



Welstandsnota

Loketcriteria

Gemeente Helmond



COLOFON

Projectnummer: BOE01-0252307-02A

Word bestand: WSN01-0252307-02B

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

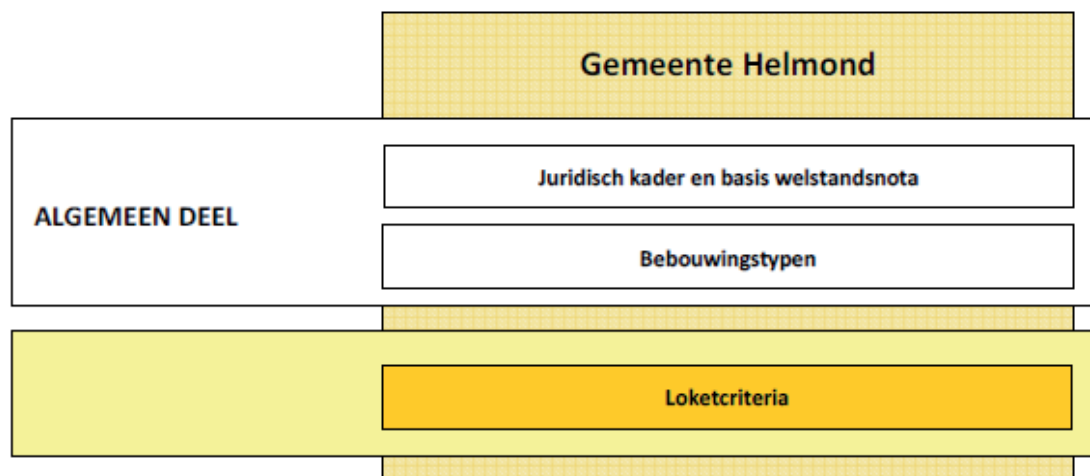
CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening



INHOUD

1	INLEIDING	1
1.1	Algemeen	1
1.2	'Loketcriteria'	2
1.3	Toepassingen en gebruik loketcriteria	3
1.4	Uitgangspunten	5
1.5	Precedentwerking	7
2	LOKETCRITERIA	9
2.1	Algemeen	9
2.2	Bijbehorende bouwwerken	10
2.3	Kozijn- en gevelwijzigingen	13
2.4	Dakkapellen	14
2.5	Erf- en perceelafscheidings	17

GEBIEDSINDELING **W**ELSTANDSNOTA **H**ELMOND



INLEIDING

1.1 ALGEMEEN

Op 1 oktober 2010 is de Wabo in werking getreden. Tegelijkertijd is het Besluit omgevingsrecht (Bor) in werking getreden. Artikel 2 in bijlage II bij 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. Artikel 3 in bijlage II bij het Bor introduceert een nieuw type vergunningvrije bouwwerken, die alleen omgevingsvergunningvrij zijn voor de activiteit bouwen. Artikel 5 in bijlage II bij het Bor stelt een aantal 'algemene voorwaarden' voor omgevingsvergunningvrijheid.

In zowel artikel 2 als artikel 3 in bijlage II bij 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 achterterfgebied 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 met een hoogte tussen 1.00 en 2.00 m op een afstand van minder dan 1.00 m van het openbaar toegankelijk gebied (artikel 2);
- dakkapellen aan de voorzijde of naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak (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.*

Vanzelfsprekend zijn deze categorieën van gevallen omgevingsvergunningvrij in welstandsvrije gebieden (let op: voor dakkapellen in het voordakvlak, mits in overeenstemming met het bestemmingsplan!). In Helmond komen geen welstandsvrije gebieden voor. In gebieden die aan welstandstoezicht onderhevig zijn, zijn deze categorieën van gevallen in beginsel niet omgevingsvergunningvrij. Een gemeente kan echter besluiten om één of meerdere van deze categorieën van gevallen als welstandsvrij aan te merken.

De gemeente Helmond onderschrijft het belang van sturing op de uiterlijke kwaliteit van deze

categorieën van gevallen in gebieden waar sprake is van welstandstoezicht en heeft besloten dat voor deze categorieën van gevallen een welstandstoets benodigd is. Het gevolg hiervan is dat voor deze categorieën van gevallen een omgevingsvergunning is vereist.

INLEIDING

1.2 'LOKETCRITERIA'

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. In hoofdstuk 2 zijn de loketcriteria voor kleine, veel voorkomende, voor de activiteit bouwen omgevingsvergunningplichtige bouwwerken geformuleerd, die gehanteerd worden bij de welstandstoetsing.

1.3 TOEPASSINGEN EN GEBRUIK LOKET-CRITERIA

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.

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.

INLEIDING

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 welstandsc commissie. Indien de welstandsc commissie 'positief adviseert' kan worden uitgesloten dat het betreffende bouwwerk of de verbouwing naderhand als exces wordt aangemerkt.

Om vooraf zoveel mogelijk duidelijkheid te verschaffen welke welstandscriteria hierbij een rol spelen, is het navolgende toetsingskader uitgewerkt.

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 spiegellend. 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 onaantvaardbaar 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 kilkepers 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 panelen situeren;
- plaatsing in/op een pannenkoep in Dierdonk aan de achterzijde beperkt mogelijk; aan de voorzijde alleen indien ondergeschikt en goed gepositioneerd;
- plaatsing in/op een blauwgesmoorde pannenkoep in Brandevoort aan de achterzijde beperkt mogelijk; aan de voorzijde alleen indien ondergeschikt en goed gepositioneerd;
- Plaatsing in/op een oranje pannenkoep 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), relateren aan de eenheid van gebouw, bouwblok of ensemble.

1.4 UITGANGSPUNTEN

Bij het opstellen van de loketcriteria zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Relatie met het bestemmingsplan

De welstandstoetsing dient alleen betrekking te hebben op het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkelingen daarvan. Vaste jurisprudentie is dat indien een bouwwerk in overeenstemming is met het bestemmingsplan, dit bouwwerk uit oogpunt van welstand niet meer kan worden afgewezen op basis van plaatsing en maatvoering zoals in het bestemmingsplan is vastgelegd. Bestemmingsplanregels gaan dus voor op de welstandscriteria. Een en ander is vastgelegd in artikel 12, lid 3 van de Woningwet 2002. Dit houdt in dat welstandscriteria in beginsel geen eisen kunnen stellen aan zaken die al geregeld zijn in het bestemmingsplan of in het Bouwbesluit. Wel kunnen de welstandscriteria een aanvullende werking hebben op het geregelde in het bestemmingsplan of in het Bouwbesluit.

Voor de in deze nota opgenomen loketcriteria is ervan uitgegaan dat het bestemmingsplan maatgevend is. Dat wil niet zeggen dat er geen loketcriteria over plaatsing en maatvoering zijn opgenomen. Deze hebben dan echter betrekking op de visuele kwalitatieve hoedanigheid van het bouwwerk. Bij het bestemmingsplan ligt het primaat voor wat betreft functie, plaatsing en maatvoering van kleine bouwwerken.

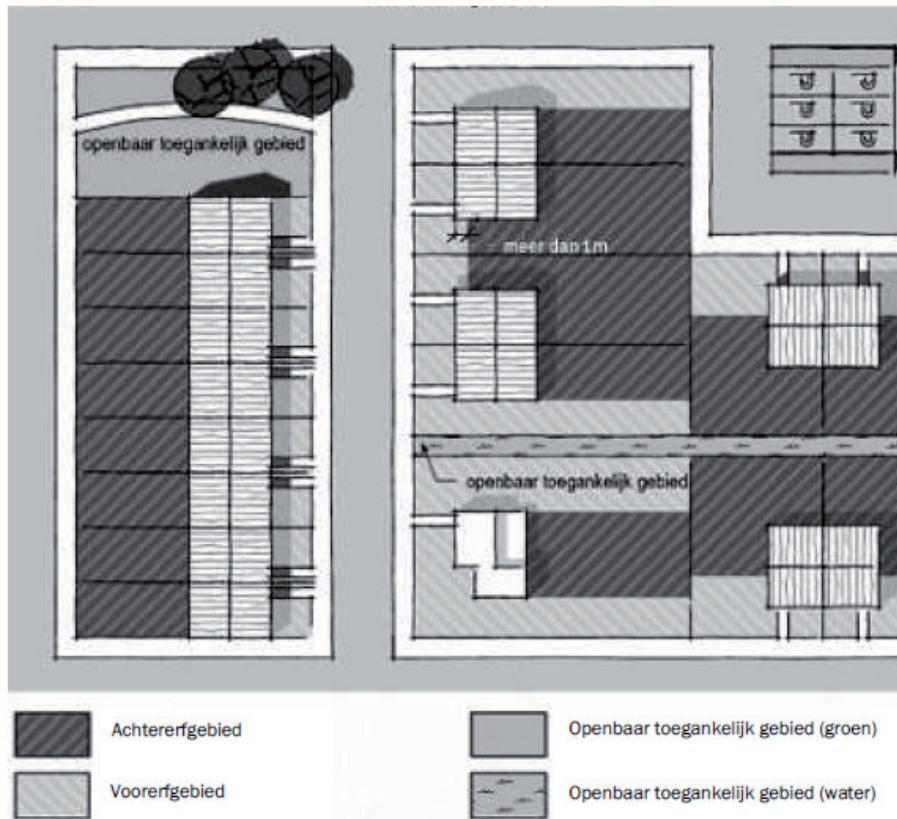
Voor-achterkantbenadering

De voor-achterkantbenadering (geïntroduceerd in het Bblb) houdt in dat er met het oog op stedenbouw en welstand in een aantal gevallen verschil moet worden gemaakt tussen het bouwen aan de voorkant en aan de achterkant van een bouwwerk. Vanuit welstandsoptiek ligt het bouwen aan de voorkant in het algemeen gevoeliger dan het bouwen aan de achterkant. De voor-achterkantbenadering is onder de Wabo / in het Bor gehandhaafd. Dit is vertaald in de begrippen 'voorergebied' en 'achterergebied', begrippen die in de praktijk al vaak gebruikt zijn, maar die nu gedefinieerd zijn in Bor, Bijlage 2, artikel 1.

Het achterergebied omvat het erf aan de achterkant en de niet naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1.00 m van de voorkant van het hoofdgebouw. Het voorergebied is al het erf dat geen onderdeel uitmaakt van het achterergebied. Onder erf wordt verstaan het al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.

INLEIDING

Het Bor verstaat onder openbaar toegankelijk gebied: 'weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parkeren, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer'.



'Objectieve' loketcriteria

De intentie van de wijziging van de Woningwet in 2002 is dat gemeenten een toetsbaarder, objectiever en transparanter welstandsbeleid formuleren en uitvoeren.

Dit betekent enerzijds dat er een grote duidelijkheid moet zijn over het welstandstoezicht, en anderzijds dat de criteria een bepaalde eenduidigheid moeten hebben, met andere woorden 'objectief' toetsbaar moeten zijn.

Dit hoeft niet te betekenen dat de loketcriteria altijd 100% meetbaar, dus absoluut van aard, zijn. Absolute criteria leveren slechts één mogelijk resultaat op, terwijl objectieve loketcriteria ook relatief van aard kunnen zijn, dus naar verhouding meer mogelijke oplossingen bieden in relatie tot omgeving, tijdsbeeld en/of gewenste ontwikkelingen. Omdat veel van deze factoren locatieafhankelijk zijn, is het opstellen van absoluut meetbare criteria niet eenvoudig. Absoluut meetbare criteria met betrekking tot materiaal, kleur en detailleringen kunnen bijvoorbeeld alleen per gebied of bouwstijl geformuleerd worden. Waar door de omgevingsafhankelijke factoren absoluut meetbare criteria niet mogelijk zijn, worden relatieve criteria gebruikt. Daarbij wordt veelal verwezen naar vergelijkbare kenmerken van het hoofdgebouw, belendende bebouwing of bouwblok.

INLEIDING

Helderheid en herkenbaarheid van gebouwen

Een gebouw heeft vaak een herkenbare hoofdvorm of is opgebouwd uit meerdere in samenhang ontworpen delen. Elk deel is meestal zelf ook weer zorgvuldig opgebouwd uit massa's en vlakken en die zijn vervolgens ook zelf weer in samenhang met de rest ontworpen. Bij de toetsing van plannen wordt gekeken of deze samenhang en zorgvuldigheid in het plan aanwezig zijn dan wel gerespecteerd worden. In de loketcriteria is dit thema als uitgangspunt gehanteerd.

Bij de loketcriteria is in het algemeen uitgegaan van een standaardplan voor het betreffende type bouwwerk. Alle uitzonderingen daarop verdienen extra aandacht en worden dus door de welstandscommissie beoordeeld op redelijke eisen van welstand.

Specifiek ensemble

Het is mogelijk dat een bepaald gebied een uitzonderlijke positie inneemt binnen het bebouwingstype, doordat het een hogere beeldbepalende waarde heeft dan gebruikelijk is binnen dit bebouwingstype. Een specifiek ensemble speelt een grote rol 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 beeldkwaliteitsplan.

In Helmond komen de volgende specifieke ensembles voor:

- De Groene Loper
- Dierdonk
- Brandevoort
- De Akkers
- Houtse Akker
- Centrum-Helmond
- Groot Schooten
- Suytkade

1.5 PRECEDENTWERKING

In veel gevallen wordt door de aanvrager verwezen naar eerder uitgevoerde en dus vaak goedgekeurde bouwwerken. Een dergelijk bouwwerk kan als precedent werken voor overige bouwplannen. Dit levert voornamelijk bij uitgevoerde bouwwerken die achteraf niet voldoen aan redelijke eisen van welstand, problemen op. Hierdoor wordt de ongewenste willekeur van de welstandscommissie alleen maar versterkt. Door een gebiedsgericht beleid te voeren kan de gemeente voor een groot deel beargumenteerd de verwijzingen naar eerder uitgevoerde bouwwerken ter zijde leggen. Enkel verwijzingen door bouwaanvragers naar eerder uitgevoerde bouwwerken in de omgeving van het geplande bouwwerk kunnen vervolgens nog eventueel een rol spelen. Dit sluit echter niet alle precedentwerking uit. Ook in de directe omgeving zijn namelijk vaak voorbeelden aan te dragen die niet voldoen aan redelijke eisen van welstand. Het op deze manier volledig uitsluiten van precedentwerking van 'slechte' voorbeelden is dan ook een illusie.

Aanvragers zullen altijd met voorbeelden aankomen. Om hierin te sturen kunnen in het gebiedsgericht of objectgericht welstandsbeleid beleidsrichtingen worden opgenomen. Daarbij zijn drie beleidskeuzes aan te geven:

1. Bestaande situatie is maatgevend.
2. Nieuw beleid is maatgevend (uitsterfregeling).
3. Vastgelegde trendsetter is maatgevend.

INLEIDING

Ad 1 Bestaande situatie is maatgevend.

Met de vaststelling dat de bestaande situatie maatgevend is, kiest de gemeente ervoor dat eerder toegestane bouwwerken bepalend zijn voor welstandstoetsing. Een bouwplan voldoet dan in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan:

- een in het betreffende bouwblok of in de betreffende straat eerder gerealiseerd exemplaar;
- een door de welstandscommissie of welstand-sambtenaar goedgekeurd exemplaar, of;
- een door burgemeester en wethouders gedoogd of via handhaving niet ‘aangepakt’ exemplaar.

Zo zullen bijvoorbeeld dakkapellen aan de voorkant die reeds gebouwd zijn, bepalend zijn voor nieuwe bouwaanvragen. Dit heeft tot gevolg dat reeds gebouwde bouwwerken die niet voldoen aan redelijke eisen van welstand, ook bepalend zijn.

Ad 2 Nieuw beleid is maatgevend (uitsterfregeling).

In tegenstelling tot de bestaande situatie kan de gemeente ook kiezen om het nieuwe beleid als richtinggevend vast te stellen. Eerder toegestane bouwwerken zullen niet verwijderd worden, maar langzamerhand verdwijnen (uitsterven) doordat het nieuwe beleid bepalend is. Het door bouw-aanvragers verwijzen naar deze eerder toegestane exemplaren gaat niet meer op, omdat de gemeente een duidelijk beleidsstandpunt heeft bepaald.

Het nieuwe beleid ten aanzien van bouwplannen dient in dit geval wel duidelijk te worden vertaald in welstandscriteria, waaraan consequent getoetst dient te worden. Indien er desondanks wordt afgeweken van de opgenomen welstandscriteria, dan dient het welstandsadvies van een goede argumentatie te zijn voorzien. Een dergelijke afwijking zal bovendien vervolgens worden beschouwd als een nieuwe uitzondering/mogelijkheid. Bij deze beleidskeuze, is het gevaar aanwezig dat er nieuwe precedentvoorbeelden ontstaan.

Ad 3 Vastgelegde trendsetter is maatgevend.

Een tussenoplossing bestaat in de introductie van zogenaamde trendsetters. Eerder door de gemeente geselecteerde voorbeelden zijn dan richtinggevend voor de gewenste ontwikkelingen. Bij een bouwaanvraag dienen deze trendsetters als voorbeeld, waarnaar verwezen kan worden. Een trendsetter kan afwijken van de nieuwe welstandscriteria als (min of meer) geaccepteerde uitzonderingen. Deze oplossing vraagt om een goed beheer van eerder goedgekeurde bouwplannen.

Nieuwe trendsetters ontstaan meestal als een bouwplan afwijkt van de welstandscriteria, maar door de welstandscommissie niettemin als acceptabel wordt goedgekeurd. Tijdens de jaarlijkse evaluatie van het welstandsbeleid kunnen dergelijke bouwplannen als trendsetter worden vastgelegd. Het gevaar is echter wel aanwezig, dat er te snel en te veel trendsetters worden vastgesteld, waardoor nog steeds een bepaalde willekeur kan ontstaan.

In de gemeente Helmond is nieuw beleid maatgevend, tenzij anders is aangegeven.

LOKETCRITERIA

2.1 ALGEMEEN

In dit hoofdstuk worden loketcriteria gegeven voor de volgende kleine, veel voorkomende, voor de activiteit bouwen omgevingsvergunningplichtige bouwwerken:

- bijbehorende bouwwerken;
- kozijn- en gevelwijzigingen;
- dakkapellen;
- erf- en perceelafscheidings.

Een bouwplan voor een bouwwerk als hiervoor genoemd voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als:

- het bouwwerk voldoet aan de door de gemeente vastgestelde loketcriteria, of;
- het bouwwerk bij vervanging qua plaatsing en vormgeving identiek is aan het oorspronkelijke bouwwerk, mits de vervanging geen gevolg is van repressief welstandtoezicht, of;
- het bouwwerk qua plaatsing en vormgeving identiek is aan een in het betreffende bouwblok of straat eerder (afgelopen 3 jaar) als zodanig door de welstandscommissie goedgekeurd exemplaar (bij gelijkvormige kapvorm/woningtype), of;
- het bouwwerk qua plaatsing en vormgeving voldoet aan een door een architect vooraf ontworpen en door de gemeente geaccepteerde optionele toevoeging of wijziging voor een woningbouwproject.

Als er voor een bepaald bouwwerk geen loketcriteria zijn opgenomen, zal het bouwplan door de welstandsambtenaar of welstandscommissie getoetst worden aan redelijke eisen van welstand. De welstandsambtenaar of welstandscommissie zal het bouwplan dan beoordelen op basis van de gebiedsgerichte en/of de algemene welstandscriteria zoals opgenomen in de welstandsnota. Het kan voorkomen dat een bouwplan in strijd is met de loketcriteria, maar wel een waardevolle en/of kwalitatieve toevoeging vormt voor het hoofdebouw of de omgeving. Daarnaast kan het voorkomen dat juist het hoofdgebouw of de omgeving zich niet leent voor het voorgestelde bouwwerk. Om dit soort situaties te voorkomen is een vangnet gebruikt door het toevoegen van de regel: 'Deze criteria gelden, tenzij er sprake is van een bijzondere situatie en er gerede twijfel mag bestaan over de toepasbaarheid van de genoemde criteria'. Bij het gebruik van dit vangnet dient deugdelijk gemotiveerd te worden, waarom er een uitzondering wordt gemaakt op de opgestelde criteria. Deze afwijkingsbevoegdheid is gebaseerd op artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). De hierna genoemde afstanden worden loodrecht en maten buitenwerks (buitenzijde bouwwerk) gemeten, tenzij anders is aangegeven.

LOKETCRITERIA

2.2 BIJBEHORENDE BOUWWERKEN

Omschrijving en uitgangspunten

'Bijbehorende bouwwerken' is een nieuw verzamelbegrip voor uitbreidingen van het hoofdgebouw: aan- en uitbouwen en bijgebouwen, overkappingen en andere bouwwerken met een dak. In tegenstelling tot onder het Bblb is het voor omgevingsvergunningvrijheid niet vereist dat het uit te breiden hoofdgebouw een 'bestaand' hoofdgebouw is.

Het hoofdgebouw hoeft in dat verband ook geen woning of woongebouw meer te zijn, zoals voor veel categorieën van bouwvergunningvrije bouwwerken gold. Wel moet een bijbehorend bouwwerk functioneel verbonden zijn met het hoofdgebouw.

Loketcriteria voor omgevingsvergunningplichtige aan- en uitbouwen in het voorerf-gebied bij woningen (m.u.v. erkers in Dierdonk)

Algemeen

- Er is geen sprake van een specifiek ensemble of een beschermd monument.
- De aan- of uitbouw is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw.

Plaatsing en aantal

- Afstand van de aan- of uitbouw aan de zijgevel tot het voorerf minimaal 3.00 m.
- De aan- of uitbouw aan de voorgevel mag niet buiten de zijgevel uitsteken, geen hoekaanbouw.
- Afstand van de aan- of uitbouw aan zijgevel tot zijerfgrens minimaal 2.00 m.
- Er is geen andere aan- of uitbouw aan de betreffende gevel aanwezig.

Maatvoering

Aan de zijgevel:

- Hoogte: niet hoger dan eerste bouwlaag van het hoofdgebouw en minimaal 1.00 m onder de gootlijn.
- Breedte: maximaal 75% van de breedte van de oorspronkelijke zijgevel.
- Diepte: maximaal 3.00 m gemeten vanaf oorspronkelijke zijgevel.

Aan de voorgevel:

- Hoogte: niet hoger dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw en minimaal 1.00 m onder de gootlijn.

- Breedte: maximaal 50% van de breedte van de oorspronkelijke voorgevel.
- Diepte: maximaal 1.00 m gemeten vanaf oorspronkelijke voorgevel.

Vormgeving

- Vormgegeven in één bouwlaag met een recht-hoekige plattegrond.
- Plat afgedekt.
- Gevelgeleding gelijk aan de gevelgeleding van hoofdgebouw. Bij erkers betekent dat, dat de erker in het gat past van het oorspronkelijke gevelement, zowel qua breedte als qua hoogte.
- Indeling en profielen van kozijnen gelijk aan die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw.
- Geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten.
- Geen koppeling met entreeluifel.

Materiaal en kleur

- Materiaal- en kleurgebruik gevels, kozijnen en profielen gelijk aan gevels, kozijnen en profielen hoofdgebouw.
- Aan- of uitbouw bestaat uit minimaal 20% en maximaal 75% openingen/glasvlak.
- Bij tussenwoningen een eenvormige en ondergeschikte overgang door bijvoorbeeld gemetselde muur op erfgrens (muurdam) of met behulp van scheidende penant.

Loketcriteria voor erkers in het voorerfgebied bij woningen in Dierdonk (altijd omgevingsvergunningplichtig)

In Dierdonk bestaat behoefte aan duidelijkheid omtrent wat mogelijk of wenselijk is op het gebied van vormgeving en beeldkwaliteit. De welstandscommissie heeft hiertoe voor een tweetal erkervormen een aantal richtlijnen opgesteld. Hieronder worden deze beschreven.

Toetsingskader 'horizontale' erker bij asymmetrische tweekapper in Dierdonk.

Opdat de oorspronkelijke ontwerp kwaliteit zo goed mogelijk gehandhaafd kan worden, heeft de welstandscommissie voor de realisatie van een erker ter vervanging van een bestaand 'horizontaal' kozijn, de volgende uitgangspunten geformuleerd:

1. Het ontwerp voor een erker dient aan te sluiten bij de (architectonische) karakteristiek van Dierdonk zowel qua vormgeving, maatvoering, positionering, detaillering, materialisatie en kleurgebruik.
2. Asymmetrie in het gevelbeeld is karakteristiek voor vele twee aan twee geschakelde woningen; hiermee wordt het beeld van een grote vrijstaande villa gecreëerd. Dit principe is medebepalend voor de vormgeving en plaatsing van een erker of dakkapel.

3. Het erkerontwerp dient zich te baseren op het onderscheid dat gemaakt wordt tussen horizontale en verticale kozijnelementen in het oorspronkelijke gevelbeeld.

Wordt aan de voorzijde op de begane grond een kozijn met een overwegend horizontale vormgeving vervangen, dan dient in de vormgeving van de erker die daarvoor in de plaats komt eveneens het horizontale aspect benadrukt te worden.

4. Randvoorwaarden voor een erker waarin de horizontale vormgeving wordt benadrukt:
 - a maximale breedte buitenwerks: het bestaande kozijn vermeerderd met 30 cm;
 - b minimale breedte: de breedte van het oorspronkelijke kozijn;
 - c symmetrisch gepositioneerd t.o.v. de oorspronkelijke gevelopening;
 - d de kozijnhoogte van de erker is gelijk aan de hoogte van het oorspronkelijke kozijn;
 - e de bovenkant van het erkerkozijn ligt op dezelfde hoogte als het oorspronkelijke kozijn;
 - f de erkerdiepte is buitenwerks gemeten maximaal 1.00 m m.u.v. het dakoverstek;
 - g de dikte van het dakoverstek is 25 cm;
 - h het luifeloverstek is rondom gelijk: 25 cm;
 - i toepassing van een gemetselde borstwering overeenkomstig het metselwerk onder het bestaande kozijn met een gelijke hoogte;
 - j de kozijn- en raamindeling is vrij, mits horizontaal gericht.

Toetsingskader 'verticale' erker bij asymmetrische tweekapper in Dierdonk.

Opdat de oorspronkelijke ontwerp kwaliteit zo goed mogelijk gehandhaafd kan worden, heeft de welstandscommissie voor de realisatie van een erker ter vervanging van een bestaand 'verticaal' kozijn, de volgende uitgangspunten geformuleerd:

1. Het ontwerp voor een erker dient aan te sluiten bij de (architectonische) karakteristiek van Dierdonk zowel qua vormgeving, maatvoering, positionering, detaillering, materialisatie en kleurgebruik.
2. Asymmetrie in het gevelbeeld is karakteristiek voor vele twee aan twee geschakelde woningen; hiermee wordt het beeld van een grote vrijstaande villa gecreëerd. Dit principe is medebepalend voor de vormgeving en plaatsing van een erker of dakkapel.
3. Het erkerontwerp dient zich te baseren op het onderscheid dat gemaakt wordt tussen horizontale en verticale kozijnelementen in het oorspronkelijke gevelbeeld.
Wordt aan de voorzijde op de begane grond een kozijn met een overwegend horizontale vormgeving vervangen, dan dient in de vormgeving van de erker die daarvoor in de plaats komt eveneens het horizontale aspect benadrukt te worden.

LOKETCRITERIA

4. Randvoorwaarden voor een erker waarin de verticale vormgeving wordt benadrukt:
- a maximale breedte buitenwerks: 2,90 m;
 - b minimale breedte buitenwerks: de breedte van het oorspronkelijke kozijn (ca. 2.30 m);
 - c symmetrisch gepositioneerd t.o.v. de oorspronkelijke gevelopening;
 - d de erkerhoogte buitenwerks is gelijk aan de bovenkant van de bestaande latei boven het kozijn;
 - e de erkerdiepte is buitenwerks gemeten maximaal 1.00 m;
 - f de kozijnstijlen lopen zichtbaar door tot de bovenkant van de erker;
 - g bij de dakrand kunnen panelen worden toegepast die terugliggen t.o.v. de voorkant van de doorlopende stijlen;
 - h de kozijn- en raamindeling is vrij, mits verticaal gericht.

Loketcriteria voor omgevingsvergunningplichtige bijgebouwen en overkappingen in het voorerfgebied bij woningen

Algemeen

- Er is geen sprake van een specifiek ensemble of een beschermd monument.
- Geen secundaire overkapping (bijvoorbeeld een overkapping aan een reeds bestaande aan-, uitbouw of bijgebouw).

Plaatsing en aantal

- Geen overkapping of vrijstaand bijgebouw op het voorerf.
- Afstand tot voorerf minimaal 3.00 m.
- Afstand tot erfgrans minimaal 0.50 m (achter erfafscheiding), tenzij het vrijstaand bijgebouw voor wat betreft materialisering is geïntegreerd in de erfafscheiding (bijvoorbeeld beiden metselwerk).
- Afstand tot gevels van het hoofdgebouw minimaal 2.00 m voor bijgebouwen.
- Niet meer dan twee overkappingen en/of vrijstaande bijgebouwen op het gehele erf.

Maatvoering

- Hoogte: maximaal 3.00 m gemeten vanaf het aansluitend terrein.
- Oppervlakte: maximaal 10 m² per overkapping / vrijstaand bijgebouw.

Vormgeving

- Vormgegeven in één bouwlaag met een recht-hoekige plattegrond.
- Overkapping met maximaal aan twee zijden tegen gevels hoofdgebouw en minimaal aan twee zijden open.
- Plat afgedekt.
- Indeling en profielen van kozijnen gelijk aan die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw.
- Geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten.

Materiaal en kleur

- Materiaal en kleur gevels, kozijnen en profielen gelijk aan het hoofdgebouw.
- Geen golfplaten, betonplaten of damwandprofielen.
- Bij integratie met erfafscheiding materiaal en kleurgebruik gelijk aan erfafscheiding.
- Gevels vrijstaand bijgebouw bestaan uit maximaal 75% gevelopeningen/glasvlak.

Loketcriteria voor omgevingsvergunningplichtige aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen in het achtererfgebied bij woningen

De categorie van bijbehorende bouwwerken, die zonder omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen (dus zonder preventieve welstandstoets) in het achtererfgebied bij woningen gerealiseerd mogen worden, is in het Bor zeer ruim (er is sprake van een for-se verruiming ten opzichte van de bouwvergunningvrije mogelijkheden in het Bblb). Daardoor zullen naar verwachting geen gevallen van kleine, voor de activiteit bouwen omgevingsvergunningplichtige bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied bij woningen, aan te wijzen zijn die zijn aan te merken als veel voorkomend. Daarom zijn voor deze categorie (die eerder was opgesplitst in 'aan- en uitbouwen' en 'overkappingen en vrijstaande bijgebouwen') geen loketcriteria in de welstandsnota opgenomen.

2.3 KOZIJN- EN GEVELWIJZIGINGEN**Loketcriteria voor omgevingsvergunningplichtige kozijn- en gevelwijzigingen**Algemeen

- Er is geen sprake van een specifiek ensemble of een beschermd monument.

Maatvoering

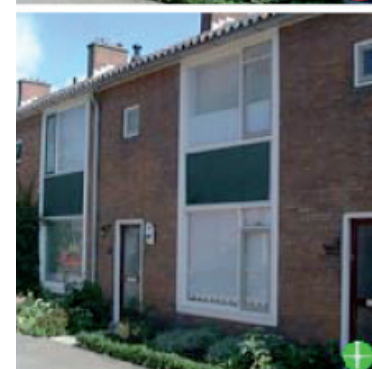
- Oorspronkelijke maatvoering kozijnen en ramen behouden.
- Diepte van negge gelijk aan bestaande situatie.
- De oorspronkelijke profielafmetingen van het kozijn en/of het raamhout behouden.

Vormgeving

- Gevelwijziging blijft in overeenstemming met de architectuur en/of het tijdsbeeld van de oorspronkelijke gevel.
- Een individuele wijziging leidt niet tot een wijziging van de oorspronkelijke geleding en indeling van de gehele gevel, m.a.w. verticale of horizontale indeling van de gevel handhaven.
- Samenhang en ritmiek van de straatwand worden niet verstoord.
- Eventuele roedeverspreiding alleen met authentieke roedes.
- Gevelopeningen niet geblinderd met panelen of schilderwerk.

Materiaal en kleur

- Materiaal- en kleurgebruik overeenkomstig de reeds aanwezige materialen en kleuren van het hoofdgebouw.
- Geen opvallend en/of contrasterend kleurgebruik.



LOKETCRITERIA



2.4 DAKKAPELLEN

Loketcriteria voor omgevingsvergunningplichtige dakkapellen op het voordakvlak of naar het openbaar toegankelijk gebied gericht zijndakvlak van een woning (m.u.v. Dierdonk)

Algemeen

- Er is geen sprake van een specifiek ensemble (met als uitzondering dakkapellen in Dierdonk: zie hierna onder 'loketcriteria voor dakkapellen in Dierdonk') of een beschermd monument.
- Indien de afwezigheid van dakkapellen kenmerkend is voor het straatbeeld of bouwblok, is toevoeging van dakkapellen in principe niet passend.
- De dakkapel is gelijkvormig aan eerder geplaatste dakkapellen op het betreffende dakvlak van het bouwblok.
- De dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw.
- Geen dakkapel op bijgebouw, aan- of uitbouw.

Plaatsing en aantal

- Geen dakkapellen op een dakvlak van minder dan 30 graden.
- Bij een zadeldak met wolfseind: geen dakkapellen op het wolfseind toegestaan (A).
- Bij een zadeldak met een kap van meer dan 4.00 m hoog (verticaal gemeten): dakkapel uitsluitend toegestaan in het onderste deel van het dakvlak (B).
- Bij een schild-, tent- of piramidedak: bij de situering van de dakkapel dienen de hoekkepers

te worden gerespecteerd en dient er minimaal een meter dakvlak vrij te blijven, gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel (C).

- Bij een mansardekap: dakkapel uitsluitend toegestaan in het onderste deel van het dakvlak. De bovenaansluiting met het dakvlak dient op de knik van het dakvlak plaats te vinden (D).
- Bij meerdere dakkapellen in hetzelfde bouwblok regelmatige rangschikking op ho-rizontale lijn, dus niet boven elkaar gerangschikt.
- Bij een individueel hoofdgebouw gecentreerd in het dakvlak of gelijk aan geleding voorgevel.
- Minimaal 1.00 m dakvlak boven, onder en aan weerszijden van de dakkapel, afstand tot boven- en onderkant dak verticaal gemeten, afstand tot zijkant gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel).
- Niet meer dan één dakkapel per woning op het betreffende dakvlak.

Maatvoering

- Hoogte maximaal 50% van de in het verticale vlak geprojecteerde hoogte van het dakvlak met een maximum van 1.35 m gemeten vanaf voet dakkapel tot bovenzijde boeiboord of daktrim.
- Breedte in totaal maximaal 30% van de breedte van het dakvlak met een maximum van 2.00 m gemeten tussen midden woningscheidende bouwmuren of eindgevels gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel).

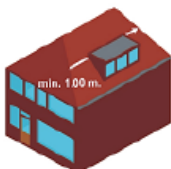
LOKETCRITERIA



(A) Zadeldak met wolfseind



(B) Zadeldak met kap van meer dan 4 meter



(C) Schild-, tent of piramidedak



(D) Mansardekap

Vormgeving

- Plat afgedekt.
- Indeling en profielen van kozijnen gelijk aan die van de gevelramen en kozijnen van hoofdbouw.
- Geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten.

Materiaal en kleur

- Materiaal- en kleurgebruik gevels, kozijnen en profielen gelijk aan gevels, kozijnen en profielen hoofdbouw.
- Beperkte toepassing van dichte panelen in het voorvlak, eventueel alleen in ondergeschikte mate tussen de glasvlakken.
- Zijwanden dakkapel in donkere kleur of dezelfde kleur als bestaande dakkapellen aan de voorzijde van het bouwblok.

Loketcriteria voor omgevingsvergunningplichtige dakkapellen op het achterdakvlak of niet naar het openbaar toegankelijk gebied gericht zijdakvlak van een woning (m.u.v. Dierdonk)Algemeen

- Er is geen sprake van een specifiek ensemble (met als uitzondering dakkapellen in Dierdonk: zie hierna onder 'loketcriteria voor dakkapellen in Dierdonk') of een beschermd monument.
- De dakkapel is gelijkvormig aan eerder geplaatste dakkapellen op het betreffende dakvlak van het bouwblok.
- De dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdbouw.

Plaatsing en aantal

- Geen dakkapellen op een dakvlak van minder dan 30 graden.
- Bij een zadeldak met wolfseind: geen dakkapellen op het wolfseind toegestaan (A).
- Bij een zadeldak met een kap van meer dan 4.00 m (verticaal gemeten): dakkapel uitsluitend toegestaan in het onderste deel van het dakvlak (B).
- Bij een schild-, tent- of piramidedak: bij de situering van de dakkapel dienen de hoekkepers te worden gerespecteerd en dient er minimaal een meter dakvlak vrij te blijven, gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel (C).
- Bij een mansardekap: dakkapel uitsluitend toegestaan in het onderste deel van het dakvlak. De bovenaansluiting met het dakvlak dient op de knik van het dakvlak plaats te vinden (D).

LOKETCRITERIA

- Bij meerdere dakkapellen in hetzelfde bouw-blok regelmatige rangschikking op ho-rizontale lijn, dus niet boven elkaar gerangschikt.
- Bij individuele woning/pand gecentreerd in het dakvlak of gelijk aan geleding achtergevel.
- Minimaal 0.50 m dakvlak boven, onder en aan weerszijden van de dakkapel, af-stand tot boven en onderkant dak verticaal gemeten, afstand tot zijkant gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de onderzij-de/dakvoet van de dakkapel).
- Bij meerdere dakkapellen/dakramen een tus-senruimte van minimaal 1.00 m.
- Niet meer dan twee dakkapellen per woning op het betreffende dakvlak.

Maatvoering

Plat afgedekte dakkapellen:

- hoogte maximaal 60% van de in het verticale vlak geprojecteerde hoogte van het dakvlak met een maximum van 1.75 m gemeten vanaf voet dakkapel tot bovenzijde boei-boord of daktrim;
- breedte in totaal maximaal 60% van de breedte van het dakvlak met een maxi-mum van 3.50 m gemeten tussen midden wo-ningscheidende bouwmuren of eindgevels gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dak-voet van de dakkapel).

Aangekapte dakkapellen:

- afstand tussen de voet van de dakkapel en de gootlijn van de dakkapel maximaal 90 cm, totale hoogte maximaal 60% van de in het verticale vlak geprojecteerde hoogte van het dakvlak;
- breedte in totaal maximaal 60% van de breedte van het dakvlak met een maxi-mum van 3.50 m gemeten tussen midden wo-ningscheidende bouwmuren of eindgevels gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dak-voet van de dakkapel).

Vormgeving

- Plat afgedekt of, bij een dakhelling groter dan 45° desgewenst een aangekapte dakkapel met een minimale dakhelling van 25°.
- Gevelgeleding gelijk aan de gevelgeleding van hoofdgebouw.
- Indeling en profielen van kozijnen gelijk aan die van de gevelramen en kozijnen van hoofdge-bouw.
- Geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boei-boord en orna-menten.

Materiaal en kleur

- Materiaal- en kleurgebruik gevels, kozijnen en profielen gelijk aan gevels, kozijnen en profie-len hoofdgebouw.
- Materiaal- en kleurgebruik van kap bij aange-kapte dakkapel gelijk aan kap hoofdgebouw.

- Voorvlak grotendeels gevuld met glas, be-perkte toepassing van dichte panelen.
- Zijwanden dakkapel in donkere kleur of afge-werkt in kleur van het dakvlak.

Loketcriteria voor omgevingsvergunningplichtige dakkapellen in Dierdonk

In Dierdonk bestaat behoefte aan duidelijkheid omtrent wat mogelijk of wenselijk is op het gebied van vormgeving en beeldkwaliteit. De welstands-commissie heeft hiertoe voor dakkapellen een aantal richtlijnen opgesteld. Hierna worden deze beschreven.

Het toetsingskader is er op gericht de oorspronke-lijke ontwerp-kwaliteit zo goed mogelijk te hand-ven. Dit heeft voor de realisatie van een dakkapel in Dierdonk geresulteerd in de volgende loketcriteria:

1. Het ontwerp voor een dakkapel dient aan te sluiten bij de (architectonische) karakteristiek van Dierdonk zowel qua vormgeving, maat-voering, positionering, detaillering, materialisa-tie en kleurgebruik.
2. Bij de woningen waar in het oorspronkelijke ontwerp niet is voorzien in de bouw van een dakkapel, kan alleen onder strikte voorwaar-den alsnog een dakkapel worden toegevoegd. Daarbij moet een onderscheid gemaakt wor-den tussen het voordakvlak, al dan niet naar het openbaar gebied gericht zijndakvlak en het achterdakvlak, zoals gedefinieerd in het Bor.

3. Achterdakvlak of niet naar het openbaar toegankelijk gebied gericht zijdakvlak. Voor zover de dakkapel niet vergunningvrij kan worden geplaatst zal deze worden getoetst aan de volgende aspecten:
 - a De positie van de dakkapel in het dakvlak (afstand tot dakvoet, dakrand en nok) dient overeenkomstig bestaande dakkapellen van hetzelfde woningtype te worden gekozen.
 - b De breedte van de dakkapel gelijk houden aan bestaande dakkapellen van hetzelfde woningtype (maximaal de helft van de breedte van de woning bij een zadeldak; bij een schilddak maximaal de helft van het dakvlak ter hoogte van de bovenkant van de dakkapel).
 - c De hoogte van de dakkapel (maximaal 1.50 m) gelijk houden aan bestaande dakkapellen in hetzelfde woningtype.
 - d De kozijnindeling gelijk houden aan bestaande dakkapellen in hetzelfde woningtype.
 - e) Dakoverstek: 25 cm of gelijk houden aan de oorspronkelijke maat van het overstek bij hetzelfde woningtype.
 - f Hoogte van de dakrand: 25 cm of gelijk houden aan de oorspronkelijke maat van de dakrand bij hetzelfde woningtype.
 - g Dakkapellen op meerdere niveaus in één-dakvlak zijn niet passend.

4. Voordakvlak of naar het openbaar toegankelijk gebied gericht zijdakvlak. Hier gelden dezelfde eisen als aan de achterzijde, aangevuld met de volgende randvoorwaarden:

Vrijstaande woningen

- 4a Bij vrijstaande woningen is plaatsing van een dakkapel aan de voorzijde alleen mogelijk indien geen sprake is van verstoring van de bestaande architectuur en gevelcompositie. Vormgeving, plaatsing, materialisatie, detaillering en kleurgebruik dienen afgestemd te worden op bestaande dakkapellen van hetzelfde woningtype.

Twee-onder-één-kap-woningen

- Asymmetrie in het gevelbeeld is karakteristiek voor vele twee aan twee geschakelde woningen; hiermee wordt het beeld van een grote vrijstaande villa gecreëerd. Dit principe is medebepalend voor de vormgeving en plaatsing van een dakkapel of erker.
- 4b Heeft het blokje een samengestelde kap (langs- en dwarskap), dan zal toevoeging van een dakkapel aan de voorzijde in de regel ten koste gaan van de architectonische expressie van de samengestelde kap, wat niet aanvaardbaar is.
 - 4c Voor blokjes met een langskap geldt dat beide woningen van een dakkapel kunnen worden voorzien, mits afgestemd op bestaande dakkapellen van hetzelfde woningtype.

Rijteswoningen

- 4d Voor rijteswoningen met een langskap (zadeldak) geldt in principe dat elke woning in aanmerking komt voor plaatsing van een dakkapel onder dezelfde voorwaarden als genoemd voor de achterzijde van de woning (zie 3)

2.5 ERF- EN PERCEELAFSCHEIDINGEN

Loketcriteria voor omgevingsvergunningplichtige erf- en perceelafscheidings

Algemeen

- Er is geen sprake van een specifiek ensemble of een beschermd monument.

Maatvoering

- Hoogte maximaal 1.80 m.

Materiaal en kleur

- Volledig te begroeiën gazen hekwerken met een stalen ondersteuning 'in gedekte kleuren', als drager voor beplanting.
- Geen toepassing van beton, kunststof, staal, golfplaat, damwandprofielen, rietmat-ten of vlechtschermen bij gesloten erf- of perceelsafscheidings.

