij rijks- en gemeentelijke monumenten, alsmede ook bij plannen in Beschermd Dorpsgezichten brengt zij advies uit op grond van de Monumentenwet 1988 en de Erfgoedverordening Boxtel 2010, hetgeen inhoudt dat zij het College van B&W adviseert in hoeverre het voorliggende plan de monumentale waarden aan zowel binnenzijde als buitenzijde, zoals omschreven in de redengevende omschrijving, al dan niet aantast.

Naast de wettelijk beschermde rijks- en gemeentelijke monumenten en dorpsgezichten zijn er ook beeldbepalende gebouwen, welke als zodanig zijn opgenomen op de gemeentelijke Adressenlijst monumentale panden. Voor deze panden geldt dat in het kader van de welstandstoets de beeldwaarden aan de buitenzijde van het pand/object niet mogen worden aangetast. De gemeentelijke Monumentencommissie toetst deze bouwaanvragen. Een toets door de Monumentencommissie vervangt de welstandstoets. In bepaalde gevallen kan de Monumentencommissie eventueel ook een beoordeling door de Welstandscommissie noodzakelijk achten.

1.2.5 Openbaarheid

De behandeling van plannen door de commissie is openbaar, tenzij de voorzitter, het college of de belanghebbende van oordeel is dat er op grond van artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur klemmende redenen aanwezig zijn voor geheimhouding. De openbaarheid geldt zowel voor de beraadslagingen als voor het formuleren van de conclusie c.q. het advies.

De agenda van de vergadering van de commissie wordt tijdig vóór die vergadering bekend gemaakt via één van de daartoe aangewezen digitale kanalen, dan wel op een andere, naar het oordeel van het College van B&W, geschikte wijze.

De aanvrager of diens gemachtigde kan (al dan niet op verzoek van de commissie) in de vergadering van de commissie waarin het betreffende plan wordt behandeld, dit plan nader toelichten. Zij kunnen hiervoor contact opnemen met de handelend ambtenaar van de gemeente. De gemeente zorgt voor de uitnodigingen.

Belangstellenden hebben vrij toegang tot de publieke tribune, doch hebben in principe geen spreekrecht. Het College van B&W kan zowel de Monumenten-, als de Welstandscommissie vragen om hen voorafgaand aan de planbeoordeling te horen.

1.3 Besluitvorming en handhaving

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze van besluitvorming. De welstandscommissie brengt advies uit aan het College van B&W. Het College kan het

advies van de welstandscommissie overnemen of gemotiveerd terzijde schuiven. Is een planindienaar of een belanghebbende het niet eens met het uiteindelijke besluit van het College dan staat bezwaar of beroep open, afhankelijk van de procedure welke op de omgevingsvergunning van toepassing is.

In het navolgende wordt hier nader op ingegaan.

1.3.1 Afwijken van welstandsadvies

Het College van B&W volgt in haar oordeel in principe het advies van de Welstandscommissie. Daarop zijn de volgende uitzonderingsmogelijkheden.

1.3.1.1 Afwijken van het advies op inhoudelijke grond

Het College van B&W kan op inhoudelijke grond afwijken van het advies van de Welstandscommissie indien:

1. de Welstandscommissie de van toepassing zijnde criteria niet juist heeft geïnterpreteerd;
2. de commissie niet de juiste criteria heeft toegepast.

1.3.1.2 Afwijken van het advies om andere redenen

Het College van B&W heeft volgens artikel 2.10 lid 1 sub d Wabo de mogelijkheid om bij het in strijd zijn van een bouwplan met redelijke eisen van welstand, toch de omgevingsvergunning voor het bouwen te verlenen indien zij van oordeel zijn dat daarvoor andere redenen zijn, bijvoorbeeld van economische of maatschappelijke aard. Deze afwijking wordt in de beslissing op de aanvraag van de omgevingsvergunning gemotiveerd. De Welstandscommissie wordt hiervan op de hoogte gesteld.

1.3.1.3 Afwijken van de criteria

Het College van B&W kan - op advies van de Welstandscommissie - afwijken van het welstandsbeleid zelf. Dit kan gebeuren op basis van een gemotiveerd positief welstandsadvies bij plannen die weliswaar niet voldoen aan enige gebiedsgerichte of objectgerichte welstandscriteria, maar wel aan redelijke eisen van welstand, dit te beoordelen aan de hand van de algemene welstandscriteria. Deze afwijking wordt in de beslissing op de aanvraag van de omgevingsvergunning gemotiveerd.

1.3.2 Procedure

Is men het niet eens met het besluit van het College van B&W wanneer deze een besluit heeft genomen op de aanvraag om een omgevingsvergunning dan staat bezwaar of beroep open. Welke procedure van toepassing is, is afhankelijk van de activiteiten waarvoor een omgevingsvergunning is gevraagd. Immers, een vergunning die wordt aangevraagd op grond van de Wet algemene bepalingen (Wabo) kan meerdere deelactiviteiten bevatten. Is enkel sprake van een 'omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen', dan is de reguliere procedure uit afdeling 3.2 van de Wabo van toepassing. Dit houdt voor het bezwaar in dat een belanghebbende een bezwaarschrift tegen de vergunning, en dus het besluit ten aanzien van welstand, in kan dienen bij het College van B&W binnen 6 weken na verzending van het besluit. Het College van B&W

dient vervolgens advies in bij de Commissie Bezwaar- en beroepschriften. De indieners van het bezwaarschrift worden uitgenodigd door de Commissie om hun standpunten nader toe te lichten. Hierna volgt een advies van de Commissie richting het College van B&W. Na het besluit van het College staat een beroepsprocedure open.

Zoals eerder aangegeven kan een omgevingsvergunning meerdere activiteiten bevatten. Als sprake is van een grotere activiteit, zoals een afwijking van het bestemmingsplan met een ruimtelijke onderbouwing (artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo) dan is voor het afwijken van het bestemmingsplan de uitgebreide procedure uit afdeling 23.3. Wabo van toepassing. Dat houdt in dat de zienswijzenprocedure uit afdeling 3.4. Algemene wet bestuursrecht van toepassing is, en belanghebbenden een zienswijze moeten indienen tegen de omgevingsvergunning.

1.3.3 Jaarverslag en evaluatie

Het college brengt jaarlijks verslag uit aan de gemeenteraad over de uitvoering van het welstandsbeleid. Tenminste één maal per jaar vindt een evaluatiegesprek plaats tussen een vertegenwoordiging van het College van B&W en de Welstandscommissie. De gemeenteraad kan op grond van de evaluaties beslissen om de welstandsnota aan te passen.

1.3.4 Excessenregeling

Bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning voor het bouwen hoeft te worden aangevraagd moeten in beginsel eveneens aan redelijke eisen van welstand voldoen. Indien het uiterlijk van een bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand, kan het College van B&W de eigenaar van het bouwwerk verzoeken om binnen een door hen te bepalen termijn die strijdigheid op te heffen. Het moet dan gaan om strijdigheid met één van de in de welstandsnota opgenomen criteria, of om een situatie die in ernstige mate in strijd is met de redelijke eisen van welstand. Om dit te bepalen wordt advies ingewonnen bij de Welstandscommissie en kan in het uiterste geval een beroep worden gedaan op de excessenregeling.

1.4 Toetsing omgevingsvergunning door de commissie

In dit hoofdstuk wordt aangegeven op welke wijze het welstandstoezicht plaatsvindt bij aanvragen voor omgevingsvergunningen. Bouwaanvragen worden getoetst door de Welstandscommissie, die is samengesteld uit onafhankelijke externe deskundigen. In het geval er ook cultuurhistorische waarden in het geding zijn, zoals bij monumenten en cultuurhistorisch waardevolle panden, worden de plannen voorgelegd aan de Monumentencommissie. In dat geval vindt (veelal) geen toets door de Welstandscommissie plaats.

Indien aan de Welstandscommissie een advies over een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gevraagd, wordt dit advies in de regel binnen twee weken na het verzoek van of namens het College van B&W uitgebracht. Het advies omtrent de vergunningverlening voor een rijks- of gemeentelijk monument vergt veelal een langere procedure.

1.4.1 Schetsplanfase

Bij een schetsplan is sprake van een niet wettelijk product. Schetsplannen kunnen bij de gemeente voorafgaand aan een officiële aanvraag ingediend worden om de haalbaarheid op planologische en welstandelijke gronden te onderzoeken. Bij een positief advies op het schetsplan kan de verdere uitwerking van het plan plaatsvinden. Het schetsplan is dus een product, waarbij klant en gemeente met elkaar in overleg treden om zonder druk van fatale termijnen het plan vooral op ruimtelijke merites te beoordelen. De aanvrager kan tussentijdse aanpassingen doorvoeren en opnieuw aan de gemeente voorleggen.

Ten aanzien van het welstandstoezicht biedt de gemeente ontwerpers en planindieners via het schetsplan dan ook de mogelijkheid om, voorafgaand aan de formele vergunningaanvraag, vooroverleg te plegen met de ambtelijke dienst, dan wel de Welstandscommissie, over de interpretatie van de welstandscriteria in het concrete geval van hun bouwplan. Het vooroverleg met de Welstandscommissie kan pas starten nadat duidelijkheid bestaat over de planologische aanvaardbaarheid van het plan. Omdat het vooroverleg diep kan ingrijpen in de planontwikkeling moet het met de nodige waarborgen worden omgeven.

Van het vooroverleg wordt middels een gespreksnotitie verslag gemaakt. De gespreksnotitie wordt op de gebruikelijke wijze aan het College van B&W ter kennisname gebracht. In deze gespreksnotitie zullen eventuele bezwaren of waarderungen een rol spelen. Indien in het vooroverleg een plan ter sprake komt, dat afwijkt van de gebiedsgerichte criteria, maar niettemin voldoet aan de redelijke eisen van welstand volgens de algemene criteria, dan zal dit expliciet in de gespreksnotitie worden vermeld, zodat het College zich daar tijdig een zelfstandig oordeel over kan vormen. Op verzoek van de opdrachtgever kan dit overleg achter gesloten deuren plaatsvinden.

1.4.2 Aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen van een monument

Voor verbouw- en restauratieplannen van rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en van beeldbepalende en beeldondersteunende panden is een advies van de gemeentelijke Monumentencommissie vereist.

De als beschermd monument geregistreerde panden zijn vermeld op de gemeentelijke Adressenlijst van panden met een monumentale status. Dat geldt ook voor de als cultuurhistorisch waardevol beschouwde Beeldbepalende panden; deze zijn eveneens vermeld op genoemde lijst, die als externe bijlage dient bij deze nota.

1.4.3 Ontwikkeling van welstandsniveau's

De beoordeling op redelijke eisen van welstand wordt afhankelijk gesteld van de locatie van een bouwwerk. Vergunningsaanvragen worden met behulp van een beschreven gebiedskarakteristiek of de beeldkwaliteitseisen en op basis van het bij een gebied vastgesteld welstandsniveau beoordeeld.

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten heeft voor de algemene indeling van deze waarderingsniveaus een voorzet gedaan met een indicatie over wat voor soort gebieden het gaat.

De door VNG aangereikte beoordelingsschaal ziet er als volgt uit:

Niveau1: Bijzonder welstandsregime

Niveau 2: Regulier welstandsregime

Niveau 3: Licht welstandsregime

Niveau 4: Welstandsvrij

Dit is voor Boxtel verder uitgewerkt in deel II van de welstandsnota: de “Nota deelgebieden”.

1.5 Overgangsbepaling

Tijdens de ontwikkelingsfase van de nieuwe welstandsnota blijft, zolang geen vaststelling heeft plaatsgevonden, het huidige welstandsbeleid vigeren. Dit zou rond het moment van vaststelling van het nieuwe beleid onduidelijkheid kunnen geven. Met name bij initiatiefplannen die op dat moment in behandeling zijn. Het gemeentebestuur heeft zich verplicht om lopende aanvragen correct en met coulance te behandelen. Daartoe is in deze nota een overgangsbepaling opgenomen.

Deze houdt kort gezegd in dat voor aanvragen, die ontvangen zijn voorafgaand aan het inwerking treden van de nieuwe nota, getoetst worden aan de hand van de oude nota, tenzij de nieuwe nota een versoepeling betekent. In dat geval wordt getoetst aan de nieuwe nota.

Welstandsnota Deel 2 Deelgebiedennota

2.1 Inleiding

2.1.1 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van de welstandsnota is als volgt opgebouwd:

Paragraaf 2.1 bevat de **uitleg** van de beoordeling van bouwplannen, de algemene welstandscriteria en een overzicht van de verschillende soorten criteria.

Paragrafen 2.2 t/m 2.10 bevatten de beschrijvingen van de **deelgebieden**. De gemeente is ingedeeld in een aantal handzame bruikbare gebieden (zoals kernen en landelijk gebied). Elk gebied is onderverdeeld in deelgebieden. Elk deelgebied bevat een concrete **beschrijving** van de locatie, en de **kenmerken** van de bouwsteen, waartoe het betreffende gebied behoort. Op basis van deze kenmerken is per bouwsteen een **toetsingskader** voor welstand geformuleerd.

Paragraaf 2.11 bevat de beschrijving van **gebouwen**. In de gemeente Boxtel zijn rijks-, en gemeentelijke monumenten en andere, als cultuurhistorisch waardevol aangewezen panden als categorie gebouwen onderscheiden.

Paragraaf 2.12 verwijst voor enkele ontwikkelingsgebieden naar de relevante **beeldkwaliteitplannen**, die nu als rechtsgeldige aanvulling op de welstandsnota kunnen worden beschouwd.

Paragraaf 2.13 gaat in op de beleidsregels ten aanzien van **reclame-uitingen** en tenslotte geeft paragraaf 2.14 een beeld van het **planproces** rond de geactualiseerde Welstandsnota Boxtel.

De nota is op twee manieren te gebruiken:

1. Als beleidsstuk, dat als één geheel gelezen kan worden. Daarbij zijn de bijbehorende kaarten een goed hulpmiddel om in de materie thuis te raken. De kaarten behoren bij deel 2.
2. Als naslawerk, waarin opgezocht kan worden welke criteria voor één adres gelden. Een adres behoort altijd bij een deelgebied. De daar vermelde teksten bevatten alle gegevens voor de aanvrager en voor de toetser betreffende de welstandsaspecten.

2.1.2 Algemeen

2.1.2.1 Herziening van de nota

In 2004 stelde de gemeenteraad van Boxtel de eerste versie van de gemeentelijke welstandsnota vast. In 2007 werd de nota geactualiseerd. In 2015 is de nota opnieuw geactualiseerd en bovendien digitaal raadpleegbaar gemaakt via internet. De nota is ontsloten via de gemeentelijke website.

2.1.2.2 Doel van de nota

De nota bevat de welstandscriteria die gelden bij de beoordeling van bouwplannen. Dit beleidsinstrument is erop gericht én de gemeenteraad én de burger te betrekken bij het welstandsbeleid, zodat dit beleid voor eenieder inzichtelijk wordt.

De nieuwe nota komt met name tegemoet aan de behoefte aan een helder geformuleerd, en toepasbaar toetsingskader voor initiatiefnemers en plantoetsers. De beoordeling zelf is niet veranderd en die betreft: 'de aanvaardbaarheid van het bouwwerk in zijn omgeving, van het bouwwerk op zichzelf en van de toegepaste details, materialen en kleuren'.

Typerend voor de welstandsnota is de gebiedsgerichte benadering van de criteria voor de beoordeling. Voor een belangrijk deel bestaat de nota uit beschrijvingen van de deelgebieden met hun kenmerken. Samen leveren die de criteria voor het welstandsoordeel.

De formulering luidt immers, dat de plannen moeten voldoen 'aan redelijke eisen van welstand'. Wat 'redelijk' is voor welstand, hangt dus af van het kader waarbinnen de plannen worden getoetst.

De voorliggende nota brengt samenhang in die toetsingskaders en de daarbij behorende criteria en presenteert deze overzichtelijk.

2.1.2.3 Positie van welstand

Welstandsbeleid ligt in het verlengde van het ruimtelijk beleid, met name van structuurvisies, bestemmingsplannen en andere ruimtelijke beleidsstukken, zoals beeldkwaliteitplannen.

Zo is er de structuurvisie voor bepaling van de grote lijnen en nieuwe ontwikkelingen, het bestemmingsplan als een meer gedetailleerde uitwerking daarvan en het daaraan gekoppelde beeldkwaliteitplan voor de uiterlijke verschijningsvorm.

Dan is er het monumentenbeleid van het rijk, de provincie en de gemeente voor de historische aspecten.

Het welstandsbeleid vormt daarop een aanvulling en heeft meer de trekken van beheersinstrument voor bestaande gebieden. Toch is welstandsbeleid ook een instrument voor vernieuwing en verbetering van met name bestaande gebieden.

2.1.3 Toetsingskader

2.1.3.1 Aanpak toetsingskader

Volgens de Woningwet moet het plan voldoen aan redelijke eisen van welstand, aan algemene welstandscriteria. Deze eisen betreffen:

- het bouwwerk in zijn sociaal – culturele context,
- het bouwwerk in zijn omgeving,
- het bouwwerk op zichzelf,
- en de details, de materialen en kleuren.

Overigens gelden deze beoordelingscriteria uitsluitend nog voor de, volgens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), vergunningplichtige bouwwerken. Een welstandsbeoordeling vindt altijd plaats in het kader van een (omgevings-)vergunningaanvraag Bouwen. Vergunningvrije bouwwerken worden niet onderworpen aan een welstandstoets.

Aan de beoordeling zitten twee kanten namelijk:

- Wat wordt beoordeeld?

Waarnaar kijkt de commissie bij de beoordeling: de criteria.

- En hoe wordt er beoordeeld?

Met welke ogen kijkt de commissie: waarop is de beoordeling gericht, op behoud, op verbetering: het beoordelingsniveau.

Waarnaar de commissie kijkt, hangt behalve van het plan zelf, af van de omgeving van het plan.

Betreft het een bestaande omgeving, dan wordt het toetsingskader daaraan ontleend.

Is het een nieuwe ontwikkeling, dan wordt het kader ontleend aan de (stedenbouwkundige) randvoorwaarden, of het beeldkwaliteitplan.

Deze nota gaat in op het toetsingskader voor de bestaande, gebouwde omgeving. De nieuwe plannen en geldende beeldkwaliteitplannen van gebieden in wording worden in de nota van toepassing verklaard.

2.1.3.2 Samenhang criteria

Er wordt onderscheid gemaakt in drie soorten criteria: de algemene welstandscriteria, de gebiedsgerichte criteria en de criteria voor bepaalde typen bouwwerken.

De algemene welstandscriteria gelden voor alle bouwwerken en zijn gebaseerd op de algemene kenmerken van gebouwen.

De gebiedsgerichte welstandscriteria gelden voor bepaalde gebieden en zijn gebaseerd op de kenmerken van die gebieden.

De criteria voor bepaalde typen bouwwerken tenslotte zijn op de specifieke kenmerken van die bouwwerken gebaseerd en gelden voor die typen.

Om samenhang te brengen in de criteria is het nodig om ordening aan te brengen in de kenmerken van de gebieden, de bouwwerken en de objecten. Daarnaast is het nodig de toetsing in een vaste volgorde te laten verlopen.

2.1.3.3 Ordening kenmerken

Het grondgebied van de gemeente wordt verdeeld in deelgebieden. Die deelgebieden behoren tot één gebiedstype, dat wil zeggen gebieden die de dezelfde kenmerken dragen. Voorbeelden zijn: historische dorpslinten, tuindorpverkavelingen e.d.

Van elk deelgebied wordt een beschrijving gemaakt, en worden de kenmerken van het gebiedstype vermeld, en er wordt een waardering van gegeven. Sommige gebieden kennen al zo'n waardering, zoals de Beschermd stads- en dorpsgezichten. De redengevende omschrijvingen worden in de nota van toepassing verklaard, ook voor de welstandstoets.

Gebieden waar binnenkort ruimtelijke ontwikkelingen worden voorbereid, worden als Ontwikkelingsgebied opgenomen. Voor een aantal ervan zijn reeds randvoorwaarden vastgesteld in de vorm van een beeldkwaliteitplan. Voor zover aanwezig worden deze beeldkwaliteitplannen in de nota van toepassing verklaard.

Er zijn gebouwen (of ensembles van gebouwen) die zich niet laten vangen in een gebiedsbeschrijving. Vormen deze een apart type, dan worden daar aparte omschrijvingen voor gemaakt en een bijbehorende waardering. Hetzelfde geldt voor ensembles van gebouwen.

Er zijn ook groepen bouwwerken die een aparte waardering kennen. Dat zijn de monumentenlijsten van rijk en gemeente. De bijbehorende 'redengevende omschrijving' wordt in de nota van toepassing verklaard en op een lijst aan de nota toegevoegd.

2.1.3.4 Toetsingsniveau

Hoe er naar de plannen gekeken wordt hangt af van de waarde die aan het gebied, gebouw of object wordt gehecht.

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten heeft voor de algemene indeling van deze waarderingsniveaus een voorzet gedaan met een indicatie over wat voor soort gebieden het gaat. De gemeente Boxtel kiest voor een indeling in de volgende niveaus:

Niveau 1 : bijzondere toetsing

Niveau 2 : reguliere toetsing

Daarnaast zijn welstandsvrije gebieden aangewezen, waar dus geen welstandstoets is vereist.

Niveau 1 bijzondere toetsing.

Deze toetsing houdt in dat de gemeente de bijzondere kwaliteiten van het betreffende gebied wil behouden en/of verbeteren, ofwel een gebied met bijzondere kwaliteiten wil realiseren. Dat betekent voor nieuwe plannen, wijzigingen en toevoegingen dat deze een bijdrage dienen te leveren aan het gestelde doel.

Het zijn de gebieden die van cruciale betekenis voor het totaalbeeld van de gemeente (bijvoorbeeld het centrumgebied), of gebieden met een hoge cultuurhistorische waarde (bijvoorbeeld een landgoed). In de gemeente Boxtel gaat het om de Historische dorpsgebieden, bebouwingslinten en gemengde bebouwing, de Tuindorpen, de Hoogbouw, de Bijzondere bebouwing, instituten en instellingen en de Gemengde bebouwing langs invalswegen. Bovendien vallen de dragers van de hoofdstructuur van Ladonk onder de bijzondere toetsing.

Niveau 2 reguliere toetsing.

Deze toetsing beoogt handhaving en continuering van de huidige kwaliteit van een gebied. Dat betekent voor nieuwe plannen, wijzigingen en toevoegingen dat deze moeten passen in de omgeving.

Het zijn met name gebieden met een planmatig karakter, voor zover medebepalend voor het dorpsbeeld.

In Boxtel gaat het om de Winkelcentra en de (overige delen van) Bedrijventerreinen.

2.1.3.5 Toetsingstraject

Om de verschillende soorten criteria goed te kunnen hanteren is het nodig de toetsing in een vaste volgorde te laten verlopen.

1. Eerst wordt gekeken of het plan vergunningvrij is.
2. Is het plan niet vergunningvrij, dan gaat het plan naar de commissie. Deze bekijkt of het plan voldoet aan de gebiedsgerichte criteria of criteria voor bepaalde typen bouwwerken.
3. Voldoet het plan daaraan, dan is het akkoord. Voldoet het daar niet aan, dan wordt een negatief advies gegeven en kan het plan opnieuw, in aangepaste vorm door de commissie worden behandeld.

2.1.3.6 Hardheidsclausule

Bij vergunningplichtige bouwwerken kan het bij de beoordeling voorkomen dat een plan niet voldoet aan de gebieds-, of de gebouwtype-criteria. Toch kan de commissie oordelen, dat het plan op grond van meer dan gewone eigen kwaliteiten, een bijdrage levert aan de betreffende omgeving. Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan een plan met gevels van een afwijkend materiaal dat wel perfect past in de maat en schaal van de omgeving. Daarbij beroept zij zich op de algemene welstandscriteria die altijd aan de basis stonden van de andere welstandscriteria. De commissie adviseert dan het College van B&W, voorzien van goede argumenten, toch met het plan akkoord te gaan.

2.1.3.7 Excessenregeling

Tenslotte kunnen excessen alsnog achteraf worden onderworpen aan een beoordeling. Het moet dan gaan om bouwwerken, of standplaatsen waarvan bij nader inzien de negatieve invloed op de omgeving breed gedragen wordt. Vaak heeft dit betrekking op een ondeugdelijke uitvoering van bouwwerken met een storende uitwerking op de omgeving door slecht materiaalgebruik, sterk afwijkend of contrasterend kleurgebruik of te zeer opvallende of ondoelmatige reclame-uitingen etc.

Deze excessenregeling voorziet dan achteraf in het ongedaan maken of herstellen van de schadelijke gevolgen van het betreffende bouwwerk. De criteria voor de 'achteraf' beoordeling zijn dezelfde als die gelden bij indiening van een bouwplan.

Het College van B&W kan, nadat advies is ingewonnen bij de commissie, de eigenaar aanschrijven en het bouwwerk laten verwijderen of aanpassen.

De excessenregeling is van toepassing op de gehele gemeente Boxtel; met name ook voor de welstandsvrij verklaarde gebieden. De gemeente hanteert bij het toepassen van de excessenregeling het uitgangspunt, dat sprake moet zijn van een buitensporigheid in het uiterlijk, die ook voor niet-deskundigen evident is en die afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied.

Om objectief te kunnen bepalen wanneer sprake is van een exces, worden de volgende criteria gehanteerd:

- Het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk van zijn omgeving;
- Ernstig verval en/of verloedering van bouwwerken;
- Verstoring van ritme in gevelwand door gedeeltelijke afbraak, instorting, verwaarlozing;
- Het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk;
- Armoedig materiaalgebruik;
- Toepassing van felle en (sterk) contrasterende kleuren, waaronder ook reclame, die de samenhang van het straatbeeld verstoort;
- Een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie daarvoor de gebiedsgerichte welstandscriteria).

2.1.3.8 Beeldkwaliteitplannen

De Welstandsnota vormt de basis voor andere beleidsdocumenten, die gaan over de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving, zoals beeldkwaliteitplannen, ruimtelijke onderbouwingen, ontwerpvisies voor de openbare ruimte en structuurvisies. Wanneer deze zijn vastgesteld door de gemeenteraad en in de Welstandsnota worden

aangegeven als officieel beoordelingskader, worden ze geacht deel uit te maken van de Welstandsnota en daarmee dus van het gemeentelijk welstandsbeleid.

Beeldkwaliteitplannen geven doorgaans preciezer inzicht in de beoogde ruimtelijke kwaliteit dan de welstandsnota en kunnen worden ingezet bij de ontwikkeling van nieuwe projecten. Deze veelal gebiedsspecifieke visies op de ruimtelijke kwaliteit kunnen worden gezien als een uitwerking van de Welstandsnota. Behalve richtlijnen voor bebouwing kunnen hierin ook eisen worden gesteld aan bijvoorbeeld (privé)terreininrichting, erfscheidingen en de openbare ruimte.

Bij beeldkwaliteitplannen voor nieuwbouwprojecten neemt, na voltooiing van het bouwproject, de Welstandsnota de rol van beheersinstrument voor de kwaliteit van de gebouwde omgeving over van het beeldkwaliteitplan. In dat geval volstaat het, in meer algemene termen gedefinieerde ruimtelijke kwaliteitsbeleid van de welstandsnota.

Voor gebieden binnen Boxtel waar op korte termijn ontwikkelingen zijn voorzien, zijn soms ook gedetailleerde beeldkwaliteitplannen opgesteld. In het geval sprake is van sloop en herontwikkeling, waarbij functieverandering of een andere ruimtelijke typologie wordt nagestreefd, is de opstelling van een beeldkwaliteitplan aan te bevelen. Het vigerende welstandsbeleid is dan namelijk niet relevant meer. Veelal is dan ook een bestemmingsplanherziening aan de orde en kan een beeldkwaliteitstudie daarbij garanties bieden voor behoud, of versterking van de ruimtelijke kwaliteit. In die zin kan het beeldkwaliteitplan zelfs een bijdrage leveren aan de draagvlakvorming voor de beoogde ontwikkeling.

Voor locaties waar de gemeente streeft naar verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, zoals bijvoorbeeld een dorpsentree, het kernwinkelgebied, of een representatieve bedrijfszone, is een beeldkwaliteitplan het instrument bij uitstek om het kwaliteitsniveau van private initiatieven, maar ook die van de openbare ruimte in onderlinge afstemming aan, en zo nodig bij te sturen. De sterkere detaillering en de grotere reikwijdte (immers: gebouwen, terreinen en openbare ruimte) maken het beeldkwaliteitplan hiervoor geschikter dan het op “beheer” gerichte welstandsbeleid.

Die gebieden, waar ontwikkelingen zijn voorzien, worden als “Ontwikkelingsgebied” in de welstandsnota en op kaart aangegeven met (indien van toepassing) een verwijzing naar het desbetreffende beeldkwaliteitplan. Indien een ontwikkelingsgebied eenmaal is gerealiseerd, wordt het gebiedstype van toepassing, dat het best bij de bebouwing in kwestie past. Bij de eerstvolgende actualisatie van de welstandsnota wordt de nota hier dan op aangepast.

2.1.4 Algemene welstandscriteria

2.1.4.1 Inleiding

De algemene welstandscriteria worden ontleend aan het vakmanschap van het architectonisch en stedenbouwkundig ontwerp, alsmede aan algemeen aanvaarde normen van fatsoen. Deze criteria laten zich niet beperken tot hetgeen bouwvergunningplichtig is, maar hebben betrekking op de hele gebouwde omgeving met inbegrip van de inrichting van het private en publieke domein.

Deze algemene criteria liggen ten grondslag aan elke planbeoordeling en vormen dus ook de onderlegger voor gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria, zoals verder in de nota uitgewerkt.

De algemene welstandscriteria laten zich als volgt onderverdelen:

- Het bouwwerk sociaal – cultureel.
- Het bouwwerk en omgeving.
- Het bouwwerk op zich.

2.1.4.2 Bouwwerk sociaal cultureel

Een bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als architectonische verwijzingen en associaties zorgvuldig zijn gebruikt en uitgewerkt.

Vormen van of aan gebouwen die regelmatig worden herhaald of geciteerd, krijgen een zelfstandige betekenis: zuilen doen denken aan een klassieke omgeving, een gevel van staal en glas aan de moderne tijd. Daardoor kunnen ze zich geheel los maken van de andere uitgangspunten bij de vormgeving van een gebouw of de omgeving, maar ook van de actuele culturele context waarin ze tot stand komen. Aan een raadhuis stelt men andere eisen dan aan een boerenschuur!

Bij restauratie is sprake van herstel van elementen uit het verleden, maar bij verbouw of nieuwbouw in een monumentale omgeving dient duidelijk te zijn wat is hersteld en wat is geïnterpreteerd. Een door een bepaalde stijlperiode geïnspireerd ontwerp is dan ook iets anders dan het kopiëren van oude vormen.

Bij geregistreerde monumenten is de beoordeling van bouwplannen voorbehouden aan de gemeentelijke Monumentencommissie; zowel aangaande de in het geding zijnde historische aspecten als de welstandsaspecten. Met andere woorden, de commissie toetst het plan zowel aan de monumentenwet, of het plan de omschreven historische waarden respecteert, alsook aan welstandseisen, dus of de voorgestelde wijziging en/of toevoeging op zichzelf een goed totaalbeeld oplevert, dat past in de omgeving. In bepaalde gevallen kan de Monumentencommissie het plan alsnog laten voorleggen aan de Welstandscommissie.

2.1.4.3 Bouwwerk en omgeving

Van alle welstandscriteria zijn de 'omgevingscriteria' het best te objectiveren. Immers de bestaande of te projecteren kenmerken kunnen worden geformuleerd, zonder veel subjectieve invloed.

Het gebouw of de wijziging aan het gebouw voldoet aan redelijke eisen van welstand als het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van die omgeving en er de juiste houding in aanneemt.

Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is: m.a.w. de sociaal-culturele context waarin het bouwwerk geplaatst wordt speelt daarbij een rol.

Hoe die omgeving beoordeeld wordt en op welk niveau, dat wordt aangegeven in het hoofdstuk gebiedsgerichte criteria.

2.1.4.4 Bouwwerk op zichzelf

Een bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand, als het toont 'wat het is', hoe het gemaakt is en hoe het is samengesteld, en als het tegelijk beantwoordt aan eigen compositieregels van de architectuur.

Het welstandstoezicht is gericht op het uiterlijk van het bouwwerk, maar bij de beoordeling daarvan zijn onderliggende relaties tussen constructie of structuur en vorm, en relaties tussen gebruik en vorm mede bepalend.

Tot het eigen domein van de architectuur behoren beheersing van maat en schaal en daarmee samenhangend eenvoud of complexiteit; voorts de vorm van het gebouw, en het gebaar dat een gebouw maakt naar de omgeving.

Het uiterlijk van een gebouw wordt mede bepaald door de toegepaste materialen en kleuren. Deze dienen de andere genoemde aspecten van het gebouw te ondersteunen en te versterken, zodat een afleesbare samenhang tot stand komt van alle aspecten.

2.1.4.5 Aspecten van de welstandscriteria

Maat en schaal Doorgaans geeft het bestemmingsplan al minimum en maximum maten voor de bouwwerken;

Voor zover dat niet het geval is, beoordeelt de commissie of het bouwwerk 'op maat' is, dus niet te groot of te klein.

Schaal is een typisch welstandscriterium; het gaat om de onderverdeling van een bouwwerk in kleinere eenheden; dat kunnen volumes zijn of gevelverdelingen of zelfs kleinere dingen als stenen, pannen of kozijnstijlen. Het bepaalt de eenvoud / complexiteit van een bouwwerk.

Maat en schaal vormen een onafscheidelijk duo, dat altijd bij een welstandsbeoordeling betrokken wordt.

Vorm en gebaar Vorm heeft te maken met recht schuin of rond, dus met kap of plat, vlak of plastisch, en dergelijke.

Het gebaar of de 'houding' van een gebouw wordt bepaald door allerlei aspecten samen, zoals de positie van een gebouw, de entree en het gezicht, symmetrie of asymmetrie en dynamiek. Vorm en gebaar spelen vaak samen een rol en dragen vaak bij aan de betekenis van een gebouw in zijn omgeving.

Stijl en detail Beeldbepalende details bepalen juist als bij alle andere producten, de 'stijl'. Hierdoor verradt het bouwwerk zijn leeftijd, het toegepaste materiaal en de bouwwijze.

Naast details die de stijl bepalen zijn er ondergeschikte details aan een bouwwerk te onderscheiden; deze zijn vooral belangrijk als er hoge eisen aan een bouwwerk gesteld worden; het zijn bijvoorbeeld materiaalovergangen, ontmoetingen van materialen op de hoek.

Materiaal en kleur Het toegepaste materiaal bepaalt het karakter van een bouwwerk; de wijze waarop het wordt toegepast, bepaalt de kwaliteit (ook letterlijk: weerbestendigheid).

De kleur is een laatste maar erg belangrijk beoordelingsaspect: namelijk licht of donker, en de kleursoort als rood, geel, blauw, e.d. kan praktisch nooit buiten beschouwing worden gelaten. Ook op grote afstand kan juist een kleur grote invloed hebben op de omgeving.



MAAT



SCHAAL



VORM



STYL
DETAIL



STYL
DETAIL

MATERIAAL
KLEUR



2.1.5 Criteria deelgebieden (bouwstenen)

2.1.5.1 Werkwijze

De bebouwing die in de gemeente voorkomt, wordt als volgt ingedeeld:

De bebouwing in de kernen wordt nader ingedeeld op grond van de kenmerken van hun omgeving (gebiedstypen). Dit laatste leidt tot een indeling in gebieden, waarbinnen het type verkaveling, de vorm en het uiterlijk van de bebouwing en (soms ook) de toegepaste materialen en kleuren overeenkomen. Voor deze gebiedstypen (of bouwstenen) is een bestaande systematiek voorhanden. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten maakte er een voorstel voor. Hiervan wordt in de nota uitgegaan en op de gemeente toegepast.

Voor de bebouwing in het buitengebied wordt geen nadere indeling gehanteerd; hier kan weliswaar onderscheid worden gemaakt tussen de verschillende landschapszones, zoals gevisualiseerd in de **deelgebiedenkaarten**, doch dit geeft onvoldoende aanleiding tot een gedifferentieerd welstandsbeleid.

2.1.5.2 Buitengebied

- Agrarisch cultuurlandschap.
- Natuurgebied.
- Dommeldal.
- Verwevingsgebied.

Een belangrijker aanleiding voor differentiatie is echter de wijze waarop het landschap wordt ervaren vanaf de hoofdroutes; hier presenteert het buitengebied zich met name aan passanten, zoals weggebruikers en treinreizigers.

Het welstandsbeleid voor het buitengebied is dan gedifferentieerd aan de hand van de hoofdinfrastructuur.

2.1.5.3 Deelgebieden kernen

- Historische dorpsgebieden, bebouwingslinten en gemengde bebouwing.
- Tuinwijk/tuindorp.
- Hoogbouw.
- Winkelcentra.
- Bijzondere bebouwing, instellingen en instituten.
- Bedrijventerreinen
- Kantorenlocatie
- Gemengde bebouwing langs invalswegen.

De volgende deelgebieden worden op grond van goede ervaringen met het welstandsvrij verklaren van de wijk Oost (opgedaan vanaf 2008 en geëvalueerd eind 2012), bij de vaststelling van deze nota eveneens welstandsvrij verklaard:

- Parkachtige woongebieden
- Traditionele blokverkaveling.
- Nieuwe Bouwen.
- Forum/woonerven.

- Thematische uitbreidingen/metaforen.
- Individuele woningbouw.

Overigens geldt hier wel de excessenregeling als ‘vangnet’ om ernstige ontsporingen te kunnen corrigeren.

2.1.5.4 Ontwikkelingsgebieden

Daarnaast worden zogenoemde Ontwikkelingsgebieden aangegeven, waar zich binnenkort ruimtelijke ontwikkelingen zullen voordoen. Tevens wordt aangegeven of voor deze gebieden een beeldkwaliteitplan is vastgesteld, dat de regels uit de welstandsnota vervangt.

2.1.5.5 Kenmerken en waarden

Van elk deelgebied worden de specifieke kenmerken beschreven, en kenmerken op grond van hun type. Per deelgebied wordt aangegeven welke kenmerken voor het beeld van belang zijn. Tevens wordt een gemotiveerde waardering toegekend aan het gebiedstype.

2.1.5.6 Toetsingsniveau en toetsingscriteria

Bij de gebiedstypen behoort een algemeen toetsingsniveau. Dit wordt gemotiveerd, en de eventuele uitzonderingen worden vermeld.

Bij het toetsingsniveau behoort een **welstandsniveaukaart**, waarop de niveaus volgens de standaard kleurensset van het VNG zijn aangegeven.

Het gemeentelijk beleid gaat slechts uit van de toetsingsniveau's Regulier en Bijzonder en wijst daarnaast, op grond van experimentele ervaringen (wijk Oost), een aantal deelgebieden aan als welstandsvrije gebieden.

De criteria, die gelden in de gebieden waar een Reguliere, of Bijzondere toetsing plaatsvindt, worden altijd gehanteerd in combinatie met de beschreven kenmerken. Zij vormen het toetsingskader voor het betreffende gebied: “naar welke zaken de gemeente kijkt”.

Het toetsingsniveau kleurt de criteria in: “hoe (streng) de gemeente kijkt”.

Tenslotte wordt aangegeven waar de criteria van toepassing zijn. Bijvoorbeeld of er onderscheid gemaakt wordt tussen de zichtzijde (voorkant) en de niet zichtbare zijde(n) (achterkant). Criterium hierbij is de zichtbaarheid vanaf de openbare weg. In het algemeen is dat de voorgevel van een gebouw, maar in bepaalde situaties kunnen ook zijgevels, of zelfs de achtergevel tot de zichtzijde(n) behoren.

Hiervoor is geen vaste regel te stellen en zal dus per geval moeten worden beoordeeld. Visuele afscherming door niet-structurele elementen, zoals heesterbeplanting, hagen, schuttingen, etc. vormt geen geldige factor bij de bepaling of een gevelvlak niet-zichtbaar is.

Verder geldt bij het beoordelingsniveau Bijzonder dat de in de criteria bedoelde kenmerken letterlijk moeten ‘overeenkomen’ (met Overeenkomstig wordt dus op congruentie gedoeld), terwijl bij het niveau Regulier de kenmerken moeten ‘passen’, waarmee een zekere vormverwantschap, of afstemming bedoeld wordt. Dit alles wordt samengevat in een matrix:

2.1.5.7 Matrix toetsingskader

Toetsingsniveau	Bijzonder of regulier
Toetsingscriteria	
omgeving	Onderscheid voor – achter (zichtbaar – niet-zichtbaar) Aandachtspunten
maat en schaal	'Overeenkomstig' bij bijzonder toezicht... 'Passend' bij regulier toezicht... waarna de uit de kenmerken volgende aandachtspunten volgen.
vorm en gebaar	
stijl en detail	
materiaal en kleur	

De gebiedscriteria vormen aldus het beoordelingskader voor bouwwerken in het betreffende gebied. Het houdt geenszins in, dat die criteria klakkeloos moeten worden overgenomen – een goed ontwerp is meer dan kijken naar de omgeving – maar er dient rekening mee gehouden te worden in die mate die voor het gebied in kwestie geldt.

2.1.6 Criteria gebouwen

Het onderscheiden van gebieden leidt niet voor alle bouwvormen tot voldoende nauwkeurige criteria. In de gemeente Boxtel zijn de monumenten (rijks- en gemeentelijk) en de cultuurhistorisch waardevolle beeldbepalende panden als aparte categorie onderscheiden.

2.1.6.1 Kenmerken en waarden

Monumenten vallen onder de monumentenwet en krijgen bescherming in verband met hun schoonheid, hun architectonische waarde en/of met de geschiedenis. In de bijbehorende redengevende omschrijving worden de kenmerken en waarden opgesomd. Deze worden van toepassing verklaard naast de gebiedsgerichte criteria. Beeldbepalende panden zijn benoemd op de gemeentelijke Adressenlijst van panden met een monumentale status.

2.1.6.2 Toetsingsniveau en toetsingscriteria

Het toetsingsniveau voor alle monumenten en beeldbepalende panden is het niveau 1; bijzondere toetsing.

Toetsingscriteria worden altijd gehanteerd in combinatie met de beschreven kenmerken, zoals vermeld in de redengevende omschrijving.

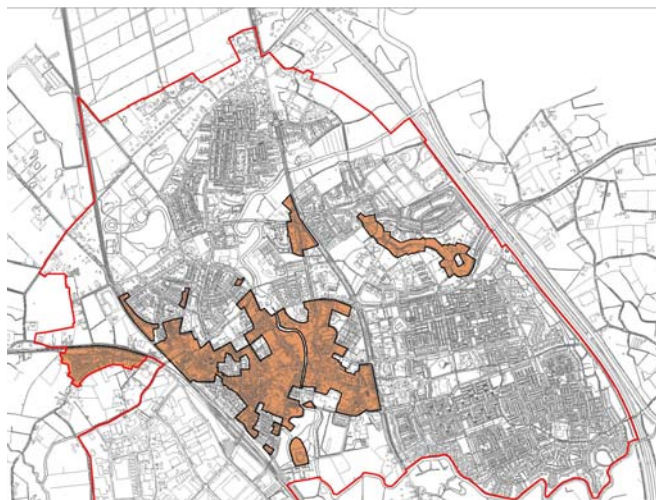
De omgevingscriteria van het betreffende deelgebied zijn eveneens van toepassing, maar nemen bij de beoordeling een tweede plaats in. Het toetsingsniveau kleurt de criteria in: hoe de commissie kijkt.

2.1.6.3 Matrix toetsingskader

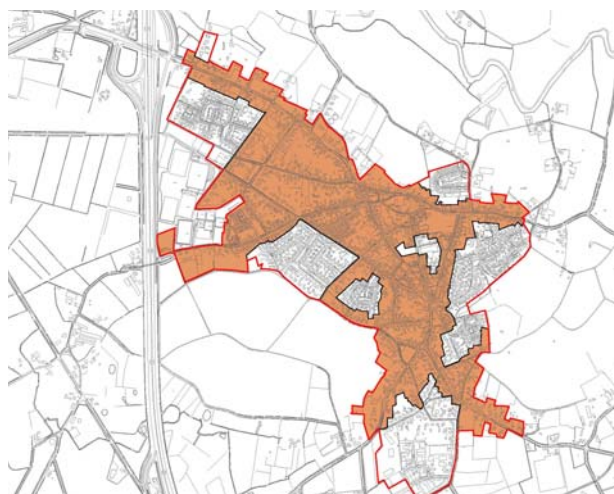
Toetsingsniveau	Bijzonder
Toetsingscriteria	
omgeving	Aandachtspunten deelgebied
maat en schaal	'Overeenkomstig' bij bijzonder toezicht waarna de aandachtspunten volgen uit de redengevende omschrijving
vorm en gebaar	
stijl en detail	
materiaal en kleur	

De criteria per bouwtype vormen aldus het beoordelingskader voor bouwwerken met betrekking tot het betreffende type. Het houdt geenszins in, dat die klakkeloos moeten worden overgenomen – een goed ontwerp is meer dan kijken naar dat bouwtype – maar er dient rekening mee gehouden te worden in die mate die voor het bouwtype in kwestie geldt.

2.2 Historische kernen, historische linten en gemengde bebouwing



Kern Boxtel



Kern Liempde



Kern Lennisheuvel



2.2.1 Kenmerken

2.2.1.1 Algemeen

In de gemeente Boxtel komen drie organisch gegroeide historische kernen voor; Boxtel, Liempde en Lennisheuvel. Deze hebben alle een eigen identiteit. De historische dorpsgebieden zijn bepalend voor het huidige beeld van de gemeente en vormen de historische context voor veel objecten van cultuurhistorische waarde. Daarnaast zijn het belangrijke schakels binnen het netwerk van routes en looplijnen en ondersteunen zo de oriëntatie binnen de gemeente.

Langs de oudere hoofdwegen en uitvalswegen zijn vanuit de historische kernen in de loop der tijd bebouwingslinten ontstaan naar de omliggende plaatsen, zoals St. Oedenrode, Esch en Sint Michielsgestel. Ook ontstonden langs secundaire landwegen op strategische plekken bebouwing.

Aansluitend op de historische structuren is in de 20^e eeuw een uitbreiding gerealiseerd. Deze ontwikkeling, die leidde tot de zgn. gemengde bebouwing, heeft plaatsgevonden over een langere periode. Dit blijkt onder meer uit de uiteenlopende stedenbouwkundige en architectonische principes. In de kern van Boxtel is de omgeving van het Molenpad, de Brugstraat en de Grote Beemd te karakteriseren als gemengde bebouwing. In Liempde worden de gebieden rond het Kleinhoekje en delen van de Bergstraat tot de gemengde bebouwing gerekend.

2.2.1.2 Stedenbouwkundig

De historische kern van Boxtel heeft een hogere bebouwingsdichtheid, waarbij de straatwanden gesloten zijn over meerdere bouwlagen. Het stratenpatroon is grillig en organisch gegroeid. Verspreid over de kern komen pleinen voor met daaraan grotere openbare gebouwen van maatschappelijke en culturele aard, zoals het gemeentehuis en de Sint-Petruskerk.

De kernen Liempde en Lennisheuvel kenmerken zich door relatief open en kleinschalige bebouwing met daarbinnen een zekere variatie. Op enkele plaatsen en met name langs kruisingen van belangrijke wegen komt verdichting voor. Naast wonen zijn er functies als detailhandel en ambachten, waarbij veel kerken en boerderijen het beeld bepalen. De bebouwing is in de regel direct met een rabatstrook aan de weg geplaatst, met naar de weg gekeerde gevels.

2.2.1.3 Bebouwingsbeeld

Het bebouwingsbeeld in de historische dorpsgebieden en linten wordt gekenmerkt door een diversiteit aan stijlen, kleuren en materialen door een ontwikkeling over een lange periode.

Kenmerkend is de relatief open, kleinschalige bebouwing met een grote variatie aan bouwvormen en stijlen, doorgaans in één tot twee bouwlagen met kap.

De gevels hebben een representatieve vormgeving, terwijl de zij- en achtergevels minder bewerkt zijn.

De gemengde bebouwing stamt uit diverse perioden en kent diverse stijlen, kleuren en materialen. Het merendeel van de bebouwing bestaat uit vrijstaande woningen of twee-onder-één kappers op ruime kavels.

2.2.1.4 Openbare ruimte

De straten in de historische dorpsgebieden en linten vertonen een grote variatie, maar zijn overwegend smal. Boombeplanting ontbreekt soms en door het beperkt voorkomen van voortuinen kan het straatbeeld relatief stenig zijn (kern Boxtel). De dorpslinten van Liempde en Lennisheuvel worden juist gekenmerkt door boombeplanting en voortuinen. De straten en wegen in de gemengde bebouwing hebben een smal profiel en worden veelal begeleid door inmiddels volgroeide bomen. De combinatie van voortuin en openbaar groen leidt tot een groene uitstraling.

2.2.2 Waarden en beoordelingsniveau

2.2.2.1 Algemeen

Het beleid is gericht op het behoud en de versterking van het dorpse karakter, de historische structuren en objecten, waar ruimte voor vernieuwing is. Dit is met name van belang voor de ruimtelijke bebouwing in gesloten bouwblokken, in het individuele en grondgebonden karakter van de panden en in de architectonische samenhang van de gevels. Hoeken van straten hebben daarbij een bijzondere aandacht. Het onderscheid in opbouw van hoofd- en zijstraten en van voor- en achterstraten maakt deel uit van deze karakteristiek.

Verdichting en schaalvergroting, door het dynamische karakter van de centrumfunctie, is mogelijk.

2.2.2.2 Bebouwingsbeeld

Het beleid is gericht op het behoud van het individuele karakter van de panden, die ieder op zich, recht doet aan de specifieke stedenbouwkundige en architectonische bebouwingskenmerken van de historische kern. Het bebouwingsbeeld dient samenhang te vertonen, waarbij wel onderlinge verschillen voorkomen, zoals verspringende goothoogtes. Uitgangspunt is het handhaven van het gesloten karakter van de bebouwing, waarbij de historische kavelindeling en parcellering van de panden aansluiten op de bebouwing van het oorspronkelijke verkavelingspatroon. De identiteit van de panden dient zich te uiten in de opbouw van de gevels, de kapvormen, de architectonische detaillering en de materialisering.

2.2.2.3 Beoordelingsniveau

De samenhang en sfeer van de historische bebouwing is kwetsbaar. Om de bestaande of geambieerde kwaliteit van deze bebouwing te beschermen is een bijzondere toetsing vereist (welstandsniveau 1). Dit geldt voor alle historische kernen, linten en zones met gemengde bebouwing.

2.2.3 Beoordelingscriteria Historische kernen, linten en gemengde bebouwing

Criteria worden gehanteerd in samenhang met de beschreven kenmerken. Die kenmerken worden beschreven die van waarde worden geacht. Deze vormen het toetsingskader voor de centrumgebieden.

- De organisch gegroeide dorpsgebieden zijn bepalend voor het huidige, waardevolle dorpsbeeld en hebben een hoge belevingswaarde. Ze vormen de context van veel objecten van cultuurhistorische waarde. Daarnaast zijn ze een belangrijke schakel binnen het wegennetwerk en ondersteunen zo de oriëntatie binnen de gemeente.
- De oorspronkelijke bebouwingslinten zijn waardevolle, beeldbepalende elementen en hebben een hoge belevingswaarde. Aan het beeld is de ontstaansgeschiedenis binnen de oorspronkelijke landschappelijke omgeving te herkennen. Dit komt tot uitdrukking in het oorspronkelijke karakter, functie en bebouwing.

Verder kunnen de volgende aspecten als leidraad worden gehanteerd:

- Elk pand staat in/nabij rooilijn;
- Panden vormen overwegend gesloten straatwanden, m.u.v. de landelijke linten met waardevolle doorzichten naar landelijke omgeving;
- Overwegend gesloten gevels (gatengevels) met verticale karakteristiek;
- Individualiteit per pand door kapvorm, maatvoering;
- Panden zijn in principe straatgericht;
- Traditioneel materiaalgebruik (baksteen, hout, keramische pan, zink, koper, e.d.);
- Terughoudend kleurgebruik; overwegend gedekte kleuren. Details als kozijnen, dak- en gootlijsten, e.d. vormen daarbij accenten.

Bij nieuwbouw gelden de eigen stijlkenmerken als criterium. Deze dienen wel overeen te stemmen met de planmatige historische kenmerken van de omgeving.

Voor wijzigingen en toevoegingen geldt het hoofdgebouw als criterium en in tweede instantie de bebouwing in de omgeving.

Dit houdt geenszins in dat nieuwe ingrepen van enige omvang geen eigen gezicht mogen hebben. Een goed ontwerp vergt meer dan het kijken naar hoofdgebouw en omgeving. Het organisch gevormde karakter van de omgeving en de geldende bandbreedte in variatie dient hierbij wel als toetsingskader.

2.2.4 Matrix toetsingskader Historische kernen, linten en gemengde bebouwing

Toetsingsniveau	Bijzonder
Toetsingscriteria	
omgeving	Eenheid in verscheidenheid / variatie binnen bandbreedte
maat en schaal	Overeenkomstig de gevarieerde maat en schaal
vorm en gebaar	Architectonische eenheid per pand Kappen vergelijkbaar met omgeving Straatgerichte gevels met eenvoudige basisindeling
stijl en detail	Nieuwbouw in één stijl Wijzigingen overeenkomstig de stijl van het hoofdgebouw
materiaal en kleur	Materialen en kleuren als baksteen, keramische pan, of hout in gedekte of traditionele tinten. Geen grote spiegelende of fel gekleurde gevelvakken.

2.3 Tuindorpen



Kern Boxtel Tuindorpen



2.3.1. Kenmerken

2.3.1.1 Algemeen

In de eerste helft van de twintigste eeuw komt de volkswoningbouw voorzichtig op gang.

De eerste planmatige woningbouw in de kern Boxtel kan worden getypeerd als tuindorpen. Het gaat om twee complexen: de één ingesloten tussen de Jan van Brabantstraat en de Ridder van Cuykstraat (exclusief de Strohulzen); de ander rond Deken Spieringstraat, Dr. P.M. Hoekstraat en Deken Wijsstraat.

Zorgvuldig en als samenhangend geheel ontworpen met specifieke architectonisch / stedenbouwkundige kenmerken. De architectuur is overwegend ingetogen en sober van opzet met een verfijning in de kleuroepassing en detaillering.

Door de samenhang binnen de complexen en de combinatie van een groene inrichting van de openbare ruimte is een aangenaam en vriendelijk omgevingsbeeld ontstaan.

2.3.1.2 Stedenbouwkundig

De woningen zijn georiënteerd op de straat en voorzien van een voor- en (veelal diepe) achtertuin. De woningen zijn in kleine blokken aaneengesloten of in een twee onder een kap type opgesplitst, waardoor het straatbeeld een halfopen karakter krijgt. De bebouwing bestaat uit één, of anderhalve bouwlaag en is gedekt met een zadeldak; de nok evenwijdig aan de straat.

Het tuinkarakter hangt samen met de relatief lage bebouwingsdichtheid, het overwegend kleinschalige bebouwingsbeeld en de zorg die besteed is aan de groene inrichting van de straten. Voortuinen maken een wezenlijk onderdeel uit van deze groene sfeer.

2.3.1.3 Bebouwingsbeeld

De bebouwing bestaat overwegend uit één, of anderhalve bouwlaag, afgedekt met een zadeldak. Accenten ontstaan door het ritmisch toepassen van dakkapellen die of in het dakvlak zijn geplaatst, of gevormd worden door het optrekken van de voorgevel. De spiegelsymmetrische opzet van de bouwblokken wordt verder ondersteund door de plaatsing van schoorstenen en hemelwaterafvoeren. De entrees zijn gericht op de straat, of net om de hoek, gesitueerd.

Voor de gevels is een rode baksteen toegepast, de daken zijn afgedekt met oranje/rode gewelfde pannen. Ramen, deuren en omlijstingen zijn in hout uitgevoerd, en voorzien van een onderverdeling. Soms vertonen de ramen op de begane grond een toog aan de bovenzijde.

De architectuur wordt gekenmerkt door de grote aandacht voor het detail, uitgewerkt op een ingetogen en ambachtelijke wijze.

2.3.1.4 Openbare ruimte

De openbare ruimte vertoont een eenvoudige opzet. De straten zijn smal en overzichtelijk van formaat. Het dorpse karakter wordt benadrukt door de stelselmatige toepassing van groene voortuinen met lage hagen als overgang naar de openbare ruimte. De vele doorzichten tussen de woonblokken ondersteunen het groene karakter van het tuindorp.

Voor parkeren is in de oorspronkelijke opzet van deze wijken nauwelijks ruimte gecreëerd. Het parkeren vormt in deze wijken dan ook een toenemend probleem.

2.3.2. Waarden en beoordelingsniveau

2.3.2.1 Algemeen

Het beleid in deze wijk is gericht op instandhouding van de bebouwing met de kenmerkende situering en vormgeving. Verbouwing en renovatie wordt op respectvolle wijze, en met behoud van de oorspronkelijke kenmerken en verbijzonderingen in het totaalbeeld ingepast.

2.3.2.2 *Bebouwingsbeeld*

Het beleid is er op gericht om de kwaliteit van de architectonische vormgeving zorgvuldig te bewaren. Per woningblok zijn kleine variaties in architectonische detaillering mogelijk, mits deze per woningblok wordt doorgevoerd. Bij renovatie of nieuwbouw zijn moderne interpretaties van het architectonische karakter, mits goed gemotiveerd, mogelijk.

2.3.2.3 *Beoordelingsniveau*

Vanwege de hoge kwetsbaarheid van het architectonische karakter van deze wijk, is de nadrukkelijke begeleiding van veranderingprocessen noodzakelijk. Voor dit gebied geldt een bijzonder toetsingsniveau (welstandsniveau 1), omdat hier de historische kenmerken om speciale aandacht vragen. Vooral bij wijzigingen aan bestaande gebouwen met historische kenmerken wordt daarop gelet. Daarbij gaat het om de in het zicht komende zijden. Aan de achterzijde vindt reguliere toetsing (welstandsniveau 2) plaats.

2.3.3. **Beoordelingscriteria Tuindorpen**

Criteria worden gehanteerd in samenhang met de beschreven kenmerken. Die kenmerken worden beschreven die van waarde worden geacht. Deze vormen het toetsingskader voor de centrumgebieden.

- Deze woongebieden hebben een overzichtelijk, rustig en relatief groen karakter en worden in het algemeen goed gewaardeerd. De aanwezige complexen zijn in hun oorspronkelijke opzet architectonisch en stedenbouwkundig met zorg ontworpen.
- De woningen hebben in de loop der jaren hun authentieke karakter weten te behouden. De specifieke kwaliteiten van de architectuur en de indirecte relatie met het historische lint zijn waardevol. Het volgroeide groen, de kleinschaligheid en de onderscheidende architectuur maken deze gebieden en woningen tot geliefde en gewaardeerde woonomgeving.
- De waarden van deze woonbuurten kan als hoog worden gekwalificeerd. De eenduidige sfeer en de sfeerbepalende details, die bij de architectuur een belangrijke rol spelen, dienen behouden te blijven.

Verder kunnen de volgende aspecten als leidraad worden gehanteerd:

- Overwegend gesloten gevelbeeld van rijenbouw of korte blokjes;
- Panden zijn in principe straatgericht;
- Aan- en uitbouwen zijn gedekt met overeenkomstige kap als hoofdvolume;
- Traditioneel materiaalgebruik (baksteen, hout, keramische pan, zink, e.d.)
- Gedekte (aard)kleuren; details als kozijnen, dak- en gootlijsten, e.d. vormen daarbij accenten.

Bij nieuwbouw gelden de eigen stijlkenmerken als criterium. Deze dienen wel overeen te stemmen met de planmatige historische kenmerken van de omgeving.

Voor wijzigingen en toevoegingen geldt het hoofdgebouw als criterium en in tweede instantie de bebouwing in de omgeving.

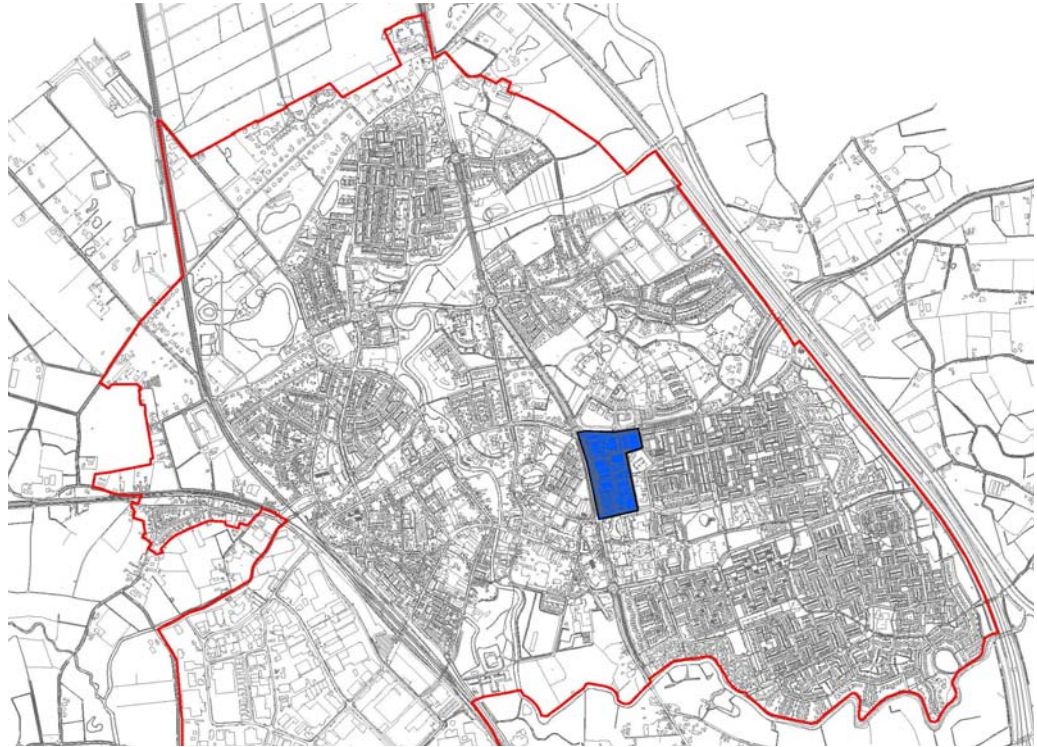
Dit houdt geenszins in dat nieuwe ingrepen van enige omvang geen eigen gezicht mogen hebben. Een goed ontwerp vergt meer dan het kijken naar hoofdgebouw en omgeving. Het planmatige karakter van de omgeving dient hierbij wel als

toetsingskader.

2.3.4. Matrix toetsingskader Tuindorpen

Toetsingsniveau	Zichtzijde: bijzonder, Achterzijde / niet-zichtzijde: regulier
Toetsingscriteria	
omgeving	Onderscheid voor-achter Planmatige buurt, Planmatige architectuur
maat en schaal	Overeenkomstig maat en schaal van de buurt
vorm en gebaar	Architectonische eenheid in vorm en gebaar Kappen vergelijkbaar met omgeving Straatgerichte gevels met eenvoudige basisindeling
stijl en detail	Nieuwbouw in overeenstemming met de planmatige architectuur Wijzigingen overeenkomstig de stijl van het hoofdgebouw
materiaal en kleur	Materialen en kleuren als baksteen, keramische pan, of hout in gedekte of traditionele tinten. Geen grote spiegelende of fel gekleurde gevelvakken

2.4 Hoogbouw



Kern Bostel Hoogbouw



2.4.1 Kenmerken

2.4.1.1 Algemeen

Deelgebied Hoogbouw komt in Bostel op één locatie voor, gelegen in de wijk Oost, in de oksel van de Brederodeweg en de Schijndelseweg. Dit zijn voornamelijk gestapelde woningen.

De hoogbouwlocatie is aan de rand van de wijk opgenomen; flats in een ruime setting, waarbij ontsluiting en parkeervoorzieningen in het groen zijn opgenomen. Hoogbouw heeft een grote impact op de omliggende omgeving, die veelal is opgebouwd uit laagbouw die bestaat uit twee tot drie lagen. Hierdoor worden het oriëntatiepunten in de omgeving.

2.4.1.2 Stedenbouwkundig

De hoogbouwlocatie bestaat uit een samenhangend complex van een aantal gebouwen

in tien lagen. De bebouwing is ver van de straat gesitueerd op een eigen terrein, waar parkeren en groenvoorzieningen zijn opgenomen. De bebouwing is met de entrees georiënteerd op de straat.

De aantrekkelijkheid van de hoogbouwlocatie bestaat onder meer uit de parkachtige, groene opzet in de omgeving. Daarbij is veel zorg besteed aan de overgang van de openbare ruimte naar het (semi-)privé groen.

2.4.1.3 Bebouwingsbeeld

De bebouwing heeft een duidelijke uitstraling naar de omgeving en is van oorsprong met zorg ontworpen en gedetailleerd. Diverse bouwstijlen komen afwisselend voor, doordat enkele panden recentelijk zijn gerenoveerd, waardoor oorspronkelijke details samen met nieuwe materialen en kleuren zijn gecombineerd.

De bebouwing bestaat uit tien bouwlagen en is plat afgedekt, met een overkragende, afgeschuinde dakrand. De gevelopbouw bestaat uit een gesloten onderbouw, het horizontaal gelede middendeel en de dakrand. Tussen de gevels zijn forse verschillen aanwezig.

De kopgevels zijn gesloten en hebben een horizontaal karakter door het toepassen van horizontale banden in metselwerk op de gevel. Bij een langsgevel wordt het beeld bepaald door de aanwezigheid van de galerijen. De invulling van de gevel bestaat uit een combinatie van stucwerk en puien. Het karakter van de andere langs-gevel wordt bepaald door de aanwezigheid van de inpandige balkons, die t.o.v. het gevelvlak iets uitkragen. Ook hier is een bepaalde mate van horizontaliteit aanwezig door de betonbanden die per verdieping zijn ingemetseld.

De hoofdentree is duidelijk vormgegeven, afgedekt met een luifel en gekeerd naar de straat. De gevels zijn opgetrokken in metselwerk. De witte kunststof puien zijn ingevuld met vlakke beplating in een accentkleur, die per bouwblok een eigen identiteit heeft. Delen van de gevels zijn gestuukt in een afwijkende kleur.

2.4.1.4 Openbare ruimte

De straten volgen de structuur van het omliggende gebied en sluiten qua profiel aan op de hiërarchie en het straatbeeld dat in deze omgeving gebruikelijk is.

Het binnenterrein is semi-openbaar en als parkeer- of verblijfsruimte toegankelijk voor de bewoners en hun bezoek. Bij ieder woongebouw zijn voldoende parkeervoorzieningen op het maaiveld gerealiseerd, die met zorg zijn vormgegeven. De terreinen hebben een groen karakter door de aanwezigheid van het buurtgroen, bestaande uit gras, lage struiken en bomen.

2.4.2 Waarden en beoordelingsniveau

2.4.2.1 Algemeen

Hoogbouw is van grote afstand waarneembaar, onder meer door de omliggende laagbouw. Maat en schaal vergen geen toetsing op detailniveau

2.4.2.2 Bebouwingsbeeld

Het architectonisch beleid is er vooral op gericht de eenheid en de samenhang per complex te waarborgen. Dit geldt voornamelijk de materiaal- en kleurkeuze.

2.4.2.3 Beoordelingsniveau

De Hoogbouwlocatie bevindt zich aan de rand van de wijk Oost en valt in de categorie reguliere toetsing (welstandsniveau 2).

2.4.3 Beoordelingscriteria Hoogbouw

Criteria worden altijd gehanteerd in combinatie met de beschreven kenmerken. Die kenmerken worden beschreven die van waarde worden geacht. Deze vormen het toetsingskader voor de beoordeling.

- Dit woongebied heeft een overzichtelijk, rustig en relatief groen karakter. De aanwezige complexen zijn in hun oorspronkelijke opzet architectonisch en stedenbouwkundig met zorg ontworpen, echter niet van een bijzondere waarde.
- De samenhang in de architectuur en de openbare ruimte alsmede de uitgesproken architectuurthema's vormen een bijzondere kwaliteit.
- Vrije blokplaatsing in groene omgeving; de gevels rondom zijn bepalend voor beeld.

Verder kunnen de volgende aspecten als leidraad worden gehanteerd:

- Stedenbouwkundige compositie van gelijkvormige blokken.
- Blokplaatsing in het groen en verzelfstandigd t.o.v. ontsluitingspatroon.
- Bouwvolumes met eenduidige hoofdvorm.
- Gesloten onderbouw, waarboven een horizontaal geleed middendeel, plat afgedekt door dakrand.
- Gevelgeleding woonzijde met in verticale zones geordende, inpandige balcon.
- Overigens horizontale geveluitdrukking door galerijen, en metselwerk- en betonbanden.
- Hoofdvlakken in gedekte kleuren, kleuraccenten beperken zich tot bouwkundige details.

Bij nieuwbouw gelden de eigen stijlkenmerken als criterium. Deze dienen wel te passen in de gevarieerde omgeving.

Voor wijzigingen en toevoegingen geldt het betreffende bouwdeel als criterium, in tweede instantie het complex en in derde instantie de directe omgeving.

Dit houdt geenszins in dat nieuwe ingrepen van enige omvang geen eigen gezicht mogen hebben. Een goed ontwerp is meer dan kijken naar gebouw en de omgeving. Het planmatige karakter van de omgeving dient hierbij wel als toetsingskader.

2.4.4 Matrix toetsingskader Hoogbouw

Toetsingsniveau	Regulier
Toetsingscriteria	
omgeving	Planmatige buurt Projectmatige architectuur
maat en schaal	Passend bij de geldende maat en schaal
vorm en gebaar	Architectonische eenheid per gebouw(onderdeel)
stijl en detail	Nieuwbouw in één stijl Wijzigingen passend bij het betreffende bouwdeel
materiaal en kleur	Passende materialen en overwegend gedekte kleuren passend in de nabije omgeving

2.5 Winkelcentra



Kern Boxtel Winkelcentra



2.5.1 Kenmerken

2.5.1.1 Algemeen

De winkelcentra in Boxtel zijn geclusterd gevestigd in de wijken Oost en Selissenwal. Deze gebieden worden gekenmerkt door een industriële uitstraling, indien ze niet zijn gecombineerd met woningen of andere instellingen.

De winkelcentra zijn omgeven door ruime terreinen, afgestemd op de toestroom en aanwezigheid van medewerkers en klanten en het daarbij behorende parkeren en de expeditie.

2.5.1.2 Stedenbouwkundig

De winkelcentra zijn, in verhouding met de omliggende bebouwing, grootschalig en eenvormig. De bebouwing volgt het stedenbouwkundig (straten)patroon. De bebouwingshoogte is veelal lager dan de omliggende, kleinschalige bebouwing. De gebouwen zijn met hun publieksentrees georiënteerd op de openbare ruimte. Het parkeren is gesitueerd op het binnenterrein.

2.5.1.3 Bebouwingsbeeld

De winkelcentra hebben een eigen karakter door de vormgeving, de stijlkenmerken en de daarbij samenhangende materiaal- en kleurkeuze. De entrees vestigen de aandacht door de veelheid aan kleine toevoegingen aan de gevel, maar wordt veelal architectonisch niet ondersteund.

De bouwvolumes zijn horizontaal geleed en vallen hierdoor op ten opzichte van de omliggende bebouwing. De begane grond is veelal transparant, door de aanwezigheid van puin. De eventuele bovenbouw is gesloten, en is voorzien van reclame. Afhankelijk van de situatie, vormen de dakranden een duidelijke beëindiging van de gevel. In de materiaal- en kleurkeuze is geen aansluiting gezocht bij veel voorkomende materialen en (gedekte) kleuren in de omgeving.

2.5.1.4 Openbare ruimte

Winkelcentra maken doorgaans deel uit van het gemengde straatbeeld van de stad. Straten volgen de structuur van het omringende gebied en sluiten in profiel aan op de hiërarchie en het straatbeeld dat in die omgeving gebruikelijk is.

2.5.2 Waarden en beoordelingsniveau

2.5.2.1 Algemeen

Het beleid is over het algemeen gericht op het aantrekken en vasthouden van een gedifferentieerd aanbod van werkgelegenheid. Het architectonisch beleid is vooral gericht op stimulering van een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit.

2.5.2.2 Bebouwingsbeeld

Gestreefd wordt naar samenhang in plaatsing, volume en uitstraling van de bebouwing. Tegelijk wordt er naar gestreefd om de winkelcentra in te passen in het algemene bebouwingsbeeld van het omringende stedelijke gebied. Een duidelijk onderscheid tussen openbaar en privé-terrein moet zo veel mogelijk in de bouwkundige sfeer worden opgelost.

2.5.2.3 Beoordelingsniveau

De winkelcentra zijn gelegen in de woonwijken. Voor dit gebied geldt een regulier toetsingsniveau (welstandsniveau 2), voldoende voor het behoud en beheer van bestaande kwaliteiten

2.5.3 Beoordelingscriteria Winkelcentra

Criteria worden altijd gehanteerd in combinatie met de beschreven kenmerken. Die kenmerken worden beschreven die van waarde worden geacht. Deze vormen het toetsingskader voor de centrumgebieden.

- De samenhang in de architectuur en de openbare ruimte alsmede de uitgesproken architectuurthema's vormen een zekere kwaliteit.
- Reclame-uitingen en eventuele vernieuwingen aan de gevels van de appartementencomplexen zijn belangrijk voor het beeld.

Verder kunnen de volgende aspecten als leidraad worden gehanteerd:

- De bebouwing staat in een rooilijn geordend;
- Bouwvolumes zijn overwegend horizontaal geleed;
- Publieke en representatieve functies zijn georiënteerd op de (binnen-)straatzijde;
- Hoofdvlakken in gedekte kleuren; kleuraccenten beperken zich tot bouwkundige details.

Bij nieuwbouw gelden de eigen stijlkenmerken als criterium. Deze dienen wel te passen in de gevarieerde omgeving.

Voor wijzigingen en toevoegingen geldt het betreffende bouwdeel als criterium, in tweede instantie het complex en in derde instantie de directe omgeving.

Dit houdt geenszins in dat nieuwe ingrepen van enige omvang geen eigen gezicht mogen hebben. Een goed ontwerp is meer dan kijken naar gebouw en de omgeving.

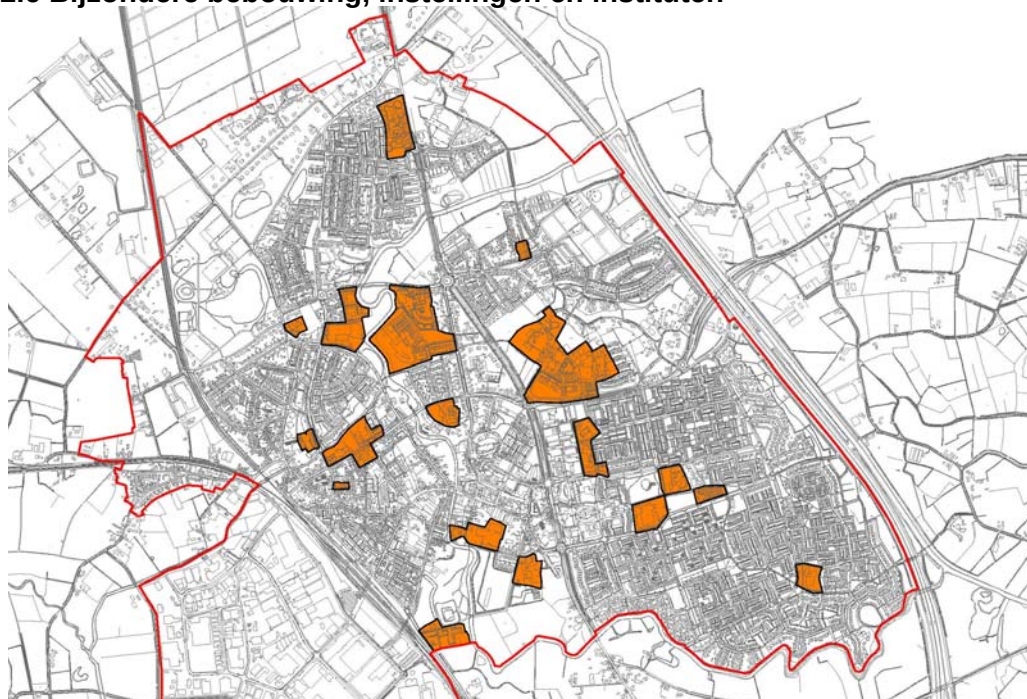
Het planmatige karakter van de omgeving dient hierbij wel als toetsingskader.

Bij wijzigingen aan bestaande gebouwen is de zichtzijde van publiek belang.

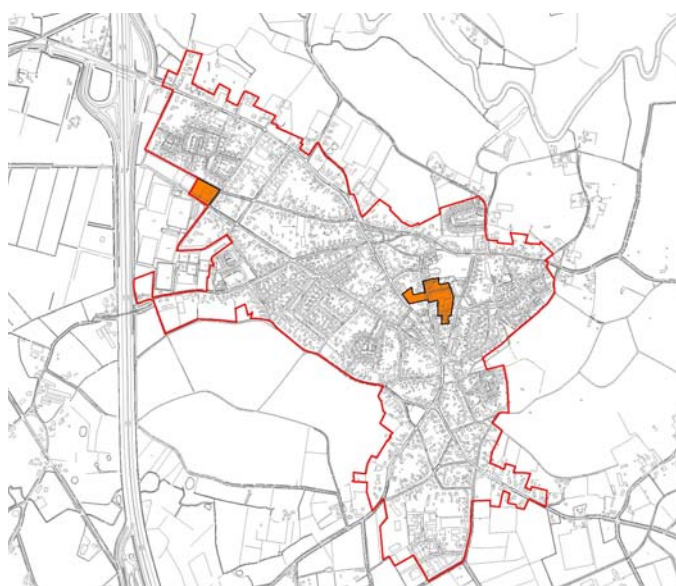
2.5.4 Matrix toetsingskader Winkelcentra

Toetsingsniveau	Regulier
Toetsingscriteria	
omgeving	Planmatige buurt Architectuur per project
maat en schaal	Passend bij de gevarieerde maat en schaal
vorm en gebaar	Architectonische eenheid per gebouwonderdeel Straatgerichte gevels
stijl en detail	Nieuwbouw in één stijl Wijzingen passend bij het betreffende bouwdeel
materiaal en kleur	Passende materialen en overwegend gedekte kleuren passend in de nabije omgeving

2.6 Bijzondere bebouwing, instellingen en instituten



Kern Boxtel Bijzondere bebouwing, instellingen en instituten



Kern Liempde Bijzondere bebouwing, instellingen en instituten

2.6.1 Kenmerken

2.6.1.1 Algemeen

De instellingen en instituten kennen een verspreide ligging en zijn in elke wijk aanwezig. Over het algemeen zijn ze goed bereikbaar vanaf het hoofdwegennet en het openbaar vervoer. Aan de verschijningsvorm van de bebouwing en de inrichting van het terrein is veel aandacht besteed. De gevestigde instellingen zijn (semi-) openbaar, o.a. enkele scholen, het ziekenhuis, de zorginstellingen, Stapelen en St. Ursula, etc..

2.6.1.2 Stedenbouwkundig

Karakteristiek voor de instellingen en instituten is de eigen identiteit van de bebouwing. In een aantal gevallen wordt de instelling gevormd door een aantal gebouwen, die op kleine onderlinge afstand zijn geplaatst, of door lagere bebouwing is gekoppeld. De bebouwing is hoger dan de omliggende woonbebouwing.

De gebouwen zijn met hun (publieks)entrees georiënteerd op de openbare ruimte. Het parkeren is gesitueerd op het binnenterrein of het aangrenzende terrein.

De aantrekkelijkheid van deze instellingen is in een aantal gevallen ook terug te vinden in parkachtige terreinopzet. De hogere bouwvolumes staan duidelijk los van elkaar en op grotere afstand van de straat.

2.6.1.3 Bebouwingsbeeld

Instellingen en instituten hebben een sterke eigen identiteit, in enkele gevallen zijn ze in dezelfde stijl als de omliggende woonwijk ontworpen. Alle bouwstijlen zijn voor deze instellingen toegepast, waarbij een sterke eigen architectonische expressie van belang is. De stedenbouwkundige inpassing vindt plaats door de ruime afstand tot de straat en de vorm / massa.

De bebouwing vertoont aan alle zijden een zelfde architectonisch uitgangspunt en kwaliteit. De hoofdentree is duidelijk vormgegeven en gekeerd naar de straat. De grotere bouwvolumes zijn horizontaal en verticaal geleed, zodat aangesloten wordt op de maat en schaal van de stedelijke bebouwing in de omgeving. Daken zijn per bouwvolume plat of afgedekt met een kap.

De materialisering, de kleurstelling en de detaillering zijn afgestemd op het architectonische principe en de opbouw van de volumes. Voor de gevels komt veelvuldig metselwerk en stucwerk voor. In de klassieke panden zijn veelal witte houten kozijnen opgenomen, de meer recente panden zijn voorzien van aluminium kozijnen en puien, waarbij de diverse kleuraccenten zijn aangebracht. Dakvlakken zijn meestal afgedekt met pannen of leien, in enkele gevallen met bitumen of gras.

2.6.1.4 Openbare ruimte

De instellingen maken doorgaans deel uit van het gemengde straatbeeld van de bebouwde kom. De straten volgen de structuur van het omringende gebied en sluiten in profiel aan op de hiërarchie en het straatbeeld dat in die omgeving gebruikelijk is. Op enkele plekken sluit de inrichting van het eigen terrein aan op de bebouwing en wijkt daardoor af van de omgeving.

De bebouwing is geplaatst op een groter terrein, dat een eigen hiërarchie en indeling op het gebied van straatprofielen, bestratingen en groenvoorzieningen heeft.

2.6.2 Waarden en beoordelingsniveau

2.6.2.1 Algemeen

Instellingen hechten veel belang aan een goede uitstraling van het eigen gebouw en hun omgeving. Daarnaast oefenen instellingen vaak invloed uit op het stadsbeeld. Om die reden wordt door veel gemeentebesturen en door opdrachtgevers aandacht besteed aan de stedenbouwkundige inpassing en de architectonische verschijningsvorm van instellingenlocaties.

2.6.2.2 Bebouwingsbeeld

Het architectonisch beleid is vooral gericht op stimulering van het hoogwaardige karakter van de instellingen. Gestreefd wordt naar samenhang in plaatsing, volume en uitstraling van de bebouwing, zonder het individuele karakter van de instellingen en hun eigen identiteit aan te tasten.

2.6.2.3 Beoordelingsniveau

De instellingen bevinden zich veelal op beeldbepalende locaties. Voor deze gebieden geldt een bijzonder toetsingsniveau (welstandsniveau 1).

2.6.3 Beoordelingscriteria Bijzondere bebouwing, instellingen en instituten

Criteria worden altijd gehanteerd in combinatie met de beschreven kenmerken. Die kenmerken worden beschreven die van waarde worden geacht. Deze vormen het toetsingskader voor scholen, instituten, bijzondere bebouwing.

- Instituten met hun ruime groene setting vormen een belangrijke kwaliteit voor de wijde omgeving.
- De oudere bebouwingselementen in dit deelgebied zijn cultuurhistorisch en architectuurhistorisch van belang en complementeren het karakteristieke beeld. Zij vormen veelal relictten uit de historie van de gemeente en tonen de diverse vormen van bouwstijlen, grondgebruik en stijlen van tuinen en parken. In het algemeen zijn deze functies sterk verankerd in de omgeving en wordt het terrein, veelal met beplanting van zijn omgeving afgeschermd.

Verder kunnen de volgende aspecten als leidraad worden gehanteerd:

- Hoofdgebouwen staan aan de straatzijde, uitbouwen hebben een ondergeschikte positie.
- Publieke en representatieve functies zijn naar de straatzijde georiënteerd.
- In een parkachtige omgeving staan gebouwen geclusterd of anderszins in onderlinge samenhang.
- Hoofdvlakken in gedekte kleuren, kleuraccenten beperken zich tot bouwkundige details.
- In stedelijke situaties sluit de inrichting van het voorerf aan bij het karakter van de openbare inrichting.

Bij nieuwbouw gelden de eigen stijlkenmerken als criterium. Deze dienen wel te passen in de eigen omgeving.

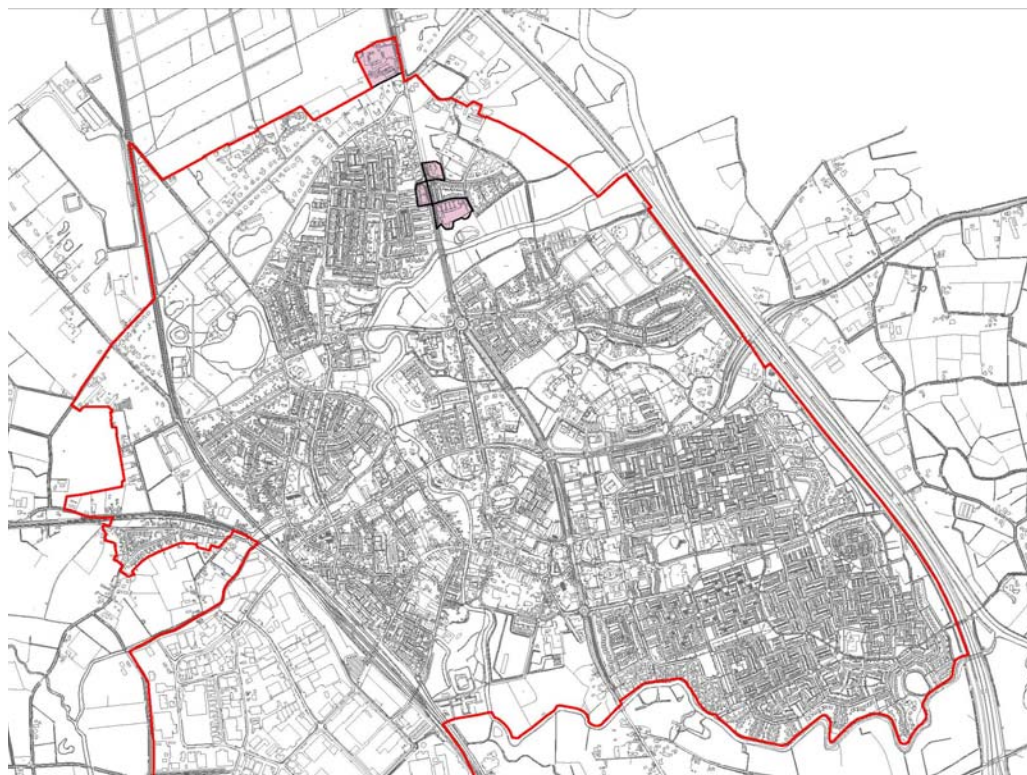
Voor wijzigingen en toevoegingen geldt het betreffende hoofdgebouw als criterium en in tweede instantie de directe omgeving.

Dit houdt geenszins in dat nieuwe ingrepen van enige omvang geen eigen gezicht mogen hebben. Een goed ontwerp is meer dan kijken naar gebouw en de omgeving. De bestaande omgeving kent immers ook gevarieerde architectuur.

2.6.4 Matrix toetsingskader Bijzondere bebouwing, instellingen en instituten

Toetsingsniveau	Bijzonder
Toetsingscriteria	
omgeving	Eigen erf-indeling Individuele architectuur
maat en schaal	Overeenkomstig de eigen omgeving
vorm en gebaar	Architectonische eenheid per gebouwonderdeel
stijl en detail	Nieuwbouw in één stijl Wijzingen overeenkomstig het betreffende bouwdeel
materiaal en kleur	Overeenkomstige materialen en overwegend gedekte kleuren passend in eigen omgeving

2.7 Kantoorlocaties



Kantoorlocaties



2.7.1 Kenmerken

2.7.1.1 Algemeen

Boxtel heeft een aantal kantorenlocaties in het noordelijk deel van de kern, veelal gelegen aan de Bosscheweg. De locaties maken deel uit van het parkachtige milieu, dat de noordelijke entree van Boxtel zo kenmerkt.

2.7.1.2 Stedenbouwkundig

De terreinen hebben een ruime stedenbouwkundige opzet, waarbij de bebouwing en de daarbij horende functie een afwisselend beeld geven. Dit wordt versterkt door de groene, overwegend landschappelijke omgeving.

2.7.1.3 Bebouwingsbeeld

De aanwezige bebouwing heeft ieder een eigen identiteit. De recent gebouwde kantoren hebben een eigen uitstraling door hun architectonische verschijningsvorm, die doorwerkt in de materialisering, detaillering en kleurstelling. De entree is duidelijk vormgegeven en keert zich naar de straat. De bouwvolumes hebben een sterke geleding. Op enkele plaatsen vormt de dakrand een duidelijke beëindiging van de gevel.

2.7.1.4 Openbare ruimte

De kantoren vormen veelal een afwijkend element in de omgeving, waarvan ze deel uitmaken. Hun autonome situering en stedenbouwkundige positie wordt veelal versterkt door een groene terreininrichting, waarin ook het parkeren soms is opgelost.

2.7.2 Waarden en beoordelingsniveau

2.7.2.1 Algemeen

Kantorenlocaties zijn belangrijk voor de plaatselijke en regionale economie. Het beleid is gericht op het stimuleren van de ruimtelijke kwaliteit op de zichtlocaties, de ontwikkeling van de oudere terreinen en het behoud van het eigen karakter.

2.7.2.2 Bebouwingsbeeld

Gestreefd wordt naar een samenhang in plaatsing, volume en uitstraling van de bebouwing, zonder het individuele karakter van de kantoren en hun eigen identiteit aan te tasten.

2.7.2.3 Beoordelingsniveau

Voor de aangegeven kantoorlocaties en voor de zichtlocaties gelegen aan de hoofdontsluitingswegen (zie par. 2.9), geldt welstandsniveau 1; bijzondere toetsing. De achterzijde / niet-zichtzijde is welstandsvrij. Hier geldt alleen de excessenregeling.

2.7.3 Beoordelingscriteria Kantorenlocaties

Criteria worden altijd gehanteerd in combinatie met de beschreven kenmerken. Die kenmerken worden beschreven die van waarde worden geacht. Deze vormen het toetsingskader voor de kantorenlocaties.

- Vooral hoofdkleur, materiaal en geleding in hoofdzaak zijn van belang, evenals reclames en afrasteringen
- De representatie van de bebouwing dient te worden ondersteund door een zorgvuldige inrichting van voor- en parkeerterreinen.

Verder kunnen de volgende aspecten als leidraad worden gehanteerd:

- Hoofdgebouwen staan aan de straatzijde, uitbouwen hebben een

- ondergeschikte positie;
- Onderverdieping(en) van kantoorgebouwen hebben een open karakter en zijn georiënteerd op de openbare ruimte;
- Publieke en representatieve functies, zoals entrees, zijn herkenbaar vormgegeven en naar de straatzijde georiënteerd;
- In een parkachtige omgeving staan gebouwen geclusterd of anderszins in een onderlinge samenhang op het terrein geplaatst;
- Geleding van grootschalige bouwvolumes door materiaal- en kleurgebruik;
- In stedelijke situaties sluit de inrichting van het voorerf aan bij het karakter van de openbare inrichting.

Bij nieuwbouw gelden de eigen stijlkenmerken als criterium. Deze dienen wel te passen in de groene omgeving.

Voor wijzigingen en toevoegingen geldt het betreffende hoofdgebouw als criterium en in tweede instantie de directe omgeving.

Als omgevingscriterium geldt speciaal de kleur van grote vlakken die in een groene omgeving dienen te passen.

Dit houdt geenszins in dat nieuwe ingrepen van enige omvang geen eigen gezicht mogen hebben. Een goed ontwerp is meer dan kijken naar gebouw en de omgeving.

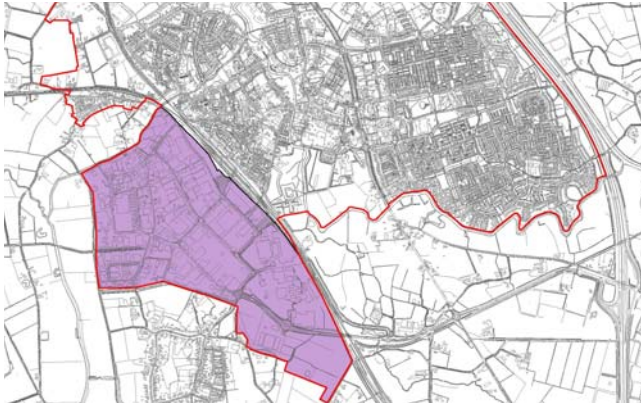
De bestaande omgeving kent immers ook gevarieerde architectuur.

Bij wijzigingen aan bestaande gebouwen is de zichtzijde van publiek belang.

2.7.4 Matrix toetsingskader Kantorenlocaties

Toetsingsniveau	Zichtzijde: bijzonder, Achterzijde / niet-zichtzijde: welstandsvrij (excessenregeling)
Toetsingscriteria	
omgeving	Onderscheid voor-achter Eigen erfindeling Individuele architectuur
maat en schaal	Overeenkomstig de eigen omgeving
vorm en gebaar	Architectonische eenheid per gebouwonderdeel
stijl en detail	Nieuwbouw in één stijl Wijzingen overeenkomstig het betreffende bouwdeel
materiaal en kleur	Passende materialen en overwegend gedekte kleuren in overeenstemming met de eigen omgeving

2.8 Bedrijventerreinen



Bedrijventerrein Ladonk (Boxtel)



Bedrijventerrein Daasdonk (Liempde)



2.8.1 Kenmerken

2.8.1.1 Algemeen

Boxtel is strategisch gelegen tussen de steden Eindhoven, Tilburg en Den Bosch. De verbindingen over het spoor, water en weg maken Boxtel tot een prima vestigingslocatie. De bedrijventerrein, gelegen in de gemeente Boxtel zijn: Ladonk en Daasdonk. Deze stammen uit diverse tijdsperioden en hebben mede daardoor ieder een eigen karakter.

2.8.1.2 Stedenbouwkundig

Ten zuidwesten van het centrum ligt het bedrijventerrein Ladonk, oorspronkelijk een industrieterrein. Vandaag de dag is het een grootschalig bedrijventerrein waar nieuwe ontwikkelingen en revitalisering naast elkaar plaatsvinden. Bedrijventerrein Daasdonk ligt ten zuiden van de kern Liempde. Het bedrijventerrein heeft een divers karakter, mede door vermenging van diverse functies. Het ruimtelijk beeld op beide terreinen wordt bepaald door een menging van bedrijfsgebouwen en -woningen.

2.8.1.3 Bebouwingsbeeld

De bebouwing op Ladonk heeft in hoge mate een functioneel karakter. Bedrijfstechnische en economische voorwaarden stellen hoge eisen aan de doelmatigheid van de bedrijfsbebouwing die vooral een functie heeft al bescherming van installaties, productieprocessen en goederen. Kenmerkend is de plaatsing van eenduidige bouwvolumes afwisselend in schaal en de eenvoud in vormgeving en een

de afwerking. Het materiaalgebruik is overwegend metselwerk en metaalplaten. De bedrijfsbebouwing op Daasdonk heeft een functionele uitstraling, waarbij kenmerkend is dat de eenduidige volumes (al dan niet plat of met zadeldak) afwisselend in schaal, vormgeving en afwerking zijn geplaatst. Het materiaalgebruik is overwegend metselwerk en metaalplaat. Tevens worden veel gestandaardiseerde elementen toegepast.

2.8.1.4 Openbare ruimte

De openbare ruimte op het bedrijventerrein Ladonk is ruim van opzet bij de doorgaande wegen, waarbij trottoirs en fietspaden aanwezig zijn. De overige wegen zijn kleinschaliger van opzet. De maatvoering van wegprofielen, kruisingen en inritten is afgestemd op dagelijks zwaar transport.

De openbare ruimte op het bedrijventerrein Daasdonk heeft een open en ruim opgezet karakter, mede door de brede grasstroken die tussen de rooilijn en de bebouwing ligt. Deze worden niet afgescheiden door heggen of hekwerken. De straatprofielen zijn sober maar doeltreffend en wijken in kleur af van de inritten en parkeerplaatsen van bedrijven. Trottoirs zijn niet aanwezig.

2.8.2 Waarden en beoordelingsniveau

2.7.2.1 Algemeen

Bedrijfsterreinen zijn belangrijk voor de plaatselijke en regionale economie. Het beleid is gericht op het stimuleren van de ruimtelijke kwaliteit op de zichtlocaties, de ontwikkeling van de oudere bedrijventerreinen en het behoud van het eigen karakter.

2.8.2.2 Bebouwingsbeeld

Gestreefd wordt naar een samenhang in plaatsing, volume en uitstraling van de bedrijfsbebouwing, zonder het individuele karakter van de bedrijven en hun eigen identiteit aan te tasten.

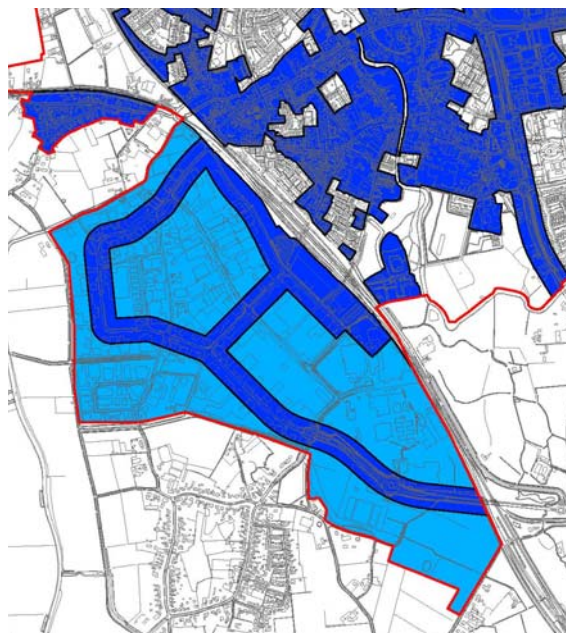
2.8.2.3 Beoordelingsniveau

De meer intern gelegen delen van het bedrijventerrein Ladonk en bedrijventerrein Daasdonk in zijn geheel vallen onder een reguliere toetsing (welstandsniveau 2). Hier is het beleid gericht op handhaving van de bestaande beeldkwaliteit

Voor de spoorzone (tussen het spoor en de Van Salmstraat) en voor de zichtlocaties vanaf de hoofdontsluitingswegen geldt een bijzondere toetsing (welstandsniveau 1). Hier is het beleid gericht op het leveren van een bijdrage aan het dorpsbeeld, c.q. dorpsentree (welstandsniveau 1).

De achterzijde / niet-zichtzijde in beide zones is welstandsvrij. Hier geldt alleen de excessenregeling.

Voor deze dragers van de hoofdstructuur van Ladonk is een beeldkwaliteitplan opgesteld, dat, weliswaar vrijblijvend, als inspiratiebron kan dienen (Beeldkwaliteitplan Ondernemersterrein Ladonk Boxtel).



*Voor de dragers van de hoofdstructuur geldt:
welstandsniveau 1*

2.8.3 Beoordelingscriteria Bedrijventerreinen

Criteria worden altijd gehanteerd in combinatie met de beschreven kenmerken. Die kenmerken worden beschreven die van waarde worden geacht. Deze vormen het toetsingskader voor de bedrijventerreinen.

- De bedrijventerreinen gelegen langs hoofdtoegangswegen springen direct in het oog. Met name de kleur van de hoofdmassa en de geleding van de bebouwing zijn van belang evenals de reclame-uitingen, afrasteringen en de inrichting van de voorerven.

Verder kunnen de volgende aspecten als leidraad worden gehanteerd:

- Bedrijfsbebouwing staat in een rooilijn geordend;
- Publieke en representatieve functies, zoals entrees, zijn herkenbaar vormgegeven en naar de straatzijde georiënteerd;
- De hoofdvorm van de gebouwen is eenduidig;
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdbebouwing;
- Geleding van grootschalige bouwvolumes door materiaal- en kleurgebruik;
- Hekwerken aan de straatzijde zijn in plaatsing, maat en vormgeving op elkaar afgestemd;
- Het kavelgroen sluit aan bij het openbare groen aan de straatzijde.

Bij nieuwbouw gelden de eigen stijlkenmerken als criterium. Deze dienen wel te passen in de gevarieerde omgeving.

Voor wijzigingen en toevoegingen geldt het betreffende bouwdeel als criterium, in tweede instantie het complex en in derde instantie de directe omgeving.

Dit houdt geenszins in dat nieuwe ingrepen van enige omvang geen eigen gezicht mogen hebben. Een goed ontwerp is meer dan kijken naar gebouw en de omgeving.

De bestaande omgeving kent immers ook gevarieerde architectuur.

Bij wijzigingen aan bestaande gebouwen is de zichtzijde van publiek belang.

2.8.4 Matrix toetsingskader Bedrijventerreinen

Toetsingsniveau	Algemeen: Zichtzijden: regulier Niet zichtzijde: welstandsvrij (excessenregeling) Hoofddragers Ladonk, incl. Spoorzone: Zichtzijden: bijzonder, Niet zichtzijde: welstandsvrij (excessenregeling)
Toetsingscriteria	
omgeving	Onderscheid voor-achter Planmatige buurt Individuele architectuur
maat en schaal	Overeenkomstig de gevarieerde maat en schaal
vorm en gebaar	Architectonische eenheid per gebouwonderdeel Straatgerichte gevels
stijl en detail	Nieuwbouw in één stijl Wijzingen overeenkomstig het betreffende bouwdeel
materiaal en kleur	Passende materialen en overwegend gedekte kleuren passend in de nabije omgeving

2.9 Gemengde bebouwing langs invalswegen



Kern Boxtel gevarieerd bebouwingsbeeld langs invalswegen

2.9.1 Kenmerken

2.9.1.1 Algemeen

De invalswegen en hoofdroutes door de kern Boxtel worden begeleid door een gevarieerd bebouwingsbeeld waarin tal van functies zijn opgenomen. Van oudsher ging het vooral om individuele woonvormen (zoals voormalige boerderijen en villa's) en een enkel horecabedrijf. Inmiddels is de oorspronkelijke bebouwingsstructuur verder verdicht en aangevuld met kantoren, bedrijvigheid en instellingen. Deze bebouwing is bepalend voor de indruk die de passant krijgt van het dorpsbeeld van Boxtel. De hoofdroutes door de andere kernen betreffen steeds routes van een lagere orde en

met een beperkter verkeersfunctie. Hier worden geen bijzondere eisen gesteld aan de begeleidende bebouwing.

2.9.1.2 Stedenbouwkundig

De oudere bebouwing voegt zich in een gevarieerde rooilijn met beperkte bandbreedte. De recentere, veelal grootschaliger bebouwing gedraagt zich meer als autonoom object en is minder sterk gebonden aan het oude rooilijnprincipe.

2.9.1.3 Bebouwingsbeeld

De bebouwing laat een zeer gevarieerd beeld zien qua functie, massa, architectuur en materiaalgebruik. Nabij het centrale deel in de hoofdwegenstructuur vertoont de bebouwing een meer gestapelde vorm en richt zich daarmee naar het karakter van de nabijgelegen hoogbouwwijk.

2.9.1.4 Openbare ruimte

Langs de buitenstedelijke weggedeelten is nauwelijks sprake van enige openbare ruimte. Hier bieden inritten toegang tot de voorterreinen, waarvan de terreingrenzen veelal met groene middelen (bv. hagen) zijn gemarkeerd. Binnen het stedelijke milieu sluit het eigen terrein over het algemeen direct aan op de openbare ruimte.

2.9.2 Waarden en beoordelingsniveau

2.9.2.1 Algemeen

De bebouwing langs de invalswegen oefent grote invloed uit op het dorpsbeeld. Om die reden wordt door de gemeente Boxtel zorg besteed aan de stedenbouwkundige inpassing en architectonische verschijningsvorm van de gebouwen in deze zone. Hoewel het volgens het kaartbeeld gaat om een zone van 50 meter diepte gaat het primair om de eerstelijns-bebouwing, die een zichtrelatie met de weg aangaat.

2.9.2.2 Bebouwingsbeeld

Het architectonisch beleid is vooral gericht op stimulering van het hoogwaardige karakter van de gebouwen. Gestreefd wordt naar samenhang in plaatsing, volume en uitstraling van de bebouwing, zonder het individuele karakter en de eigen identiteit aan te tasten. Variatie en verscheidenheid zijn hier immers sleutelbegrippen.

2.9.2.3 Beoordelingsniveau

De routebegeleidende bebouwing is in hoge mate bepalend voor het algemene dorpsbeeld, zeker in de ogen van de vele passanten en valt om die reden onder een bijzonder toetsingsniveau (welstandsniveau 1). De achterzijde / niet-zichtzijde is welstandsvrij; hier geldt de excessenregeling.

2.9.3 Beoordelingscriteria Gemengde bebouwing langs invalswegen

Criteria worden altijd gehanteerd in combinatie met de beschreven kenmerken. Die kenmerken worden beschreven die van waarde worden geacht. Deze vormen het toetsingskader voor de Gemengde bebouwing langs invalswegen.

- Het gevarieerde bebouwingsbeeld, met een verscheidenheid aan bestemmingen, vormt een belangrijke kwaliteit en kan, inmiddels worden beschouwd als voorzieningendrager, zoals vanouds ook het dorpscentrum.
- De oudere bebouwingselementen in dit deelgebied zijn cultuurhistorisch en architectuurhistorisch van belang en completeren het karakteristieke beeld. Zij vormen veelal relictten uit de historie van de gemeente en tonen de diverse vormen van bouwstijlen.

Verder kunnen de volgende aspecten als leidraad worden gehanteerd:

- Hoofdgebouwen staan aan de weg-/straatzijde, uitbouwen hebben een ondergeschikte positie.
- Publieke en representatieve functies zijn naar de straatzijde georiënteerd.
- Voorterreinen zijn zorgvuldig ingericht en ondersteunen de representatie van de gebouwen; de parkeervunctie blijft duidelijk ondergeschikt.
- Hoofdvlakken in gedekte kleuren, kleuraccenten beperken zich tot bouwkundige details.
- In stedelijke situaties sluit de inrichting van het voorerf aan bij het karakter van de openbare inrichting.

Bij nieuwbouw gelden de eigen stijlkenmerken als criterium. Deze dienen wel te passen in de eigen omgeving.

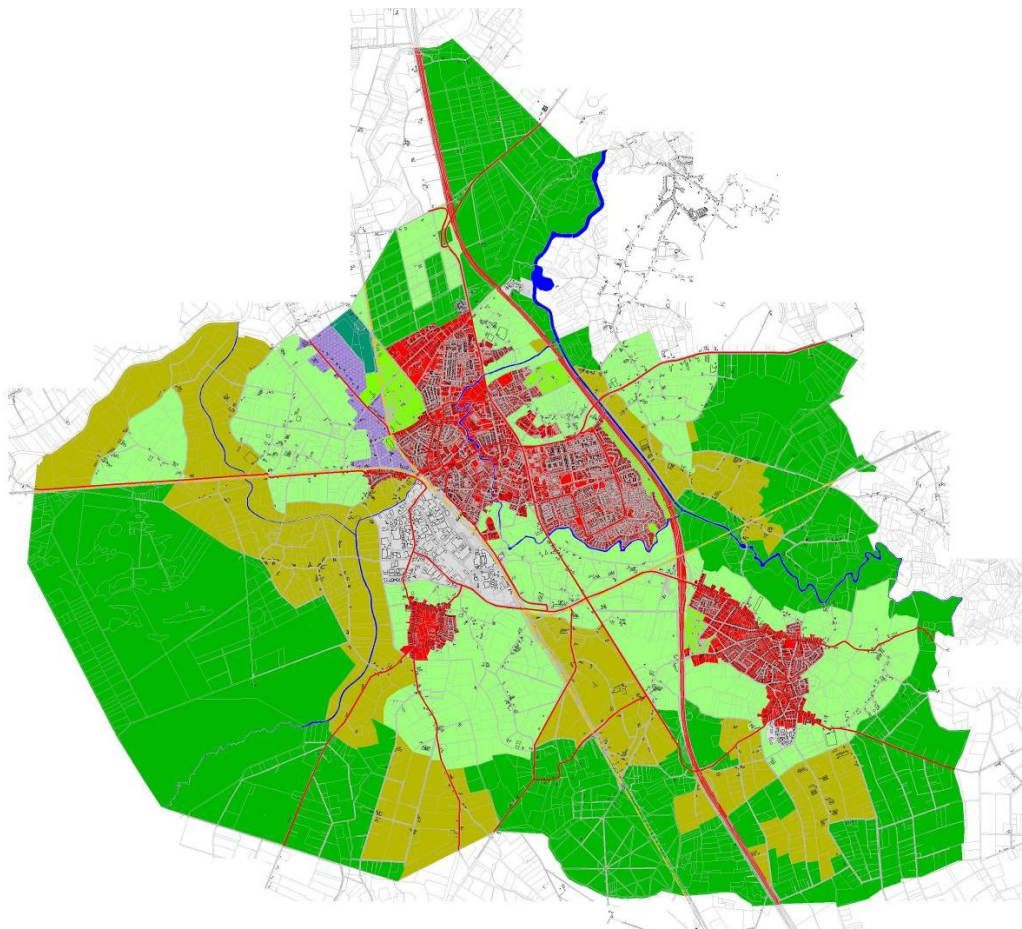
Voor wijzigingen en toevoegingen geldt het betreffende hoofdgebouw als criterium en in tweede instantie de directe omgeving.

Dit houdt geenszins in dat nieuwe ingrepen van enige omvang geen eigen gezicht mogen hebben. Een goed ontwerp is meer dan kijken naar gebouw en de omgeving. De bestaande omgeving kent immers ook gevarieerde architectuur.

2.9.4 Matrix toetsingskader Gemengde bebouwing langs invalswegen

Toetsingsniveau	Zichtzijde: bijzonder, Achterzijde / niet zichtzijde: welstandsvrij (excessenregeling)
Toetsingscriteria	
omgeving	Onderscheid voor-achter Eigen erfindeling Individuele architectuur
maat en schaal	Overeenkomstig de eigen omgeving
vorm en gebaar	Architectonische eenheid per gebouwonderdeel
stijl en detail	Nieuwbouw in één stijl Wijzingen overeenkomstig het betreffende bouwdeel
materiaal en kleur	Passende materialen en overwegend gedekte kleuren passend in eigen omgeving

2.10 Landelijk gebied



2.10.1 Kenmerken

2.10.1.1 Algemeen

Het buitengebied van Boxtel is onder te verdelen in vier gebieden die ieder een eigen karakter en identiteit bezitten:

- Agrarisch cultuurlandschap (lichtgroen);
- Bos- en natuurgebied (donkergroen);
- Beekdalen (mosgroen);
- Verwevingsgebied (paars).

Het agrarisch cultuurlandschap ligt rondom het stedelijk gebied van de kernen en wordt voornamelijk gebruikt voor agrarische doeleinden. In het westen overheersen relatief open landschapstypen rond Luissel, Tongeren, Roond en Kinderbos. In het oosten overheersen meer besloten landschapstypen rond Langenberg, Hezelaar, Vrikkhoven en Kleinderliempde.

De bos- en natuurgebieden bevinden zich in de buitenste ring van de gemeente. Dit zijn o.a. Venrode, Sparrenrijk, Kampina, de Mortelen, de Scheeken en de Geelders. Bebouwing komt hier uiterst spaarzaam voor.

In het verwevingsgebied versterkt de combinatie van verstedelijking en landschapsbouw de ruimtelijke hoofdstructuur.

De beekdalen worden gevormd door het Dommeldal en de daarbij behorende beekdalen. Deze natuurlijk meanderende beek is in een groot deel van de gemeente te ervaren.

Verder wordt onderscheid gemaakt tussen het buitengebied in het algemeen en de zones gelegen langs de hoofdroutes. Hier, langs de drukke hoofdroutes representeert de gemeente Boxtel zich aan passanten en ontleent zij haar identiteit en imago.

2.10.1.2 Stedenbouwkundig

De bebouwing in het buitengebied van gemeente Boxtel is door de eeuwen heen voornamelijk agrarisch van karakter geweest en komt verspreid, of in linten met een wisselende dichtheid voor. Vanuit de linten is vrijwel altijd doorzicht naar het achterliggende landschap mogelijk. Het aantal functionerende agrarische bedrijfscomplexen is afgenomen en de burgerbewoning is toegenomen, met name in de oorspronkelijke agrarische linten. Daarnaast is er sprake van een steeds groter wordende recreatieve sector (campings). Ook is inmiddels aan aantal niet-agrarische bedrijven in het buitengebied aanwezig.

2.10.1.3 Bebouwingsbeeld

De agrarische complexen in de gemeente Boxtel zijn van oudsher bescheiden van omvang. Woonhuis en bedrijfsgedeelte waren in één gebouw ondergebracht.

Vrijstaande bijgebouwen waren ondergeschikt van omvang.

Moderne ontwikkelingen in de bedrijfsvoering en de agrarische wooncultuur hebben geleid tot loskoppeling van het woon- en bedrijfsgedeelte en tot een sterke schaalvergroting van de bedrijfsgebouwen.

De vormgeving van de agrarische bedrijfsgebouwen is strikt functioneel. Landbouw en

veeteelt hebben steeds meer een industriële uitstraling gekregen. Boerderijen die hun agrarische functie verloren hebben, worden verbouwd tot burgerwoning of gesloopt en vervangen door burgerwoningen.

2.10.1.4 Openbare ruimte

De boerderij met haar directe omgeving vormt een onlosmakelijk onderdeel van het totale cultuurlandschap. Het beeld van het buitengebied van Boxtel wordt ook nu nog in belangrijke mate bepaald door deze boerderijen.

Deze oudere erven nemen een eigen positie in binnen het landschap en zijn daarnaast belangrijke schakels in de landschappelijke structuur. De oude gebouwen vormen een waardevol en cultuurhistorisch erfgoed. Beleving van dit landschapsbeeld vindt plaats vanaf een betrekkelijk extensief netwerk van wegen, waarbij de bebouwing vaak ook van grote afstand wordt waargenomen.

2.10.2 Waarden en beoordelingsniveau

2.10.2.1 Algemeen

Het gemeentebestuur is van oordeel dat de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied een grote rol speelt bij de identiteit en representatie van de gemeente. Om die reden wordt een zorgvuldig welstandsbeleid gevoerd, waarbij behoud en versterking van de aanwezige bebouwingskarakteristiek en/of die van de omgeving uitgangspunt is. De gebiedsindeling van het buitengebied biedt onvoldoende aanknopingspunten voor een gedifferentieerd welstandsbeleid. Wel wordt gewezen op voorkomende verschillen in ordeningsprincipe: bebouwing in een verspreid bebouwingspatroon, dan wel geordend in meer of minder ijle linten. Daarnaast wordt bijzondere aandacht geschonken aan die zones, die gelegen zijn langs de drukker hoofdroutes door de gemeente. Het beeld dat passanten zich van de gemeente Boxtel vormen, wordt met name hier bepaald.

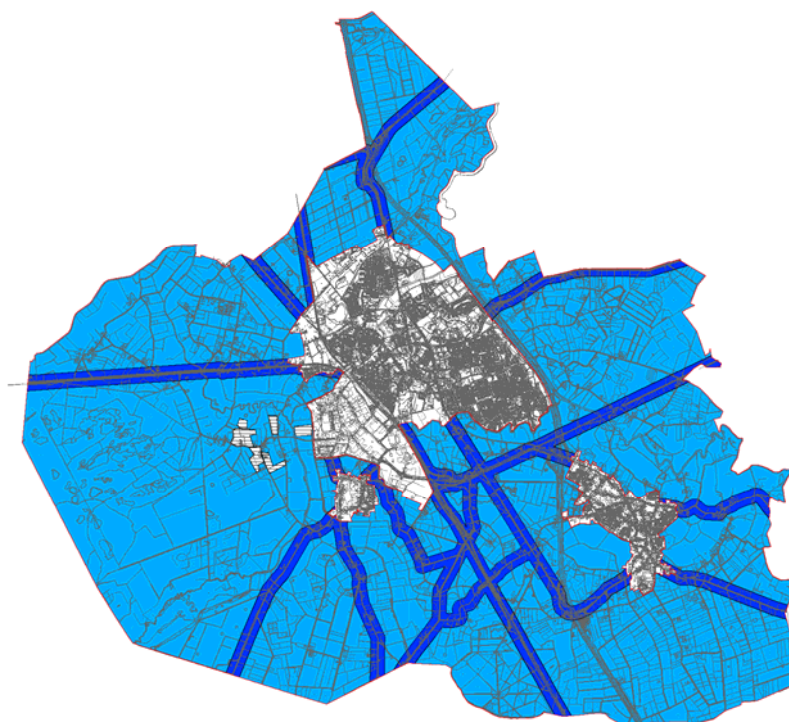
2.10.2.2 Bebouwingsbeeld

Gestreefd wordt naar een gevarieerde samenhang in plaatsing, volume en uitstraling van de bebouwing. Tegelijk wordt er naar gestreefd om de bebouwing aan te laten sluiten bij het algemene bebouwingsbeeld in de omgeving. Een verzorgde erfinrichting draagt bij aan de ruimtelijke inpassing.

2.10.2.3 Beoordelingsniveau

In het landelijk gebied geldt in principe een reguliere welstandstoets, zowel aan de voor- als de achterzijde, of niet zichtzijde (welstandsniveau 2).

Voor bebouwing gelegen langs de hoofdroutes, zowel wegen als spoorlijnen, geldt voor de vanaf de hoofdroute zichtbare zijden een bijzondere toetsing (welstandsniveau 1). Voor de achterzijde / niet-zichtzijde geldt een reguliere welstandstoets (niveau 2).



Bijzondere toetsing langs de hoofdroutes

2.10.3 Beoordelingscriteria Landelijk gebied

Criteria worden altijd gehanteerd in combinatie met de beschreven kenmerken. Die kenmerken worden beschreven die van waarde worden geacht. Deze vormen het toetsingskader voor het landelijk gebied.

- De waarde van de beekdallandschappen schuilt met name in het kleinschalige, halfopen karakter. Het landschap is nog altijd in beweging en derhalve slechts sporadisch bebouwd. De waarde van de bebouwing wordt hoofdzakelijk bepaald door de detaillering.
- De kleinschalige en intieme sfeer met de oude verkavelingspatronen, boerenerven en bebouwing verlenen het cultuurlandschap haar hoge cultuurhistorische waarde.
- In historische relictten zijn oude materialen en kleuren van belang zoals bijvoorbeeld specifiek metselwerk, witgestucte gevels, timmerwerk en rieten daken.
- De bebouwing in de bos- en natuurgebieden is beperkt tot een beperkt aantal, geheel, of gedeeltelijk aan het zicht onttrokken woningen.
- Vanwege de ruim bemeten groenvoorzieningen rond recreatieve complexen, woonwagencentra, etc. worden deze objecten welstandsvrij verklaard.

Verder kunnen de volgende aspecten als leidraad worden gehanteerd:

- Extensief bebouwingsbeeld;
- Ruimtelijk verzelfstandigde bouwvolumes, of bebouwingsclusters;
- Soms ook situering in linten met waardevolle (behoudenswaardige) doorzichten;
- Liggende bouwvolumes met lage goothoogten en forse, hoogoplopende kappen;
- De kapvorm bestaat uit een zadeldak of een afgeleide van dit daktype;
- Overwegend gesloten gevelbeeld met verticale gevelkarakteristiek;
- Traditioneel materiaalgebruik (baksteen, hout, keramische pan, riet, zink, e.d.);

- Terughoudend kleurgebruik, gedekte kleuren; details als kozijnen, dak- en gootlijsten, e.d. vormen daarbij accenten;
- Bij jongere bedrijfsbebouwing en nieuwbouw worden eigentijdse en functioneel toegepaste bouwmaterialen als passend beschouwd.

Bij nieuwbouw gelden de eigen stijlkenmerken als criterium. Deze dienen wel te passen in de groene omgeving.

Voor wijzigingen en toevoegingen geldt het betreffende hoofdgebouw als criterium en in tweede instantie de directe omgeving.

Als omgevingscriterium geldt speciaal de kleur van grote vlakken die in een groene omgeving met vaak grote zichtlengten dienen te passen.

Dit houdt geenszins in dat nieuwe ingrepen van enige omvang geen eigen gezicht mogen hebben. Een goed ontwerp is meer dan kijken naar gebouw en de omgeving.

De bestaande omgeving kent immers ook gevarieerde architectuur.

Bij wijzigingen aan bestaande gebouwen is de zichtzijde van publiek belang.

2.10.4 Matrix toetsingskader Landelijk gebied

Toetsingsniveau	Algemeen: reguliere toetsing Langs hoofdroutes: Zichtzijde: bijzonder, Achterzijde / niet-zichtzijde: regulier
Toetsingscriteria	
omgeving	Langs hoofdwegen onderscheid voor-achter Landelijk milieu Gedifferentieerd bebouwingspatroon Individuele architectuur
maat en schaal	Passend in weidse omgeving
vorm en gebaar	Architectonische eenheid per gebouwonderdeel
stijl en detail	Nieuwbouw in één stijl Wijzigingen overeenkomstig het betreffende bouwdeel
materiaal en kleur	Passende natuurlijke materialen en overwegend gedekte kleuren, in overeenstemming met de weidse omgeving.

2.11 Beschermdde dorpsgezichten, monumenten, beeldbepalende panden

2.11.1 Beschermdde Dorpsgezichten

Binnen de gemeente Boxtel komen twee Beschermdde Dorpsgezichten voor. Het gaat om de ensembles Omgeving Kapelstraat en Omgeving Raadhuisplein te Liempde. Beide vallen onder het deelgebied Historische kern, historisch lint en gemengde bebouwing en daarmee onder het bijzondere beoordelingsniveau (niveau1). Dit regime geldt voor zowel monumenten, als voor niet-monumenten binnen de begrenzing van het Gezicht. Bij de beoordeling van bouwplannen vormt de redengevende beschrijving het toetsingskader.



Beschermdde Dorpsgezichten te Liempde

2.11.2 Rijksmonumenten

Rijksmonumenten worden beschermd in verband met hun schoonheid, hun architectonische waarde en/of hun positie in de (ontwikkelings)geschiedenis. In de redengevende omschrijving worden de kenmerken en waarden van een beschermd rijksmonument opgesomd. Deze worden van toepassing verklaard naast de gebiedsgerichte criteria.

Rijksmonumenten zijn als zodanig benoemd op de gemeentelijke Adressenlijst van panden met een monumentale status (externe bijlage) en zijn beschermd middels de Monumentenwet.

2.11.3 Gemeentelijke monumenten

Gemeentelijke monumenten worden beschermd in verband met hun schoonheid, hun architectonische waarde en/of hun positie in de lokale (ontwikkelings)geschiedenis. In de redengevende omschrijving worden de kenmerken en waarden van een beschermd gemeentelijk monument opgesomd. Deze worden van toepassing verklaard naast de gebiedsgerichte criteria.

Gemeentelijke monumenten zijn als zodanig benoemd op de gemeentelijke Adressenlijst van panden met een monumentale status (externe bijlage) en zijn beschermd middels de gemeentelijke Erfgoedverordening.

2.11.4 Beeldbepalend panden

Naast de beschermde monumenten is er een groot aantal panden zonder formele beschermde status, die van belang zijn voor de beeldwaarde van de gemeente. Het gaat hierbij veelal om objecten met een niet nader omschreven bouwhistorische en/of architectuurhistorische waarde, die van belang zijn voor de betekenis, of beeldwaarde van het gebied.

Voor een overzicht van deze Beeldbepalende panden wordt verwezen naar de Adressenlijst van panden met een monumentale status (externe bijlage).

2.11.5 Waarden en beoordelingsniveau

Monumenten en Beschermd gezichten vallen onder de monumentenwet en krijgen bescherming in verband met hun schoonheid, hun architectonische waarde en/of met de geschiedenis. In de redengevende omschrijving worden de kenmerken en waarden opgesomd. Deze gelden ook als criteria bij beoordeling voor welstand.

Overige beeldbepalende gebouwen wenst de gemeente Boxtel op vergelijkbare wijze te beschermen.

Voor wijzigingen en toevoegingen geldt het hoofdgebouw als criterium en in tweede instantie de bebouwing in de directe omgeving.

Dit houdt geenszins in dat nieuwe ingrepen van enige omvang geen eigen gezicht mogen hebben. Een goed ontwerp is meer dan kijken naar historische kenmerken, het hoofdgebouw en de omgeving.

Voor deze gebouwen geldt een bijzondere toetsing (welstandsniveau 1), omdat hier de historische kenmerken om speciale aandacht vragen. Daarbij gaat het om alle zijden van het gebouw(en). Ook aan de achterzijde, of niet-zichtzijde is de toetsing bijzonder.

2.11.6 Matrix toetsingskader monumenten en beeldbepalende panden

Toetsingsniveau	Bijzonder,
Toetsingscriteria	
omgeving	Zie betreffend deelgebied.
maat en schaal	In overeenstemming met beschreven historische kenmerken en/of de redengevende omschrijving
vorm en gebaar	In overeenstemming met beschreven historische kenmerken en/of de redengevende omschrijving
stijl en detail	In overeenstemming met beschreven historische kenmerken en/of de redengevende omschrijving
materiaal en kleur	In overeenstemming met beschreven historische kenmerken en/of de redengevende omschrijving

2.12 Ontwikkelingsgebieden en beeldkwaliteitplannen

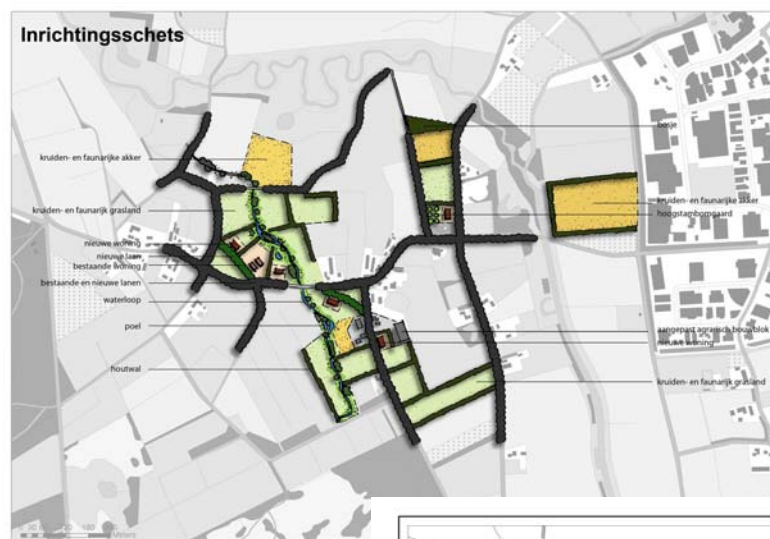
Binnen de gemeente Boxtel is sprake van een tweetal Ontwikkelingsgebieden. Hier zijn binnenkort ruimtelijke ontwikkelingen te verwachten, die een eigen beeldregie vergen. Hiertoe is voor elk van deze gebieden een beeldkwaliteitplan opgesteld. Hierin is het beoordelingskader opgenomen, waaraan o.m. de ingediende bouwplannen zullen worden getoetst.

In de welstandsnota wordt dan ook volstaan met een verwijzing naar de desbetreffende beeldkwaliteitplannen. Het gaat om de volgende gebieden:

- Landgoed Bloemendaal
- In Goede Aarde

2.12.1 Landgoed Bloemendaal

Ten behoeve van de beoogde ruimtelijke kwaliteit van het Landbouwlandgoed Bloemendaal geldt het Beeldkwaliteitplan Landbouwlandgoed Bloemendaal d.d. juli 2009.

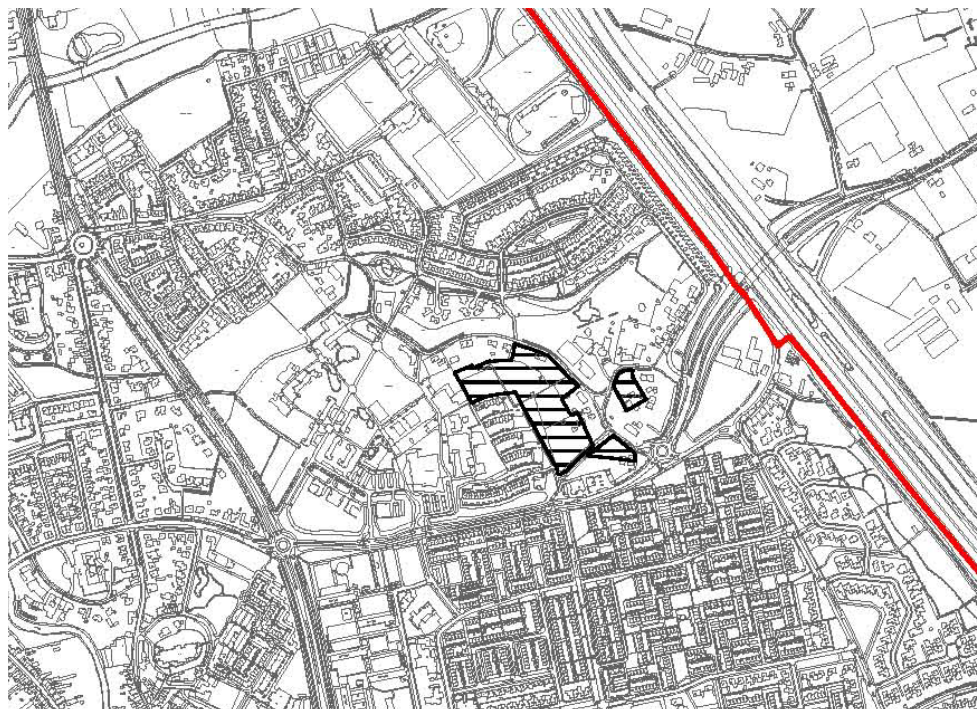


Landbouwlandgoed Bloemendaal



2.12.2 In Goede Aarde

Voor ruimtelijke ontwikkelingen op de terreinen van het voormalige centrum De Kleine Aarde is de beeldkwaliteitsparagraaf van toepassing uit de toelichting van het bestemmingsplan In Goede Aarde tweede herziening, vastgesteld d.d. 24 september 2013, onherroepelijk d.d. 16 november 2013.



Beeldkwaliteitsplan In Goede Aarde; deelgebieden

2.13 Welstandscriteria voor reclame-uitingen

In de welstandsnota worden ook welstandscriteria opgenomen voor reclame-uitingen. Waar reclame wordt toegestaan en binnen welke grenzen, is onderdeel van de Gemeentewet. De hierna volgende criteria dienen dan ook in samenhang met de betreffende verordening te worden toegepast en hebben dus alleen betrekking op de daartoe aangewezen gebieden. buiten die gebieden is reclame in principe niet toegestaan, dan alleen na toetsing door de Welstandscommissie.

Aan monumenten is reclame in beginsel niet toegestaan: bij uitzondering toegestane reclame dient de waarde van het monument niet aan te tasten.

Goede reclame kan in sommige gebieden een belangrijke bijdrage leveren aan een levendig en gezellig straatbeeld en informatief zijn voor het (winkelend) publiek. De navolgende criteria dienen dan ook zó gelezen te worden.

Naast andere afwegingen kan de indeling van de nota worden gevolgd voor wat betreft het toetsingsniveau.

In bijzondere welstandsgebieden alleen op de reclamezone.

In reguliere gebieden passende reclame-uitingen.

In overige gebieden niet storende reclame-uitingen.

Verband tussen de activiteit en de reclameboodschap.

Alleen reclame aanbrengen daar waar de betreffende activiteit wordt uitgeoefend:

- Bij of boven de entree, bij of boven etalage(s).

Verband tussen de tekstpositie en leesbaarheid van de reclame-uiting.

- De reclame dient op een zichtbare en leesbare wijze aangebracht te worden. Niet te groot en niet te klein, niet te uitvoerig.

Verband tussen reclame en het straatbeeld:

- De reclame dient het straatbeeld niet onevenredig te verstoren. Met name uitsteekreclame kan een onevenredig deel van het gevelbeeld afdekken.

Verband tussen de architectuur en de reclame-uiting:

- De reclame dient de architectuur van het gebouw of gevel(wand) te ondersteunen en niet te verstoren. Reclames dus aanbrengen in de reclamezone: d.w.z. aan de voorgevel (op de hoek voorgevels) boven de begane grond deuren en ramen en onder de onderdorpels van de ramen op de eerste verdieping of onder het dak c.q. lijst bij eenlaagse bebouwing.

Verband tussen de plaats van de reclame en de structuur van het gebouw:

- De reclame dient bij voorkeur bij of boven de entree of etalage aangebracht te worden.

Onderling verband reclame-uitingen:

- Reclames dienen elkaar niet te overschreeuwen. Eén reclame-uiting van één type per pand op afstand ten opzichte van de burens, tenzij er sprake is van een gemeenschappelijk bouwkundig element als een luifel of pui e.d. Bij aan elkaar

grenzende winkels e.d. wordt de omgeving bij de beoordeling betrokken. (één type reclame: één uitsteekbord en één bord vlak tegen de gevel)

Uitvoering van de reclame-uitingen:

- Goed houdbare en reinigbare materialen toepassen. Geen permanente reclames uitvoeren met een tijdelijk karakter in de vorm van vanen, vlaggen en zonweringen.

Verlichting en kleur van reclame-uitingen:

- Reclames in historische omgeving bij voorkeur aanlichten; neon en lichtbakken beoordelen op lichtsterkte en kleur. In historische omgeving terughoudende kleur en helderheid. Knipperende of heftig bewegende reclame is in een landelijke omgeving niet toegestaan.
- Buitengebied: reclame in het buitengebied is in principe niet toestaan; in uitzonderlijke gevallen echter na toetsing door de commissie. In gevallen waarbij naar belangrijke publieke zaken moet worden verwezen, biedt een goede (standaard) bewijzing uitkomst.

2.14 Planproces

2.14.1 Stappenplan

De gemeentelijke welstandsnota van Boxtel dateert uit 2003 en is in 2008 geactualiseerd. Nu de nota opnieuw een actualisatieslag moest ondergaan, heeft het gemeentebestuur besloten haar welstandsbeleid sterk te vereenvoudigen. Dit besluit is gebaseerd op een gedegen evaluatie van het tot nu toe gevoerde beleid, mede op grond van een experimentele fase, waarbij de wijk Boxtel Oost de laatste jaren welstandsvrij werd verklaard.

De beoogde vernieuwing van het welstandsbeleid is via een zorgvuldig ingezette procedure tot stand gekomen, waarbij de gemeenteraad intensief is betrokken. Onderstaand schema geeft het tot nu toe gevolgde traject van dit vernieuwingsproces weer. Proces vernieuwing welstandsnota:

Datum	Wat
voorjaar 2013	Evaluatie welstandsnota
13 juni 2013	Behandeling in de commissie Ruimtelijke Zaken van de evaluatie. Commissie kiest voor scenario 4 voor een nieuwe welstandsnota.
augustus 2013	Aanvraag offertes
november 2013	Herziene offertes ontvangen (herzien n.a.v. vragen van bureaus)
30 december 2013	Getekende offerte geretourneerd aan Pouderoyen Compagnons
januari-maart 2014	Verzamelen van gegevens/input voor de nieuwe welstandsnota
21 juli 2014	Gesprek met Pouderoyen en de nieuwe portefeuillehouder
16 september 2014	Workshop met de raad
28 november 2014	Oplevering 1 ^e concept
2 december 2014	Bespreking concept met portefeuillehouder
11 december 2014	Ambtelijk overleg met Pouderoyen
16 december 2014	Raadsinformatiebrief in de raad
30 december 2014	Oplevering 2 ^e concept
8 januari 2015	Bespreking concept met portefeuillehouder
11 juni 2015	Ambtelijk overleg met Pouderoyen
18 juni 2015	Oplevering 3 ^e concept
1 september 2015	Beeldvormende raad met inbreng van Welstand
30 oktober tot en met 10 december 2015	Terinzagelegging voor inspraak

19 januari 2016	Behandeling in de raad
29 januari 2016	In werkingtreding

2.14.2 Verantwoording

Op 11 juni 2013 heeft de Commissie Ruimtelijke Zaken aangegeven dat vernieuwing van de welstandsnota gewenst is, waarbij grotere delen van het Boxtels grondgebied welstandsvrij konden worden (scenario 4). Een eerste aanzet van de aangepaste nota is aan de hand van een vijftal stellingen besproken tijdens de workshop met de raad op 16 september 2014. Hierdoor zijn de contouren voor een vernieuwde welstandsnota verder aangescherpt. De input vanuit deze workshop is verwoord in de Raads-informatiebrief (zie Bijlage 3).

Onderstaand wordt een overzicht gegeven van de meegegeven instructies voor verdere uitwerking, waarbij telkens is aangegeven hoe dit is verwerkt in de welstandsnota (zie kader).

Stelling1

Overeenkomstige stedenbouwkundige eenheden in de verschillende kernen samenvoegen (geen onderscheid meer maken tussen bijvoorbeeld de historische dorpsgebieden in Boxtel, Liempde en Lennisheuvel.

De verschillende groepen konden zich vinden in deze keuze. Wel werd daarbij aangetekend dat de eigen karakteristiek van de kernen wel behouden moet blijven.

Planuitwerking: De nota maakt geen onderscheid meer in beleid voor, qua typologie overeenkomstige wijken in de kernen Boxtel, Lennisheuvel en Liempde. De eigenheid van de kernen blijft gegarandeerd. Deze staat namelijk los van de architectonische expressie van afzonderlijke panden en hangt vooral samen met de onderlinge wisselwerking tussen stedenbouwkundige setting, groenstructuur en openbare ruimte.

Stelling 2

De planmatige ontwikkelde gebieden (veelal na WO II) welstandsvrij maken, conform de positieve resultaten met de proefwijk Oost.

Ook in deze keuze konden de verschillende groepen zich vinden. Naar aanleiding van de presentatie vroeg een groep wel aandacht voor de flats van Hoogheem. Deze zijn nu welstandsvrij (want gelegen in Oost), maar zijn echter zo markant dat afgevraagd moet worden of een toetsingsniveau niet op zijn plaats zou zijn.

Planuitwerking: De planmatig ontwikkelde wijken zijn nu vrijwel alle welstandsvrij, met uitzondering van de cultuurhistorisch waardevolle Tuindorpen en de markante hoogbouw in Hoogheem, die in sterke mate het beeld langs de Eindhovenseweg bepaalt.

Stelling 3

De ruimtelijk minder relevante (onzichtbare) gebieden welstandsvrij maken (bijvoorbeeld de niet zichtbare achterzijde van gebouwen, door groen omgeven sportcomplexen, recreatieterreinen etc.)

Ook hier was het algemene geluid dat men zich kan vinden in deze keuze. Daarbij wel aanteknend dat helder gemaakt moet worden wat verstaan wordt onder “minder relevant”/niet zichtbaar”).

Planuitwerking: De niet zichtbare zijden van de bebouwing (vaak de achterzijde) is als welstandsvrij opgenomen in het plan. Hierbij moet het gaan om “structureel niet zichtbare” zijden van een gebouw. De toevallige aanwezigheid van een niet duurzame afscherming (schutting, groen, etc.) speelt hierbij geen rol. Vanwege de grote zichtlengten is bij bebouwing in het buitengebied bijvoorbeeld vastgehouden aan een welstandsregime aan de achterzijde. Een nadere toelichting op, of nuancering van het begrip “ruimtelijk minder relevant” is in de nota verwerkt.

Stelling 4

De mate van toetsing van bouwplannen langs hoofdwegen en spoorlijnen. En opnemen in welstandsbeleid of specifieker in beeldkwaliteitsplan.

De meningen over deze richting kwamen overeen op het punt dat er een mate van toetsing dient te zijn. Wel waren er verschillende geluiden over de zwaarte van de toetsing (streng of regulier), de plaats van de toetsing (spoorlijnen of spoorzone) en de wijze waarop (welstand/beeldkwaliteitsplan). De grote lijn was echter strenge toetsing langs hoofdwegen/toegangswegen en de spoorzone. Als een beeldkwaliteitsplan daarin positief kan werken dan heeft dat de voorkeur.

Planuitwerking: De belangrijke verbindingslijnen en invalswegen zijn alle gelegen binnen zones, of gebieden waar een bijzondere toetsing geldt. Hier is het beleid gericht op verbetering van de bestaande situatie. Met andere woorden: hier dient een initiatiefplan niet alleen “te passen”, maar dient zelfs “een bijdrage te leveren” aan de geldende beeldwaarde.

Voor het opwaarderen van specifieke zones (invalsweg, dorpsentree, etc.) heeft echter de ontwikkeling van een beeldkwaliteitsstudie de voorkeur. Hiermee kan een ruimtelijk kader worden geschetst, dat veel concreter ingaat op de locatie-eigenschappen dan het in algemene termen geformuleerde welstandsbeleid.

Stelling 5

De beoordelingscriteria globaler formuleren, waardoor meer interpretatievrijheid ontstaat voor ontwerper en plantoetsers (geen gedetailleerde receptuur, die voor beide partijen als keurslijf gaat werken).

De groepen gaven aan dat ze onvoldoende zicht er op hadden wat het globaler formuleren zou betekenen. Dit wordt dan ook nog verder uitgewerkt.

Planuitwerking: De nota voorziet in een receptuur in meer globaal geformuleerde termen, waarmee de ambitie weliswaar helder is, maar die ook meer speelruimte geeft aan ontwerper en toetsers. Zo wordt het welstandsbeleid geen keurslijf, waarmee de ontwerper zich beperkt ziet in zijn keuzes en de toetsers soms onnodig dwingt tot afkeuren. Architectuur en ruimtelijke kwaliteit laten zich niet volledig in rekenkundige, of juridische termen vertalen.

2.14.3 Beeldvormende raad

Op 1 september 2015 is een beeldvormende vergadering met de raad gehouden over het concept van de nieuwe welstandsnota. De raad heeft zich laten informeren door de opsteller van de conceptnota, bureau Pouderoyen, de welstandscommissie en architecten die veel in Boxtel werkzaam zijn. De volgende zaken zijn tijdens deze

bijeenkomst naar voren gebracht:

1. De rol van de monumentencommissie bij welstandstoetsing.
2. Het beeldkwaliteitplan Ladonk, mei 2012 vastgesteld, is niet opgenomen in de concept-nota. Er zijn afspraken gemaakt met de ondernemers.
3. De nota geeft een redelijk handvat.
4. De wijk Oost is welstandsvrij, daar heeft verrommeling plaatsgevonden.
5. De nota geeft twee smaken bij de toetsing: alles of niets.
6. Wat te doen met nieuwe ontwikkelingen in welstandsvrije gebieden?
7. Het opnemen van een overgangsbepaling in de nieuwe nota.
8. Wees voorzichtig met welstandsvrij.

Ad 1.

Tijdens de commissie Ruimtelijke Zaken van 11 juni 2013 heeft de commissie aangegeven te kiezen voor het scenario waarbij plannen die naar de monumentencommissie gaan niet meer getoetst worden door de welstandscommissie. Dit is mede ingegeven door het feit dat in de afgelopen jaren de commissies slechts eenmaal een verschil van mening hadden. Indien de monumentencommissie daar aanleiding toe ziet, kan uiteraard advies gevraagd worden aan de welstandscommissie..

Ad 2.

Het beeldkwaliteitplan Ladonk is besproken met de WEB. Onder andere daar uit is naar voren gekomen dat het beeldkwaliteitplan als inspiratiebron dient, een leidraad voor gesprekken. Een van de redenen daarvoor is dat het plan erg detaillistisch is. Indien het beeldkwaliteitplan aan de welstandsnota gekoppeld zou worden dan krijgt het een juridische status en dient er wel aan getoetst te worden. Het beeldkwaliteitplan Ladonk wordt overigens wel aangehaald in de welstandsnota en benoemd als inspiratiebron bij nieuwe ontwikkelingen.

Ad 3.

Ter kennisgeving.

Ad 4.

De evaluatie van het welstandsvrij zijn van de wijk Oost heeft naar voren gebracht dat de beeldkwaliteit in Boxtel van meerdere factoren afhankelijk is dan alleen het hanteren van een welstandsniveau. Een rol spelen de stedenbouwkundige opzet van de wijk, de economische situatie, de mogelijkheden om vergunningsvrij te bouwen en de mate waarin handhaving van wet- en regelgeving plaatsvindt door de overheid. Sinds 2008 tot aan de evaluatie zijn zo'n 200 vergunningen aangevraagd voor bouwen in de wijk Oost. Een welstandsbeoordeling was voor deze aanvragen niet nodig. Ten behoeve van de evaluatie zijn 28 van deze aanvragen voorgelegd aan de welstandscommissie. In 5 gevallen had de welstandscommissie te weinig informatie om een oordeel te kunnen geven. In 16 gevallen werd voldaan aan de redelijke eisen van welstand of deze plannen voldeden niet aan de redelijke eisen van welstand. Een ruime meerderheid van de getoetste bouwwerken voldoet dus aan de redelijke eisen van welstand of voldoet met een kleine aanpassing.

Ad 5.

Dit is op zichzelf verklaarbaar vanuit wens meer welstandsvrije gebieden aan te wijzen, maar die gebieden waar duidelijk sprake is van waarden juist strikt te blijven

beschermen. Desondanks is de opmerking ter harte genomen. Er is nogmaals kritisch gekeken naar de mogelijkheden om nog een smaak toe te voegen. Dit heeft ertoe geleid dat het toetsingskader voor het buitengebied (m.u.v. de zones langs hoofdroutes) en de flats bij Hoogheem lichter is geworden.

Ad 6.

Bij nieuwe ontwikkelingen, dus ook bij sloop, zal bekeken worden of het nodig is om een nieuw bestemmingsplan te maken en of op dat moment met een beeldkwaliteitplan gewerkt zal worden. Wat een beeldkwaliteitplan inhoudt vindt u terug in de nota (par. 2.1.3.8 op bladzijde 20)

Ad 7.

De opmerking is ter harte genomen. Er is een overgangsbepaling opgenomen. Deze houdt kort gezegd in dat voor aanvragen die ontvangen zijn voorafgaand aan het inwerking treden van de nieuwe nota getoetst wordt aan de hand van de oude nota tenzij de nieuwe nota een versoepeling betekent. In dat geval wordt getoetst aan de nieuwe nota.

Ad 8.

De commissie Ruimtelijke Zaken heeft op 11 juni 2013 aangegeven, op grond van de evaluatie, voor het scenario te kiezen waarbij meer delen van Boxtel welstandsvrij worden.

BIJLAGE 1

Overzicht deelgebieden en bouwstenen volgens vigerende nota met voorstel voor geactualiseerd welstandsniveau

<i>Toetsingsniveau</i>	<i>1 bijzonder (levert bijdrage)</i>	<i>2 regulier (passend)</i>	<i>vrij (geen risico)</i>
Historisch dorpsgebied, linten en gemengde bebouwing	X		
Tuindorpen	X (zz)	X (a)	
Villaparken			X
Traditionele blokverkaveling			X
Nieuwe Bouwen			X
Forumbeweging/woonerven			X
Metaforen/ thematische bebouwing			X
Individuele woningbouw			X
Hoogbouw		X	
(Winkel-)Centrumgebied		X	
Bedrijventerreinen zichtlocaties	X (zz)		X (a)
Bedrijventerreinen overig		X (zz)	X (a)
Kantoorlocaties zichtlocaties	X (zz)		X (a)
Bijzondere bebouwing, instellingen en instituten	X		
Parken, sport- en recreatieterreinen			X
Buitengebied algemeen		X	
Buitengebied zones langs hoofdroutes	X (zz)	X (a)	
Monumenten, beeldbepalende panden	X		

(zz) zichtzijde
(a) achterzijde / niet zichtzijde

BIJLAGE 2 (externe bijlage)

Adressenlijst van panden met een monumentale status

BIJLAGE 3

Raadsinformatiebrief



Raadsinformatiebrief

Datum: 30 september 2014

Registratienummer:

Portefeuillehouder: H. van Wanrooij

Contactpersoon: Desiree Bastin, dba@boxtel.nl, (0411) 65 52 30

Onderwerp

Vervolgstappen nieuwe welstandsnota

Aanleiding

Op 16 september 2014 is een workshop met de raad gehouden over de nieuwe welstandsnota. Doel van de avond was om input te krijgen voor de richting van de nieuwe welstandsnota, daarbij rekening houdend met hetgeen op 11 juni 2013 al door de commissie Ruimtelijke Zaken is aangegeven. Het ging om de richting op hoofdlijnen. Tijdens de avond werd door de aanwezigen ook verzocht om via een raadsinformatiebrief de vervolgstappen in beeld te brengen.

Inhoud

Op 11 juni 2013 werd door de commissie Ruimtelijke Zaken meegegeven dat een nieuwe welstandsnota gewenst is. Gekozen werd om scenario 4 uit te werken. Dit is het scenario waarbij meer delen van Boxtel welstandsvrij worden, de delen met een hoog welstandsregime zoals historische dorpskernen, linten en het buitengebied, behouden regels voor welstand, plannen die naar de monumentencommissie gaan niet meer naar de welstandscommissie gaan, het vereenvoudigen van regels, schrappen van de bepaling dat stallen in het buitengebied gedekt moeten worden met pannen en het digitaliseren van de nota. De commissie vroeg bij dit scenario aandacht voor het buitengebied en de kosten. Binnen dit kader is op 16 september een workshop georganiseerd. Nadat de portefeuillehouder de kaders van 11 juni 2013 nogmaals had aangegeven en een presentatie van Jan Bruyn van Pouderoyen Compagnons (het bedrijf dat het opstellen van de nieuwe nota begeleidt) gingen de aanwezigen in vier groepen uiteen om met elkaar in gesprek te gaan over een vijftal richtingen op hoofdlijnen. De uitkomsten waren als volgt:

- *Overeenkomstige stedenbouwkundige eenheden in de verschillende kernen samenvoegen (geen onderscheid meer maken tussen bijvoorbeeld de historische dorpsgebieden in Boxtel, Liempde en Lennisheuvel.*

De verschillende groepen konden zich vinden in deze keuze. Wel werd daarbij aangetekend dat de eigen karakteristiek van de kernen wel behouden moet

blijven.

- *De planmatige ontwikkelde gebieden (veelal na WO II) welstandsvrij maken, conform de positieve resultaten met de proefwijk Oost.*
Ook in deze keuze konden de verschillende groepen zich vinden. Naar aanleiding van de presentatie vroeg een groep wel aandacht voor de flats van Hoogheem. Deze zijn nu welstandsvrij (want gelegen in Oost), maar zijn echter zo markant dat afgevraagd moet worden of een toetsingsniveau niet op zijn plaats zou zijn.
- *De ruimtelijk minder relevante (onzichtbare) gebieden welstandsvrij maken (bijvoorbeeld de niet zichtbare achterzijde van gebouwen, door groen omgeven sportcomplexen, recreatieterreinen etc.)*

Ook hier was het algemene geluid dat men zich kan vinden in deze keuze. Daarbij wel aantekendend dat helder gemaakt moet worden wat verstaan wordt onder “minder relevant”/niet zichtbaar”).

- *De mate van toetsing van bouwplannen langs hoofdwegen en spoorlijnen. En opnemen in welstandsbeleid of specifiek in beeldkwaliteitsplan.*

De meningen over deze richting kwamen overeen op het punt dat er een mate van toetsing dient te zijn. Wel waren er verschillende geluiden over de zwaarte van de toetsing (streng of regulier), de plaats van de toetsing (spoorlijnen of spoorzone) en de wijze waarop (welstand/beeldkwaliteitsplan). De grote lijn was echter strenge toetsing langs hoofdwegen/toegangswegen en de spoorzone. Als een beeldkwaliteitsplan daarin positief kan werken dan heeft dat de voorkeur.

- *De beoordelingscriteria globaler formuleren, waardoor meer interpretatievrijheid ontstaat voor ontwerper en plantoetsers (geen gedetailleerde receptuur, die voor beide partijen als keurslijf gaat werken).*

De groepen gaven aan dat ze onvoldoende zicht er op hadden wat het globaler formuleren zou betekenen. Dit wordt dan ook nog verder uitgewerkt.

Vervolg

Afgesproken is dat in ieder geval een raadsinformatiebrief zou volgen over de vervolgstappen na 16 september. Dat is deze brief.

Het verdere vervolg is:

- Met de informatie die uit de workshop is verkregen, heeft Jan Bruyn input om verder aan de nota te werken.
- Bij de verdere uitwerking wordt ook de huidige welstandscommissie geconsulteerd.
- Het concept van de nota wordt aan de raad voorgelegd in een beeldvormende vergadering. Hiervoor worden belangengroepen als architecten en de woningbouwvereniging uitgenodigd (**13 januari 2015**).
- De informatie die uit deze vergadering komt, wordt gebruikt om de nota, waar nodig, bij te stellen.
- Deze nota wordt voorgelegd in een oordeelvormende bijeenkomst (**februari 2015**).

- De nota wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan eenieder een zienswijze indienen (**februari-april 2015**)
- Na de termijn van zes weken wordt de nota inclusief de zienswijzen voor verdere oordeelsvorming en besluitvorming aangeboden aan de raad (**mei 2015**).

Burgemeester en wethouders van gemeente Boxtel,
de secretaris,
drs. J.K. Fraanje

de burgemeester,
M. Buijs

Bijlagen

1.