



Welstandsnota

Juridische kader en basis welstandsnota in de context van de Wabo

Algemeen deel

Gemeente Helmond



Projectnummer: BOE01-0252307-01A

Word bestand: WSN01-0252307-01D

Datum: April 2013

Vastgesteld:

Datum inwerkingtreding:

Croonen Adviseurs b.v. - strategie, ordening & vorm

Hoff van Hollandlaan 7 - Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

Tel (073) 523 39 00 - Fax (073) 523 39 99

Email info@croonen.nl - Internet www.croonenadviseurs.nl

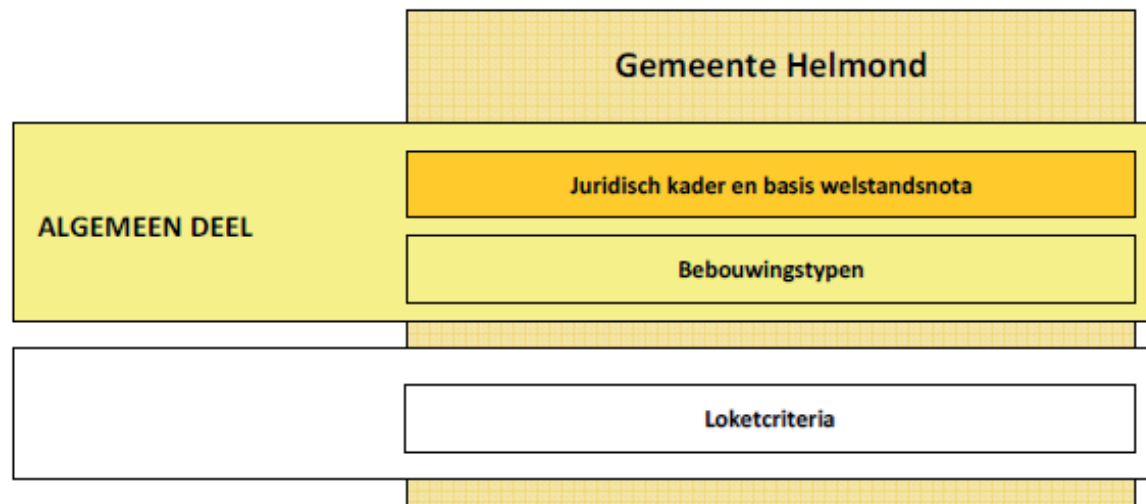
CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening



INHOUD

1	INLEIDING	1	2.16 Openbaarheid van vergadering en mondelinge toelichting	18	8	BEGRIPPENLIJST	43
1.1	Aanleiding voor de ontwikkeling van welstandsbeleid	1	2.17 De mogelijkheid tot het indienen van bezwaar en beroep	19			
1.2	Het doel van de welstandsnota	3	2.18 Relatie met andere plannen en nota's	19			
1.3	Proces van totstandkoming van deze welstandsnota	3	2.19 Handhaving en excessenregeling	21			
1.4	Leeswijzer	4	2.20 Overgangsregeling	21			
2	JURIDISCH		3	BEORDELINGSKADER	23		
	EN ORGANISATORISCH KADER	5	3.1 Opzet beoordelingskader	23			
2.1	Inleiding	5	3.2 Samenhang van de criteria	24			
2.2	Het welstandstoezicht vóór 1 januari 2003	5	3.3 Welstandsniveau	25			
2.3	Procedure van totstandkoming en wijziging welstandsnota	6	3.4 Toetsingstraject	26			
2.4	Verantwoording welstandsbeleid	6	4	ALGEMENE WELSTANDSCRITERIA	29		
2.5	Wijziging/aanvulling van de welstandsnota	6	4.1 Algemeen	29			
2.6	Juridische status van de welstandsnota	7	4.2 Toepassing algemene welstandscriteria	29			
2.7	Het welstandstoezicht	7	4.3 Beoordelingsaspecten en criteria	30			
2.8	Welstandstoezicht en de indeling vergunningplicht bouwwerken	8	5	BEBOUWINGSTYPEN	33		
2.9	De welstandscommissie	11	5.1 Toepassing welstandscriteria bebouwingstypen	33			
2.10	Het vragen van advies aan de welstandscommissie	13	5.2 Bebouwingstyperingen	34			
2.11	Indieningsvereisten	15	6	WELSTANDSCRITERIA			
2.12	Afwijking van het welstandsadvies door B&W	15	SPECIFIEKE ENSEMBLES	35			
2.13	Afwijking van de welstandscriteria door welstandscommissie	16	6.1 Algemeen	35			
2.14	Vorm en inhoud van het welstandsadvies	16	6.2 Beoordelingskader specifieke ensembles	36			
2.15	Termijn van advisering	17	7	LOKETCRITERIA VOOR KLEINE, VEEL VOORKOMENDE BOUWWERKEN	37		
			7.1 Loketcriteria voor kleine, veel voorkomende bouwwerken	37			
			7.2 Reclamebeleid	40			

GEBIEDSINDELING WELSTANDSNOTA HELMOND



1.1 AANLEIDING VOOR DE ONTWIKKELING VAN WELSTANDSBELEID

1.1.1 Woningwet 2002

Op 1 januari 2003 is de Woningwet 2002 in werking getreden. De gewijzigde wet beoogde een zodanige verbetering van de bouwregelgeving dat deze in vergelijking tot de oude regelgeving:

- meer aansluit op maatschappelijke behoeften en wensen;
- over een breder maatschappelijk en bestuurlijk draagvlak beschikt
- in de praktijk beter hanteerbaar en handhaafbaar is.

Als gevolg van deze wetswijziging veranderde de systematiek van het huidige bouwvergunningstelsel ingrijpend. Eén van de wijzigingen betreft het gemeentelijk welstandstoezicht.

Op grond van de Woningwet 1991 oefende de gemeente reeds toezicht uit op de aanvaardbaarheid van het uiterlijk van afzonderlijke bouwwerken. Gegeven het belang van een goede ruimtelijke kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving bracht de wetswijziging dan ook geen fundamentele wijziging in die taakstelling.

Steeds meer wordt onderkend dat ruimtelijke kwaliteit belangrijk is voor de waardering van bouwwerken op zichzelf en in relatie met hun omgeving. Die ruimtelijke kwaliteit omvat niet alleen de gebruikswaarde van bouwwerken, maar ook hun culturele waarde (belevingswaarde) en toekomstwaarde.

Een goede ruimtelijke kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving kan bijdragen aan leefbaarheid en is ook vanuit oogpunt van duurzaamheid en als cultureel erfgoed van belang: opvolgende generaties moeten niet worden opgezadeld met een gebouwde omgeving van onvoldoende ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit heeft bovendien een economische dimensie.

De uitoefening van het welstandstoezicht door de gemeente gaat onvermijdelijk gepaard met begrenzing van de keuzevrijheid van burgers en bouwpraktijk, alsmede met administratieve en bestuurlijke lasten. Het belang van een goede ruimtelijke kwaliteit maakt die consequenties aanvaardbaar, mits die begrenzing en belasting niet groter zijn dan noodzakelijk. In dat verband is verbetering van de doelmatigheid en de inzichtelijkheid van het welstandstoezicht mogelijk en wenselijk.

De wetswijziging ging uit van een verdere verduidelijking en aanscherping van het wettelijke regime ten aanzien van het welstandstoezicht met een grotere transparantie van welstandscriteria en differentiatie van deze criteria naar gebieden.

Burgers en bouwpraktijk mogen aan het eind van ruimtelijke planvormingsprocessen niet worden verrast door de welstandscriteria die door de gemeente worden gehanteerd.

Dit betekent dat de gemeenteraad:

- burgers vooraf zo concreet mogelijk duidelijk moet maken wat het wettelijk criterium 'redelijke eisen van welstand' inhoudt ('wat kan en wat kan niet');
- vooraf een zo concreet mogelijk inhoudelijk toetsingskader moet bieden; het wetsvoorstel voorziet in de verplichting voor de gemeenteraad om zulke criteria vast te leggen in een gemeentelijke welstandsnota.

In opdracht van de Rijksbouwmeester is het onderzoek 'Welstand op een nieuwe leest' verricht, dat voor gemeenten die een welstandsnota gaan opstellen waardevolle onderdelen bevat. In dat onderzoek is onder meer naar voren gekomen dat het in principe mogelijk is om met een gebiedsgerichte benadering een meer toetsbaar welstandstoezicht te voeren alsmede om voor kleine bouwwerken en karakteristieke gebouwen objectgerichte criteria op te stellen. Een verdere uitwerking van de aanbevelingen is opgenomen in het werkdocument 'Naar een gemeentelijke welstandsnota'. Voor de onderscheiden gebieden kunnen verschillende welstandsregimes worden vastgesteld.

Met het welstandsregime geeft het gemeentebestuur in feite aan welk kwaliteitsniveau 'redelijk' wordt geacht in een bepaald gebied, wat de bestuurlijke visie is op het gebied en via welke strategie deze visie verwezenlijkt zou kunnen worden.

INLEIDING

Naast reeds door het rijk aangewezen beschermde stads- en dorpsgezichten kunnen gebieden waar extra aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit gewenst is, worden benoemd als bijzonder welstandsgebied. Gebieden waar geen bijzondere, expliciete eisen worden gesteld aan de ruimtelijke kwaliteit kunnen worden benoemd als regulier welstandsgebied, of zelfs welstandsvrij gebied.

In het kader van de vermaatschappelijking voorzag de wetswijziging verder in openbaarheid van de vergaderingen van de welstandscommissie en in het afleggen van verantwoording in de vorm van jaarverslagen van burgemeester en wethouders en van de welstandscommissie over de toepassing van hun bevoegdheden in het kader van het welstandstoezicht. Die jaarverslagen kunnen mede dienen als evaluatiemiddel ten behoeve van eventuele bijstelling van de welstandscriteria door de gemeenteraad en als hulpmiddel voor burgers en bouwpraktijk bij de ontwikkeling van bouwplannen. Ook is de mogelijkheid gecreëerd om 'leken' tot lid van de welstandscommissie te benoemen.

Zonder vastgestelde welstandsnota was het niet langer mogelijk bouwplannen en bestaande bouwwerken te beoordelen op redelijke eisen van welstand. Naar aanleiding van de wetswijziging heeft de gemeente Helmond in 2004 haar welstandsnota vastgesteld.

1.1.2 Wabo

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Centraal in de Wabo staat een integrale benadering. Dit betekent onder andere dat er voortaan één integrale vergunning voor plaatsgebonden projecten wordt afgegeven: de omgevingsvergunning. Onder de Wabo blijft welstandstoezicht mogelijk. De Wabo had echter gevolgen voor de welstandsnota van de gemeente Helmond.

In 2010 heeft de gemeente Helmond de welstandsnota aangepast aan de inhoud van de Wabo. Dit betekent dat het procedurele deel is aangepast, evenals de 'loketcriteria'. Het gebiedsgerichte deel (Bebouwingstypen) is ongewijzigd gebleven.

Het procedurele deel van de welstandsnota uit 2004 sloot niet meer aan op de bepalingen uit de Wabo. Hierbij ging het met name om teksten die betrekking hadden op de procedures, termijnen, verwijzingen naar wetsartikelen, de wijze waarop wordt omgegaan met welstandsadviezen etc. Het was nodig de nota op dit punt aan te passen. Tegelijkertijd met de inwerkingtreding van de Wabo is het Besluit omgevingsrecht (Bor) in werking getreden. Artikel 2 in bijlage II van dit Besluit geeft feitelijk voortzetting aan de categorie bouwvergunningvrije bouwwerken uit het vervallen Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken (Bblb).

De categorie licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken is verdwenen. Er bestaan alleen nog omgevingsvergunningplichtige activiteiten en categorieën van activiteiten die omgevingsvergunningvrij zijn. Dit had gevolgen voor de welstandsnota, die immers alleen welstandscriteria kan bevatten voor omgevingsvergunningplichtige bouwwerken (met uitzondering van repressief welstandstoezicht). Artikel 3 in bijlage II bij het Bor introduceert een nieuw type vergunningvrije bouwwerken, die alleen omgevingsvergunningvrij zijn voor de activiteit bouwen. Artikel 4 in bijlage II bij het Bor betreft de planologische kruimelgevallen. Ook daar is in de basis sprake van een verruiming. Het gemeentelijk beleid is hierin bepalend. Vanwege de wijzigingen in het Bor is het deel 'loketcriteria' van de welstandsnota aangepast.

1.1.3 'Kan-bepaling'

Eind november 2011 besloot het kabinet, op voorstel van toenmalig minister Donner van Binnenlandse Zaken, om de welstandscommissie facultatief te maken. Op dat moment bepaalde de Woningwet nog dat ieder bouwplan door een onafhankelijke welstandscommissie (of stadsbouwmeester) moest worden getoetst aan redelijke eisen welstand. Inmiddels heeft het voorstel geresulteerd in een wetswijziging die sinds 1 maart 2013 van kracht is geworden. Nu 'kan' de gemeenteraad er voor kiezen om de welstandstoetsing geheel of gedeeltelijk buiten de nu nog verplichte welstandscommissie (of stadsbouwmeester) om te laten plaatsvinden.

In de toekomst zal de gehele bouwregelgeving, inclusief de welstandsbepalingen, onderdeel gaan uitmaken van de nieuwe Omgevingswet, waaraan het kabinet momenteel werkt.

Tot 1 oktober 2010 (invoering Wabo en Bor) was ambtelijke toetsing mogelijk voor lichte bouwvergunningen aan de hand van sneltoetscriteria. Sinds de afschaffing van de lichte bouwvergunning was dat in strijd met de wet. Maar nu de 'kan-bepaling' wettelijk is verankerd, wordt ambtelijke toetsing feitelijk mogelijk gemaakt voor elk bouwwerk, voor zover de betreffende gemeenteraad dit regelt. In 2012 heeft de gemeente Helmond besloten de welstandsnota voor Helmond aan te passen naar aanleiding van de mogelijkheden die de 'kan-bepaling' biedt.

1.2 HET DOEL VAN DE WELSTANDSNOTA

In deze welstandsnota is het kader voor het welstandsbeleid van de gemeente Helmond neergelegd.

Doel van de welstandsnota is het vertalen, waarborgen en versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de gebouwde omgeving en het openbaar gebied in stedenbouwkundig, cultuurhistorisch, architectonisch en landschappelijk opzicht. Dit door middel van transparante, objectieve en daarmee voor een ieder begrijpelijke criteria.

Het welstandsbeleid vormt daarbij de basis voor een actief, inspirerend en open architectuurbeleid conform de doelstellingen van de wetgever.

Met deze welstandsnota wordt beoogd de burgers vooraf te informeren over de criteria en uitgangspunten, die de welstandscommissie bij de beoordeling van een haar om advies voorgelegd bouwplan zal hanteren. Bovendien wordt inzicht gegeven in de hoofdlijnen en procedures waarbinnen de welstandscommissie handelt en waarbinnen de welstandsadviezen worden gevormd.

Wanneer het welstandsbeleid daarnaast ook nog eens - bestuurlijk en maatschappelijk - breed gedragen wordt, zal dit zeker leiden tot de indiening van 'passende' ontwerpen van bouwplannen en zal repressief optreden (handhaving) uitzondering worden.

1.3 PROCES VAN TOTSTANDKOMING VAN DEZE WELSTANDSNOTA

Eind 2000 is de startnotitie voor het ontwikkelen van de gemeentelijke welstandsnota door het college vastgesteld. Deze startnotitie is eveneens behandeld in de Commissie Stedelijke Ontwikkeling. Het uitwerken van het welstandsbeleid was een intensieve en tijdrovende zaak. Dit geldt met name voor het formuleren van de algemene criteria, gebiedscriteria en objectgerichte criteria. Om deze reden is voor de verdere ontwikkeling tevens een stedenbouwkundig bureau ingeschakeld (Croonen Adviseurs uit Rosmalen).

In samenspraak met dit bureau is een 'Plan van Aanpak Welstandsnota gemeente Helmond' opgesteld.

Het plan van aanpak heeft de basis gelegd voor de verdere uitwerking van het welstandsbeleid in de thans voor u liggende welstandsnota. In het plan van aanpak is aangegeven op welke wijze de uitvoering, de organisatie, de welstandscriteria en de implementatie van het welstandsbeleid tot stand is gekomen. De uitwerking van de welstandsnota is geschied onder de begeleiding van een klankbordgroep die de grote lijnen en de beleidskaders aangaf. De klankbordgroep bestond uit de verantwoordelijke portefeuillehouder, hoofden van de direct betrokken afdelingen, de projectleider en deskundigen uit het vakgebied.

INLEIDING

Voor de daadwerkelijke uitwerking en het uiteindelijke schrijfwerk is de werkgroep, bestaande uit vertegenwoordigers van de relevante gemeentelijke disciplines, afgevaardigde(n) van de welstandscommissie en van Croonen Adviseurs, verantwoordelijk.

Tijdens het proces van beleidsvoorbereiding en vorming heeft zowel naar het bestuur als naar de betrokken commissie(s) regelmatig een terugkoppeling plaatsgevonden. De welstandsnota voor Helmond is uiteindelijk vastgesteld in 2004.

In 2008 is de welstandsnota voor Helmond geactualiseerd waarin met name aandacht is besteed aan de loketcriteria. Ook het welstandsbeleid op bedrijventerreinen is heroverwogen.

In 2010 is de welstandsnota wederom geactualiseerd. Qua terminologie, inhoud en procedures is de welstandsnota in overeenstemming gebracht met de Wabo en het Bor. Inhoudelijke wijzigingen, niet afkomstig uit de Wabo of het Bor, zijn niet doorgevoerd.

Voorliggende welstandsnota betreft een nieuwe actualisatie van de welstandsnota uit 2010. De welstandsnota is aangepast naar aanleiding van een evaluatie die in 2012 heeft plaatsgevonden. In het nieuwe welstandsbeleid zal de kwaliteitssturing zich na-drukkelijker beperken tot die gebieden die van (grote) betekenis zijn voor het publieke domein.

Daarbuiten wordt de regeldruk verminderd en de vrijheid van de burger vergroot. Als gevolg daarvan wordt een scherpere scheiding gemaakt tussen bouwdelen die gericht zijn op de openbare ruimte en de overige delen. Tevens is de nota aangepast op basis van de mogelijkheden die met de 'kan-bepaling' worden geïntroduceerd. Waar een onafhankelijk en deskundig advies nodig is zal de welstandscommissie om een oordeel worden gevraagd. Ambtelijke plantoetsing kan de procedure-tijd verkorten in die gevallen waarin onmiskenbaar aan de toetsingscriteria wordt voldaan.

1.4 LEESWIJZER

Hoofdstuk 2 van de nota beschrijft het juridisch en organisatorisch kader van de welstandsnota. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving gegeven van het beoordelingskader voor bouwplannen. Hier wordt de systematiek van de welstandscriteria beschreven en wordt tevens aangegeven hoe de criteria dienen te worden toegepast.

Hoofdstuk 4 gaat in op de algemene welstandscriteria.

In Helmond treffen we verschillende woon- en werkgebieden aan, die ieder eigen stedenbouwkundige en architectonische eigenschappen bezitten. Dit leidt tot een aantal bebouwingstypen, die worden beschreven in hoofdstuk 5.

Er zijn bouwwerken te benoemen die zo gebiedseigen zijn, dat daarvoor een afzonderlijk beoordelingskader met welstandscriteria wordt ontwikkeld. Op deze specifieke ensembles wordt in hoofdstuk 6 nader ingegaan.

In hoofdstuk 7 worden loketcriteria voor kleine, veel voorkomende bouwwerken geformuleerd.

De hoofdstukken 8 en 9 betreffen een bronnen- en begrippenlijst, waarin gebruikte bronnen en begrippen worden benoemd.

JURIDISCH EN ORGANISATORISCH KADER

2.1 INLEIDING

De Woningwet 2002 beoogt een inzichtelijker en duidelijker welstandstoezicht door het vaststellen van concreet uitgewerkte en expliciet omschreven welstandscriteria, gekoppeld aan transparante procedures. Daarbij speelt ook controle op de uitvoering van het welstandbeleid door het gemeentebestuur en de openbaarheid van dat beleid voor de burger een belangrijke rol. Voor deze zaken is in de Woningwet 2002 het wettelijk kader vastgelegd via inhoudelijke en procedurele vereisten. De inwerkingtreding van de Wabo en het Bor heeft hierop onderdelen verandering in aan gebracht. Ook de invoering van de 'kan-bepaling' in het Bor (en in de toekomst in de nieuwe Omgevingswet) leidt op onderdelen tot verandering.

2.2 HET WELSTANDSTOEZICHT VÓÓR 1 JANUARI 2003

De basis van het 'oude' welstandstoezicht was ondergebracht in artikel 12 van de Woningwet 1991. De welstandseisen waren gespecificeerd tot welstandscriteria, opgenomen in de gemeentelijke bouwverordening. De Woningwet 1991 bood ook de mogelijkheid om welstandsvrije gebieden aan te wijzen. De gemeenteraad van Helmond heeft van deze mogelijkheid geen gebruik gemaakt.

Wel is in het kader van het "Handhavingsbeleid ruimtelijke kwaliteit" uit 1997 voor een aantal items specifiek welstandsbeleid ontwikkeld (erfafscheidingen, schotelantennes, handelsreclames, rolluiken). Daarnaast is voor bepaalde (ontwikkelings)gebieden een specifiek welstandbeleid vastgesteld door middel van zogenaamde beeldkwaliteitplannen. Met name kunnen in dat kader worden genoemd de beeldkwaliteitplannen voor De Groene Loper, Dierdonk, Brandevoort, De Akkers, Houtse Akker, Centrum, Groot Schooten en Suytkade. Om in de gebouwde omgeving het fenomeen reclame beheersbaar te houden is het voor gemeenten van belang hiervoor een afgewogen beleid te formuleren. Deze paragraaf verschaft duidelijkheid omtrent de wijze waarop de welstandscommissie in voorkomende gevallen toetst. Elke aanvraag wordt echter, zoals de wet dat eist, individueel beoordeeld zowel op zichzelf als in relatie tot de omgeving.

In Helmond is de advisering over redelijke eisen van welstand opgedragen aan de welstandscommissie. Afdoening middels mandatering aan een lid van de commissie of aan een subcommissie was mogelijk. De (tweewekelijkse) vergaderingen van de welstandscommissie waren niet openbaar. Wel bestond voor de aanvrager of zijn architect mogelijkheid om het bouwplan in de vergadering toe te lichten.

2.3 PROCEDURE VAN TOTSTANDKOMING EN WIJZIGING WELSTANDSNOTA

De welstandsnota betreft een gemeentelijk document met beleidsregels als bedoeld in Hoofdstuk 4 titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Bij de voorbereiding van een nieuwe welstandsnota, maar ook bij een wijziging of aanvulling ervan, worden de inwoners van de gemeente en andere belanghebbenden betrokken. Zij krijgen via de inspraakprocedure, zoals vastgelegd in de gemeentelijke inspraakverordening, vooraf de gelegenheid om op de inhoud van het beleidsvoorstel te reageren. In de Woningwet 2002 is de verantwoordelijkheid voor het gemeentelijke welstandsbeleid expliciet neergelegd bij de gemeenteraad. In artikel 12a lid 1 van de nieuwe Woningwet wordt dan ook bepaald dat de gemeenteraad de welstandsnota vaststelt. Bij deze vaststelling worden de resultaten van de inspraak meegewogen.

Na de vaststelling wordt de welstandsnota via publicatie algemeen bekendgemaakt. Deze bekendmaking geschiedt in een of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen en/of op andere geschikte wijze. In de bekendmaking wordt aangegeven wanneer de welstandsnota in werking treedt. Het raadsbesluit tot vaststelling van de welstandsnota is op grond van artikel 8:2 Awb uitgesloten van de mogelijkheid van bezwaar en beroep.

Wijziging of aanvulling van de welstandsnota vindt plaats via dezelfde procedurele weg als de totstandkoming ervan.

JURIDISCH EN ORGANISATORISCH KADER

2.4 VERANTWOORDING WELSTANDSBELEID

De gemeenteraad bepaalt als hoogste gemeentelijke bestuursorgaan de beleidskeuzen over vorm, inhoud en reikwijdte van het welstandsbeleid en stelt daarvoor de instrumenten vast. De uitvoering van het welstandsbeleid ligt bij het college van burgemeester en wethouders. Dit bestaat primair uit de uitoefening van het welstandstoezicht bij de verlening van omgevingsvergunningen.

De advisering in het kader van het welstandstoezicht ligt nu nog bij de welstandscommissie. De Woningwet 2002 biedt de keuze uit een meervoudige welstandscommissie en een enkelvoudige commissie in de vorm van een stadsbouwmeester. In de gemeente Helmond is gekozen voor advisering door een meervoudige welstandscommissie. Nu de wetwijziging met betrekking tot de 'kanbepaling' van kracht is, 'kan' de gemeenteraad er voor kiezen om de welstandstoetsing geheel of gedeeltelijk buiten de nu nog verplichte welstandscommissie om te laten plaatsvinden.

Met het oog op een betere controleerbaarheid van het welstandstoezicht heeft de wetgever in de Woningwet 2002 de verplichting neergelegd van een jaarlijkse verslaglegging van de welstandscommissie aan de gemeenteraad met betrekking tot de door de commissie verrichte werkzaamheden. In het verslag dient ten minste te worden aangegeven op welke wijze de commissie is omgegaan met de vastgestelde welstandscriteria.

Het college van burgemeester en wethouders dient eveneens jaarlijks een verslag voor te leggen aan de gemeenteraad. In dit verslag dient ingevolge artikel 12c ten minste aangegeven te worden:

- de wijze waarop zij zijn omgegaan met de adviezen van de welstandscommissie;
- in welke categorieën van gevallen en op welke wijze zij tot aanschrijving op grond van de excessenregeling (ernstige mate van strijdigheid met redelijke eisen van welstand) zijn overgegaan en in welke gevallen zij daarbij bestuursdwang hebben toegepast.

Beide jaarverslagen zullen uiterlijk 1 juli van het jaar volgend op het verslagjaar aan de gemeenteraad worden aangeboden.

Aan de hand van de beide jaarverslagen wordt de uitvoering van het welstandstoezicht in de gemeenteraad geëvalueerd. De evaluatie kan vervolgens aanleiding zijn tot bijstelling van het welstandsbeleid en aanvulling dan wel wijziging van de welstandsnota.

2.5 WIJZIGING/AANVULLING VAN DE WELSTANDSNOTA

Zowel de jaarlijkse evaluatie als een ingrijpende verandering in de oorspronkelijke feiten en omstandigheden waarop het welstandsbeleid was gebaseerd, kunnen aanleiding geven tot aanpassing van het gemeentelijke welstandsbeleid en dus van de welstandsnota.

De aanpassingen kunnen partiële dan wel thematische wijzigingen en aanvullingen betreffen.

Een partiële wijziging/aanvulling kan nodig zijn naar aanleiding van zodanige fysieke veranderingen in een gebied, dat het bestaande, specifiek voor dat gebied vastgelegde welstandsbeleid niet meer voldoet. Dit als gevolg van bijvoorbeeld een totale herinrichting van een gebied of het verdwijnen van een markant, voor een omgeving beeldbepalend gebouw object.

Een thematische wijziging geschiedt meestal als gevolg van de verandering van een algemene visie voor een bepaald gebied dan wel gebouw object, zoals dakkapellen en erkers.

Een wijziging/aanvulling van de welstandsnota vindt plaats op dezelfde wijze als de totstandkoming ervan (zie paragraaf 2.3).

Aanvullingen op de welstandsnota kunnen ook tussentijds plaatsvinden, bijvoorbeeld in de vorm van concrete welstandscriteria voor bepaalde (her)ontwikkelingsprojecten.

JURIDISCH EN ORGANISATORISCH KADER

Een dergelijk (her)ontwikkelingsproject dient voorafgegaan te worden door een beeldkwaliteitplan dat zal worden vastgesteld door de gemeenteraad. Hierbij wordt de inspraak gekoppeld aan de reguliere inspraak conform de gemeentelijke inspraakverordening. Expliciet zal hierbij aangegeven worden op welke punten/aspecten de welstandsnota gewijzigd is.

Sinds de vaststelling van de welstandsnota (maart 2004) is de nota op enkele detail-punten aangepast. In september 2004 hebben B&W deze punten bij wijze van explicatie vastgesteld. In het Jaarverslag Welstandscommissie 2004 - 2005 zijn deze punten toegelicht. In 2008 heeft vervolgens een grotere actualisatieslag plaatsgevonden. Met name de loketcriteria en het beleid op bedrijventerreinen zijn heroverwogen. In de actualisatie van de welstandsnota in 2010 zijn de gevolgen van de Wabo en het Bor voor het welstandsbeleid verwerkt. Voorliggende nota betreft een aanpassing van de welstandsnota naar aanleiding van een evaluatie die in 2012 heeft plaatsgevonden. Tevens is de nota aangepast op basis van de mogelijkheden die met de 'kan-bepaling' worden geïntroduceerd.

2.6 JURIDISCHE STATUS VAN DE WELSTANDSNOTA

Met de welstandsnota wordt invulling gegeven aan de in artikel 12 van de Woningwet 2002 neergelegde verplichting tot vaststelling van een gemeentelijke welstandsnota door de gemeenteraad. De in de welstandsnota neergelegde criteria zijn geen algemeen verbindende voorschriften, maar beleidsregels als bedoeld in Hoofdstuk 4 titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Als beleidsregels vormen zij het kader waarbinnen burgemeester en wethouders het welstandstoezicht uitoefenen. Afwijking van deze beleidsregels is mogelijk, mits deugdelijk gemotiveerd. De welstandsnota bevat dus het toetsingskader voor bouwaanvragen voor wat betreft de preventieve beoordeling aan redelijke eisen van welstand. Daarnaast kunnen de in de welstandsnota opgenomen criteria grond vormen voor repressief toezicht, d.w.z. voor handhaving via aanschrijving, indien een bestaand bouwwerk in ernstige mate in strijd is met de redelijke eisen van welstand.

2.7 HET WELSTANDSTOEZICHT

De bestuurlijke verantwoordelijkheid voor de afgifte van de omgevingsvergunning ligt in de meeste gevallen bij burgemeester en wethouders. Voldoet een bouwplan aan redelijke eisen van welstand en zijn er voor het overige geen weigeringsgronden, dan moet de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor het bouwplan worden verleend. Incidenteel kan er echter een ander bevoegd gezag zijn. Omdat het welstandsbeleid een gemeentelijke verantwoordelijkheid is wordt in deze welstandsnota voor de duidelijkheid gesproken over burgemeester en wethouders en niet over het ruimer begrip 'bevoegd gezag'. Tevens zal in de praktijk in het merendeel van de gevallen burgemeester en wethouders het bevoegd gezag zijn. Zij hebben een eigen verantwoordelijkheid voor het welstandsoordeel dat tot stand komt aan de hand van de in de welstandsnota opgenomen criteria. Het advies van de onafhankelijke en deskundige welstandscommissie of het ambtelijke welstandsadvies speelt daarbij een belangrijke rol.

In incidentele gevallen waarbij sprake is van een ander bevoegd gezag dan burgemeester en wethouders, dient het desbetreffende bevoegd gezag het advies van de gemeentelijke welstandscommissie of het ambtelijk welstandsadvies in haar besluit te betrekken.

De advisering over de welstandsaspecten van een bouwplan is nu nog opgedragen aan de welstandscommissie.

JURIDISCH EN ORGANISATORISCH KADER

Nu de wetswijziging met betrekking tot de 'kan-bepaling' van kracht is 'kan' de gemeenteraad er voor kiezen om de welstandstoetsing geheel of gedeeltelijk buiten de nu nog verplichte welstandscommissie om te laten plaatsvinden.

De adviezen van de welstandscommissie of de ambtelijke welstandsadviezen op basis van de in de welstandsnota opgenomen criteria spelen een belangrijke rol bij de besluitvorming over bouwvoorvragen. De uiteindelijke besluitvorming met betrekking tot bouwvoorvragen berust bij het college van burgemeester en wethouders. Deze bevoegdheid kan worden gemandateerd. In bepaalde gevallen kan het college gemotiveerd afwijken van het welstandsadvies (zie paragraaf 2.12).

2.7.1 Supervisie

Voor sommige gebieden (w.o. Brandevoort) wordt gewerkt met supervisie. Dit met het oog op de bewaking van de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van het betreffende gebied, die veelal is vastgelegd in een beeldkwaliteit- of masterplan. Hiertoe is van gemeentewege een zelfstandig supervisor aangesteld.

De supervisor voert als extern of ambtelijk deskundige de eerste gesprekken - het vooroverleg - met de gemeente, planindieners, ontwerpers en andere belanghebbenden, verzamelt relevante informatie en bereidt de behandeling van bouwplannen in de welstandscommissie voor.

De plannen worden door de supervisor van een bindend advies voorzien en vervolgens ter formele vaststelling aan de welstandscommissie voorgelegd.

Op verzoek kan de supervisor in de bouwplanontwikkeling begeleiden, waarbij de criteria als neergelegd in de welstandsnota het kader vormen. De supervisor staat in nauw contact met de welstandscommissie, maar maakt er - gezien het vereiste van onafhankelijkheid - geen deel van uit.

2.8 WELSTANDSTOEZICHT EN DE INDELING VERGUNNINGPLICHT BOUWWERKEN

Op het welstandstoezicht zoals dat in de Woningwet zijn basis vindt, is de in de Wabo neergelegde nieuwe indeling voor bouwwerken van invloed. In de volgende paragrafen (2.8.1 tot en met 2.8.7) wordt dit onderscheid nader uiteengezet.

2.8.1 Onderscheid in vergunningplicht voor bouwwerken

De Wabo kent de volgende indeling in bouwwerken:

- 1 omgevingsvergunningvrije bouwwerken voor de activiteiten 'bouwen' en 'planologisch strijdig gebruik', artikel 2.3 lid 2 Bor;
- 2 omgevingsvergunningvrije bouwwerken voor de activiteit 'bouwen', artikel 2.3 lid 1 Bor;
- 3 omgevingsvergunningplichtige bouwwerken.

2.8.2 Omgevingsvergunningvrije bouwwerken activiteiten 'bouwen' en 'planologisch strijdig gebruik'

Ingevolge artikel 2.1 lid 3 Wabo kan bij Amvb worden bepaald dat voor bepaalde activiteiten geen omgevingsvergunning is vereist. Dit is nader uitgewerkt in het Besluit omgevingsrecht (Bor). In artikel 2 van bijlage II van het Bor staan de categorieën van bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning vereist is. Dit is grotendeels een voortzetting van de categorie bouwvergunningvrije bouwwerken zoals deze voorheen was geregeld in het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken.

JURIDISCH EN ORGANISATORISCH KADER

Het betreft een landelijk uniforme lijst met een uitputtende opsomming. Gemeenten mogen van deze lijst niet afwijken of er eigen regels aan toevoegen.

Het bouwen in, op, aan of bij een monument als bedoeld in de Monumentenwet 1988 of een monument als bedoeld in een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening of in een beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in de Monumentenwet 1988 is nooit omgevingsvergunningvrij.

Omgevingsvergunningvrij betekent dat de betreffende bouwwerken niet aan enige preventieve gemeentelijke toets zijn onderworpen. Dit geldt voor de voorschriften van de gemeentelijke bouwverordening, de bouwregels van het bestemmingsplan en redelijke eisen van welstand. Wel kan repressief worden getoetst aan het Bouwbesluit. Verder zijn ook het zogenaamde Burenrecht, zoals neergelegd in Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, en de ongeschreven (gedrags)normen van toepassing.

Omgevingsvergunningvrije bouwwerken kunnen in geval van een exces ook aan een repressieve welstandsbeoordeling worden onderworpen, mits er sprake is van een gebied waarvoor welstandstoezicht geldt.

2.8.3 Omgevingsvergunningvrije bouwwerken activiteit 'bouwen'

Met de inwerkingtreding van de Wabo is een nieuwe categorie bouwwerken ontstaan. Artikel 3 van bijlage II van het Bor benoemt deze categorie. Een omgevingsvergunning voor het bouwen is niet vereist, indien aan bepaalde voorwaarden en aan het bestemmingsplan wordt voldaan.

In tegenstelling tot de bouwwerken van artikel 2 blijft voor het bouwen en gebruik in strijd met het bestemmingsplan een omgevingsvergunning vereist op basis van artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo. Indien voldaan wordt aan het bestemmingsplan is geen omgevingsvergunning vereist. Is er echter sprake van strijd met het bestemmingsplan, dan is een omgevingsvergunning voor 'planologisch strijdig gebruik' vereist. Een omgevingsvergunning voor het bouwen (voorheen bouwvergunning) is en blijft niet nodig.

Voor de in artikel 3 genoemde bouwwerken is de burger primair zelf verantwoordelijk dat wordt gebouwd in overeenstemming met de planologische regelgeving.

Doordat voor deze categorie bouwwerken geen omgevingsvergunning voor het bouwen nodig is, kan er niet preventief getoetst worden aan welstand.

Deze bouwwerken kunnen in geval van een exces wel aan een repressieve welstandsbeoordeling onderworpen worden (zie paragraaf 2.19).

2.8.4 Beperkingen in omgevingsvergunningvrij bouwen

Ten aanzien van het omgevingsvergunningvrij bouwen zijn enkele beperkingen van toepassing. Het betreft op de eerste plaats de plaatsgebonden randvoorwaarden opgenomen in artikel 2.3 van bijlage II van het Bor:

- a de anti-cumulatieregeling:
Om ongewenste dichtslibbing en een aanschakeling van omgevingsvergunningvrije bouwwerken te voorkomen is in het Besluit omgevingsrecht de randvoorwaarde opgenomen dat het bouwen van deze - in artikel 2 bijlage II van het Bor opgenomen - bijbehorende bouwwerken niet tot gevolg mag hebben dat het oorspronkelijk bij het gebouw aansluitende zij- of achtererf voor meer dan 50% mag zijn bebouwd met een maximum van 30 m² aan omgevingsvergunningvrije bouwwerken.
- b recreatiewoningen en tijdelijke bouwwerken: vanuit planologisch oogpunt en permanent gebruik is het ongewenst dat aan, bij of op recreatiewoningen en tijdelijke bouwwerken omgevingsvergunningvrij aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en dakkapellen kunnen worden gerealiseerd. Met het oog daarop is het bouwen van deze bouwwerken niet omgevingsvergunningvrij, zoals is geregeld in artikel 2 bijlage II van het Bor.

JURIDISCH EN ORGANISATORISCH KADER

2.8.5 Voor- en achterkantbenadering

Naast de in paragraaf 2.8.3 genoemde beperkingen is voor het daadwerkelijk omgevingsvergunningvrij zijn ook nog bepalend de situering van een bouwwerk, namelijk gebouwd aan de voorkant of aan de achterkant van een gebouw.

Onder de 'voorkant' wordt verstaan:

- 1 de voorgevel, het voorerf en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw, en;
- 2 de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) gekeerd is naar het openbaar toegankelijk gebied.

Aan de voorkant is een bouwwerk minder snel omgevingsvergunningvrij en wordt meer preventief toezicht gehouden dan aan de achterkant. Dit heeft te maken met het bewaken van het belang van de beeldkwaliteit in de publieke ruimte.

Het gaat om de volgende bouwwerken:

- aan- en uitbouwen (zoals erkers en serres);
- bijgebouwen en overkappingen (zoals schuurtjes, garages en carports);
- kozijn- en gevelwijzigingen;
- dakkapellen, en
- erf- of perceelsafscheidings.

2.8.6 Omgevingsvergunningplichtige bouwwerken

De omgevingsvergunning voor het bouwen is geregeld in artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo.

De toetsingscriteria voor de reguliere omgevingsvergunning betreffen op grond van artikel 2.10

Wabo de voorschriften van:

- 1 het Bouwbesluit;
- 2 de bouwverordening;
- 3 het (geldende) bestemmingsplan, beheersverordening of exploitatieplan;
- 4 de redelijke eisen van welstand.

Beslistermijn aanvraag omgevingsvergunning

De Wabo heeft twee verschillende procedures, afhankelijk van de activiteit(en) waarvoor een omgevingsvergunning wordt aangevraagd. Indien uitsluitend een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt aangevraagd, dan wordt de reguliere voorbereidingsprocedure gevolgd. Deze is geregeld in paragraaf 3.3 Wabo. Burgemeester en wethouders moeten binnen 8 weken na ontvangst van de aanvraag beslissen. Deze termijn kan eventueel verlengd worden met 6 weken.

Burgemeester en wethouders geven kennis van de aanvraag. De beslistermijn is een fatale termijn; bij niet tijdig beslissen ontstaat een omgevingsvergunning van rechtswege.

Bij een omgevingsvergunning voor bepaalde activiteiten, zoals afwijken van het bestemmingsplan (met een goede ruimtelijke onderbouwing of een tijdelijke afwijking), dient de uitgebreide voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Awb te worden gevolgd.

Indien een omgevingsvergunning één van deze activiteiten, maar ook een omgevingsvergunning voor het bouwen omvat, dan geldt voor de gehele omgevingsvergunning, dus ook voor het bouwen, de uitgebreide procedure.

Afdeling 3.4 Awb bepaalt dat een ontwerpbesluit 6 weken ter inzage dient te worden gelegd, naar aanleiding waarvan een ieder zienswijzen naar voren kan brengen.

Burgemeester en wethouders beslissen zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk 6 maanden na de ontvangst van de aanvraag (eveneens met 6 weken te verlengen). Bij overschrijding van de termijn ontstaat geen omgevingsvergunning van rechtswege.

2.8.7 De gefaseerde omgevingsvergunningverlening

In de Wabo is in artikel 2.5 een regeling opgenomen met betrekking tot de gefaseerde omgevingsvergunningverlening. Op verzoek van de aanvrager wordt een omgevingsvergunning in twee fasen verleend. De aanvrager bepaalt op welke activiteiten de eerste fase betrekking heeft.

Deze gefaseerde vergunningverlening moet niet verward worden met de bouwvergunning in twee fasen zoals die voorheen in artikelen 56a en 56b van de Woningwet was opgenomen. Deze regeling is komen te vervallen.

JURIDISCH EN ORGANISATORISCH KADER

Bij de omgevingsvergunning in twee fasen kan bijvoorbeeld in de eerste fase alleen de afwijking van het bestemmingsplan aangevraagd worden, om in de tweede fase pas een omgevingsvergunning voor het bouwen aan te vragen.

Het is mogelijk (voorafgaand aan de procedure) het plan voor te leggen aan de welstandscommissie of welstandsambtenaar. Dit moet door de aanvrager vermeld worden bij de aanvraag.

2.9 DE WELSTANDSCOMMISSIE

2.9.1 Advisering ambtelijk versus welstandscommissie

Nu de wetswijziging met betrekking tot de 'kanbepaling' van kracht is, 'kan' de gemeenteraad er voor kiezen om de welstandstoetsing geheel of gedeeltelijk buiten de nu nog verplichte welstandscommissie om te laten plaatsvinden. De gemeente Helmond heeft de volgende keuze gemaakt: In het geval dat er sprake is van een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk in een gebied of op een perceel met een minimum welstandsniveau (zie hoofdstuk 3) is ambtelijke toetsing mogelijk. Bij het minimum niveau is de deskundigheid en onafhankelijkheid van de welstandscommissie op voorhand geen vereiste. Er wordt getoetst aan minimale welstandscriteria.

In het geval dat er sprake is van een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk in een gebied of op een perceel met een specifiek welstandsniveau (zie hoofdstuk 3) toetst de welstandscommissie, met uitzondering van kleine, veel voorkomende bouwwerken. De advisering en toetsing van bouwplannen die moeten voldoen aan specifieke welstandscriteria is een taak waarbij deskundigheid en onafhankelijkheid voorop moet staan. Deze kan het beste door de welstandscommissie worden ingevuld.

Kleine, veel voorkomende bouwwerken in gebieden met een specifiek welstandsniveau worden ambtelijk getoetst. Dit gebeurt aan de hand van loketcriteria.

In gebieden met een minimum welstandsniveau hebben de loketcriteria de status van aanbeveling. In geval van een vergunningplichtige reclame-uiting zal een aanvraag in eerste instantie ambtelijk worden getoetst. Als de betreffende reclame onmiskenbaar aan de reclamerichtlijnen voldoet is beoordeling door de welstandscommissie overbodig.

Indien in bovengenoemde gevallen ambtelijke toetsing leidt tot een positief welstandsadvies, dan wordt het bouwplan niet voorgelegd aan de welstandscommissie. Voldoet het bouwplan niet of is er sprake van twijfel, dan wordt het bouwplan alsnog voorgelegd aan de welstandscommissie. Ook bij beroeps- en bezwaarzaken, meningsverschillen en op verzoek van aanvragers zal de welstandscommissie worden ingeschakeld.

2.9.2 Samenstelling welstandscommissie

De welstandscommissie van de gemeente Helmond bestaat ten minste uit een voorzitter en twee leden, waarvan ten minste twee leden deskundig zijn op het gebied van architectuur, ruimtelijke kwaliteit dan wel cultuurhistorie. Voor de voorzitter en leden wordt een plaatsvervanger aangewezen die hen bij afwezigheid kan vervangen.

De welstandscommissie kan slechts adviezen uitbrengen indien ten minste de voorzitter en twee leden aanwezig zijn en waarvan ten minste twee leden beschikken over deskundigheid op het gebied van welstand.

JURIDISCH EN ORGANISATORISCH KADER

De voorzitter en leden van de welstandscommissie zijn onafhankelijk ten opzichte van het gemeentebestuur. De welstandscommissie wordt bijgestaan door een secretaris. De secretaris maakt geen deel uit van de welstandscommissie.

De voorzitter heeft als taken:

- 1 Het bewaken van de onafhankelijke besluitvorming.
- 2 Het toezien op het goed functioneren van de welstandscommissie en het bewaken van de kwaliteit van de advisering.
- 3 Het leiden van de welstandsvergadering.
- 4 Het formuleren van het advies van de commissie.
- 5 Het naar buiten toe treden als spreekbuis van de commissie.

De leden hebben als taak om op grond van hun vakmanschap, inzicht en plaatselijke kennis, in onderlinge discussie, een op basis van de welstandscriteria, kwalitatief goed oordeel te vormen over de ingediende plannen.

De secretaris heeft als taken:

- 1 Het voorbereiden van behandeling van de plannen en het zorgdragen van het vergaren van informatie.
- 2 Het schriftelijk vastleggen van de welstandsadviezen en het bewaken van de vakinhoudelijke kwaliteit en de consistentie van deze adviezen.

- 3 Het onderhouden van de contacten op werkniveau met het gemeentebestuur, het ambtelijk apparaat en de indieners van de bouwplannen.
- 4 Het geven van een toelichting op de door de welstandscommissie uitgebrachte adviezen. De secretaris wordt bijgestaan door een assistent.

2.9.3 Benoeming en zittingsduur

De voorzitter en de overige leden van de welstandscommissie en hun plaatsvervangers worden op voorstel van burgemeester en wethouders benoemd en ontslagen door de gemeenteraad. In artikel 8, lid 6 van de Woningwet is bepaald, dat de leden van de welstandscommissie voor een termijn van ten hoogste drie jaar worden benoemd. Zij kunnen eenmaal worden herbenoemd voor een periode van nog eens ten hoogste drie jaar.

In het reglement van orde van de welstandscommissie, dat als bijlage 9 bij de verordening is vastgesteld, zijn de benoemingsprocedures neergelegd.

2.9.4 Afdoening bij mandaat

De welstandscommissie kan de advisering over een aanvraag om advies mandateren aan een of meerdere daartoe aangewezen leden waaronder de voorzitter. Bouwplannen waarvan volgens deze leden het oordeel van de welstandscommissie als bekend mag worden verondersteld, worden door de aangewezen leden van advies voorzien.

In elk geval van twijfel legt de gemandateerde het bouwplan alsnog voor aan de welstandscommissie. Behandeling van bouwplannen onder mandaat is openbaar. Indien burgemeester en wethouders - al dan niet op verzoek van de aanvrager - een verzoek doen tot niet-openbare behandeling, dan dienen burgemeester en wethouders daaraan klemmende redenen op grond van artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur ten grondslag te leggen.

2.9.5 Taken van de welstandscommissie

Op het gebied van welstand is de commissie nu nog belast met de volgende wettelijke taken:

- 1 het uitbrengen van advies omtrent omgevingsvergunningplichtige bouwaanvragen
- 2 het verzorgen van de verslaglegging aan de gemeenteraad van de door de commissie verrichte werkzaamheden. Daarbij dient ten minste aangegeven te worden op welke wijze toepassing is gegeven aan de welstandscriteria van de welstandsnota. Tevens dient aangegeven te worden op welke wijze is omgegaan met de openbaarheid van het vergaderen en wat de aard van de beoordeelde plannen is geweest.

De commissie is tevens belast met volgende, aanvullende, niet-wettelijke taken:

- 1 het doen van aanbevelingen ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit;
- 2 het op verzoek uitbrengen van advies omtrent schetsplannen en principeverzoeken;

JURIDISCH EN ORGANISATORISCH KADER

- 3 het gevraagd en ongevraagd adviseren en signaleren van stedenbouwkundige en architectonisch ontwikkelingen die van belang zijn voor de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente;
- 4 het desgevraagd uitbrengen van adviezen aan het college over de welstandsaspecten van in voorbereiding zijnde structuurplannen, bestemmingsplannen, stedenbouwkundige plannen, beeldkwaliteitplannen, inrichtingsplannen openbare ruimte en andere relevante beleidsstukken.
- 5 het voeren van overleg met vakafdelingen en met het college over het welstandsbeleid en de welstandscriteria;
- 6 de beoordeling van aanvragen voor reclames;
- 7 het adviseren over het toepassen van de excessenregeling;
- 8 het bevorderen van de openbaarheid van het welstandstoezicht en het stimuleren van de discussie over de ruimtelijke kwaliteit binnen de gemeente.

2.10 HET VRAGEN VAN ADVIES AAN DE WELSTANDSCOMMISSIE

Burgemeester en wethouders vragen de commissie om advies met betrekking tot een bij hen ingediend bouwplan ingeval er sprake is van een gebied of op een perceel met een specifiek welstandsniveau (met uitzondering van kleine, veel voorkomende bouwwerken en reclame-uitingen) of wanneer de ambtelijke toetsing van een bouwplan leidt tot een negatief welstandsadvies of twijfel. Ook bij beroeps- en bezwaarzaken, meningsverschillen en op verzoek van aanvragers zal de welstandscommissie worden ingeschakeld.

Haar welstandsadvies baseert de commissie op de welstandscriteria zoals die door de gemeenteraad in de gemeentelijke welstandsnota zijn vastgelegd. Daarnaast bestaat de mogelijkheid tot het voorleggen om advies van principeverzoeken en schetsplannen, mits de planologische aanvaardbaarheid daarvan vaststaat.

2.10.1 Loketcriteria voor kleine, veel voorkomende bouwwerken

Om het de aanvrager zo gemakkelijk mogelijk te maken was de gemeente in het verleden verplicht om in de welstandsnota met betrekking tot een aantal licht-vergunningplichtige bouwwerken de welstandseisen zo gedetailleerd mogelijk aan te geven. Deze eisen werden loketcriteria genoemd. Door de invoering van het Bor in 2010 is de indeling in bouwwerken echter drastisch gewijzigd.

Artikel 2 in bijlage II van dit Besluit geeft feitelijk voortzetting aan de categorie bouwvergunningvrije bouwwerken uit het vervallen Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken (Bblb). De categorie licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken is echter verdwenen. Er bestaan alleen nog omgevingsvergunningplichtige activiteiten en categorieën van activiteiten die omgevingsvergunningvrij zijn. Artikel 3 in bijlage II van het Bor introduceert een nieuw type vergunningvrije bouwwerken, die alleen omgevingsvergunningvrij zijn voor de activiteit bouwen.

In zowel artikel 2 als artikel 3 in bijlage II van het Bor wordt een nieuwe bijzondere soort van omgevingsvergunningvrijheid beschreven. Voor vier categorieën van gevallen is het al dan niet omgevingsvergunningvrij zijn afhankelijk van het gemeentelijk welstandsbeleid. Het gaat om de volgende categorieën van gevallen:

- bepaalde bijbehorende bouwwerken ¹⁾ in het achtererfgebied op een afstand van minder dan 1.00 m van het openbaar toegankelijk gebied (artikel 2);
- dakramen, daklichten, lichtstraten of gelijksoortige daglichtvoorzieningen in het voordakvlak of naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak, waarbij de constructie maximaal 0.60 m buiten het dakvlak uitsteekt (artikel 2);
- erf- of perceelsafscheidings hoger dan 1.00 m op een afstand van minder dan 1.00 m van het openbaar toegankelijk gebied (artikel 2);

JURIDISCH EN ORGANISATORISCH KADER

- dakkapellen aan de voorzijde of naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdevlak (artikel 3).

1) Dit is een verzamelbegrip voor uitbreidingen van het hoofdgebouw, aan- en uitbouwen en bijgebouwen, overkappingen en andere bouwwerken met een dak. In tegenstelling tot het Bblb is niet vereist dat het een 'bestaand' hoofdgebouw betreft. Wel moet het bijbehorend bouwwerk functioneel verbonden zijn met het hoofdgebouw.

De gemeente Helmond onderschrijft het belang van sturing op de uiterlijke kwaliteit van deze categorieën van gevallen in gebieden waar sprake is van welstandstoetsing en heeft besloten dat voor deze categorieën van gevallen een welstandstoetsing benodigd is. Het gevolg hiervan is dat voor deze categorieën van gevallen een omgevingsvergunning is vereist.

Onder de wetgeving tot 1 oktober 2010 was het verplicht om in de welstandsnota sneltoetscriteria op te nemen voor licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken. Het betrof criteria voor kleine, veel voorkomende bouwwerken, zoals aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, kozijn- en gevelwijzigingen, dakkapellen en erfafscheidingen. De gemeente Helmond noemde dit 'loketcriteria'. Met het vervallen van deze categorie bouwwerken en het vervallen van de mogelijkheid van ambtelijke afhandeling van de welstandstoetsing in 2010 verviel ook de verplichting om in een welstandsnota loketcriteria op te nemen.

De gemeente Helmond heeft er in 2010 voor gekozen om onder de Wabo voor bepaalde categorieën kleine, veel voorkomende, voor de activiteit bouwen omgevingsvergunningplichtige bouwwerken de 'loketcriteria' te behouden. Dit vergrootte enerzijds de duidelijkheid richting de burger en de uitstraling van een objectieve toetsing. Anderzijds hielp het de welstandscommissie om adviesaanvragen voor deze kleine, veel voorkomende bouwwerken snel en consequent af te handelen. Daarnaast maakte het ambtelijke voorbereiding van deze afhandeling mogelijk.

De gemeente Helmond heeft er in 2010 voor gekozen de term 'loketcriteria' niet meer te gebruiken, aangezien de burger deze term associeert met 'hoeft niet naar de welstandscommissie'. In plaats daarvan werd voortaan de term 'algemene criteria voor kleine, veel voorkomende bouwwerken' gehanteerd..

Voor de duidelijkheid:

Wanneer een bouwplan voldoet aan de algemene criteria voor kleine, veel voorkomende bouwwerken mag de aanvrager rekenen op een positief advies van de welstandscommissie. Niet voldoen van een bouwplan aan de algemene criteria voor kleine, veel voorkomende bouwwerken betekent niet automatisch een negatief welstandsadvies; de welstandscommissie toetst het plan dan aan de gebiedscriteria of (indien van toepassing) aan de algemene welstandscriteria, hetgeen alsnog een positief advies kan opleveren.

Nu de wetwijziging met betrekking tot de 'kanbepaling' van kracht is, 'kan' de gemeenteraad er voor kiezen om de welstandstoetsing geheel of gedeeltelijk buiten de nu nog verplichte welstandscommissie om te laten plaatsvinden. De gemeente Helmond heeft besloten om onder andere de welstandstoetsing met betrekking tot kleine, veel voorkomende bouwwerken in gebieden met een specifiek welstandsniveau ambtelijk te laten uitvoeren. Om die reden wordt voortaan weer de term 'loketcriteria' gebruikt. In gebieden met een minimum welstandsniveau hebben de loketcriteria de status van aanbeveling.

Indien ambtelijke toetsing leidt tot een positief welstandsadvies, dan wordt het bouwplan niet voorgelegd aan de welstandscommissie. Voldoet het bouwplan niet of is er sprake van twijfel, dan wordt het bouwplan alsnog voorgelegd aan de welstandscommissie. Ook bij beroeps- en bezwaarzaken, meningsverschillen en op verzoek van aanvragers zal de welstandscommissie worden ingeschakeld.

2.10.2 Principeverzoek en schetsplan

De mogelijkheid om via een schetsplan een zogenaamde principe-uitspraak van de welstandscommissie te verkrijgen blijft aanwezig. Het gaat in dat geval echter niet om een formele (gefaseerde) bouwvraag, maar om een zogenaamd principeverzoek. Een dergelijke werkwijze heeft het voordeel dat al in een vroegtijdig stadium duidelijkheid ontstaat over de welstandsaspecten.

JURIDISCH EN ORGANISATORISCH KADER

Vooral wanneer het gaat om een langdurig en complex ontwikkelingsproces van een bouw- en/of ontwikkelingsplan, waarbij een tussentijds (sturend) standpunt van de welstandscommissie gewenst is, is deze werk-wijze zeker aanbevelingswaardig. Overigens kan ook een supervisor in een dergelijk proces een belangrijke rol spelen (zie paragraaf 2.7.1). Ook in minder complexe aangelegenheden kan er behoefte bestaan aan een principe-uitspraak, bijvoorbeeld bij de ontwikkeling van een bouwplan in een stedenbouwkundig en/of architectonisch gevoelige omgeving.

Teneinde verwarring te voorkomen dient in het principeverzoek uitdrukkelijk te worden aangegeven dat het niet om een bouwaanvraag gaat. Van tevoren dient ook bij een principeverzoek vast te staan of het betreffende bouwplan of de ontwikkeling planologisch aanvaardbaar is.

2.11 INDIENINGSVEREISTEN

In de Regeling omgevingsrecht (MOR) van 30 maart 2010 is neergelegd welke gegevens bij de aanvraag van een omgevingsvergunning bij burgemeester en wethouders moeten worden ingediend. Hoofdstuk 2 bevat de indieningsvereisten voor een omgevingsvergunning voor het bouwen.

De regeling is uitputtend. Gemeenten mogen zelf geen eisen meer stellen op dit punt, ook niet in aanvullende zin.

In artikel 2.5 van het MOR worden de gegevens en bescheiden ten behoeve van toetsing aan welstandscriteria vermeld. Dit betreft de volgende gegevens en bescheiden:

- a tekeningen van alle gevels van het bouwwerk, inclusief de gevels van belendende bebouwing, waaruit blijkt hoe het geplande bouwwerk in de directe omgeving past;
- b principedetails van gezichtsbepalende delen van het bouwwerk;
- c kleurenfoto's van de bestaande situatie en de omliggende bebouwing;
- d opgave materiaal- en kleurgebruik van toe te passen bouwmaterialen (uitwendige scheidingsconstructie). Het materiaal- en kleurgebruik dient minimaal aangegeven te worden van de gevels, het voegwerk, kozijnen, ramen en deuren, balkonhekken, dakgoten en boeidelen en de dakbedekking.

2.12 AFWIJKING VAN HET WELSTANDSADVIES DOOR B&W

Bestuurlijk is het college van burgemeester en wethouders verantwoordelijk voor de afgifte van bouwvergunningen. Evenals onder de werking van de Woningwet 1991 is en blijft het oordeel van de welstandscommissie of de welstandsambtenaar een advies. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om - mits deugdelijk gemotiveerd - van het welstandsadvies af te wijken. De welstandscommissie dient van een eventuele afwijking van het advies op de hoogte te worden gesteld. Bovendien dient in de verplichte jaarlijkse verslaglegging aan de gemeenteraad door het college van burgemeester en wethouders aangegeven te worden in welke gevallen en op welke gronden men van de advisering is afgeweken.

In de volgende gevallen kan van het welstandsadvies worden afgeweken:

Afwijking op welstandelijke gronden:

Het college is van oordeel dat de welstandscommissie/welstandsambtenaar de welstandscriteria niet juist heeft toegepast dan wel de verkeerde criteria aan het advies ten grondslag heeft gelegd. Het betreft hier een afwijking op inhoudelijk welstandelijke gronden.

JURIDISCH EN ORGANISATORISCH KADER

Indien een dergelijke situatie zich voordoet zal, alvorens een beslissing wordt genomen op de bouwaanvraag en binnen de wettelijke beslistermijn, een second opinion worden gevraagd aan een welstandscommissie of adviescollege buiten de gemeente Helmond met dezelfde taak en functie. Ook deze second opinion heeft echter het karakter van een advies.

Afwijking op andere dan welstandelijke gronden:

Artikel 2.10 lid 1 sub d Wabo biedt het college de mogelijkheid om ondanks de strijdigheid met de redelijke eisen van welstand toch te besluiten om de omgevingsvergunning te verlenen (hardheidsclausule). Uiteraard dient dit deugdelijk gemotiveerd te gebeuren en zal van deze mogelijkheid niet al te lichtvaardig gebruik dienen te worden gemaakt. Zwaarwegende economische of maatschappelijke gronden kunnen een dergelijk besluit rechtvaardigen. Burgemeester en wethouders zullen terughoudend zijn in de toepassing van deze afwijkingsmogelijkheid, omdat zij van mening zijn dat de ruimtelijke kwaliteit niet snel ondergeschikt dient te worden gemaakt aan economische of maatschappelijke belangen.

2.13 AFWIJKING VAN DE WELSTANDSCRITERIA DOOR WELSTANDSCOMMISSIE

De welstandscommissie zal op enig moment in haar advies willen afwijken van de in de welstandsnota opgenomen criteria. Het zal hierbij in het algemeen een bouwplan betreffen dat weliswaar niet voldoet aan (enige van) de vastgestelde gebiedsgerichte criteria maar dat desalniettemin voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Hierbij vindt dan een beoordeling plaats aan de hand van de algemene welstandscriteria. Een dergelijke afwijking dient door de commissie gemotiveerd te worden. Bij ambtelijke welstandstoetsing is afwijking van de welstandscriteria niet mogelijk. Nemen burgemeester en wethouders dit advies over dan dienen ook zij hun besluit te motiveren.

Voor de aspirant-bouwer bestaat er de mogelijkheid om de commissie een mondelinge toelichting op het uitgebrachte (negatieve) welstandsadvies te vragen. Op grond van hetgeen door de aanvrager en/of architect hierop wordt ingebracht, bestaat de mogelijkheid dat de commissie tot een ander oordeel komt en alsnog een positief welstandsadvies over het bouwplan uitbrengt aan het college van burgemeester en wethouders. Dit geschiedt uiteraard in de fase voorafgaande aan het collegebesluit met betrekking tot de bouwaanvraag.

2.14 VORM EN INHOUD VAN HET WELSTANDSADVIES

De welstandscommissie/welstandsambtenaar beoordeelt het bouwplan en brengt daarover schriftelijk advies uit aan burgemeester en wethouders. Het advies wordt door of namens burgemeester en wethouders gevoegd bij de aanvraag om een omgevingsvergunning dan wel bij het schetsplan / principeverzoek.

De welstandsadviezen zijn niet gericht op zaken die geen betrekking hebben op het welstandstoetsing. Het welstandsadvies van de welstandscommissie kan wel aanbevelingen bevatten voor beleid of procedurele zaken die naar de mening van de commissie in acht genomen zouden moeten worden. De adviezen mogen nooit zodanig zijn geformuleerd dat een van de betrokkenen zich daardoor beledigd of in goede naam of eer aangetast kan voelen.

De welstandstoets kan leiden tot de volgende standpunten:

- 1 Bouw- of schetsplan aanhouden:
de commissie/ambtenaar wenst nadere informatie te ontvangen over het bouwplan en/of de aanvrager/architect uit te nodigen voor nader overleg. Van belang is hierbij dat de wettelijke beslistermijn voor burgemeester en wethouders niet in gevaar komt.
- 2 Akkoord:
het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand binnen het kader van de in de welstandsnota neergelegde criteria. Aan het college wordt een positief advies uitgebracht.

JURIDISCH EN ORGANISATORISCH KADER

Het geven van een nadere motivering behoort tot de mogelijkheden. De commissie kan daarbij tevens aanbevelingen doen. De aanvrager is echter niet verplicht om deze aanbevelingen over te nemen.

- 3 Niet akkoord:
het bouwplan voldoet niet aan redelijke eisen van welstand. Op basis van het voorgelegde plan brengt de commissie een negatief advies uit. Het negatieve advies is deugdelijk gemotiveerd en bevat ook een verwijzing naar de van toepassing zijnde welstandscriteria. Zo nodig kan de commissie aanbevelingen doen over de wijze waarop tegemoet gekomen kan worden aan de geuite bezwaren. Bij de advisering van schets-plannen en principeverzoeken kan de commissie haar advies ook verwoorden middels:
- 4 Akkoord, mits:
de commissie geeft nauwkeurig aan op welke wijze het plan aangepast dient te worden om te kunnen voldoen aan de redelijke eisen van welstand. Het bouwplan behoeft niet opnieuw ter beoordeling aan de commissie te worden voorgelegd.
- 5 Akkoord met de hoofdpzets van de bouw-massa en de plaatsing:
in een dergelijk geval dient het bouwplan nader uitgewerkt te worden en dient het opnieuw te worden voorgelegd aan de commissie.

Indien de welstandstoets ambtelijk plaatsvindt, kan uitsluitend een positief welstandsadvies worden gegeven. Voldoet het bouwplan niet aan de welstandscriteria, of is er sprake van twijfel, dan wordt het bouwplan alsnog voorgelegd aan de welstandscommissie. Ook bij beroeps- en bezwaarzaken, meningsverschillen en op verzoek van aanvragers zal de welstandscommissie worden ingeschakeld.

2.15 TERMIJN VAN ADVISERING

De wettelijk vastgelegde, fatale beslistermijnen, zoals die gelden voor de afhandeling van de omgevingsvergunningaanvragen, maken dat ook het uitbrengen van het welstandsadvies een termijn dient te worden gesteld. De Wabo kent twee verschillende voorbereidingsprocedures, de reguliere en de uitgebreide, waar de termijnen voor welstandsadvies op afgestemd moeten worden.

2.15.1 Uitgebreide voorbereidingsprocedure

De uitgebreide voorbereidingsprocedure is geregeld in artikel 3.10 t/m 3.14 van de Wabo. Deze procedure geldt voor de aanvraag van een omgevingsvergunning die geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op de in artikel 3.10 genoemde activiteiten. Indien een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor meerdere activiteiten, waaronder een activiteit waar de uitgebreide procedure voor geldt, dan geldt de uitgebreide procedure voor de hele omgevingsvergunningaanvraag. Dus ook voor activiteiten waarvoor, indien ze apart zouden worden aangevraagd, de reguliere procedure zou gelden.

Als uitgangspunt geldt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Awb, met een aantal aanvullingen. De procedure bestaat uit de volgende stappen:

- aanvraag;
- kennisgeving terinzagelegging ontwerp;
- terinzagelegging ontwerp 6 weken;
- indienen zienswijzen door een ieder;
- beslissing binnen 6 maanden na aanvraag;

JURIDISCH EN ORGANISATORISCH KADER

- (eventueel verlenging met 6 weken);
- bij geen zienswijzen: beslissing binnen 4 weken na einde zienswijzetermijn;
- kennisgeving van beslissing;
- beroepstermijn (2 instanties).

2.15.2 Reguliere voorbereidingsprocedure

De reguliere voorbereidingsprocedure is van toepassing op de aanvraag voor een omgevingsvergunning, indien de uitgebreide procedure niet geldt.

Over het algemeen gaat het om de vergunningen met een beperkte complexiteit, zoals voor het bouwen of slopen. De reguliere procedure is geregeld in artikel 3.7 t/m 3.9 van de Wabo, en bestaat uit de volgende stappen:

- aanvraag omgevingsvergunning;
- kennisgeving van de aanvraag;
- beslissing binnen 8 weken na aanvraag; (bevoegd gezag kan deze termijn eenmaal met maximaal 6 weken verlengen);
- kennisgeving van beslissing;
- bezwaar en beroep (2 instanties).

Indien het bevoegd gezag niet tijdig beslist dan ontstaat een vergunning van rechtswege. De inwerkingtreding van de vergunning wordt echter opgeschort totdat de bezwaartermijn (6 weken) is verstreken, en de vergunning van rechtswege moet tijdig bekend worden gemaakt.

2.16 OPENBAARHEID VAN VERGADERING EN MONDELINGE TOELICHTING

De behandeling van bouwplannen door de welstandscommissie is openbaar. Dit geldt ook indien de beoordeling plaatsvindt door een gemandateerd lid.

De agenda voor de vergadering van de commissie wordt tijdig op een daartoe geschikte wijze bekendgemaakt. Tegelijkertijd worden de ambtelijk akkoord bevonden plannen gepubliceerd. Indien burgemeester en wethouders - al dan niet op verzoek van de aanvrager - een verzoek doen tot niet-openbare behandeling, dienen burgemeester en wethouders daaraan klemmende redenen op grond van artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur ten grondslag te leggen. De openbaarheid geldt zowel voor de beraadslaging en de beoordeling (in de vergadering) als voor de adviezen en de notulen.

De openbaarheid betreft in elk geval de formele bouwaanvragen. De behandeling van principeaanvragen en schetsplannen kunnen ook buiten openbaarheid geschieden.

Indien de aanvrager van de omgevingsvergunning hierom bij het indienen van de aanvraag om omgevingsvergunning heeft verzocht, wordt deze door of namens de welstandscommissie of welstandsambtenaar in staat gesteld tot het geven van een toelichting op het bouwplan.

In het geval dat het bouwplan in de vergadering van de commissie wordt behandeld en een verzoek tot het geven van een toelichting is gedaan, dient de aanvrager van de omgevingsvergunning een uitnodiging te ontvangen voor de vergadering van de commissie, waarin de aanvraag wordt behandeld.

Aanvragers van een omgevingsvergunning of een principeverzoek hebben in toelichtende zin spreekrecht. In het reglement van orde van de welstandscommissie (als bijlage bij de bouwverordening) is dit procedurele aspect nader uitgewerkt.

JURIDISCH EN ORGANISATORISCH KADER

2.17 DE MOGELIJKHEID TOT HET INDIENEN VAN BEZWAAR EN BEROEP

Tegen het welstandsadvies op zichzelf kan niet afzonderlijk bezwaar worden gemaakt. Het gaat immers om een advies dat onderdeel is van het proces om te komen tot omgevingsvergunningverlening. Tegen het uiteindelijke besluit tot verlening van de omgevingsvergunning kunnen belanghebbenden wel bezwaar maken (of beroep instellen).

Is men het dus niet eens met het welstandsoordeel over een bepaald bouwplan, dan dient men bezwaar te maken tegen de uiteindelijke beslissing op de aanvraag om bouwvergunning, waarbij de grond van het bezwaar is gelegen in het welstandsaspect. Het bezwaarschrift dient te worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders, het bestuursorgaan dat ook het primaire besluit (omgevingsvergunning) heeft genomen. De reclamant krijgt vervolgens een uitnodiging om zijn bezwaar mondeling toe te lichten in de commissie bezwaar- en beroepschriften. Indien reclamant in zijn bezwaar het welstandsoordeel bestrijdt, wordt - naar vaste jurisprudentie - verwacht dat hij zijn bezwaar met een deskundig tegenadvies (second opinion) onderbouwt.

De welstandscommissie adviseert in het kader van de heroverweging van de aangevochten beslissing. Het college neemt vervolgens een nieuw besluit (in heroverweging) naar aanleiding van het ingediende bezwaarschrift. Tegen het collegebesluit op het bezwaar staat voor reclamant de mogelijkheid open tot het indienen van een beroepschrift bij de Rechtbank.

2.18 RELATIE MET ANDERE PLANNEN EN NOTA'S

In het onderstaande wordt ingegaan op de relatie van de welstandsnota met andere gemeentelijke plannen, nota's en beleidsterreinen.

2.18.1 Ruimtelijk beleid: bestemmingsplannen

De gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente is in het bijzonder vastgelegd in bestemmingsplannen.

Een bestemmingsplan regelt onder meer de functie en het ruimtebeslag van bouwwerken 'voor zover dat nodig is voor een goede ruimtelijke ordening'. De welstandstoets mag niet leiden tot beperkingen die een reële verwezenlijking van de aan de grond toegekende bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, belemmeren. Het bestemmingsplan vormt als het ware het ruimere kader waarbinnen de welstandsbeoordeling zich beweegt. Een en ander vindt zijn basis in artikel 12, derde lid waarin is bepaald dat de welstandscriteria buiten toepassing blijven indien toepassing ervan leidt tot strijd met het bestemmingsplan of met stedenbouwkundige voorschriften van de bouwverordening. De architectonische vormgeving van bouwwerken valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en wordt exclusief door de welstandsnota geregeld. Welstandscriteria kunnen waar nodig de ruimte die het bestemmingsplan biedt, invullen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit.

Het welstandsadvies kan zich dan richten op de gekozen invulling binnen het bestemmingsplan. In de toelichting bij een bestemmingsplan worden de beleidsuitgangspunten in een stedenbouwkundige paragraaf (met een verwijzing naar het welstandsbeleid) opgenomen. De welstandscommissie kan hierbij om advies worden gevraagd.

2.18.2 Beeldkwaliteitplan

Aan een planontwikkeling kan een beeldkwaliteitplan worden gekoppeld. In een beeldkwaliteitplan worden de randvoorwaarden voor verdere planvorming neergelegd. Het beeldkwaliteitplan is geen wettelijke planfiguur.

Zoals hiervoor in paragraaf 2.2 reeds is aangegeven zijn in Helmond beeldkwaliteitplannen vastgesteld voor De Groene Loper, Dierdonk, Brandevoort, De Akkers, Houtse Akker, Centrum, Groot Schooten en Suytkade.

Een beeldkwaliteitplan kan niet zonder meer worden beschouwd als een wijziging/aanvulling van de welstandsnota. Dit vloeit op de eerste plaats voort uit het feit dat een welstandsnota enkel toetsingscriteria met betrekking tot de architectonische vormgeving kan bevatten. In een beeldkwaliteitplan daarentegen komen, zoals hiervoor reeds is gesteld, over het algemeen naast architectonische aspecten tevens ruimtelijke randvoorwaarden aan de orde. Daarnaast dient, in tegenstelling tot een beeldkwaliteitplan, de welstandsnota en een wijziging/aanvulling daarvan de inspraakprocedure te doorlopen en te worden vastgesteld door de gemeenteraad. Dat is een wettelijk vereiste.

JURIDISCH EN ORGANISATORISCH KADER

Indien het de bedoeling is het beeldkwaliteitplan een toetsingsfunctie toe te kennen en het architectonisch gedeelte ervan onderdeel te laten uitmaken van het gemeentelijke welstandbeleid, dan zal het beeldkwaliteitplan dezelfde procedure moeten doorlopen als vereist voor de welstandsnota: inspraak en vaststelling door de gemeenteraad. Het is zaak om al tijdens deze procedure duidelijk onderscheid te maken tussen het architectonische deel en de overige onderdelen van het beeldkwaliteitplan.

Dit kan bijvoorbeeld door dit onderdeel in een identieke vorm te gieten als die van de welstandsnota. In het kader van de rechtszekerheid dient tevens expliciet te worden aangegeven, dat het welstandsdeel als wijziging/aanvulling onderdeel zal gaan uitmaken van de welstandsnota. Het onderscheid dient ook tot uitdrukking te komen in het vaststellingsbesluit, dat uiteen dient te vallen in twee onderdelen, één besluitpunt met betrekking tot het onderdeel welstandscriteria en één besluitpunt met betrekking tot de ruimtelijke criteria.

Indien in de toekomst een nieuw beeldkwaliteitplan wordt vastgesteld, vormt het architectonisch deel een wijziging/aanvulling van de welstandsnota. Het beeldkwaliteitplan wordt opgenomen op de welstandskartaal en de bijbehorende welstandscriteria vormen een separate aanvulling op de welstandsnota.

2.18.3 Monumenten

Voorop dient te worden gesteld, dat in de Woningwet 2002 - evenals dat in de Woningwet 1991 het geval was - is geregeld dat bouwen op, bij, aan of in een monument of in een door het rijk aangewezen beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in de Monumentenwet 1988 nooit vergunningvrij is.

Wanneer een te verbouwen bouwwerk onder de werking valt van de Monumentenwet 1988 of van een gemeentelijke of provinciale monumentenverordening (bouwwerk betreft een monument of is gelegen binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht), is een omgevingsvergunning nodig voor zowel de activiteit bouwen als voor het bouwen op of aan een monument.

In dat geval is naast een welstandstoetsing tevens een toetsing in het kader van de monumentenvergunning nodig.

Beide toetsingen verschillen inhoudelijk:

- De 'monumentale' toetsing vindt plaats aan de hand van de beschrijving die ten grondslag heeft gelegen aan de aanwijzing tot monument. De wijziging aan het bouwwerk wordt beoordeeld binnen het kader van de monumentale en historische waarde ervan zoals vastgelegd in de beschrijving. Conservering van het bouwwerk in zijn oorspronkelijke, vastgelegde staat is uitgangspunt.
- In de welstandstoetsing wordt het te wijzigen bouwwerk beoordeeld naar redelijke eisen van welstand van het bouwwerk op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving.

Deze toetsing geschiedt aan de hand van de in de welstandsnota vastgelegde welstandscriteria. De welstandsbeoordeling heeft niet de conservering van het bouwwerk tot uitgangspunt.

Toetsing in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen op of aan een monument (voorheen monumentenvergunning) vindt plaats door de monumentencommissie, die zelfstandig kan functioneren dan wel gecombineerd of geïntegreerd met de welstandscommissie. Beide toetsingen dienen echter onafhankelijk van elkaar te geschieden en ook te leiden tot twee afzonderlijke adviezen aan burgemeester en wethouders. Indien sprake is van een rijksmonument dient de monumentencommissie het advies van de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten in haar advies te betrekken.

JURIDISCH EN ORGANISATORISCH KADER

2.19 HANDHAVING EN EXCESSENREGELING

Integrale preventieve en repressieve handhaving in brede zin heeft zowel politieke als bestuurlijke prioriteit. De gemeente zal een actief beleid voeren met betrekking tot het bewaken en verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. In preventieve zin speelt voorlichting en het verstrekken van informatie een belangrijke rol. Op deze wijze kan het bewustwordingsproces van de burger met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit worden gestimuleerd en zo een zo breed mogelijk maatschappelijk draagvlak worden gecreëerd (zie ook paragraaf 1.2: Het doel van de welstandsnota).

In gevallen waar gebouwd is zonder dan wel in afwijking van een omgevingsvergunning krijgt de eigenaar de gelegenheid om (alsnog of opnieuw) een vergunning aan te vragen voor het gerealiseerde bouwwerk. Als deze vergunning moet worden geweigerd, bijvoorbeeld vanwege een negatief welstandsadvies, dan zal de eigenaar de situatie moeten veranderen.

Burgemeester en wethouders kunnen dan degene die tot het opheffen van de situatie bevoegd is, aanschrijven om binnen een door hen te bepalen termijn de strijdigheid op te heffen.

Ook bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning hoeft te worden aangevraagd (vergunningvrije bouwwerken) moeten aan minimale welstandseisen voldoen. Volgens artikel 13a van de Woningwet kunnen burgemeester en wethouders de eigenaar van een bouwwerk dat 'in ernstige

mate in strijd is met redelijke eisen van welstand' aanschrijven om die strijdigheid op te heffen. De criteria hiervoor moeten worden opgenomen in de welstandsnota. De excessenregeling is niet bedoeld om de plaatsing van het bouwwerk tegen te gaan.

Ook voor de gemeente Helmond geldt het criterium dat er bij een ernstige strijdigheid met redelijke eisen van welstand sprake moet zijn van een exces. Dat wil zeggen een buitensporigheid in het uiterlijk van het bouwwerk die ook voor niet-deskundigen evident is. Vaak heeft dit betrekking op:

- het afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving;
- het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk,
- armoedig materiaalgebruik,
- toepassing van felle of contrasterende kleuren;
- ernstige verpaupering of verval van bouwwerken.

Vergunningvrije bouwwerken die voldoen aan de loketcriteria zijn in elk geval niet in strijd met redelijke eisen van welstand.

2.20 OVERGANGSREGELING

Het proces van afhandelen van bouwaanvragen vraagt een zekere tijd. Op het moment van inwerkingtreding van de welstandsnota zullen er dan ook zeker bouwaanvragen in behandeling zijn. Met het oog op de rechtszekerheid van onder andere de aanvrager is het van belang te bepalen hoe met deze aanvragen in het licht van de inwerkingtreding van de welstandsnota wordt omgegaan. Dit vraagt om een zogenaamde overgangsregeling. In de gemeente Helmond wordt in het kader van de overgangsregeling gehandeld als hierna is aangegeven. Op een aanvraag om omgevingsvergunning die is ingediend vóór het tijdstip waarop deze welstandsnota van kracht wordt en waarop op dat tijdstip nog niet is beschikt, zijn de welstandsbepalingen uit de vastgestelde welstandsnota uit 2010 van toepassing.

BEOORDELINGSKADER

De welstandscriteria die in de volgende hoofdstukken geformuleerd worden, zijn maatgevend voor de gemeentelijke welstandbeoordeling in het kader van de Woningwet. Deze criteria bieden een objectief en beleidsmatig kader voor de besluitvorming door de raad en een richtinggevend kader voor opdrachtgevers en vormgevers. Naast het bestemmingsplan en de gemeentelijke bouwverordening is de welstandsnota een gemeentelijk instrument om bouwplannen te toetsen.

In deze welstandsnota worden voor verschillende schaalniveaus en lagen beschrijvingen gegeven waaruit welstandscriteria worden geformuleerd. Deze vormen het kader waarbinnen concrete bouwinitiatieven getoetst worden. Om uiteindelijk op het niveau van het bouwperceel een set criteria te kunnen genereren, is het belangrijk om de verbanden en samenhang tussen de verschillende schaalniveaus in beeld te brengen. Dit hoofdstuk is dan ook te beschouwen als uitgebreide leeswijzer voor hetgeen in de volgende hoofdstukken wordt beschreven.

Het uiteindelijke beoordelingskader wordt opgebouwd uit de volgende aspecten:

- algemene, universele welstandscriteria;
- welstandscriteria voortkomend uit de kenmerken van de te onderscheiden bebouwingstypen;
- welstandscriteria voor specifieke ensembles;
- welstandscriteria voor kleine, veel voorkomende bouwwerken, de zogenaamde 'loketcriteria'.

In de volgende paragrafen worden in het kort voornoemde aspecten beschreven, waarna de samenhang en plaats binnen de geografische uitwerking worden beschreven.

3.1 OPZET BEOORDELINGSKADER

De aspecten die in deze paragraaf kort beschreven worden zijn in de hoofdstukken 4 t/m 7 nader uitgewerkt.

Hoofdstuk 4 gaat in op de **algemene welstandscriteria**. De algemene welstandscriteria richten zich op de zeggingskracht en het vakmanschap van het architectonisch ontwerp en zijn terug te voeren op universele kwaliteitsprincipes. De algemene welstandscriteria worden explicieter gemaakt in gebiedsgerichte criteria, objectgerichte criteria en/of loketcriteria voor kleine, veel voorkomende bouwwerken. De algemene welstandscriteria geven aan welke interpretatieruimte burgemeester en wethouders en de welstandscommissie hebben bij het hanteren van de beoordelingskaders of in een bijzondere situatie waarbij deze beoordelingskaders niet van toepassing zijn.

Tevens zullen de algemene welstandscriteria van toepassing verklaard worden indien er uit het gebiedsgerichte welstandsbeleid geen onderscheidende welstandscriteria te benoemen zijn. De gemeente Helmond bestaat uit verschillende woon- en werkgebieden die ieder eigen stedenbouwkundige en architectonische eigenschappen bezitten. Er wordt een aantal bebouwingstypen onderscheiden.

BEOORDELINGSKADER

Deze worden beschreven in **hoofdstuk 5 'bebouwingstypen'**. De bebouwingstypen bestaan uit een beschrijving van de kenmerken van de verschillende bebouwde deelgebieden in de gemeente en daaraan gekoppeld de welstandscriteria voor het betreffende type.

Binnen enkele bebouwingstypen wordt een onderverdeling gemaakt naar stedenbouwkundige en architectonische ensembles. Dit zijn bebouwingsclusters die dusdanige onderscheidende kenmerken bezitten dat hiervoor aparte criteria opgesteld kunnen worden. In **hoofdstuk 6 'specifieke ensembles'** zal hier nader op worden ingegaan.

In **hoofdstuk 7** worden de criteria van **kleine, veel voorkomende bouwwerken beschreven, de zogenaamde loketcriteria**. Deze welstandscriteria vormen een standaard voor de gehele stad. De welstandscriteria moeten zoveel mogelijk objectief meetbaar zijn. Ze moeten als het ware per object op één A4'tje te beschrijven zijn. Dit vergroot de duidelijkheid richting de burger en maakt de toetsing concreet en objectiveerbaar. Anderzijds helpt het de ambtenaar die belast is met de toetsing om adviesaanvragen voor deze kleine, veel voorkomende bouwwerken snel en consequent af te handelen. Daar-naast maakt het ambtelijke voorbereiding van deze afhandeling mogelijk. De loketcriteria zijn al grotendeels in het bestaand beleid aanwezig.

Er zijn onder andere loketcriteria voor de volgende kleine bouwwerken opgesteld: bijbehorende bouwwerken, kozijn- en gevelwijzigingen, dakkapellen, erf- en perceelsaf-scheidingen en reclames.

Voorbeelden van loketcriteria zijn o.a.:

- plaatsing;
- formaat;
- cumulatie (oppervlakte of percentage van erf);
- algemene vormgeving.

3.2 SAMENHANG VAN DE CRITERIA

Voor de beoordeling van standaardbouwopgaven en kleine bouwwerken wordt door de ambtenaar gebruik gemaakt van de loketcriteria. Voor de beoordeling van reclame-uitingen wordt gebruik gemaakt van de reclamerichtlijnen. Mocht een bouwplan of reclame-uiting niet voldoen aan de criteria of richtlijnen, dan wordt het plan aan de welstandscommissie voorgelegd, die het vervolgens toetst op de gebiedscriteria.

Bouwaanvragen in een bepaald gebied, die de reguliere procedure moeten volgen, worden met behulp van de beschreven criteria beoordeeld. De gebiedskarakteristiek bestaat uit de karakteristiek en de criteria van het bebouwingstype, eventueel aangevuld met de karakteristiek en criteria van een specifiek ensemble.

Bouwwerken die niet met behulp van de beschreven gebiedskarakteristiek te beoordelen zijn omdat zij daarvan zowel functioneel als morfologisch te veel afwijken worden beoordeeld aan de hand van de algemene welstandscriteria. Het gaat dan immers om de vraag of dit te realiseren bouwwerk door zijn bijzondere verschijningsvorm een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

3.3 WELSTANDSNIVEAU

Aan elk gebied in de gemeente Helmond is een welstandsniveau toegekend. De basis voor het welstandsniveau is gelegen in het bebouwingstype dat in een bepaald gebied voorkomt.

Binnen bebouwingstypen met sterk beeldbepalende waarden zijn de welstandscriteria, waaraan een bouwplan moet voldoen om te kunnen voldoen aan redelijke eisen van welstand, omvangrijker en concreter dan in een bebouwingstype zonder beeldbepalende waarde voor de omgeving.

Afhankelijk van de waarde en gevoeligheid van het gebied en de betekenis voor het aanzien van de openbare ruimte en de kern als geheel kan voor dat gebied een minimum of een specifiek welstandsniveau vastgesteld worden. Afhankelijk van het welstandsniveau is het pakket van beoordelingsaspecten voor het betreffende gebied meer of minder flexibel opgesteld. Met het welstandsniveau geeft het gemeentebestuur in feite aan welk kwaliteitsniveau wordt verwacht in een bepaald gebied.

Aan elk gebied in Helmond is een welstandsniveau toegekend. De basis voor het welstandsniveau is gelegen in het bebouwingstype dat in een bepaald gebied aanwezig is. Voor elk bebouwingstype wordt een basiswelstandsniveau gehanteerd. In het hierna volgende schema is aangegeven welk basiswelstandsniveau voor welk bebouwingstype geldt.

De basiswelstandsniveaus zijn gebaseerd op de volgende aspecten:

- de betekenis van het bebouwingstype voor de openbare ruimte;
- de (cultuur)historische waarde van het bebouwingstype;
- de concreetheid van de kenmerken (criteria);
- de architectonische waarde van het bebouwingstype in algemene zin;

In het deel 'bebouwingstypen' wordt per bebouwingstype een motivering gegeven voor het gehanteerde basiswelstandsniveau. Korthedshalve wordt hier dan ook naar verwezen.

3.3.1 Beschrijving welstandsniveaus

Hierna wordt een beschrijving gegeven van de basiswelstandsniveaus die in de gemeente Helmond voor de verschillende gebieden worden gehanteerd. Voor de coderingen van de bebouwingstypen wordt verwezen naar hoofdstuk 5 van dit algemeen deel.

Minimum welstandsniveau

Het doel van het minimum kwaliteitsniveau is om buitensporigheden of duidelijke inbreuken op redelijke eisen van welstand te voorkomen of te herstellen. Het moet in ieder geval buitensporig materiaal- en kleurgebruik kunnen verhinderen, maar ook (sterke) verpaupering tegen kunnen gaan. Er zal preventief worden getoetst en er kan correctief worden gehandhaafd.

In het bestemmingsplan kunnen aanvullende eisen worden gesteld (kapvorm, massa-opbouw, situering). Ook kunnen voorwaardelijke bepalingen worden opgenomen, bijvoorbeeld waar een goede landschappelijke inpassing nodig is.

Voor de volgende gebieden of percelen geldt een minimum welstandsniveau:

- parkachtige (woon)bebouwing, woonerven en individuele woonbebouwing (W2, W6 en W9);
- op zichzelf staande bedrijfsbebouwing (B2, deeltipe 2);
- parken, groengebieden en sportcomplexen, boerenerven en natuurgebieden (G1, G2, G3 en G4);
- instituten en woonwagenlocatie (T3 en T5).

Specifiek welstandsniveau

Waar het minimum kwaliteitsniveau onvoldoende is, zullen meer toegespitste criteria gehanteerd moeten worden die zijn afgestemd op de gewenste karakteristiek en kwaliteit. In de eerste plaats zijn gebieden aangewezen die van cruciale betekenis zijn voor het totaalbeeld van de kernen en het landschap. Daarnaast is dit niveau toegekend aan gebieden met hoge cultuurhistorische, architectonische, landschappelijke of stedenbouwkundige waarde. Onder dit niveau vallen verder de gebieden die om een zorgvuldige afstemming vragen van nieuwe bouwkundige ingrepen.

BEOORDELINGSKADER

Voor de volgende gebieden of percelen geldt een specifiek welstandsniveau:

- historische dorpsgebieden, historische bebouwingslinten en historische stedelijke bebouwing (H1, H2 en H3);
- (gesloten) historische (woon)bebouwing, tuindorpen en tuinwijken, traditionele strokenbebouwing, geïndustrialiseerde (woon)bebouwing, thematische inbreiding en thematische uitbreiding (W1, W3, W4, W5, W7 en W8);
- bedrijfsbebouwing in samenhang en kantoorbebouwing (B2, deelttype 1 en B3);
- hoogbouw en op zichzelf staande bebouwing (T1 en T4);
- specifieke ensembles.

3.4 TOETSINGSTRAJECT

In het schema 'Toetsingstraject welstand bouwplannen' is aangegeven op welke wijze een plan zal worden getoetst.

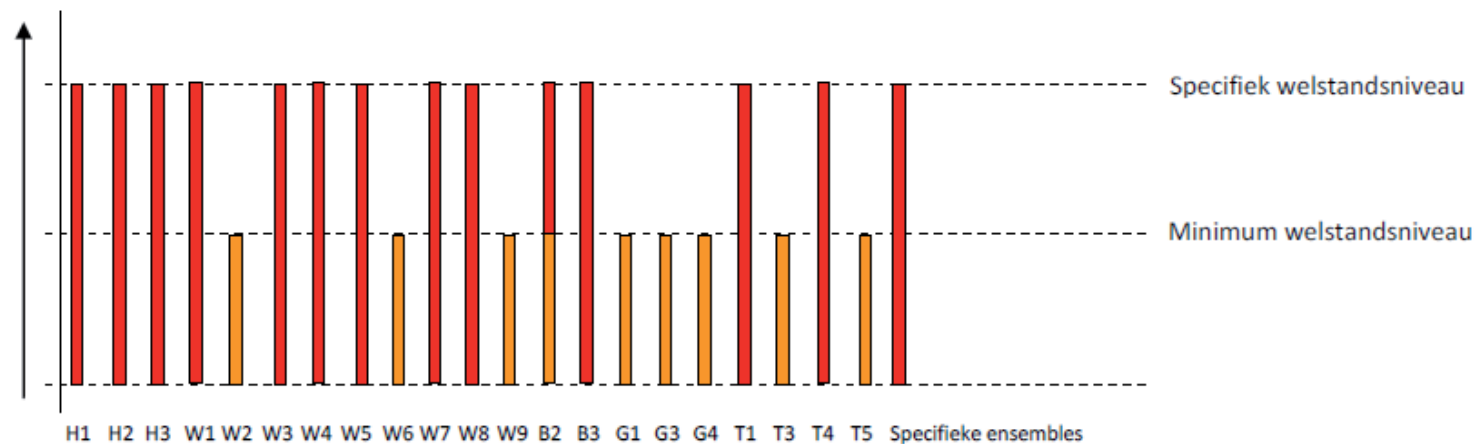
In het geval dat er sprake is van een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk in een gebied of op een perceel met een minimum welstandsniveau is ambtelijke toetsing mogelijk. Er wordt getoetst aan minimale welstandscriteria. In gebieden met een minimum welstandsniveau hebben de loketcriteria de status van aanbeveling.

In het geval dat er sprake is van een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk in een gebied of op een perceel met een specifiek welstandsniveau toetst de welstandscommissie, met uitzondering van kleine, veel voorkomende bouwwerken. Die worden ambtelijk getoetst.

Ambtelijke toetsing is ook mogelijk in het geval van reclame-uitingen.

Indien ambtelijke toetsing leidt tot een positief welstandsadvies, dan wordt het bouwplan niet voorgelegd aan de welstandscommissie. Voldoet het bouwplan niet of is er sprake van twijfel, dan wordt het bouwplan alsnog voorgelegd aan de welstandscommissie. Ook bij beroeps- en bezwaarzaken, meningsverschillen en op verzoek van aanvragers zal de welstandscommissie worden ingeschakeld.

Bouwplannen voor kleine, veel voorkomende bouwwerken worden in eerste instantie ambtelijk getoetst aan de loketcriteria.



3

BEOORDELINGSKADER

Reclame-uitingen worden ambtelijk getoetst aan de reclamerichtlijnen.

- Als het plan niet voldoet, wordt het plan door de welstandscommissie getoetst aan de gebiedscriteria.
- Als er nadere informatie vereist is, wordt het plan aangehouden.
- Als het plan voldoet, wordt het plan akkoord bevonden.

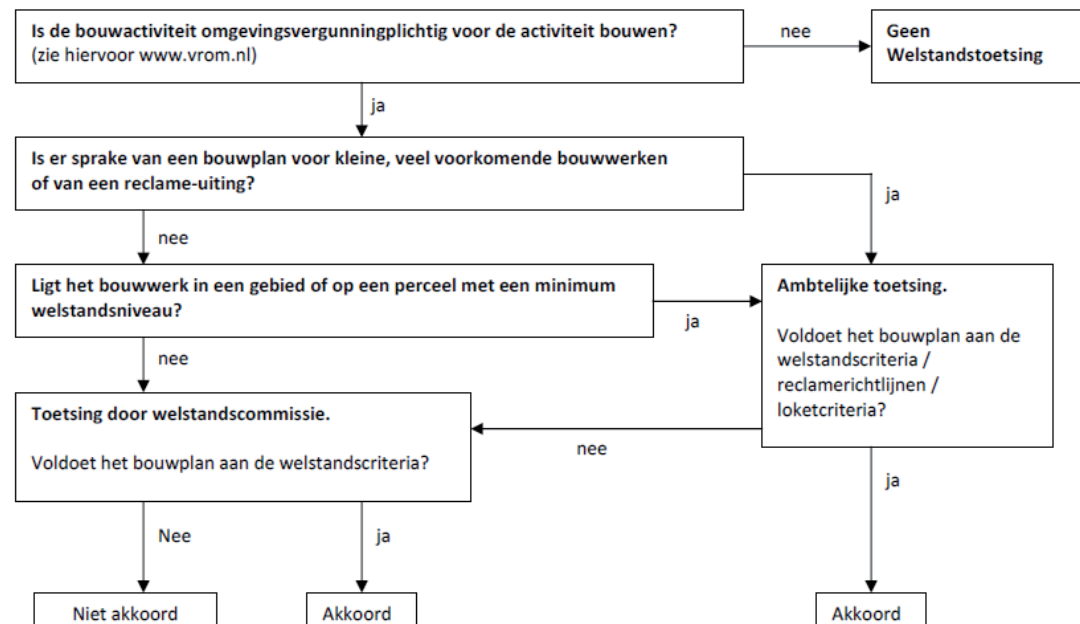
Voor overige omgevingsvergunningplichtige bouwwerken wordt het welstandsniveau voor het betreffende perceel bepaald aan de hand van de kaart welstandsniveaus. Met de vaststelling van het welstandsniveau is duidelijk welk pakket aan beoordelingsaspecten van toepassing is op het bouwplan en wie de welstandstoets uitvoert.

Met behulp van de criteria van het bebouwingstype en de beschrijvingen en criteria van de specifieke ensembles wordt het plan beoordeeld.

- Als het plan niet voldoet, wordt het plan getoetst aan de algemene welstandscriteria.
- Als er nadere informatie vereist is, wordt het plan aangehouden.
- Als het plan voldoet, wordt het plan akkoord bevonden.

Indien het plan niet voldoet aan de gebiedscriteria wordt het plan getoetst aan de algemene welstandscriteria.

- Als het plan niet voldoet, wordt het plan niet akkoord bevonden.
- Als er nadere informatie vereist is, wordt het plan aangehouden.
- Als het plan voldoet, wordt het plan akkoord bevonden.



ALGEMENE WELSTANDSCRITERIA

4.1 ALGEMEEN

De algemene welstandscriteria die in deze paragraaf worden genoemd, richten zich op de zeggingskracht en het vakmanschap van het architectonisch ontwerp en zijn terug te voeren op vrij universele kwaliteitsprincipes. De algemene welstandscriteria liggen (haast onzichtbaar) ten grondslag aan elke planbeoordeling.

De algemene criteria bestaan uit een uiteenzetting van algemene architectonische begrippen en aspecten waarmee kwaliteit (of het gebrek aan kwaliteit) kan worden omschreven. De algemene architectonische begrippen komen voort uit de notitie

die de toenmalige rijksbouwmeester, de heer Tj. Dijkstra, in 1985 heeft uitgebracht onder de titel 'Architectonische kwaliteit, een notitie over architectuurbeleid'.

Ze vormen het begrippenkader en zijn als het ware het gereedschap van de welstandscommissie bij de argumentatie van het welstandsadvies.

4.2 TOEPASSING ALGEMENE WELSTANDSCRITERIA

In bijzondere situaties wanneer de beoordelingsaspecten die voortvloeien uit het welstandsniveau ontoereikend zijn, kan het nodig zijn expliciet terug te grijpen op de algemene welstandscriteria. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer een bouwplan afwijkt van de bestaande of toekomstige omgeving, maar door bijzondere schoonheid wel aan redelijke eisen van welstand voldoet. In dat geval kan worden teruggegrepen op de algemene welstandscriteria. De welstandscommissie kan burgemeester en wethouders in zo'n geval gemotiveerd en schriftelijk adviseren af te wijken van beoordelingsaspecten op grond van het welstandsniveau van het gebied. In de praktijk betekent dit dat het betreffende plan alleen op grond van de algemene welstandscriteria wordt beoordeeld en dat de bijzondere schoonheid van het plan met deze criteria overtuigend kan worden aangetoond. Het niveau van 'redelijke eisen van welstand' ligt dan uiteraard hoog. Het is immers redelijk dat er hogere eisen worden gesteld aan de zeggingskracht en het architectonisch vakmanschap naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt.

ALGEMENE WELSTANDSCRITERIA

4.3 BEOORDELINGSASPECTEN EN CRITERIA

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

Een bouwwerk wordt primair gemaakt om te worden gebruikt. Hoewel het welstandstoezicht slechts is gericht op de uiterlijke verschijningsvorm, kan de vorm van het bouwwerk niet los worden gedacht van de eisen vanuit het gebruik en de mogelijkheden die materialen en technieken bieden om een doelmatige constructie te maken. Gebruik en constructie staan aan de wieg van iedere vorm. Daarmee is nog niet gezegd dat de vorm altijd ondergeschikt is aan het gebruik of de constructie. Ook wanneer andere aspecten dan gebruik en constructie de vorm tijdens het ontwerpproces gaan domineren, mag worden verwacht dat de uiteindelijke verschijningsvorm een begrijpelijke relatie houdt met zijn oorsprong. Daarmee is tegelijk gezegd dat de verschijningsvorm méér is dan een rechtstreekse optelsom van gebruik en constructie. Er zijn daarnaast andere factoren die hun invloed kunnen hebben zoals de omgeving en de associatieve betekenis van de vorm in de sociaal-culturele context. Maar als de vorm in tegenspraak is met het gebruik en de constructie dan verliest zij daarmee aan begrijpelijkheid en integriteit.

Relatie tussen bouwwerk en omgeving

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

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

Betekenenissen van vormen in de sociaal-culturele context

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

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

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

In iedere bouwstijl wordt gebruik gemaakt van verwijzingen en associaties naar wat eerder of elders reeds aanwezig was of naar wat in de toekomst wordt verwacht.

ALGEMENE WELSTANDSCRITERIA

De kracht of de kwaliteit van een bouwwerk ligt echter vooral in de wijze waarop die verwijzingen en associaties worden verwerkt en geïnterpreteerd binnen het kader van de actuele culturele ontwikkelingen, zodat concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit. Zorgvuldig gebruik van verwijzingen en associaties betekent onder meer dat er een bouwwerk ontstaat dat integer is naar zijn tijd doordat het op grond van zijn uiterlijk in de tijd kan worden geplaatst waarin het werd gebouwd of verbouwd. Bij restauraties is sprake van herstel van elementen uit het verleden, maar bij nieuw- of verbouw in bestaande (monumentale) omgeving betekent dit dat duidelijk moet zijn wat authentiek is en wat nieuw is toegevoegd. Een ontwerp kan worden geïnspireerd door een bepaalde tijdsperiode, maar dat is iets anders dan het imiteren van stijlen, vormen en detailleringen uit het verleden.

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

Evenwicht tussen helderheid en complexiteit

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

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

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

Schaal en maatverhoudingen

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

Ieder bouwwerk heeft een schaal die voortkomt uit de grootte of de betekenis van de betreffende bouwopgave. Grote bouwwerken kunnen uiteraard binnen hun eigen grenzen geleed zijn maar worden onherkenbaar en ongeloofwaardig als ze er uitzien alsof ze bestaan uit een verzameling losstaande kleine bouwwerken.

De maatverhoudingen van een bouwwerk zijn van groot belang voor de belevingswaarde ervan, maar vormen tegelijk één van de meest ongrijpbare aspecten bij het beoordelen van ontwerpen. De waarnemer ervaart bewust of onbewust de maatverhoudingen van een bouwwerk, maar wáárom de maatverhoudingen van een bepaalde ruimte aangenamer, evenwichtiger of spannender zijn dan die van een andere, valt nauwelijks vast te stellen.

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

ALGEMENE WELSTANDSCRITERIA

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

Materiaal, textuur, kleur en licht

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

Door middel van materialen, kleuren en lichttoetreding krijgt een bouwwerk uiteindelijk zijn visuele en tactiele kracht: het wordt zichtbaar en voelbaar. De keuze van materialen en kleuren is tegenwoordig niet meer beperkt tot wat lokaal aan materiaal en ambachtelijke kennis voorhanden is. Die keuzevrijheid maakt de keuze moeilijker en het risico van een onsamenhangend beeld groot. Als materialen en kleuren teveel los staan van het ontwerp en daarin geen ondersteunende functie hebben maar slechts worden gekozen op grond van decoratieve werking, wordt de betekenis ervan toevallig en kan de materiaal- en kleurkeuze afbreuk doen aan de zeggingskracht van het bouwwerk.

Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer het gebruik van materialen en kleuren geen ondersteuning geeft aan de architectonische vormgeving of wanneer het gebruik van materialen en kleuren een juiste interpretatie van de aard en de ontstaansperiode van het bouwwerk in de weg staat.

BEBOUWINGSTYPEN

De gehele gemeente Helmond is onderverdeeld in een aantal bebouwingstypen. Per bebouwingstype is een beschrijving opgenomen van de kenmerken van de verschillende bebouwde deelgebieden in de gemeente en daaraan gekoppeld de welstandscriteria voor het betreffende type.

5.1 TOEPASSING WELSTANDSCRITERIA BEBOUWINGSTYPEN

In de kaart behorende bij deze welstandsnota zijn bebouwingstypen opgenomen. Alle percelen die op deze kaarten zijn aangegeven met een legendar kleur vallen onder een bebouwingstype. Indien een perceel valt onder een bepaald bebouwingstype dient bij de toetsing van het bouwplan rekening gehouden te worden met de karakteristiek van het betreffende bebouwingstype.

Het is mogelijk dat een perceel zowel bij een bebouwingstype hoort als bij een specifiek ensemble. In dat geval dienen zowel de kenmerken van het bebouwingstype als de kenmerken van het specifiek ensemble als kader bij de beoordeling.

BEBOUWINGTYPEN

5.2 BEBOUWINGSTYPERINGEN

Door de Federatie Welstand is landelijk een onderscheid gemaakt in een 5-tal gebieds-hoofdgroepen:

- Historisch gegroeide woongebieden (H).
- Planmatig ontworpen woongebieden (W).
- Bedrijfsgebieden (B).
- Groene gebieden (G).
- Gebieden met bijzondere bebouwingstypen (T).

Deze gebiedshoofdgroepen zijn onderverdeeld in een aantal bebouwingstypen en zijn in Helmond als volgt gedefinieerd:

Historische gegroeide woongebieden:

- H1 Historische dorpsgebieden (organisch gegroeid).
- H2 Historische bebouwingslinten (open, perceelsgewijze bebouwing).
- H3 Historische stedelijke bebouwing (gesloten, perceelsgewijze bebouwing).

Planmatig ontworpen woongebieden:

- W1 (Gesloten) historische (woon)bebouwing.
- W2 Parkachtige (woon)bebouwing.
- W3 Tuindorpen en tuinwijken.
- W4 Traditionele strokenbebouwing.
- W5 Geïndustrialiseerde (woon)bebouwing
- W6 Woonerven.
- W7 Thematische inbreiding.
- W8 Thematische uitbreiding.
- W9 Individuele woonbebouwing.

Bedrijfsgebieden

- B2 Bedrijfsbebouwing.
- B3 Kantoorbebouwing.

Groene gebieden:

- G1 Parken, groengebieden en sportcomplexen.
- G3 Boerenerven.
- G4 Natuurgebieden.

Bijzondere bebouwingstypen:

- T1 Hoogbouw.
- T3 Instituten.
- T4 Op zichzelf staande bebouwing.
- T5 Woonwagenlocaties.

In het deel 'Bebouwingstypen' zijn de verschillende bebouwingstypen beschreven. In de beschrijvingen van de bebouwingstypen wordt ingegaan op de kenmerken van het bebouwingstype en, indien aanwezig, de te onderscheiden deeltypen op de aspecten:

- Bebouwing en omgeving, waarbij de situering en de verschijningsvorm van het bouwwerk in relatie met de omgeving van het bouwwerk centraal staan;
- bebouwing op zich, waarbij het bouwwerk centraal staat;
- materiaal, detaillering en kleur.

Hieruit volgen gemeenschappelijke welstandscriteria die gelden voor alle bebouwing binnen dat type en welstandscriteria voor de ensembles binnen het type. Het gehele overzicht van de aanwezige bebouwingstypen, geïllustreerd met kenmerkende foto's, is als apart rapport opgenomen.

WELSTANDSCRITERIA SPECIFIEKE ENSEMBLES

6.1 ALGEMEEN

Helmond heeft diverse rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten. Het bouwen in, op, aan of bij een monument als bedoeld in de Monumentenwet 1988 of een monument als bedoeld in een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening of in een beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in de Monumentenwet 1988 is nooit vergunningvrij.

De monumentenlijst van Helmond vormt onderdeel van het monumentenbeleid en raakt slechts zijdelings aan het welstandsbeleid. Voor criteria wordt verwezen naar de Monumentenwet 1988. De rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten zijn dan ook niet specifiek opgenomen in de welstandsnota.

Naast bebouwingstypen zijn in de verschillende kernen specifieke ensembles aan te wijzen die een grote rol spelen in de beleving en/of uitstraling van de kern. Bebouwing zonder een beschermde status kan als specifiek ensemble aangemerkt worden als de verschijningsvorm zó specifiek is dat deze een bijzondere behandeling verlangt binnen het welstandsbeleid. Voorbeelden hiervan zijn specifieke architectonische clusters van bebouwing en gebieden met een beeldkwaliteitplan.

In deze nota is een lijst opgenomen met de specifieke ensembles, waarvoor een beeldkwaliteitplan of soortgelijk plan geldt. Voor specifieke criteria wordt verwezen naar de betreffende beeldkwaliteitplannen. De aanwezige ensembles binnen de gemeente Helmond worden hieronder nader toegelicht.

1 De Groene Loper

De Groene Loper is een woongebied, gelegen in het noorden van Helmond op de grens tussen het stedelijk gebied en het open buitengebied. In het plan is met name aandacht besteed aan de bestaande en potentiële landschappelijke en ecologische kwaliteiten van het gebied. Om de ontwikkeling van het woongebied te sturen en ervoor te zorgen dat aanpassingen en veranderingen aan de bebouwing de beeldkwaliteit van het toekomstige woongebied niet aantasten, is een beeldkwaliteitplan voor de Groene Loper opgesteld.

2 Dierdonk

Dierdonk is een typisch voorbeeld van een thematische uitbreiding, waarbij het landschap de basis heeft gevormd voor het stedenbouwkundig ontwerp en waarin het wonen in de jaren '30 als uitgangspunt is gehanteerd. In het plan zijn landschap en stedenbouw nauw met elkaar verweven. Dierdonk is een wijk met een kenmerkende, hoogwaardige architectonische kwaliteit. Om de ontwikkeling te sturen en ervoor te zorgen dat aanpassingen en veranderingen aan de bebouwing de beeldkwaliteit van de wijk niet aantasten, is een masterplan voor Dierdonk opgesteld.

WELSTANDSCRITERIA SPECIFIEKE ENSEMBLES

3 Brandevoort

Brandevoort is een wijk met een kenmerkende, hoogwaardige architectonische kwaliteit. Het bestaande landschap, de klassieke architectuur en de grote differentiatie in woningtypen en gevelbeelden vormen de uitgangspunten voor dit unieke project. Om ervoor te zorgen dat aanpassingen en veranderingen aan de bebouwing de beeldkwaliteit van de wijk niet aantasten, is een beeldkwaliteitplan voor Brandevoort opgesteld.

4 De Akkers

De Akkers is een typisch voorbeeld van een thematische uitbreiding, waarbij het landschap de basis heeft gevormd voor het stedenbouwkundig ontwerp. In het plan zijn landschap en stedenbouw nauw met elkaar verweven. De Akkers is een wijk met een kenmerkende, hoogwaardige architectonische kwaliteit. Om ervoor te zorgen dat aanpassingen en veranderingen aan de bebouwing de beeldkwaliteit van de wijk niet aantasten, is een beeldkwaliteitplan voor De Akkers opgesteld.

5 Houtse Akker

De sfeer in de wijk Houtse Akker zal net als in De Akkers een sterke relatie hebben met de omgeving. Wat betreft de architectuur zal er aangesloten worden bij dit karakter. Om ervoor te zorgen dat aanpassingen en veranderingen aan de bebouwing de beeldkwaliteit van de wijk niet aantasten, zijn beeldkwaliteitseisen voor De Akkers opgesteld. Deze vormen onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing Houtse Akker.

6 Centrum Helmond

Het centrum van Helmond vormt het visitekaartje van de stad. De beeldkwaliteit van het centrum is dan ook erg belangrijk. Om ervoor te zorgen dat aanpassingen en veranderingen aan de bebouwing de beeldkwaliteit van het centrum van Helmond niet aantasten, is een beeldkwaliteitplan opgesteld.

7 Groot Schooten

Om de ontwikkeling van bedrijventerrein Groot Schooten te sturen en ervoor te zorgen dat aanpassingen en veranderingen aan de bebouwing de beeldkwaliteit van het bedrijventerrein niet aantasten, is een beeldkwaliteitplan voor het bedrijventerrein opgesteld.

8 Suytkade

Suytkade is de nieuwe naam voor het gebied dat vroeger in Helmond bekend stond als het Hatéma-terrein. Dit gebied, zo'n 25 hectare groot, wordt de komende jaren ontwikkeld tot een eigentijds nieuw stadsdeel. Gezien de strategische ligging is het een unieke kans om deze locatie, zo dicht bij het centrum, in te vullen met wonen, werken en recreëren. Om de ontwikkeling van Suytkade te sturen en ervoor te zorgen dat aanpassingen en veranderingen aan de bebouwing de beeldkwaliteit van het gebied niet aantasten, is een beeldkwaliteitplan voor Suytkade opgesteld.

6.2 BEOORDELINGSKADER SPECIFIEKE ENSEMBLES

De kenmerken van de verschillende specifieke ensembles zijn beschreven. Deze kenmerken kunnen een toevoeging zijn op de kenmerken die gelden voor het bebouwingstype waar het ensemble toe behoort. Ook is het mogelijk dat enkel de kenmerken voor het specifieke ensemble van toepassing zijn. Indien voor een ensemble enkel de kenmerken van het specifieke ensemble gelden dan is het desbetreffende perceel in de kaartbeelden 'bebouwingstypen' niet voorzien van een bebouwingstype.

Als het betreffende perceel wel voorzien is van een bebouwingstype dan dient bij de beoordelingsaspecten zowel rekening gehouden te worden met de kenmerken van het bebouwingstype als met de kenmerken voor het specifieke ensemble.

Indien in de toekomst een nieuw beeldkwaliteitplan wordt vastgesteld (en daarmee een specifiek ensemble wordt toegevoegd), vormt het architectonisch deel een wijziging /aanvulling van de welstandsnota. Het beeldkwaliteitplan wordt opgenomen op de welstandskaat en de bijbehorende welstandscriteria vormen een separate aanvulling op de welstandsnota.

LOKETCRITERIA VOOR KLEINE, VEEL VOORKOMENDE BOUWWERKEN

7.1 LOKETCRITERIA VOOR KLEINE, VEEL VOORKOMENDE BOUWWERKEN

Onder de wetgeving tot 1 oktober 2010 was het verplicht om in de welstandsnota sneltoetscriteria op te nemen voor licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken. Het betrof criteria voor kleine, veel voorkomende bouwwerken, zoals aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, kozijn- en gevelwijzigingen, dakkapellen en erfafscheidingen. De gemeente Helmond noemde dit 'loketcriteria'. Met het vervallen van deze categorie bouwwerken en het vervallen van de mogelijkheid van ambtelijke afhandeling van de welstandstoets in 2010 verviel ook de verplichting om in een welstandsnota loketcriteria op te nemen.

De gemeente Helmond heeft er in 2010 voor gekozen om onder de Wabo voor bepaalde categorieën kleine, veel voorkomende, voor de activiteit bouwen omgevingsvergunningplichtige bouwwerken de 'loketcriteria' te behouden. Dit vergrootte enerzijds de duidelijkheid richting de burger en de uitstraling van een objectieve toetsing. Anderzijds hielp het de welstandscommissie om adviesaanvragen voor deze kleine, veel voorkomende bouwwerken snel en consequent af te handelen. Daarnaast maakte het ambtelijke voorbereiding van deze afhandeling mogelijk.

De gemeente Helmond heeft er in 2010 voor gekozen de term 'loketcriteria' niet meer te gebruiken, aangezien de burger deze term associeert met 'hoeft niet naar de welstandscommissie'.

In plaats daarvan werd voortaan de term 'algemene criteria voor kleine, veel voorkomende bouwwerken' gehanteerd. Voor de duidelijkheid: Wanneer een bouwplan voldoet aan de algemene criteria voor kleine, veel voorkomende bouwwerken mag de aanvrager rekenen op een positief advies van de welstandscommissie. Niet voldoen van een bouwplan aan de algemene criteria voor kleine, veel voorkomende bouwwerken betekent niet automatisch een negatief welstandsadvies; de welstandscommissie toetst het plan dan aan de gebiedscriteria of (indien van toepassing) aan de algemene welstandscriteria, hetgeen alsnog een positief advies kan opleveren.

Nu de wetwijziging met betrekking tot de 'kanbepaling' van kracht is, 'kan' de gemeenteraad er voor kiezen om de welstandstoetsing geheel of gedeeltelijk buiten de nu nog verplichte welstandscommissie om te laten plaatsvinden. De gemeente Helmond heeft besloten om onder andere de welstandstoets met betrekking tot kleine, veel voorkomende bouwwerken in gebieden met een specifiek welstandsniveau ambtelijk te laten uitvoeren.

Om die reden wordt voortaan weer de term 'loketcriteria' gebruikt. In gebieden met een minimum welstandsniveau hebben de loketcriteria de status van aanbeveling.

Indien ambtelijke toetsing leidt tot een positief welstandsadvies, dan wordt het bouwplan niet voorgelegd aan de welstandscommissie. Voldoet het bouwplan niet of is er sprake van twijfel, dan wordt het bouwplan alsnog voorgelegd aan de welstandscommissie. Ook bij beroeps- en bezwaarzaken, meningsverschillen en op verzoek van aanvragers zal de welstandscommissie worden ingeschakeld.

De loketcriteria kunnen gebruikt worden voor:

- preventieve toetsing van (voor de activiteit bouwen) omgevingsvergunningplichtige bouwwerken;
- repressieve toetsing van (voor de activiteit bouwen) omgevingsvergunningvrije bouwwerken;
- vrijwillige toetsing van (voor de activiteit bouwen) omgevingsvergunningvrije bouwwerken.

Preventieve welstandstoetsing

Als sprake is van een klein, veel voorkomend, voor de activiteit bouwen omgevingsvergunningplichtig bouwwerk, kan het bouwplan aan de hand van de loketcriteria getoetst worden aan redelijke eisen van welstand. Wanneer een bouwplan voldoet aan de loketcriteria mag de aanvrager rekenen op een positief advies van de ambtenaar.

LOKETCRITERIA VOOR KLEINE, VEEL VOORKOMENDE BOUWWERKEN

Als een bouwplan niet voldoet aan de loketcriteria of wanneer sprake is van een bijzondere situatie, waarbij twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van deze criteria, toetst de welstandscommissie het plan aan de gebiedscriteria of (indien van toepassing) aan de algemene welstandscriteria, hetgeen alsnog een positief advies kan opleveren.

Van een bijzondere situatie is in elk geval altijd sprake bij bouwen in door het rijk aangewezen beschermde stads- of dorpsgezichten en bij bouwen bij, op of aan door het rijk, de provincie of de gemeente aangewezen beschermde monumenten.

Repressieve welstandstoetsing

Indien het uiterlijk van een bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand kunnen burgemeester en wethouders degene die tot het opheffen van die strijdige situatie bevoegd is, aanschrijven om die strijdigheid op te heffen (behoudens in welstandsvrije gebieden en bij welstandsvrije objecten).

Een bouwwerk is in ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand, indien sprake is van excessen. Dat wil zeggen ingeval van buitensporigheden in het uiterlijk, die ook voor niet-deskundigen evident zijn. Vaak heeft dit betrekking op ernstige verpaupering of verval van bouwwerken, het afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving, het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden, armoedig materiaalgebruik, toepassing van felle of contrasterende kleuren,

te opdringerige reclames of een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is.

De excessenregeling geldt ook voor omgevingsvergunningvrije bouwwerken. Omgevingsvergunningvrije bouwwerken die voldoen aan de loketcriteria, zijn in elk geval niet in strijd met redelijke eisen van welstand.

Bij afwijkingen daarvan zullen burgemeester en wethouders desgevraagd beoordelen of het bouwwerk in ernstige mate met die criteria in strijd is.

Vrijwillige welstandstoetsing

Om te voorkomen dat men achteraf wordt geconfronteerd met redelijke eisen van welstand, kan een initiatiefnemer van een te bouwen omgevingsvergunningvrij bouwwerk het plan daarvoor uit eigen beweging ('vrijwillig') laten toetsen aan redelijke eisen van welstand. De loketcriteria kunnen in een dergelijk geval dan ook dienen als adviserend kader.

Het schilderen of keimen van de oorspronkelijke, uit schoon metselwerk opgetrokken gevels, is nadrukkelijk ongewenst wanneer hierdoor de bestaande samenhang in het ensemble of straatbeeld wordt verstoord. Gezien het ingrijpende karakter dat zo'n gevelwijziging op het ensemble of het straatbeeld kan hebben, is het mogelijk dat deze als excès zal worden aangemerkt. Het is daarom aan te raden bij het schilderen of keimen van bestaande gevels van schoon metselwerk, vooraf advies te vragen aan de welstandscommissie.

Zonnepanelen in Brandevoort en Dierdonk

Kenmerkend voor Brandevoort en Dierdonk is de bijzonder zorgvuldige vormgeving op het gebied van stedenbouw, architectuur en openbare ruimte. Voor de ontwikkeling en instandhouding daarvan zijn beeldkwaliteitplannen een belangrijk hulpmiddel. Bouwplannen worden hier aan getoetst.

Plaatsing van zonnepanelen in of op een dakvlak is in de regel vergunningvrij. Dit houdt in dat toetsing vooraf niet is vereist. In het kader van de excessenregeling bestaat echter wel de mogelijkheid dat correctief wordt opgetreden tegen de oprichting van vergunningvrije bouwwerken of verbouwingen die in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand. Dit kan ook van toepassing zijn op plaatsing van vergunningvrije zonnepanelen in Brandevoort en Dierdonk indien dit leidt tot het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden.

Het is daarom aan te raden bij het plaatsen van zonnepanelen vooraf advies te vragen aan de welstandscommissie. Indien de welstandscommissie 'positief adviseert' kan worden uitgesloten dat het betreffende bouwwerk of de verbouwing naderhand als excès wordt aangemerkt. Om vooraf zoveel mogelijk duidelijkheid te verschaffen welke welstandscriteria hierbij een rol spelen, is het navolgende toetsingskader uitgewerkt.

LOKETCRITERIA VOOR KLEINE, VEEL VOORKOMENDE BOUWWERKEN

Bij plaatsing van zonnepanelen in Brandevoort en Dierdonk zijn de volgende aspecten van invloed:

1. materiaal en kleur
2. afmetingen
3. situering

1. Materiaal en kleur.

De vorm en kleur van zonnepanelen wijken sterk af van de oranje of donkergrijze keramische OVH-pannen die in Brandevoort wordt toegepast en de antracietkleurige dakpannen die in Dierdonk worden toegepast. Met name het contrast met oranje pannen is bijzonder groot. In zonnepanelen wordt veelal mono- of polykristalijn silicium toegepast dat voor het kenmerkende beeld van een blauwachtige ofwel zwarte kristalstructuur in een metaalkleurig raster zorgt. Het oppervlak is vlak, glanzend en spiegelend. De kleur van de randafwerking verschilt (zwart of metaalkleur). Bij blauwgesmoorde pannen is toepassing van zwarte panelen en dito randafwerking minder storend.

In bestaande situaties worden de panelen vaak direct boven het pannendak geplaatst. Opname in de pannenkop verdient de voorkeur, vanwege het geringere hoogteverschil.

2. Afmetingen.

Zonnecollectoren op een bestaand dak worden opgebouwd uit een reeks gelijkvormige modules van ca 1x1,5 meter. Zijn de afmetingen van een zonnecollector ondergeschikt ten opzichte van het dakvlak, dan zal het storende effect beperkt blijven. Er is een parallel te trekken met dakramen en dakkapellen.

Voor al deze toevoegingen in het dakvlak geldt dat zij ondergeschikt dienen te zijn. Als zonnepanelen in een dakvlak worden gecombineerd met dakkapellen en/of dakramen zal eerder een ongewenst of onaanvaardbaar beeld ontstaan.

3. Situering.

Collectoren aan de achterzijde van woningen die vanaf de straat of de openbare ruimte niet zichtbaar zijn, kunnen het straatbeeld niet nadelig beïnvloeden. Wel moet er voor gezorgd worden dat de architectuur niet te zeer wordt aangetast. Toch zal hier in de regel meer mogelijk zijn dan aan de voorzijde. Aan de voorzijde is de architectuur meer afgewogen en representatief; bovendien is het straatbeeld in het geding.

Verder is het belangrijk de panelen op een evenwichtige wijze in het dakvlak te situeren. De criteria die hier van toepassing zijn, komen globaal overeen met de randvoorwaarden voor de plaatsing van dakkapellen en dakramen.

De vaak rechthoekige vorm van een zadeldak leent zich beter voor plaatsing van zonnepanelen dan een schilddak. Het is belangrijk voldoende afstand tot de hoek- of killepers te bewaren. Voor zonnecollectoren is een eenvoudige rechthoekige vorm het uitgangspunt.

Veel twee-onder-één-kap woningen zijn als eenheid ontworpen. In die gevallen moet het gebouw als geheel bij de beoordeling betrokken worden. Bij bouwblokken of ensembles die als architectonische eenheid zijn vormgegeven verdient het nadrukkelijk aanbeveling voor samenhang in de plaatsing van zonnepanelen te kiezen.

Zo kan een ondergeschikte situering worden bereikt en de samenhang worden gerespecteerd.

Op grond van bovenstaande overwegingen zullen bij de beoordeling van zonnepanelen de volgende criteria worden gehanteerd:

- alleen zwarte zonnepanelen en dito randprofielen;
- de panelen bij voorkeur in de kap opnemen in plaats van boven de bestaande pannen situeren;
- plaatsing in/op een pannenkop in Dierdonk aan de achterzijde beperkt mogelijk; aan de voorzijde alleen indien ondergeschikt en goed gepositioneerd;
- plaatsing in/op een blauwgesmoorde pannenkop in Brandevoort aan de achterzijde beperkt mogelijk; aan de voorzijde alleen indien ondergeschikt en goed gepositioneerd;
- plaatsing in/op een oranjeroede pannenkop in Brandevoort aan de achterzijde alleen indien ondergeschikt; aan de voorzijde niet mogelijk;
- de collector heeft een eenvoudige rechthoekige vorm;
- beoordelen per geval: situering, afmetingen, evenwichtige plaatsing, relatie overige dakobjecten, relatie kapvorm (zadel- of schilddak), relaties aan de eenheid van gebouw, bouwblok of ensemble.

LOKETCRITERIA VOOR KLEINE, VEEL VOORKOMENDE BOUWWERKEN

7.2 RECLAMEBELEID

Algemeen

Reclame is niet meer weg te denken uit onze samenleving. De invloed van reclame op ons dagelijks leven is de afgelopen decennia steeds groter geworden. Vrijwel elke (al dan niet virtuele) omgeving zal vroeg of laat met reclame-uitingen worden geconfronteerd.

Om in de gebouwde omgeving het fenomeen reclame beheersbaar te houden is het voor gemeenten van belang hiervoor een afgewogen beleid te formuleren. Deze paragraaf verschaft duidelijkheid over de criteria waaraan aanvragen voor het aanbrengen van handelsreclame getoetst zullen worden. Deze criteria zijn specifiek en betreffen de situering, afmetingen, uitvoering en vormgeving.

Definitie handelsreclame

Onder handelsreclame dient te worden verstaan: ledere openbare aanprijzing van goederen of diensten, waarmee kennelijk beoogd wordt een commercieel belang te dienen. Vaste reclames op of achter ramen of glazen puien, die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte, worden ook als handelsreclame aangemerkt.

Richtlijnen en bepalingen

Indien niet voldaan wordt aan de onderstaande bij A, B of C vernoemde richtlijnen en bepalingen, dan wordt een aanvraag om een vergunning niet goedgekeurd.

A. Handelsreclame op bedrijventerreinen (bebouwingstype B2)

- A1. Per pand mag slechts één reclame-uiting worden aangebracht, vlak tegen de gevel of een uithangbord, losstaande zuil, banier of lichtreclame die loodrecht op de gevel staat. Hoekpercelen kunnen aan beide gevels reclame voeren.
- A2. Handelsreclame mag niet knippen of bewegen.
- A3. Het gebruik van een vlag met reclame is beperkt tot één per pand met een maximale omvang van uitgelegd 150 x 75 cm.
- A4. Het oppervlak van de handelsreclame tegen de gevel mag maximaal 75% van de gevelbreedte bedragen met een maximum van 10 meter en een maximale hoogte van 0,8 meter.
- A5. Het oppervlak van handelsreclame welke haaks op de gevel is geplaatst mag niet meer bedragen dan 1,6 m²
- A6. Een losstaande zuil kan incidenteel worden toegestaan. Hierbij geldt een maximale breedte van 1,2 meter en een maximale hoogte van 3,6 meter, tenzij in het kader van een beeldkwaliteitplan andere afmetingen zijn voorgeschreven.
- A7. Handelsreclame dient zoveel mogelijk in de nabijheid van de (hoofd)entree gesitueerd te worden.
- A8. Handelsreclame mag het uiterlijk aanzien van het pand en het straat- en stadsbeeld niet schaden of verstoren.
- A9. Reclames op ruiten worden getoetst aan de reclamerichtlijnen, tenzij deze bestaan uit folies

die volledig kleurloos en lichtdoorlatend zijn, met het uiterlijk van gezandstraald glas, die aan de binnenkant van de ruit zijn aangebracht, eenvoudig van vormgeving en met een maximum oppervlak van 10% van het glas. Een dergelijke uiting is zeer ondergeschikt en zal niet als reclame worden aangemerkt.

B. Handelsreclame bij detailhandel, horeca, kantoren en dienstverlening buiten bedrijventerreinen

- B1. Per pand mag slechts één reclame-uiting worden aangebracht, vlak tegen de gevel of een uithangbord, banier of lichtreclame die loodrecht op de gevel staat. Hoekpercelen kunnen aan beide gevels reclame voeren.
- B2. Het oppervlak van de handelsreclame tegen de gevel mag maximaal 60% van de gevelbreedte bedragen, met een maximum van 3 meter en een maximale hoogte van 0,4 meter.
- B3. Het oppervlak van handelsreclame welke haaks op de gevel is geplaatst mag niet meer bedragen dan 0,8 m² en mag niet bevestigd worden aan erkers of balkons.
- B4. Een handelsreclame vlak tegen de gevel mag met een bijbehorende reclame haaks op de gevel worden gecombineerd, mits deze qua afmeting en situering ondergeschikt is. Deze bijbehorende reclame mag maximaal 50 x 50 cm groot zijn, maximaal 10 cm dik en op een afstand van maximaal 10 cm van de gevel worden geplaatst.

LOKETCRITERIA VOOR KLEINE, VEEL VOORKOMENDE BOUWWERKEN

- B5. Het gebruik van vlaggen met reclame is beperkt tot één per pand met een maximale omvang van uitgelegd 150 x 75 cm. Deze komt in de plaats van de mogelijkheid van een vaste reclame.
- B6. Handelsreclame mag niet knippen of bewegen.
- B7. Handelsreclame mag niet worden aangebracht aan woningen boven detailhandel, horeca of dienstverlening.
- B8. Handelsreclame dient zoveel mogelijk in de nabijheid van de entree gesitueerd te worden.
- B9. Handelsreclame mag het uiterlijk aanzien van het pand en het straat- en stadsbeeld niet schaden of verstoren.
- B10. Een extra reclame op zonweringen en niet vaste luifels is alleen toegestaan indien het zicht ontnomen wordt op de vaste gevelreclame. Deze extra reclame moet voldoen aan de eisen die aan handelsreclame wordt gesteld.
- B11. Reclames op ruiten worden getoetst aan de reclamerichtlijnen, tenzij deze bestaan uit folies die volledig kleurloos en lichtdoorlatend zijn, met het uiterlijk van gezandstraald glas, die aan de binnenkant van de ruit zijn aangebracht, eenvoudig van vormgeving en met een maximum oppervlak van 10% van het glas. Een dergelijke uiting is zeer ondergeschikt en zal niet als reclame worden aangemerkt.

C. Handelsreclame op Brandevoort

Het reclamebeleid in Brandevoort is zeer terughoudend. Waar reclame nodig is dient de mogelijkheid daartoe in het architectonische ontwerp te worden meegenomen. Voor de Veste in Brandevoort is het 'Signing Plan Brandevoort' opgesteld (mei 2007). Hierin zijn regels opgenomen m.b.t. reclame. Het Signing Plan Brandevoort is een uitwerking van het beeldkwaliteitplan voor Brandevoort. In aanvulling op het reclamebeleid voor heel Helmond moeten voor de Veste in Brandevoort de regels uit het Signing Plan Brandevoort gehanteerd worden.

Welstandsadvies op maat

Zoals eerder uitgelegd, geldt bij beoordeling van aanvragen om een reclamevergunning of omgevingsvergunning een verplichte welstandstoets. Indien een dergelijke aanvraag niet rechtstreeks passend is in de bovenstaande richtlijnen, die ambtelijk getoetst worden, is een welstandsadvies op maat nodig. In dergelijke gevallen zal de welstandscommissie de aanvraag beoordelen aan de hand van de bovenstaande reclamerichtlijnen, beeldkwaliteitplannen en gebiedsspecifieke criteria voor zover van toepassing. In beginsel zijn de bovenstaande reclamerichtlijnen leidend.

Slechts in de volgende uitzonderingsgevallen is afwijken van deze richtlijnen denkbaar:

- Bij een deskundig en onderbouwd verzoek, waarin aannemelijk gemaakt kan worden dat afwijking van deze bepalingen een gelijkwaardige of betere oplossing biedt voor wat betreft

de vormgeving en plaatsing van de reclame in relatie tot de architectuur van het bouwwerk waarop deze wordt aangebracht

- Wanneer handelsreclame een integraal onderdeel van het architectonische ontwerp uitmaakt, zal deze handelsreclame niet op zichzelf maar in samenhang met de architectuur worden beoordeeld. Hierbij wordt ondermeer gelet op vormgeving, materiaaltoepassing, lichtintensiteit, kleurstelling, lay-out, typografie en de wijze van bevestiging.
- Indien na de vaststelling van deze bepalingen in de directe omgeving vergunning is verleend voor reclames die op vergelijkbare wijze afwijken van deze bepaling. Wanneer een beroep wordt gedaan op deze 'precedentwerking' zal de commissie dat in haar beoordeling betrekken.

Suggesties voor aanvragers

- Wanneer bij een gevelreclame gebruik wordt gemaakt van losse letters i.p.v. reclamebakken of borden zullen deze zich in de regel gemakkelijker naar de architectuur van het gebouw voegen.
- Het gebruik van felle kleuren wordt afgeraden.
- Op ruiten geplakte reclames zijn ongewenst. Deze kunnen beter los van de ruit worden geplaatst. Daarbij dient het zicht naar de achtergelegen ruimte zoveel mogelijk in stand te worden gehouden.

Aanbouwen

Een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat qua afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

Aangekapt

Met kap bevestigd aan dakvlak.

Achterkant

De achtergevel, het achtererf en het dakvlak aan de achterzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen.

Afdak

Hellend dak, hangend of op stijlen aangebracht tegen een gebouw of een muur, om als gedeeltelijke beschutting te dienen.

Afstemmen

In overeenstemming brengen met.

Antennedrager

Antennemast of andere constructie, bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

Antenne-installatie

Installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

Archetype

oorspronkelijk, originele vorm van een bepaalde bouwstijl.

Asymmetrisch dak

Zadeldak met twee ongelijke dakvlakken.

Asymmetrische kap

zadeldak waarbij het dakvlak aan één zijde doorloopt tot aan de gevel van de daaronder gelegen bouwlaag.

Authentiek

Overeenstemmend met het oorspronkelijke, origineel, eigen kenmerken dragend, oorspronkelijk.

Band

Horizontale versiering in de gevel in afwijkend materiaal, meestal natuursteen, kunststeen of baksteen.

Bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.

Bebouwingstype

een zone met bebouwing die door zijn verschijningsvorm en/ of situering binnen een bepaald kader valt (zoals aangegeven op de kaart) waarvoor veelal specifieke welstandscriteria zijn opgesteld.

Beschot

Houten bekleding van een muur, inwendig als een lambrisering, meestal niet tot de volle hoogte.

Bedrijfsbebouwing

Gebouwen ten behoeve van bedrijven, zoals hallen, werkplaatsen en loodsen; hebben meestal een utilitair karakter.

Behouden

Handhaven, bewaren, in stand houden.

Belendende

Naastgelegen, (direct) grenzend aan.

Bijgebouw

Een vrijstaand gebouw dat qua afmetingen en in functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

Blinde wand, muur of gevel

Gevel of muur zonder raam, deur of andere opening.

Boeiboord

Opstaande kant van een dakgoot of dakrand, meestal uitgevoerd in hout of plaatmateriaal.

Boerderij

Gebouw/gebouwen op een erf met een (oorspronkelijk) agrarische functie en het daarbij horende woonhuis.

Borstwering

Lage dichte muur tot borsthoogte.

Bouwblok

Eén geheel van geschakelde bebouwing.

BEGRIPPENLIJST

Bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bouwwerk.

Bouwhoogte

De grootste hoogte ten opzichte van het aansluitend terrein.

Bouwlaag

Op één horizontaal niveau gelegen reeks ruimten in een gebouw.

Bouwperceel

Een aaneengesloten terreinoppervlak, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.

Bouwwerk

Elke bouwconstructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal welke op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in de grond.

Bovenbouw

Bovenste, uit een oogpunt van gebruik meestal belangrijkste gedeelte van een gebouw, meestal in tegenstelling tot de onderbouw, het dragende gedeelte, fundament.

Bungalow

Meestal vrijstaande woning, waarvan alle vertrekken op de begane grond zijn gesitueerd.

Carport

Open afdak om de auto onder te stallen, meestal bij of grenzend aan een woning.

Classicisme

Stroming in de bouwkunst, bouwstijl.

Complex

Element binnen een bebouwingstype wat bij aanpassingen gezien de samenhang in zijn totaliteit moet worden beschouwd.

Compositie

Ordering van verschillende onderdelen van een bouwwerk of situering van een gebouw ten opzichte van de omringende bebouwing.

Conformereren

Zich voegen naar, gelijkvorming maken, aanpassen aan, afstemmen op.

Context

Omgeving, situatie, geheel van omringende ruimtelijke kenmerken.

Continuïteit

Ononderbroken samenhang, doorlopend verband.

Contrasteren

Een tegenstelling vormen.

Dak

Overdekking van een gebouw of onderdeel ervan, bestaande uit één of meer hellende vlakken (schil-den) of uit een horizontaal vlak.

Dakafdekking

Vlak of hellend dak van een gebouw, waarop dakbedekking is aangebracht.

Dakenlandschap

Het aanzicht van een geheel aan daken en dakvormen.

Dakhelling

De hoek tussen het dak en de aanliggende vloer.

Dakkapel

Ondergeschikte uitbouw op een hellend dakvlak.

Daknok

Hoogste punt van een schuin dak. Horizontale snijlijn van twee dakvlakken, de hoogste lijn van het dak.

Dakopbouw

Een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok of dakrand van het dak, die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert.

Dakraam

Raam in een hellend dakvlak.

BEGRIPPENLIJST

Daktrim

Afwerking van de bovenzijde van een dakrand ten behoeve van waterkering.

Dakvlak

Een vlak van het dak / de kap.

Dakvoet

Laagste punt van een schuin dak; het snijpunt van de daklijn en de onderliggende gevellijn.

Damwandprofiel

Metalen beplatingmateriaal met een damwandprofilering.

Detail

Ontmoeting/aansluiting van verschillende bouwdeelen zoals gevel en dak of gevel en raam.

Detaillering

Uitwerking, weergave van de verschillende onderdelen c.q. aansluitingen.

Diversiteit

Verscheidenheid, afwisseling, variatie.

Drager en invulling

De drager is de constructie van een gebouw, waaraan de invulling is toegevoegd om te beschermen tegen weer en wind (heeft vooral betrekking op gebouwen uit de jaren vijftig en zestig, waarbij het verschil tussen drager en invulling werd gebruikt om de woning in een groot gebouw of rij huizen te onderscheiden).

Ensemble

Architectonisch en stedenbouwkundig compositorisch geheel van meerdere panden binnen een bebouwingstype.

Erf

Al dan niet bebouwd perceel of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan van toepassing is, de bestemming deze inrichting niet verbiedt.

Voorerf: gedeelte van het erf dat aan de voorzijde van het gebouw is gelegen.

Achtererf: gedeelte van het erf dat aan de achterzijde van het gebouw is gelegen.

Zijerf: gedeelte van het erf dat aan de zijkant van het gebouw is gelegen.

Eerste verdieping

Tweede bouwlaag van de woning of het woongebouw, een souterrain of kelder niet daaronder begrepen.

Erker

Ondergeschikte toevoeging van één bouwlaag aan de gevel van een gebouw, meestal uitgevoerd in glas, metselwerk en/of hout

Expressiviteit

Sterk sprekend.

Flat

Groot gebouw met meerdere verdiepingen/woonlagen. De appartementen in de flat zijn meestal gelijkvloers en worden op hun beurt flat/flatjes genoemd.

Galerij

Gang aan de buitenkant van een (flat)gebouw die toegang verschaft tot de afzonderlijke woningen.

Gebouw

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

Gepotdekseld

Horizontaal gedeeltelijk over elkaar vallende gevelbeplating (oorspronkelijk houten planken).

Gevel

Buitenmuur van een gebouw (afhankelijk van de plaats de voor-, zij- of achtergevel)

(Gevel)geleding

Verticale, horizontale of figuratieve indeling van de gevel door middel van gevelopeningen, metselwerk, verspringingen of andere gevelkenmerken en -detaileringen.

Gevelmakelaar

Decoratieve bekroning van een geveltop.

Goot

Waterafvoer, veelal tussen gevel en dakvlak.

BEGRIPPENLIJST

Goothoogte

Verticaal vanaf de bovenkant goot, boeiboord, druiplijn of daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot aan de gemiddelde hoogte van het aan dat bouwwerk aansluitende, afgewerkte bouwperceel.

Gootklos

Zie klossen.

Gootlijn

Veelal horizontale lijn die een goot of meerdere goten aan de gevel vormen.

Grondgebonden woning

Woning waarbij de begane grond en ingang zich op het maaiveld bevinden.

Harmonie

Overeenstemming, bevredigende samenvoeging dat een aangenaam geheel vormt;

Hoekaanbouw

Grondgebonden toevoeging, meestal van één bouwlaag aan de hoek van een gebouw.

Hoek- en kilkeper

Snijlijn van twee aansluitende dakvlakken.

Hoofdgebouw

Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

Hoogbouw

Bebouwing van meer dan vier bouwlagen.

Horizontaliteit

Het domineren van horizontale lijnen in de gevel van de bebouwing.

Identiteit

Eigen karakter, individueel kenmerk van een bouwwerk of bouwstijl.

Imago

stereotiepe mening bij het grote publiek omtrent iets, algemeen gevormd beeld (van de bebouwing).

Incidenteel

Slechts één of enkele malen voorkomend.

Individualiteit

Het geheel aan eigenschappen en hoedanigheden die een bouwwerk onderscheiden of kenmerken.

Individueel gebouw

Zelfstandig, op zichzelf staand gebouw.

Industriebebouwing

Bebouwing met een industriële bestemming.

Installatie

Set van beeld- en/of geluidsapparatuur, het aanbrengen van technische toestellen (montage) en/of deze toestellen zelf.

Kap

Samenstel van houten, ijzeren of betonnen onderdelen dat de dakbedekking draagt.

Karakter

Kenmerkende vorm en uiterlijk (van de bebouwing), typering.

Kavel

Grondstuk, kadastrale eenheid.

Keper

Snijlijn van twee aansluitende dakvlakken.

Kern

Veelal kleinschalig stedelijk gebied, zoals een centrum van een dorp of stad.

Klossen

Uit de muur stekende houten of gemetselde blokken ter ondersteuning van uitstekende onderdelen van een gebouw, zoals dakgoten.

Kop

In het algemeen gebruikt om de smalle kant van een rechthoekige vorm aan te duiden, bijvoorbeeld van een gebouw.

Lak:

Afwerklaag van schilderwerk.

BEGRIPPENLIJST

Landschappelijke waarde

De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, dat wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van (niet levende en levende) natuur.

Landmark

Een bouwwerk dat kenmerkend is in het aangezicht van een stad of dorp en structurerend werkt binnen het bebouwde gebied.

Langskap

Kap waarbij de noklijn parallel aan de weg ligt.

Latei

Draagbalk boven gevelopening.

Lessenaarsdak

Dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak.

Lichtkoepel

Raamconstructie meestal in een plat dak, in de vorm van een koepel.

Lijst

Een meestal versierde en geprofileerde rand als bekroning van de bovenzijde van een gevel, kroonlijst, gootlijst.

Lineair

Rechthoekig, langgerekt.

Lint(bebouwing)

Langgerekte lijn van (veelal vrijstaande) bebouwing langs een weg of waterverbinding.

Lint

Langgerekte weg met daarlangs bebouwing.

Luifel

Afdak buiten tegen de muur van een gebouw aangebracht en verder niet ondersteund, meestal boven een deur, raampartij of gehele pui.

Maaiveld

Bovenzijde van het terrein dat een bouwwerk omgeeft, de grens tussen grond en lucht, de gemiddelde hoogte van het terrein, grenzend aan de gevels, op het tijdstip van de aanvraag om bouwvergunning.

Mansardedak

Dakvorm waarbij het onderste deel van het dak steiler is dan het bovenste deel waardoor een geknikte vorm ontstaat.

Markant

In het oog vallend.

Markies

Opvouwbaar zonnescherm.

Massa

Volume van een gebouw of bouwdeel.

Metselverband

Het zichtbare patroon van metselwerk.

Middenstijl

Verticaal deel in het midden van een deur- of raamkozijn.

Monument

Aangewezen onroerend goed als bedoeld in artikel 3 van de Monumentenwet 1988, zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan.

Muurdam

Op de erfgrans aan de gevel gemetselde muur.

Natuurlijke waarde

De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.

Negge

Het vlak c.q. de maat tussen de buitenkant van de gevel en het kozijn.

Nok

Horizontale snijlijn van twee dakvlakken, de hoogste lijn van het dak.

Ondergeschikt

Voert niet de boventoon.

BEGRIPPENLIJST

Onderbouw

Het onderdeel van een gebouw; heeft meestal betrekking op de begane grond van een huis met meerdere verdiepingen.

Ontsluiting

De toegang tot een gebouw, gebied of een terrein.

Oorspronkelijk

Origineel, aanvankelijke vorm, authentiek.

Oorspronkelijke gevel

Gevel behorend tot de oudste gevels van een gebouw, gevel van een gebouw in zijn oorspronkelijke staat.

Openbaar groen

Parken, plantsoenen en speelveldjes, die het gehele jaar (of een groot deel van het jaar) voor het publiek toegankelijk zijn. Een weiland, bos of water kan in dit verband niet worden aangemerkt als openbaar groen.

Orthogonaal

Rechthoekig.

Oriëntatie

De hoofdrichting van een gebouw.

Ornament

Versiersel.

Overkapping

Bekapping, overdekking, overspanning.

Overstek

Bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel.

Paneel

Rechthoekig vlak, geplaatst in een omlijsting.

Penant

Gemetselde steunpilaar van het fundament van een gebouw, metselwerk in een gevel langs openingen.

Pilaster

Weinig uitspringende muurpijler, die dient om een boog of hoofdgestel te dragen.

Plaatmateriaal

Bouwmateriaal, ten behoeve van gevelbekleding, dat in plaatvorm geleverd wordt, zoals hout (triplex, multiplex), kunststof (trespa) of staal.

Plint

Een duidelijk te onderscheiden horizontale lijn aan de onderzijde van een gebouw.

Profiel

Omtrek van een gebouw of bouwdeel (bijvoorbeeld kozijn) of een doorsnede daarvan.

Profilering

Aangebrachte vorm en maatvoering van profiel.

Projectmatig

Gezamenlijke en gelijktijdige ontwikkeling en bouw van een aantal bouwwerken.

Portiek

Gemeenschappelijk trappenhuis en/of een terugspringende ruimte voor de straat- of toegangsdeur.

Raamdorpel

Horizontaal stenen element onder de onderdorpel van een houten kozijn, dat ervoor zorgt dat water onder het kozijn buiten het muurvlak wordt afgevoerd.

Raamhout

Hout waaruit ramen vervaardigd worden of omlijsting waarbinnen het paneel van een deur of beschot wordt ingesloten. Ook wel draaiende of schuivende delen van kozijn/post.

Referentiekader

Het geheel van waarden en normen binnen een bepaalde groep waarnaar verwezen kan worden.

Renovatie

Vernieuwing (van een gebouw).

Respecteren

Met eerbied behandelen, eerbiedigen, waarderen.

Rijenwoningen

Geschakelde eengezinswoningen in een rij.

BEGRIPPENLIJST

Ritmiek

Regelmatige herhaling.

Rollaag

Een in verband gemetselde laag van op hun kant of kop gemetselde stenen; horizontale of gebogen rij stenen of betonbalk boven een gevelopening of aan de bovenzijde van een gemetselde wand.

Rooilijn

Lijn die in het bestemmingsplan of de bouwverordening aangeeft waarachter gebouwd moet worden.

Samenhang

De omstandigheid dat of de wijze waarop verschillende zaken met elkaar in verband staan.

Schilddak

Dak met vier hellende vlakken bestaande uit twee grote en twee kleine vlakken.

Slagenlandschap

Een landschap met langgerekte ontginningslinten met haaks daarop een stelsel van smalle kavels gescheiden door afwateringsloten.

Situering

Plaats van het bouwwerk in zijn omgeving.

Sober

Niet overvloedig, eenvoudig, zonder opsmuk.

Solitair

Op zichzelf staand, uitzondering op de omgeving.

Speklaag

Lichte natuurstenen band als afwisseling in baksteenmetselwerk, doorgaans van Brabantse arduin, later ook van zandsteen.

Stempel (stedenbouwkundig)

Een bebouwingscluster welke meerdere keren binnen een bepaald gebied voorkomt;

Stijl

Architectuur of vormgeving uit een bepaalde periode of van een bepaalde stroming.

Straatbeeld

Beeld dat een straat oplevert.

Structuur

Rangschikking van elementen (stedenbouwkundige structuur: rangschikking van bouwwerken, wegen, waterlopen, e.d.).

Tactiel

Met de tastzin verbonden.

Tent-, punt- of piramidedak

Dak gevormd door vier driehoekige dakschilden die in één punt bijeenkomen.

Textuur

De waarneembare structuur van een materiaal (bij metselwerk dus de oneffenheden van de steen en het voegwerk).

Traditioneel

Gebouwd volgens oude gewoonten.

Tympaan

Driehoekig of segmentvormige bekroning van een (klassiek) gebouw of van een onderdeel daarvan.

Uitbouw

Een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouwd door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat qua afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

Verdieping

Bouwlaag.

Vergroven

Grof of grover maken (minder gedetailleerd).

Verticaliteit

Het domineren van verticale lijnen in de gevel van de bebouwing.

Volant

Strook stof als afronding en versiering van zonnescherm of markies.

BEGRIPPENLIJST

Voorgevellijn

Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een bouwwerk tot aan de perceelsgrenzen.

Voorgevelrooilijn

Voorgevelrooilijn als bedoeld in het bestemmingsplan, dan wel de gemeentelijke bouwverordening.

Voor kant

De voorgevel, het voorerf en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) gekeerd is naar de weg of het openbaar groen.

Weg

Weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994.

Windveer

Plank bevestigd langs de kanten van een met riet of pannen gedekt dak ter afdekking van de voorrand; worden soms aan de bovenzijde over elkaar gekeept.

Woning

Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Wolfdak/wolfeinden

Meestal een zadeldak waarvan één of beide dakschilden op de kop een afgeknot dakschild heeft (wolfeind).

Zadeldak

Dak met een symmetrisch profiel dat bestaat uit twee tegenoverliggende dakvlakken die bij de nok samenkomen

Zijgevellijn

Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een bouwwerk tot aan de perceelsgrenzen.

Zijkant

De zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw.