# Q&A beeldkwaliteitsplannen

## 1. Wat is een beeldkwaliteitsplan en waarom maken we het?

### a. Wat is een beeldkwaliteitsplan?

Het beeldkwaliteitsplan verbindt landschappelijke, architectonische en stedenbouwkundige elementen met elkaar. Het beschrijft de gewenste ruimtelijke kwaliteit van bebouwing en de (openbare) ruimte en bevat toetsbare criteria. Het beeldkwaliteitsplan geeft aanbevelingen en biedt inspiratie voor de vormgeving van bebouwing en de inrichting van de ruimte.

### b. Waarom maken we beeldkwaliteitsplannen?

Omgevingskwaliteit en ruimtelijke kwaliteit zijn belangrijke aspecten wat betreft de beleving en leefbaarheid van de openbare ruimte. Daarom stellen we in onze Visie en ambities daaraan hoge eisen. Een beeldkwaliteitsplan is een waardevolle aanvulling binnen de omgevingsrechtelijke context.

De omgevingswet benadrukt het bevorderen van een samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving. Beeldkwaliteitsplannen helpen om expliciete keuzes over de ruimtelijke kwaliteit vast te leggen en die te verantwoorden binnen het omgevingsplan of een vergunningstraject. Daarnaast geeft het richting aan de visuele en esthetische aspecten van een ontwikkeling. Het beeldkwaliteitsplan helpt deze ambities doelmatig vast te leggen, met aandacht voor zowel bebouwing als voor de buitenruimte.

### c. Wat is het doel van een beeldkwaliteitsplan?

Door de vele bouwplannen en ruimtelijke initiatieven in de gemeente en daarmee druk op de ruimte is het des te belangrijker om de ruimtelijke kwaliteit en samenhang te waarborgen. De gemeente groeit, maar de herkenbaarheid, verscheidenheid en identiteit dienen behouden te blijven. Het beeldkwaliteitsplan is daarvoor een hulpmiddel. Het biedt de handvatten om de kwaliteit van gebieden te verbeteren en te versterken, om zodoende een aantrekkelijke en leefbare gemeente te zijn. Het beeldkwaliteitsplan concretiseert de ambities en kwaliteitseisen op een toegankelijke en visuele manier.

### d. Is een beeldkwaliteitsplan een zwaar regel instrument?

Het beeldkwaliteitsplan is een buitenwettelijk instrument, waardoor het geen zwaar juridisch instrument is. Het is flexibel en visueel en het maakt mogelijk om gemotiveerd van de inhoud af te wijken als de situatie daar om vraagt. Dat het beeldkwaliteitsplan een buitenwettelijk instrument is, betekent niet dat het niet nodig is. Sterker nog, het feit dat beeldkwaliteitsplannen gemeengoed zijn geworden (niet alleen in onze gemeente, maar ook in andere gemeenten), laat juist zien dat er sprake is van nut en noodzaak om een dergelijk instrument te hebben en te kunnen benutten. Het beeldkwaliteitsplan vormt een bruikbaar beleidsmatig instrument om op kwaliteit te sturen zonder juridische verstarring.

### e. Zit een beeldkwaliteitsplan de woningbouw in de weg?

Door duidelijke kaders te geven aan de voorkant en deze vast te leggen in het beeldkwaliteitsplan, vergemakkelijkt het juist de planontwikkeling. Voor projectontwikkelaars bijvoorbeeld neemt het onzekerheden weg, omdat al een richting wordt gegeven in wat er mogelijk is. Daarop kunnen investeringen worden afgestemd.

## 2. Toepassing en detaillering van een beeldkwaliteitsplan

### a. Voor welke bouwplannen en ruimtelijke initiatieven zijn wel of geen beeldkwaliteitsplannen nodig?

Of een beeldkwaliteitsplan gewenst is, hangt af de van de ruimtelijke impact: locatie, grootte en context van de ontwikkeling. Wanneer de ruimtelijke impact groot is, is een beeldkwaliteitsplan gewenst. Bij locaties met een bijzondere betekenis (zoals entree van de gemeente of cultuurhistorisch waardevolle plekken) is ook een beeldkwaliteitsplan wenselijk. Maar voor locaties/initiatieven waarbij de ruimtelijke impact nauwelijks verandert, zijn beeldkwaliteitsplannen meestal niet nodig. In de Toelichting Beeldkwaliteitsplannen wordt hier meer op ingegaan.

### b. Hoe wordt de detaillering en omvang van een beeldkwaliteitsplan bepaald?

Bij grootschalige (complexere) projecten met veel ruimtelijke impact, waar meer sturing en onderlinge afstemming gewenst is, helpt het beeldkwaliteitsplan om de gewenste kwaliteit en samenhang te benoemen. Bij kleinschalige plannen met minder ruimtelijke impact volstaat veelal een compacter beeldkwaliteitsplan. De mate van detaillering van een beeldkwaliteitsplan is maatwerk en telkens afhankelijk van de locatie, grootte en context van de ontwikkeling.

### c. Is een beeldkwaliteitsplan kostenverhogend en/of keuzebeperkend?

Het beeldkwaliteitsplan geeft juist vooraf aan projectontwikkelaars en particuliere bouwers duidelijkheid. Dit voorkomt misverstanden, vertragingen en hogere kosten achteraf. Tegelijkertijd voorkom je willekeur, iedereen wordt gelijk behandeld.

Daarnaast stelt het beeldkwaliteitsplan kaders om samenhang en ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. Het stellen van kaders is een zekere mate van beperkte keuzevrijheid, maar er blijft altijd ruimte voor individuele keuzes en ontwerpvrijheid. Zo zorgt een beeldkwaliteitsplan ook voor inspiratie met nieuwe mogelijkheden. Het beeldkwaliteitsplan kan dus in zekere mate beperkend zijn doordat het een helder en passend geheel nastreeft, maar juist die duidelijkheid voorkomt misverstanden achteraf en zo biedt het beeldkwaliteitsplan een prettig houvast voor ontwerpers, ontwikkelaars, particulieren en omwonenden.

## 3. Positie en bevoegdheid

### a. Wat is de rol, bevoegdheid en invloed van het college en de raad bij een beeldkwaliteitsplan?

Het college kan niet zelfstandig een beeldkwaliteitsplan vaststellen. Dit is via de Omgevingswet (art 4.19) geregeld. Het beeldkwaliteitsplan wordt uitsluitend bindend zodra de gemeenteraad dit via een formeel beslispunt heeft vastgesteld. Alleen dan fungeert het beeldkwaliteitsplan als toetsingskader voor de adviescommissie Omgevingskwaliteit (welstand). Vaak stellen we het beeldkwaliteitsplan tegelijk als integraal onderdeel vast met het omgevingsplan (bestemmingsplan), omdat het beeldkwaliteitsplan specifiek afgestemd is op de ontwikkeling waar het omgevingsplan in voorziet.

Daarnaast speelt de raad ook een belangrijke inhoudelijke rol in de totstandkoming van het beeldkwaliteitsplan. Met name in de vroege fases van plan ontwikkeling, zoals het bepalen van de ruimtelijke kaders, visies of perspectieven, levert de raad al input die de richting en inhoud van het beeldkwaliteitsplan mede bepalen.

## 4. Procedure

**a. Wat is de procedure van een beeldkwaliteitsplan?**
Er wordt bij bouwwerken getoetst aan redelijke eisen van welstand. De eisen kijken naar de samenhang van het gebouw met zijn omgeving, de architectonische kwaliteit, het materiaalgebruik en de detaillering. Het beeldkwaliteitsplan geeft voor een plangebied het beoogde 'welstandsniveau' (kwaliteitsniveau) aan. Daarnaast geeft het voor de beoordeling van concrete bouwplannen de zogenoemde 'welstandscriteria'. Welstandsniveau en welstandscriteria zijn in het beeldkwaliteitsplan toegesneden op de ontwikkelingen die met het nieuwe omgevingsplan zijn beoogd.

De raad zal in een afzonderlijk beslispunt besluiten dat het beeldkwaliteitsplan onderdeel gaat uitmaken van de gemeentelijke 'Welstandsnota Geldrop-Mierlo 2013'. Met deze koppeling van het beeldkwaliteitsplan aan de gemeentelijke Welstandsnota vormt dit beeldkwaliteitsplan een formeel toetsingskader voor de gemeentelijke Adviescommissie omgevingskwaliteit (voorheen de Welstandscommissie).

## 5. De Omgevingswet en juridische positie

**a. Hoe verhoudt een beeldkwaliteitsplan zich tot de doelen van de Omgevingswet?**
Het beeldkwaliteitsplan sluit aan bij de doelen van de wet: bescherming én benutting van de leefomgeving, duurzaam ontwikkelen en integraal benaderen. Het maakt keuzes over ruimtelijke kwaliteit inzichtelijk en verantwoord.

**b. Wat is de juridische binding van het beeldkwaliteitsplan?**
Het beeldkwaliteitsplan is op zichzelf geen bindend instrument. De elementen die opgenomen worden in een beeldkwaliteitsplan zijn wel bindend. De juridisch bindende elementen zijn:

1. Regels over de uiterlijke kenmerken van bouwwerken: deze worden vastgelegd in het omgevingsplan. Denk hier bijvoorbeeld aan de nok- en goothoogte;

2. De ruimtelijke inpassingsregels: deze zijn juridisch bindend als deze ook opgenomen zijn in bijvoorbeeld een anterieure- of koopovereenkomst. Denk bijvoorbeeld aan een haag als erfafscheiding;

3. Specifieke welstandscriteria: deze criteria worden opgenomen in een beeldkwaliteitsplan. Ze zijn locatie afhankelijk en hebben dus maatwerk nodig. Denk bijvoorbeeld aan de sfeer en inspiratie die bij de planontwikkeling wordt voorgestaan. Het beeldkwaliteitsplan dient dan als aanvullend toetsingskader voor de Adviescommissie omgevingskwaliteit (welstand) en is gelijk aan 'welstandsniveau 1: bijzonder' (zie ook de Toelichting Beeldkwaliteitsplannen).

## 6. Proces & efficiëntie

**a. Hoeveel tijd en geld is er gemoeid met het opstellen van een beeldkwaliteitsplan?**
Dit varieert per project, afhankelijk van de grootte en complexiteit. Over het algemeen is het proces efficiënt en projectmatig ingericht. Er wordt input verzameld gedurende het hele projectproces. De

beelden en teksten waarmee het beeldkwaliteitsplan is gevuld, zijn al ontwikkeld ten behoeve van participatie en planvorming, dit kost dus geen extra tijd en/of geld. Het is daardoor vaak alleen nog een kwestie van alle informatie bundelen in een document, het beeldkwaliteitsplan. Tussentijds wordt het beeldkwaliteitsplan getoetst bij de adviescommissie omgevingskwaliteit, om zodoende ook een voor de commissie bruikbaar toetsingskader te hebben.

**b. Hoe kan het proces om te komen tot vaststelling van een beeldkwaliteitsplan sneller en efficiënter?**
Versnelling en efficiëntie zijn vooral te behalen in het voortraject. Door vroegtijdig heldere keuzes te maken in het projectproces, kan al vroegtijdig de inhoud van een beeldkwaliteitsplan bepaald worden.

Daarnaast zijn er verschillende opties voor wie het beeldkwaliteitsplan opstelt:

- De gemeente (eventueel met een extern bureau);
- Gezamenlijk, gemeente met ontwikkelende partij(en);
- De initiatiefnemer.

**c. Welk proces doorloopt een beeldkwaliteitsplan?**
Het beeldkwaliteitsplan wordt meestal gelijktijdig met het Omgevingsplan ter inzage gelegd. Gedurende de inzagetermijn kan iedereen zijn/haar zienswijze kenbaar maken over zowel het ontwerpbestemmingsplan als het concept beeldkwaliteitsplan. Tegelijkertijd met het omgevingsplan wordt ook het beeldkwaliteitsplan door de gemeenteraad vastgesteld. Tegen het vastgestelde omgevingsplan staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tegen een beeldkwaliteitsplan staat geen beroep open, omdat het beeldkwaliteitsplan deel gaat uitmaken van de Welstandsnota, en deze heeft het karakter van beleidsnota. Tegen een beleidsnota of beleidsregel staat geen bezwaar of beroep open. Volgens de Omgevingswet wordt de Welstandsnota beschouwd als een beleidsregel (zie artikel 4.19 van de Omgevingswet). De Adviescommissie omgevingskwaliteit beoordeelt uiteindelijk de bij de vergunningsaanvraag met behulp van het vastgestelde beeldkwaliteitsplan of het uiterlijk van vergunningsplichtige bouwwerken voldoet aan ‘redelijke eisen van welstand’.

## 7. Welstandsniveaus en welstandsvrij bouwen

**a. Welke welstandniveaus zijn er?**
Binnen de gemeente Geldrop-Mierlo kennen we verschillende welstandsniveaus: Welstandsvrij, Soepel, Regulier, Bijzonder en Beeldkwaliteitsplan. Waarbij niveau Bijzonder en Beeldkwaliteitsplan hetzelfde toetsingsniveau hebben. Dit betekent dat de welstandscriteria enerzijds strenger zijn, maar anderzijds juist ook duidelijk en gebiedsgericht zijn toegespitst op de gewenste ontwikkeling. Hierdoor ontstaat meer duidelijkheid en voorspelbaarheid voor initiatiefnemers en kan de ruimtelijke kwaliteit beter worden geborgd. Overigens mag een beeldkwaliteitsplan niet in strijd zijn met de welstandsnota, tenzij dit bewust is besloten.

**b. Wat is welstandsvrij en wat valt welstandsvrij te maken?**
Ongeveer 80% van de gemeente Geldrop-Mierlo is welstandsvrij. Bij een welstandsvrij gebied gelden er geen welstandscriteria voor bouwen. Maar wanneer er een ontwikkeling of initiatief plaats vindt dat grotere ruimtelijke impact heeft (door de locatie, grootte, context, zie de Toelichting) kan er een

beeldkwaliteitsplan opgesteld worden of een ander welstandsniveau toegekend worden aan het gebied. Het gebied krijgt immers een andere bestemming in het omgevingsplan en daar hoort een bepaald welstandsniveau bij. Welstandsvrij betekend dus niet automatisch beeldkwaliteitsplanvrij en hoeft niet altijd welstandsvrij te blijven.

## 8. Handhaafbaarheid

### a. Zijn beeldkwaliteitsplannen lastig te handhaven?

Zoals eerder benoemd bestaat het beeldkwaliteitsplan uit verschillende elementen. Op het element “de eisen aan de uiterlijke kenmerken van bouwwerken” kan gehandhaafd worden. En op de ruimtelijke inpassingsregels, die bijvoorbeeld in een overeenkomst opgenomen zijn, kan ook gestuurd worden.

De eisen aan de uiterlijke kenmerken van bouwwerken, zijn juridisch geborgd via het omgevingsplan (4.19 beleidsregels omgevingswet). Een bouwplan of initiatief wordt hieraan getoetst. Wanneer in de bouwfase daarvan wordt afgeweken, wordt er in afwijking van een omgevingsvergunning gebouwd en daartegen kan handhavend worden opgetreden.

Ruimtelijke inpassingsregels kunnen worden vastgelegd in een overeenkomst. In een overeenkomst kan bijvoorbeeld het plaatsen van een groene erfafscheiding opgenomen worden. Dat gebeurt bijvoorbeeld bij de verkoop van vrije kavels of bij afspraken met ontwikkelaars. Deze afspraken kunnen niet via handhaving afgedwongen worden zoals bij een omgevingsvergunning. Maar dat betekent niet dat er niks mee gedaan kan worden: als iemand zich niet aan de afspraken houdt, kunnen we hem of haar civielrechtelijk aanspreken, bijvoorbeeld omdat het contract niet goed is nagekomen.

Door aan de voorkant duidelijke afspraken te maken en goed te communiceren, wordt de kans kleiner dat er later handhavend moet worden opgetreden. Duidelijkheid vooraf voorkomt vaak problemen achteraf.

## 9. Participatie & rol initiatiefnemer(s)

### a. Hoe kan participatie beter?

Participatie kan versterkt worden door belanghebbenden en omwonenden actief te betrekken: zij geven waardevolle input over de impact op de omgeving, die we kunnen meenemen in het beeldkwaliteitsplan. De stem van toekomstige bewoners is belangrijk, maar vaak lastig te verkrijgen bij nieuwbouw. Een beeldkwaliteitsplan helpt door ambities en keuzes op een visuele en toegankelijke manier inzichtelijk te maken. Dit helpt vervolgens om gemaakte keuzes helder en visueel onderbouwd terug te koppelen aan de omgeving. Het maakt abstracte regels concreet, waardoor omwonenden en andere belanghebbenden juist een goed beeld krijgen en weten wat ze kunnen verwachten. Participatie kan op verschillende momenten in het proces worden ingebouwd, afhankelijk van het soort project en omgeving.

**b. Is het mogelijk om minder regels aan de voorkant vast te stellen en meer over te laten aan initiatiefnemers?**

Ja, het is mogelijk om minder regels vooraf vast te leggen en meer ruimte te geven aan initiatiefnemers, zoals particulieren en ontwikkelaars. Maar de gemeente blijft wel sturen op ruimtelijke kwaliteit via globale kaders en ontwerpprincipes. Zo blijft er ruimte voor creativiteit en maatwerk, terwijl de samenhang en kwaliteit gewaarborgd blijven. Deze aanpak past bij gebiedsontwikkelingen waar flexibiliteit, participatie en duurzaamheid centraal staan.