Gemeente
Reusel - De Mierden

Hooge Mierde

Hulsel

Lage Mierde

Reusel

NAAR EEN ANDER WELSTANDSBELEID IN REUSEL- DE MIERDEN

Behoort bij besluit van de gemeenteraad van 7 juni 2004 , nummer 04-036,
mij bekend,
De griffier,

NAAR EEN ANDER WELSTANDSBELEID IN REUSEL- DE MIERDEN

Behoort bij besluit van de gemeenteraad van 7 juni 2004, nummer 04-036,
mij bekend,
De griffier,

versie
14-06-04

Inhoudsopgave

1. Welstand op nieuwe leest		***blz.***
1.1	Inleiding	3
1.2	Programma van eisen voor het welstandsbeleid	3
1.3	De nieuwe systematiek op hoofdlijnen	4
1.4	Gemeentelijke beleidsruimte	6
De organisatie van het welstandstoezicht		
2. Welstandstoezicht bij lichte aanvraag bouwvergunning		
2.1	Inleiding	7
2.2	Beleidsbepalende factoren	7
2.3	Strategie welstandstoezicht	8
2.4	Uitgangspunten welstandstoezicht	8
2.5	Sneltoetscriteria	8
3. Welstandstoezicht bij reguliere aanvraag bouwvergunning		
3.1	Inleiding	9
3.2	Strategie welstandstoezicht	9
3.3	De welstandsorganisatie	9
3.4	Het aanvragen van welstandsadvies	11
3.5	Het welstandsadvies	11
3.6	Openbaarheid	12
3.7	Verantwoording	12
4. Welstandstoezicht bij overige producten		
4.1	Inleiding	13
4.2	Het schetsplan	13
4.3	Aanvraag monumentenvergunning	13
4.4	Vergunningvrije bouwwerken	13
5. Welstandstoezicht en handhaven		
5.1	Inleiding	15
5.2	Afwijken van welstandsadvies	15
5.3	Inspectie, toezicht en handhaving	16
De inhoud van het welstandstoezicht		
6. Sneltoetscriteria		17
7. Gebiedscriteria		
7.1	De gebiedsindeling	18
7.2	De welstandsniveaus	18
8. Algemene criteria		
8.1	Inleiding	23
8.2	Toepassing	23
8.3	Beoordelingsaspecten en criteria	23

BIJLAGEN:
Bijlage 1: Lijst beeldbepalende panden en Rijksmonumenten Reusel-De Mierden
Bijlage 2: Nota sneltoetscriteria
Bijlage 3: Gebiedscriteria gemeente Reusel-De Mierden.
Bijlage 4: Gebiedskaarten

1. Welstand op nieuwe leest

1.1. Inleiding

Plannen voor het bouwen, verbouwen en in sommige gevallen slopen van bouwwerken moeten worden beoordeeld op redelijke eisen van welstand. Op grond van de Woningwet oefent de gemeente toezicht uit op de aanvaardbaarheid van het uiterlijk van afzonderlijke bouwwerken. Het bestaansrecht van dit toezicht is gebaseerd op een tweetal redenen, namelijk:

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

Burgemeester en Wethouders zijn bestuurlijk verantwoordelijk voor het welstandstoezicht. Het welstandstoezicht vindt plaats tijdens de behandeling van bouwvergunningsaanvragen door de gemeente. De toetsing aan redelijke eisen van welstand is één van de criteria waarop aanvragen worden beoordeeld.

De afgelopen jaren is er forse kritiek geweest op het beoordelen van plannen op redelijke eisen van welstand. Er is onmiskenbaar sprake, op landelijk niveau, van een slecht imago van het welstandstoezicht. Er is ergernis over onder meer de eindeloze procedures, inconsistenties, achterkamertjes gedoe en de gedetailleerde mate van bemoeienis. Deze maatschappelijke ergernis was aanleiding om het project 'Welstand op nieuwe leest' te starten. In dit project zijn de ervaringen met het welstandstoezicht in kaart gebracht en zijn voorstellen voor een nieuwe systematiek geformuleerd. Deze voorstellen zijn overgenomen in de wijziging van de Woningwet, die per 1 januari 2003 van kracht is geworden. Via de nieuwe systematiek wil men komen tot:

1. Het plaatsen van de welstandsadvisering binnen een inhoudelijk kader;
2. Het inrichten van de mogelijkheden voor rechtszekerheid biedend overleg;
3. Het verhogen van de kwaliteit van de advisering;
4. Het scheppen van efficiënte en transparante procedures.

1.2. Programma van eisen voor het welstandsbeleid.

De Woningwet vraagt om een welstandsbeleid met zo concreet mogelijke criteria, gedifferentieerd naar gebieden en objecten. Om te komen tot een welstandsbeleid zal de gemeenteraad in eerste aanleg moeten bepalen wat de grote lijnen zijn van het te voeren welstandsbeleid en met welke gegevens rekening moet worden gehouden. Vooropgesteld moet worden dat de uitgangspunten die aan het huidige welstandstoezicht ten grondslag liggen helemaal zo slecht nog niet zijn, maar dat deze eenvoudigweg niet goed tot hun recht komen.
Het beantwoorden van de vraag welke de grote lijnen van het welstandsbeleid zijn dient als eerste te gebeuren voor met het beleid verder kan worden gegaan. Deze grote lijnen hebben mede de bedoeling de uitgangspunten voor het welstandsbeleid beter tot zijn recht te laten komen.
In de vergadering van 15 december 2003 heeft de gemeenteraad de navolgende eisen geformuleerd die opgenomen moeten worden in de welstandsnota:

a. de inzet van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid.
Te denken valt hierbij aan zaken zoals het behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de bestaande bebouwde kommen en het buitengebied en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit bij de herontwikkeling van de bebouwde omgeving.

b. de in te zetten instrumenten
Hierbij kan gedacht worden aan de het huidige welstandsbeleid, de in verschillende bestemmingsplannen opgenomen beeldkwaliteitsplannen, de lijst van beeldbepalende panden en monumenten, luchtfoto's van de gemeente Reusel-De Mierden en de sneltoetscriteria voor veel voorkomende bouwplannen

c. de te behouden ruimtelijke en gebouwelijke karakteristieken in de gemeente.
Als voorbeeld worden hierbij genoemd natuur-en bosgebieden, zoals de Moeren, het Zwartven en het Beleven en cultuurhistorisch waardevolle deelgebieden, bijvoorbeeld historische dorpslinten zoals Vloeieind/Draaiboom/Gijsestraat en een deel van de Lensheuvel en gemeentelijke en Rijksmonumenten en beeldbepalende panden

d. de zorgen voor de toekomst.
Aandacht hierbij vragen de grootschaligheid van agrarische bedrijfsgebouwen, het dichtslibben van bedrijfsterreinen, de verstening van hoeksituaties in woonwijken door gemetselde erfscheidingen en bijvoorbeeld het verdwijnen van streekeigen beplanting rond agrarische bebouwing.

e. gebiedsgerichte differentiatie van de welstandscriteria
In de welstandsnota zullen gebieden worden aangewezen, beschreven en gewaardeerd op grond van waardevolle elementen en de te verwachten ontwikkelingen. Voor het welstandstoezicht op die gebieden kan uw raad onderscheid gaan maken in welstandsvrije gebieden, lichte welstandsgebieden, reguliere welstandsgebieden en bijzondere welstandsgebieden.
Welstandsvrije gebieden kunnen bijvoorbeeld gebieden zijn met een bepaalde functie (bijvoorbeeld bedrijventerreinen). Het kunnen ook nieuw te ontwikkelen gebieden zijn waar gekozen wordt voor 'het wilde wonen' of 'het wilde werken'.
Het overgrote deel van de gemeente (in ieder geval het buitengebied) zal vallen onder regulier welstandstoezicht.
Bij gebieden die extra aandacht vragen voor de ruimtelijke kwaliteit kan gesproken worden van bijzondere welstandsgebieden. Er is dan vaak sprake van bijzondere cultuurhistorische of stedenbouwkundige karakteristieken waarbij het beleid is gericht op behoud of herstel van waardevolle elementen.

f. welstandszorg tot nu toe; verbeterpunten.
De welstandscriteria die in Reusel-De Mierden worden gehanteerd zijn vastgelegd in de bouwverordening. In het kort gezegd wordt de aanvaardbaarheid van een bouwwerk uit een oogpunt van welstand getoetst in relatie tot de aanwezige bebouwing, de openbare ruimte, het landschap en de stedenbouwkundige context, waarbij massa, maat en schaal, kleur- en materiaalkeuze een rol spelen. Het welstandstoezicht wordt uitgeoefend door Welstandszorg Noord-Brabant te 's-Hertogenbosch.

g. de openbaarheid van de welstandsvergaderingen
De Woningwet stelt alleen dat de vergaderingen openbaar zijn. Op welke wijze aan deze openbaarheid vorm moet worden gegeven zal in de welstandsnota nader moeten worden uitgewerkt, bijvoorbeeld door middel van publicatie van de vergaderingen en de inhoud van de agenda.

1.3. De nieuwe systematiek op hoofdlijnen

De nieuwe systematiek van het welstandstoezicht, die de vorenstaande uitgangspunten beter tot hun recht moet laten komen, is gebaseerd op het aanbrengen van enerzijds inhoudelijke en anderzijds organisatorische verbeteringen. De basis voor de nieuwe systematiek is terug te vinden in artikel 8 lid 6 en artikel 12, 12a, 12b en 12c van de herziene Woningwet.

1.3.1. Inhoudelijke aspecten welstandstoezicht

In de nieuwe wet- en regelgeving dient ten behoeve van de toets aan redelijke eisen van welstand beleid door de gemeente te worden opgesteld en vastgesteld door de gemeenteraad in de vorm van een welstandsnota. Deze welstandsnota dient binnen 18 maanden (in casu vóór 1 juli 2004) na inwerkingtreding van de nieuwe wet van kracht te zijn, waarbij in de procedure voldoende ruimte moet zijn geweest voor derde belanghebbenden om in te spreken. Tot op heden was de bouwverordening het instrument om welstandscriteria in op te nemen. Deze mogelijkheid komt te vervallen.

Het beleid moet worden geconcretiseerd en geobjectiveerd door het formuleren van criteria. Deze criteria dienen zoveel mogelijk toegesneden te worden op categorieën bouwwerken en standplaatsen. Criteria kunnen ook verschillen al naargelang de plaats waar een bouwwerk of standplaats is gelegen. Dit heeft er toe geleid dat ten behoeve van het op te stellen welstandsbeleid diverse soorten criteria worden onderscheiden, namelijk:
- Algemene welstandscriteria.
- Objectgebonden criteria.
- Gebiedscriteria.
- Criteria voor specifieke bouwwerken.

De criteria moeten uitsluitsel geven over:
- Of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk of standplaats, waarop de aanvraag om bouwvergunning betrekking heeft in strijd zijn met redelijke eisen van welstand.
- Of het uiterlijk van een bouwwerk of standplaats zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand.

In het beleid kan de gemeenteraad besluiten welstandsvrije gebieden en / of welstandsvrije categorieën bouwwerken of standplaatsen aan te wijzen. In de herziene Woningwet wordt overigens in artikel 43 aangegeven dat vergunningvrije bouwwerken niet aan redelijke eisen hoeven te worden getoetst, in artikel 45 is aangegeven dat dit ook niet hoeft voor tijdelijke bouwwerken.

Vergunningvrije bouwwerken worden, zoals reeds aangegeven, niet getoetst aan relevante wet- en regelgeving. In het beleid moet echter conform artikel 19 van de nieuwe Woningwet aandacht worden geschonken aan een excessenregeling: de wijze waarop de gemeente omgaat met vergunningvrije bouwwerken die in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand. De wet biedt dus de mogelijkheid om repressief bij vergunningvrije bouwwerken in te grijpen.

1.3.2.Organisatorische aspecten welstandstoezicht

Naast de wijzigingen van inhoudelijke aard worden in de nieuwe systematiek aan de organisatie van de welstandsbeoordeling de nodige eisen gesteld. Het vertrekpunt voor de organisatie van het welstandstoezicht is hetgeen gesteld wordt in artikel 48 van de herziene Woningwet over de behandeling van aanvragen. Burgemeester en Wethouders:
- Moeten een aanvraag voor reguliere vergunning altijd voorleggen aan een onafhankelijk adviesorgaan tenzij de bouwvergunning reeds op een andere grond moet worden geweigerd dan wegens het in strijd zijn met redelijke eisen van welstand.
- Kunnen een aanvraag voor lichte bouwvergunning voor advies aan een onafhankelijk orgaan voorleggen.

De gemeente moet dus een keuze maken hoe zij het welstandstoezicht gaat organiseren. Daarbij zal zij een onafhankelijk orgaan om advies moeten vragen. Volgens de herziene Woningwet kan dit adviesorgaan een welstandscommissie of stadsbouwmeester zijn. In Reusel-De Mierden is dit de welstandscommissie. Essentieel is dat ten aanzien van dit adviesorgaan allerlei zaken geregeld moeten worden. Genoemd kunnen worden:
- De rol en afbakening in algemene zin van het adviesorgaan.
- De taakomschrijving van de leden.
- De samenstelling.
- De benoeming van leden.
- Een eventuele mandatering.

De Woningwet legt aan het functioneren van het adviesorgaan bovendien een aantal wettelijke eisen op:
- De advisering vindt plaats op basis van de reeds eerder genoemde gemeentelijke welstandsnota.
- De adviezen zijn openbaar.
- De commissie brengt een advies waarbij een bouwplan in strijd is met redelijke eisen van welstand schriftelijk uit en motiveert het advies deugdelijk.
- De vergaderingen zijn in principe openbaar.
- De commissie brengt eenmaal per jaar een verslag uit aan de gemeenteraad van verrichte werkzaamheden en wijze waarop de commissie toepassing heeft gegeven aan de criteria.
- De benoeming van leden kan ten hoogste voor een termijn van drie jaar plaatsvinden. Leden zijn eenmaal herbenoembaar in dezelfde commissie voor een termijn van ten hoogste drie jaar.

In de bouwverordening kunnen voorschriften omtrent samenstelling, inrichting en werkwijze van het adviesorgaan worden opgenomen. Voorts kan de bouwverordening nadere voorschriften bevatten over de verantwoordingsverslagen aangaande welstand.

Niet alleen aan het adviesorgaan verbindt de herziene Woningwet allerlei voorschriften, maar ook aan de relatie tussen het welstandstoezicht en Burgemeester en Wethouders. Reeds eerder is aangegeven dat Burgemeester en Wethouders ten aanzien van lichte aanvragen om bouwvergunning de keuze hebben om ze wel of niet voor te leggen aan een adviesorgaan.

Andere wijzigingen zijn:

- Om zwaar wegende redenen kunnen Burgemeester en Wethouders afwijken van het advies van de welstandscommissie of stadsbouwmeester. Dit moet bij de bekendmaking schriftelijk worden vermeld.
- Eenmaal per jaar wordt door Burgemeester en Wethouders een verslag aan de gemeenteraad uitgebracht waarin tenminste zijn opgenomen:
  - Op welke wijze is omgegaan met de adviezen van de welstandscommissie of stadsbouwmeester.
  - Welke aanvragen voor lichte bouwvergunning niet aan de welstandscommissie dan wel stadsbouwmeester zijn voorgelegd en op welke wijze zij in die gevallen zelf toepassing hebben gegeven aan de criteria.
  - In welke situaties zij tot aanschrijving op grond van artikel 19 zijn overgegaan, of daarbij gebruik is gemaakt van bestuursdwang en of daarbij de keuze is gelaten tot het al dan niet slopen van bouwwerk of standplaats.

1.4. Gemeentelijke beleidsruimte

Binnen de geschetste uitgangspunten van het welstandstoezicht en de voorschriften genoemd in de herziene Woningwet moet de gemeente vorm en inhoud geven aan het welstandstoezicht. Hoe de gemeente Reusel-De Mierden met de invulling van de nieuwe welstandssystematiek denkt om te gaan is vastgelegd in de welstandsnota, die uit een aantal verschillende onderdelen bestaat.

In deze nota worden de contouren van het nieuwe welstandstoezicht gepresenteerd. De uitwerking van het beleid is daarbij gekoppeld aan de verschillende producten die onderwerp van welstandstoezicht zijn.

In de hoofdstukken 2 tot en met 5 wordt ingegaan op de organisatorische kant van het welstandstoezicht.
Hoofdstuk 2 bespreekt de lichte aanvraag bouwvergunning, hoofdstuk 3 gaat in op de reguliere bouwvergunning, terwijl in hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de overige producten. Het organisatorische deel wordt afgesloten met een hoofdstuk over het afwijken van c.q. bezwaar hebben tegen een welstandsadvies.

De hoofdstukken 6 tot en met 8 gaan in op de inhoudelijke kant van het welstandstoezicht en bespreken de diverse criteria die van belang zijn voor het toetsen van aanvragen. Bij de hoofdstukken wordt de volgorde gehanteerd van het organisatorische deel.
In hoofdstuk 6 wordt de opzet van de sneltoetscriteria gepresenteerd voor de lichte aanvraag bouwvergunning. Voor de andere producten gelden gebiedsgerichte criteria. De opzet hiervan wordt in hoofdstuk 7 besproken. Hoofdstuk 8 bespreekt de algemene welstandscriteria. In bijzondere situaties wanneer de overige welstandscriteria ontoereikend zijn, kan het nodig zijn expliciet terug te grijpen op de algemene criteria. Vandaar dat deze criteria dan ook aan het eind van het inhoudelijke deel worden besproken.

Naast dit hoofdrapport is een aantal bijlagen aanwezig, die als een verdere uitwerking van dit hoofdrapport kunnen worden beschouwd. In bijlage 1 is de lijst van beeldbepalende panden en Rijksmonumenten in Reusel-De Mierden opgenomen. In bijlage 2 zijn de sneltoetscriteria uitgewerkt. In bijlage 3 zijn de specifieke gebiedscriteria voor Reusel-De Mierden verder uitgewerkt. Bijlage 4 wordt gevormd door kaarten van het totale grondgebied en de bebouwde kommen. Op deze kaarten is aangegeven welk welstandstoezicht wordt toegepast in de onderscheiden gebieden. In bijlage 4 zijn de gebiedscriteria verder uitgewerkt.
Er is voor gekozen deze criteria in afzonderlijke notities in bijlagen op te nemen, omdat deze criteria het meest zullen worden geraadpleegd bij bijvoorbeeld het informeren van klanten en het beoordelen van aanvragen.

De organisatie van het welstandstoezicht

2. Welstandstoezicht bij lichte aanvraag bouwvergunning

2.1. Inleiding

De lichte aanvraag bouwvergunning is een nieuw fenomeen in de herziene Woningwet. Naast de lichte aanvragen worden vergunningvrije bouwwerken en reguliere aanvragen bouwvergunning onderscheiden. In artikel 48 van de herziene Woningwet wordt gesteld dat Burgemeester en Wethouders een aanvraag voor lichte bouwvergunning voor advies aan een onafhankelijk orgaan kunnen voorleggen. De wijze waarop de gemeente met deze beleidsruimte omgaat wordt in dit hoofdstuk uiteengezet.

2.2. Beleidsbepalende factoren

Het invullen van de beleidsruimte wordt bepaald door een combinatie van een aantal factoren.

2.2.1. De achtergrond van de lichte aanvraag bouwvergunning

De eerste factor heeft te maken met het waarom van de invoering van de lichte aanvraag. De achtergrond voor het instellen van de lichte categorie kan als volgt worden omschreven: voor een reeks eenvoudige(re) plannen moeten beslissingen op vergunningsaanvragen sneller worden genomen zodat de klant eerder weet waaraan hij toe is zonder dat het afbreukrisico van de plannen waarop deze aanvragen betrekking hebben uit het oog wordt verloren. Een korte toelichting.

Bepalend bij de beantwoording van de vraag of een type bouwwerk vergunningsvrij dan wel licht-vergunningplichtig wordt, is met name:
- Of in redelijkheid onaanvaardbare risico's ten aanzien van de constructieve veiligheid van een type bouwwerk te verwachten zijn (zo nee, dan kan het vergunningsvrij worden), en
- Of in redelijkheid onaanvaardbare effecten zijn te verwachten op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving van zo'n bouwwerk (met name de openbare ruimte), die niet tot aanvaardbare proporties kunnen worden teruggebracht door in de algemene maatregel van bestuur ruimtelijke randvoorwaarden te stellen (zo nee, dan kan het vergunningsvrij worden).

Ten aanzien van aanvragen voor licht-vergunningplichtige bouwwerken moet de gemeente binnen 6 weken na indiening van de aanvraag een beslissing hierop hebben genomen. Voor diverse bouwwerken betekent dit een verkorting van de doorlooptijd met 7 weken ten opzichte van de huidige situatie. De diepgang van vooral de technische beoordeling neemt daarbij tegelijkertijd af.

2.2.2. De huidige praktijk van welstandstoezicht

De tweede factor is terug te voeren op de ervaringen met de huidige welstandsorganisatie. Op dit moment moeten alle aanvragen om bouwvergunning aan de welstandscommissie worden voorgelegd. Dit is de welstandszorg Noord Brabant.
De ervaringen laten zien dat:
- De behandelend ambtenaren bij kleinere bouwwerken het advies van de welstandscommissie goed kunnen voorspellen.
- Het aanvragen van advies aan de welstandscommissie voor kleine plannen veel (door)tijd en capaciteit vergt.
- De welstandscommissie reeds heeft aangegeven dat zij niet steeds op de kleine bouwplannen zit te wachten gezien de geringe meerwaarde die zij hier heeft.

2.3. Strategie welstandstoezicht

Wanneer beide factoren worden gecombineerd leidt dit tot het gemeentelijk standpunt dat lichte aanvragen om bouwvergunning, zoals vastgesteld in de Algemene Maatregel van Bestuur (hierna te noemen: AMvB) vergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken voor de toets aan redelijke eisen van welstand niet worden voorgelegd aan een onafhankelijk adviesorgaan in de vorm van een welstandscommissie. De meerwaarde hiervan wordt niet gezien, terwijl het voorleggen aan een dergelijk orgaan wel relatief veel (doorloop)tijd en energie vergt. Doorlooptijd, waarmee gezien de nieuwe kortere termijnen voorzichtig moet worden omgesprongen. Zonder toezicht van een onafhankelijk adviesorgaan kunnen de risico's ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit goed worden beheerst, zeker ook wanneer de uitgangspunten van het welstandstoezicht genoemd in hoofdstuk 1 hierbij worden betrokken.

2.4. Uitgangspunten welstandstoezicht

Voorgesteld wordt het welstandstoezicht voor lichte aanvragen om bouwvergunning binnen de geschetste kaders van de nieuwe systematiek op hoofdlijnen als volgt te gaan organiseren. In de bouwverordening zullen de procedurele aspecten van deze hoofdlijnen verder vorm en inhoud worden gegeven.

1. De toets aan redelijke eisen van welstand wordt uitgevoerd door de ambtenaar van Bouw- en Woningtoezicht, die de lichte aanvraag om bouwvergunning in behandeling heeft. Voor twee uitzonderingen gaat de lichte vergunning naar de welstandscommissie (aan- en uitbouw aan de voorkant, geen erker zijnde; bijgebouw of overkapping op het voorerf). De ambtenaren worden gemandateerd door Burgemeester en Wethouders.
2. Bij "niet akkoord" wordt de aanvraag voorgelegd aan Welstandszorg Noord Brabant.
3. De toets aan redelijke eisen van welstand vindt plaats op basis van een aanvraag die ontvankelijk is verklaard op basis van de AMvB indieningsvereisten. Aanvullende bescheiden kunnen niet worden opgevraagd door de behandelend ambtenaar of welstandscommissie.
4. De toets aan redelijke eisen van welstand wordt uitgevoerd aan de hand van sneltoetscriteria.
5. De sneltoetscriteria zijn gekoppeld aan de indeling van bouwwerken genoemd in de AMvB bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken. Er vindt geen differentiatie naar gebied plaats.
6. Bij hantering van de sneltoetscriteria wordt gekeken naar het welstandsniveau van het gebied waarin de aanvraag is gelegen. Hoe hoger het welstandsniveau van het gebied hoe smaller de marges zijn om de sneltoetscriteria te interpreteren. In gebieden met welstandsniveau 1 worden plannen altijd voorgelegd aan de welstandscommissie. De welstandsniveaus worden toegelicht in hoofdstuk 7.
7. De sneltoetscriteria hebben alleen betrekking op het uiterlijk van bouwwerken. In de criteria zijn geen aanvullende stedenbouwkundige of andere aspecten verwerkt.
8. De sneltoetscriteria zijn voor klanten en andere geïnteresseerden bij de balie van Bouw- en Woningtoezicht kosteloos beschikbaar en ook op de internetsite van de gemeente. Bij de informatievoorziening aan de balie zal actief op deze criteria worden gewezen.
9. Bouw- en Woningtoezicht houdt een register bij van lichte aanvragen bouwvergunning die zijn behandelend door de welstandscommissie en de resultaten van de advisering. De gegevens in het register worden gebruikt als basismateriaal voor de jaarlijkse verantwoording van Burgemeester en Wethouders aan de gemeenteraad.
10. De aanvrager ontvangt bij een negatief advies van de welstandscommissie een schriftelijk gemotiveerd advies. De gevraagde aanpassingen zijn eenduidig en helder geformuleerd. Hetzelfde geldt als sprake is van "niet akkoord, tenzij".

2.5. Sneltoetscriteria

De opzet van de sneltoetscriteria voor het beoordelen van lichte aanvragen bouwvergunning is in hoofdstuk 6 terug te vinden. De criteria zelf zijn terug te vinden in bijlage 2.

3. Welstandstoezicht bij reguliere aanvraag bouwvergunning

3.1. Inleiding

Onder de reguliere aanvraag bouwvergunning vallen per 1 januari 2003 de aanvragen voor bouwwerken, die niet in de AMvB vergunningvrije en licht-vergunningplichtige bouwwerken worden genoemd. Het zijn voornamelijk grotere verbouw- en nieuwbouwplannen.
De reguliere aanvraag komt in twee vormen voor. Bij beide vormen is sprake van welstandstoezicht:

- De niet gefaseerde reguliere aanvraag, waarbij de aanvrager in één keer de vergunning voor het bouwwerk aanvraagt.
- De gefaseerde reguliere aanvraag, waarbij de aanvrager eerst de ruimtelijke vergunning (fase 1) aanvraagt en op een later tijdstip de technische vergunning (fase 2). Het welstandstoezicht vindt plaats in het kader van het afgeven van de ruimtelijke vergunning. Wanneer de aanvraag om de technische vergunning aanleiding is om opnieuw naar de toetsingsgronden voor de ruimtelijke vergunning te kijken kan het welstandstoezicht eventueel nogmaals plaatsvinden.

3.2. Strategie welstandstoezicht

Artikel 48 van de herziene Woningwet geeft aan dat reguliere aanvragen om bouwvergunning door Burgemeester en Wethouders ten aanzien van de toets aan redelijke eisen van welstand moeten worden voorgelegd aan een onafhankelijk adviesorgaan. In tegenstelling tot bij de lichte aanvraag bouwvergunning is er voor de gemeente in dit opzicht dus geen beleidsruimte. Deze beleidsruimte is er wel ten aanzien van het adviesorgaan met alle ins en outs dat wordt ingeschakeld.

De gemeente heeft het voornemen om ten aanzien van dit adviesorgaan de huidige constructie, in geoptimaliseerde vorm, voort te zetten. Dat wil zeggen dat de gemeente de Welstandszorg Noord Brabant als adviesorgaan zal aanwijzen en met haar een samenwerkingverband in de vorm van een contract zal aangaan. De gemeenteraad heeft met de vaststelling van de Gemeenschappelijke Regeling Welstandszorg Noord-Brabant in het verleden hieraan reeds vorm en inhoud gegeven.

Welstandszorg Noord Brabant heeft in haar raamnota welstandsbeleid haar visie op de nieuwe welstandsmethodiek uiteengezet. Deze visie ligt in het verlengde van de visie van de gemeente. De belangrijkste zaken in verband met de organisatie van dit welstandstoezicht zullen in de volgende paragrafen worden samengevat. Hierbij zal voor zover mogelijk steeds de relatie worden gelegd naar de voorschriften, die de grondslag vormen voor de nieuwe methodiek. Bij de welstandsadvisering door de Welstandszorg Noord Brabant zal met name gebruik gemaakt geworden van gebiedsgerichte criteria. De opzet hiervan is terug te vinden in hoofdstuk 7. In de bouwverordening (achtste serie wijzigingen) zullen de procedurele aspecten verder worden uitgewerkt.

3.3. De welstandsorganisatie

De Welstandszorg Noord Brabant heeft ten behoeve van haar advieswerkzaamheden de provincie in een aantal regio's / rayons ingedeeld. Het uitbrengen van een welstandsadvies vindt daarbij plaats in maximaal twee stappen, namelijk via een kleine en een grote commissie.

3.3.1. De kleine commissie

De eerste beoordeling van een reguliere aanvraag bouwvergunning vindt plaats in de kleine commissie. Deze commissie wordt gevormd door twee rayonarchitecten van Welstandszorg Noord-Brabant. De coördinerend ambtenaar Bouw en Woningtoezicht legt de plannen ter advisering voor aan de kleine commissie en geeft indien nodig een toelichting.

De kleine commissie is gemandateerd om in alle gevallen waarin de mening van de grote commissie als bekend kan worden verondersteld adviezen over bouwplannen uit te brengen. Plannen die afwijken van de welstandscriteria, maar die niettemin op zich een architectonische waarde bezitten worden in ieder geval in de grote commissie behandeld. Dit zal ook gebeuren indien het advies van de grote commissie vooraf door de kleine commissie niet met voldoende zekerheid is in te schatten.

3.3.2. De grote commissie

Aanvragen die niet door de kleine commissie van een advies kunnen worden voorzien worden door de grote commissie behandeld. Deze welstandscommissie bestaat uit een bestuurlijk voorzitter en drie stemhebbende leden. De rayonarchitect van het bureau is één van de stemhebbende leden en fungeert tevens als secretaris-deskundige van de commissie, terwijl de overige leden van buiten het bureau worden benoemd. Behalve de rayonarchitect zijn tenminste twee commissieleden deskundig op het terrein van architectuur, stedenbouw, monumentenzorg en aanverwante vakgebieden. De grote commissie kan zich naar eigen inzicht laten bijstaan door extra deskundigen van het bureau of daarbuiten. Afhankelijk van het type plan dat moet worden beoordeeld, nemen de extra deskundigen deel aan de vergadering.
De commissie is als collectief deskundig en onafhankelijk. Zij komt in onafhankelijkheid tot een advies. Er bestaan geen bindingen of relaties op basis waarvan het advies over de welstandsaspecten wordt beïnvloed.

3.3.3. De voorzitter

De voorzitter van de grote commissie is in principe gekozen uit de kring van gemeentebestuurders. Hij/zij is verantwoordelijk voor het functioneren van de commissie en de kwaliteit van de advisering. Hij/zij let erop dat de commissie adviseert binnen de kaders van het gemeentelijk welstandsbeleid. De voorzitter leidt de discussie en zorgt ervoor dat alle commissieleden hun mening voldoende naar voren kunnen brengen. Hij/zij zorgt ervoor dat na een inhoudelijke discussie over een adviesaanvraag een voor alle aanwezigen korte en heldere samenvatting wordt gegeven op basis waarvan de rayonarchitect het schriftelijke advies kan opstellen.
De voorzitter bewaakt verder de voortgang van de agenda en treedt op als gastheer/-vrouw voor de aanwezige opdrachtgevers, architecten en overige belangstellenden. Bij het overleg met de gemeenten (bestuurders en ambtenaren) en met de pers treedt de voorzitter namens de commissie naar buiten. Op deze wijze vervult hij/zij een belangrijke rol als dagelijks aanspreekpunt, maar ook bij de bevordering van het imago van de commissie

3.3.4. De rayonarchitect

De rayonarchitect heeft een spilfunctie bij het verwerken van de adviesaanvragen uit de gemeente. De plannen waarvoor de rayonarchitect een mandaat heeft, worden door hem/haar in de kleine commissies van een advies voorzien. Hij/zij voert als gemandateerd lid van de welstandscommissie de eerste gesprekken met de gemeente, planindieners, ontwerpers en andere belanghebbenden, verzamelt relevante informatie en bereidt de behandeling van bouwplannen in de grote commissie voor. Hij stelt de agenda van de grote commissie op aan de hand van de plannen die in de kleine commissie zijn aangemeld en eventueel nagekomen aanvragen voor gesprekken of behandeling van grote plannen. Tijdens de commissievergadering introduceert de rayonarchitect de bouwplannen. Na afloop van de beraadslaging en de samenvatting van de voorzitter werkt hij / zij de conceptadviezen uit tot gemotiveerde definitieve adviezen.

3.3.5. Externe deskundigen

In de grote commissie wordt de dagelijkse praktijk van het vakgebied 'ruimtelijke kwaliteit' vertegenwoordigd door twee externe deskundigen op het gebied van de architectuur en stedenbouw. De deskundigen geven vanuit hun ervaring en inzicht in het vakgebied een onafhankelijke visie op de adviesaanvragen. Op het moment dat een extern commissielid op de een of andere wijze een zakelijke binding heeft met een bepaald bouwplan meldt hij dit aan de voorzitter en onthoudt hij zich van advisering over dit plan.

3.3.6. Burgerleden in de commissie

De gemeente heeft afgezien van de mogelijkheid om burgerleden aan de commissie toe te voegen. Met de openbaarheid van de vergaderingen en de te hanteren criteria zijn voldoende mogelijkheden aanwezig voor een maatschappelijke betrokkenheid.

3.3.7. Benoeming van de commissieleden

De welstandscommissie is volgens de herziene Woningwet een door de gemeenteraad benoemde commissie van onafhankelijke deskundigen. De gemeenteraad heeft met de vaststelling van de Gemeenschappelijke Regeling Welstandszorg Noord-Brabant deze bevoegdheid opgedragen aan het Dagelijks Bestuur van Welstandszorg Noord-Brabant. De externe leden van de welstandscommissie worden benoemd voor een periode van drie jaar, met de mogelijkheid van verlenging van nog eens drie jaar. Alvorens een extern architectlid in de commissie wordt benoemd, heeft hij als plaatsvervangend lid kennis kunnen maken met het welstandswerk. Plaatsvervangende leden worden voor onbepaalde tijd benoemd. Bij de benoeming van een plaatsvervangend lid tot vast commissielid gaat de eerste benoemingstermijn van drie jaar in.

3.4. Het aanvragen van welstandsadvies

Welstandszorg Noord Brabant zal een welstandsadvies uitbrengen op verzoek van de gemeente. De gemeente zal hiervoor het benodigde materiaal aanleveren. Ten aanzien van de indieningsvereisten voor reguliere aanvragen bouwvergunning gelden landelijke richtlijnen in de vorm van een AMvB. Het uitgangspunt is dat met de in deze AMvB genoemde bescheiden het welstandstoezicht kan plaatsvinden. Met andere woorden, als er op basis van de AMvB sprake is van een ontvankelijke aanvraag kan voor het welstandstoezicht niet om extra aanvullende gegevens worden gevraagd, wel om specifieke toelichtingen.

3.5. Het welstandsadvies

Het advies van de welstandscommissie aan burgemeester en wethouders wordt altijd schriftelijk uitgebracht. Het geeft aan of 'het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk of een standplaats, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan' (art. 12 lid 1 Woningwet), niet is strijd is met redelijke eisen van welstand. Dit wordt beoordeeld aan de hand van de criteria zoals opgenomen in de welstandsnota. Alle adviezen, behoudens het positieve advies, worden schriftelijk gemotiveerd. De positieve adviezen worden op verzoek van het college gemotiveerd of indien daar vanuit andere overwegingen aanleiding toe is.

Een behandeling van een plan in de grote of kleine commissie kan de volgende uitkomst hebben:

Aanhouden
De welstandscommissie kan het advies aanhouden wanneer meer informatie of een toelichting van de ontwerper gewenst of noodzakelijk is. Bouw-en woningtoezicht geeft aan hoelang dit mogelijk is binnen de resterende vergunningstermijn.

Voldoet
De welstandscommissie adviseert positief aan burgemeester en wethouders omdat het plan volgens de van toepassing zijnde welstandscriteria voldoet aan redelijke eisen van welstand. Desgewenst motiveert de commissie haar advies schriftelijk. Eventueel geeft de commissie nog suggesties om het plan te verbeteren. Formeel gezien is het bouwplan dan echter akkoord.

Voldoet mits
Een “voldoet mits” houdt in dat het plan niet voldoet aan de toetsingscriteria uit de welstandsnota, tenzij wordt voldaan aan de voorwaarden zoals de welstandscommissie die heeft geformuleerd. De commissie geeft nauwkeurig aan welke onderdelen van het plan gewijzigd moeten worden. De aanvrager krijgt vervolgens de gelegenheid zijn plan aan te passen. Indien het advies van de welstandscommissie duidelijk is weergegeven is het ook mogelijk dat de ambtenaar bouw- en woningtoezicht het aangepaste bouwplan beoordeelt. De voorwaarden van het welstandsadvies kunnen ook worden opgenomen in de bouwvergunning.

Voldoet in principe
Een “voldoet in principe” houdt in dat de hoofdopzet van de bouwmassavorm en de plaatsing voldoen aan redelijke eisen van welstand. Het plan vraagt nog om een nadere uitwerking of tegen de voorgelegde uitwerking bestaan op grond van de criteria nog bezwaren.
Na een “voldoet in principe” wordt een gewijzigd of nader uitgewerkt bouwplan opnieuw aan de welstandscommissie voorgelegd.

Voldoet niet
De commissie is van oordeel dat het bouwplan niet voldoet aan redelijke eisen van welstand. Een negatief welstandsadvies betekent dat een bouwplan ingrijpend moet worden gewijzigd. Adviseert de commissie negatief, dan geeft ze een nauwkeurige schriftelijke motivering. Deze bevat een korte omschrijving van het ingediende plan, een verwijzing naar de van toepassing zijnde welstandscriteria en een samenvatting van de beoordeling van het plan op die punten.

3.6. Openbaarheid

Openbaar en transparantie zijn twee sleutelbegrippen in de nieuwe systematiek van het welstandstoezicht. In deze paragraaf wordt aangegeven hoe Welstandszorg Noord Brabant hiermee om wil gaan. Welstandzorg Noord Brabant wil de volgende voorzieningen treffen om een bijdrage te leveren aan de gewenste vermaatschappelijking van het welstandstoezicht. Het streven is om de huidige passieve openbaarheid te veranderen in een meer actieve openbaarheid. Daartoe worden de volgende stappan ondernomen:

1. Zowel de grote als de kleine commissievergadering (beraadslagingen en beoordeling) vindt in openbaarheid plaats, tenzij op verzoek van de aanvrager en de gemeente hiervan om redenen die in de Wet Openbaarheid van Bestuur, artikel 10 vermeld staan, van moet worden afgeweken. Indien de openbare behandeling van een plan niet gewenst is, dan wordt dit gelijktijdig met de aanbieding van de overige plangegevens en tekeningen schriftelijk bekend gemaakt aan de rayonarchitect.
2. Belanghebbenden (aanvrager en architect) kunnen op verzoek in gelegenheid worden gesteld om in de grote commissie een toelichting te geven op hun plan of een toelichting te verkrijgen op het advies. Zij kunnen hiertoe een afspraak maken via het Bouwtoezicht die deze afspraak voor de sluitingstermijn van de agenda doorgeeft aan het bureau van Welstandszorg Noord-Brabant. Voor zover er in de agenda ruimte is voor dit overleg zullen deze afspraken worden gehonoreerd. In het andere geval worden zij naar de eerstvolgende vergadering doorgeschoven.
3. Belangstellenden kunnen de vergadering van de grote commissie bijwonen op de publieke tribune. Zij hoeven daarvoor geen afspraak te maken. Belangstellenden hebben geen spreekrecht. De welstandscommissie wordt immers gevraagd om een onafhankelijk en deskundig advies aan burgemeester en wethouders, binnen het democratisch vastgestelde kader van de welstandsnota. In zeer bijzondere situaties kunnen burgemeester en wethouders de welstandscommissie vragen om belangstellenden te horen, voorafgaand aan de planbeoordeling.
4. De agenda voor de grote commissievergadering zal worden gepubliceerd en minimaal 2 dagen voor de vergadering ter inzage worden gelegd in het gemeentehuis.
5. In situaties waarbij een uitzonderlijk grote publieke belangstelling wordt verwacht, kan de gemeente verzoeken om de vergadering van de grote welstandscommissie in het eigen gemeentehuis te laten plaatsvinden. Een dergelijk verzoek wordt minimaal een week van tevoren met de rayonarchitect besproken en georganiseerd.

3.7. Verantwoording

De welstandscommissie legt conform de wettelijke verplichting de gemeenteraad eenmaal per jaar een verslag voor van de door haar verrichte werkzaamheden. In het verslag zet de commissie tenminste uiteen op welke wijze zij toepassing heeft gegeven aan de welstandscriteria. Het nu reeds gebruikelijke gemeentelijke verslag zal daartoe met statistische gegevens over de hoeveelheid uitgebrachte adviezen, ontvangen bezoekers en een beschouwing over de toepassing van de criteria worden uitgebreid.
Naar aanleiding van de jaarlijkse evaluatie van het welstandsbeleid door het college en de raad, waarin tevens het jaarverslag van de commissie en het college aan de orde zijn gekomen vindt er een gesprek plaats tussen de commissie en de verantwoordelijke portefeuillehouder over deze evaluatie en de eventuele aanvullingen en aanpassingen van de welstandsnota.

4. Welstandstoezicht bij overige producten

4.1. Inleiding

Het welstandstoezicht speelt bij nog een aantal andere producten. In het bijzonder moeten worden genoemd het schetsplan en de aanvraag voor monumentenvergunning. De welstandsadvisering voor deze producten is gelijk aan die van de reguliere aanvraag bouwvergunning. De aanvragen / plannen worden voorgelegd aan de Welstandszorg Noord Brabant. Aangezien bij beide producten specifieke zaken spelen wordt in dit hoofdstuk een aantal aanvullende opmerkingen geplaatst.
Het welstandstoezicht bij vergunningvrije bouwwerken neemt een bijzondere plaats in. Ook al hebben de vergunningvrije bouwwerken geen betrekking op gemeentelijke producten, in paragraaf 4.4 wordt wel ingegaan op de consequenties van de herziene Woningwet op dit gebied.

4.2. Het schetsplan

Bij een schetsplan is sprake van een niet wettelijk product. Schetsplannen worden bij de gemeente voorafgaand aan een officiële aanvraag ingediend om de haalbaarheid op planologische gronden en qua welstand te onderzoeken. Bij een positief advies op het schetsplan kan de verdere uitwerking van het plan plaatsvinden. Het schetsplan is dus een product waarbij klant en gemeente met elkaar in overleg treden om zonder druk van fatale termijnen het plan vooral op ruimtelijke merites te beoordelen. De aanvrager kan tussentijdse aanpassingen doorvoeren en opnieuw aan de gemeente voorleggen.
Ten aanzien van het welstandstoezicht biedt de gemeente ontwerpers en planindieners via het schetsplan dus de mogelijkheid om, voorafgaand aan de formele bouwvergunningaanvraag, vooroverleg te plegen met de welstandscommissie over de interpretatie van de welstandscriteria in het concrete geval van hun bouwplan. Het vooroverleg met de welstandscommissie kan pas starten nadat duidelijkheid bestaat over de planologische aanvaardbaarheid van het plan. Omdat het vooroverleg diep kan ingrijpen in de planontwikkeling moet het met de nodige waarborgen worden omgeven.
Ook tijdens het vooroverleg moet de kwaliteit van het aangeleverde materiaal een goed beeld geven van het plan en de relatie met de omgeving.
Van het vooroverleg wordt middels een preadvies verslag gemaakt. Het preadvies wordt op de gebruikelijke wijze aan het college ter kennisname gebracht. In het preadvies zullen eventuele bezwaren of waarderingen een rol spelen. Indien in het vooroverleg een plan ter sprake komt dat afwijkt van de gebiedsgerichte criteria maar niettemin voldoet aan redelijke eisen van welstand volgens de algemene criteria, dan zal dit expliciet in het preadvies worden vermeld, zodat het college zich daar tijdig een zelfstandig oordeel over kan vormen. Op verzoek van de opdrachtgever kan dit overleg achter gesloten deuren plaatsvinden. De opdrachtgever dient deze wens bij het Bouwtoezicht kenbaar te maken.

4.2. Aanvraag monumentenvergunning

Voor verbouw- en restauratieplannen van rijksmonumenten is zowel een welstandsadvies als een monumentenvergunning van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg benodigd. In beide adviezen wordt ingegaan op vormgevingaspecten.
Voordat het plan ter advisering aan de welstandscommissie wordt voorgelegd wordt eerst de verlening van de monumentenvergunning afgewacht.

4.4. Vergunningvrije bouwwerken

Vergunningvrije bouwwerken worden niet getoetst aan relevante wet- en regelgeving. In het beleid moet echter conform artikel 19 van de nieuwe Woningwet aandacht worden geschonken aan een excessenregeling: de wijze waarop de gemeente omgaat met vergunningvrije bouwwerken die in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand. De wet biedt dus de mogelijkheid om repressief bij vergunningvrije bouwwerken in te grijpen. De excessenregeling van de gemeente zal zijn gebaseerd op de algemene welstandscriteria genoemd in hoofdstuk 8. Door de gemeente geconstateerde vermeende excessen zullen aan Welstandszorg Noord Brabant worden voorgelegd. Welstandszorg zal daarbij gevraagd worden het vermeende exces op basis van de algemene criteria

en de uitgangspunten van het welstandstoezicht te beoordelen en hierover aan het college van Burgemeester en Wethouders advies uit te brengen.

5. Welstandstoezicht en handhaven

5.1. Inleiding

Onder deze brede titel wordt als afsluiting van de hoofdstukken over de organisatie van het welstandstoezicht een aantal onderwerpen besproken, die te maken hebben met het handhaven van het welstandsadvies als dit op een gegeven moment is uitgebracht dan wel het handhaven van situaties die zich hebben onttrokken aan het welstandstoezicht.

In een aantal gevallen kan de situatie ontstaan dat wordt afgeweken van het advies van het onafhankelijk orgaan of dat tegen dit advies bezwaar bestaat. In dit hoofdstuk wordt allereerst op deze problematiek ingegaan. De bestuurlijke verantwoordelijkheid voor de afgifte van vergunningen en adviezen op schetsplannen ligt bij burgemeester en wethouders. 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 speelt daarbij een belangrijke rol. Burgemeester en Wethouders kunnen echter in bepaalde situaties afwijken van het welstandsadvies.
In paragraaf 5.2. wordt hierop ingegaan. Niet alleen Burgemeester en Wethouders kunnen het niet eens zijn met een welstandsadvies. Hetzelfde geldt voor aanvragers en direct belanghebbenden. Paragraaf 5.3. gaat in op hoe zij bezwaar kunnen aantekenen tegen een welstandsadvies.

Het welstandsadvies maakt onderdeel uit van het proces van vergunningverlening. Na afgifte van de vergunning zullen werkzaamheden tot uitvoering worden gebracht. Inspectie zal moeten plaatsvinden om na te gaan of conform de vergunning wordt gewerkt. Bij afwijkingen zal moeten worden opgetreden. Optreden is ook nodig als bouwwerken zonder vergunning zijn geplaatst en zich op die manier aan het welstandstoezicht hebben onttrokken. Paragraaf 5.4 gaat op deze onderwerpen in.

5.2. Afwijken van welstandsadvies

Burgemeester en wethouders volgen in hun oordeel in principe het advies van de welstandscommissie. Daarop zijn de volgende uitzonderingsmogelijkheden:

5.1.1. Afwijken van het advies op inhoudelijke grond / second-opinion:

Burgemeester en wethouders kunnen op inhoudelijke grond afwijken van het advies van de welstandscommissie indien zij tot het oordeel komen dat de welstandscommissie de van toepassing zijnde criteria niet juist heeft geïnterpreteerd, of de commissie naar hun oordeel niet de juiste criteria heeft toegepast. Indien burgemeester en wethouders bij een reguliere bouwvergunningaanvraag op inhoudelijke grond tot een ander oordeel komen dan de welstandscommissie, dan vragen zij voordat het besluit op de vergunningaanvraag wordt genomen, maar binnen de daarvoor geldige afhandelingtermijn, een second-opinion aan bij één van de andere adviescommissies van Welstandszorg Noord-Brabant.
Het advies van deze commissie speelt een zware rol bij de verdere oordeelsvorming van burgemeester en wethouders. Indien het advies van de reguliere commissie en de second-opinion tegengesteld zijn en burgemeester en wethouders op inhoudelijke grond afwijken van het advies van de reguliere welstandscommissie wordt dit in de beslissing op de aanvraag van de bouwvergunning gemotiveerd. De reguliere welstandscommissie wordt hiervan op de hoogte gesteld.

5.1.2. Afwijken van het advies om andere redenen

Burgemeester en wethouders krijgen volgens artikel 44 lid 1 d Woningwet de mogelijkheid om bij het in strijd zijn van een bouwplan met redelijke eisen van welstand, toch de bouwvergunning te verlenen indien zij van oordeel zijn dat daarvoor andere redenen zijn, bijvoorbeeld van economische of maatschappelijke aard. Deze afwijking wordt in de beslissing op de aanvraag van de bouwvergunning gemotiveerd. De welstandscommissie wordt hiervan op de hoogte gesteld.

5.1.3. Afwijken van de criteria (hardheidsclausule)

Burgemeester en Wethouders kunnen op advies van de welstandscommissie afwijken van het welstandsbeleid zelf. Dit kan gebeuren op basis van een gemotiveerd positief welstandsadvies bij plannen die weliswaar niet voldoen aan enige gebiedsgerichte of objectgerichte welstandscriteria maar wel aan redelijke eisen van welstand, dit te beoordelen aan de hand van de algemene welstandscriteria. Deze afwijking wordt in de beslissing op de aanvraag van de bouwvergunning gemotiveerd. Afwijkingen van het beleid vragen om een bestuurlijk draagvlak. Wanneer de welstandscommissie voor een bepaald plan aanleiding ziet tot afwijken van het beleid, zal zij het college van Burgemeester en wethouders in haar advies daarover informeren.

5.3. Inspectie, toezicht en handhaving

De gemeente geeft met deze welstandsnota regels voor het welstandstoezicht en zal zich ook inspannen voor de naleving daarvan. Zij heeft hiertoe drie instrumenten tot haar beschikking: inspectie, toezicht en handhaving.

Inspectie vormt in het productieproces bij Bouwtoezicht met informatievoorziening en vergunningverlening een drie-eenheid. Het effect dat zij nastreven kan worden omschreven als het realiseren, instandhouden en slopen van bouwwerken conform de ruimtelijke en overige wettelijke kaders. Onder deze kaders valt ook het welstandstoezicht. Tijdens de uitvoering van bouwwerkzaamheden zal de gemeente dan ook via inspecties letten op het feit of er wordt gewerkt conform de vergunning en de eventueel daarin gestelde voorwaarden. Zonder inspectie heeft het welstandstoezicht geen zin: een advies op papier dat niet wordt gerealiseerd, kan net zo goed niet worden uitgebracht. Het welstandstoezicht is er namelijk op gericht iets buiten het gemeentehuis gerealiseerd te zien. Bij bouwen in afwijking van de vergunning zal als volgt te werk worden gegaan.

- Bij kleine wijzigingen gedurende het werk laat Bouw- en woningtoezicht de afwijkingen door de vergunninghouder en / of de uitvoerders op tekening zetten. Onder kleine aanpassingen worden verstaan aanpassingen die vallen binnen de welstandsrichtlijnen, met andere woorden: bij opnieuw aanvragen zouden de aanpassingen niet leiden tot problemen;
- Onder voorwaarden kan sprake zijn van de legalisering van de afwijking door het indienen van gewijzigde tekeningen of het indienen van een gewijzigd bouwplan. Een gewijzigd bouwplan kan alleen worden ingediend als er nog geen gereedmelding heeft plaatsgevonden en de wijzigingen qua welstand ondergeschikt zijn (niet wezenlijk anders van uiterlijk). Om dit vast te stellen kan advies worden gevraagd aan Welstandszorg Noord Brabant. Wanneer er niet wordt voldaan aan de zojuist genoemde eisen zal de aanvrager een nieuwe vergunning moeten aanvragen. Als deze bouwvergunning moet worden geweigerd vanwege een negatief welstandsadvies zal de eigenaar de situatie moeten veranderen.
- In alle andere gevallen, namelijk wanneer gedurende het werk het aanzien van het bouwwerk wezenlijk verandert dan vergund, zullen afwijkingen leiden tot een vooraanschrijving en zal het handhavingstraject worden ingezet.

Op het gebied van toezicht en handhaving zal de gemeente geen actief beleid gaan voeren ten aanzien van de excessenregeling vergunningvrije bouwwerken genoemd in artikel 19 van de Woningwet. Het standpunt is: 'vergunningvrij = vergunningvrij'.
Alleen bij klachten of toevallige constateringen zal hetgeen in paragraaf 4.4 is vermeld worden toegepast. Er wordt dus op ad-hoc basis gewerkt. Ten aanzien van het opsporen en aanpakken van illegale bouwwerken en strijdig gebruik in relatie tot deze welstandsnota zal worden aangesloten bij de huidige werkwijze ten aanzien van toezicht en handhaving. De welstandsnota is geen aanleiding om hierin wijzigingen door te voeren.

De inhoud van het welstandstoezicht

6. Sneltoetscriteria

Ten aanzien van de welstandsbeoordeling van lichte aanvragen bouwvergunning is in hoofdstuk 2 aangegeven dat hiervoor sneltoetscriteria nodig zijn. In dit hoofdstuk wordt hiervoor de opzet gepresenteerd. In bijlage 2 zijn de daadwerkelijke sneltoetscriteria terug te vinden.

De sneltoetscriteria zijn gekoppeld aan de indeling van bouwwerken genoemd in de AMvB bouwvergunningvrije en licht-vergunningplichtige bouwwerken. Er vindt, zoals reeds eerder aangegeven, geen differentiatie naar gebied plaats. Wel wordt bij hantering van de criteria gekeken naar het welstandsniveau van het gebied waar de aanvraag is gelegen. Hoe hoger het welstandsniveau hoe smaller de marges zijn om de sneltoetscriteria te interpreteren. De sneltoetscriteria hebben alleen betrekking op het uiterlijk van bouwwerken. In de criteria zijn geen aanvullende stedenbouwkundige of andere aspecten verwerkt. Deze zijn terug te vinden in de genoemde AMvB, bestemmingsplannen en voorschriften van de bouwverordening.

Er zijn voor de volgende groepen bouwwerken sneltoetscriteria opgesteld:

- Aan- en uitbouwen
- Bijgebouwen en overkappingen.
- Veranderen kozijnen of gevelpanelen.
- Dakkapellen
- Erfafscheidingen.
- Overige licht-vergunningplichtige bouwwerken.
- Rolhek, luik of rolluiken.

Per groep bouwwerken worden in bijlage 2 de sneltoetscriteria genoemd. Deze criteria vormen een selectie van criteria die door Welstandszorg Noord Brabant zijn geformuleerd.

7. Gebiedscriteria

Voor de reguliere aanvragen bouwvergunning wordt het toetsingsinstrumentarium ten aanzien van het welstandstoezicht gekoppeld aan de zogenaamde gebiedscriteria. Het uitgangspunt bij deze criteria is dat de beoordeling op redelijke eisen van welstand afhankelijk wordt gesteld van waar een bouwwerk binnen de gemeente ligt. Met andere woorden, vergunningsaanvragen in een bepaald gebied worden met behulp van een beschreven gebiedskarakteristiek of de beeldkwaliteitseisen van een gebied, en op basis van het bij een gebied vastgestelde welstandsniveau beoordeeld. In dit hoofdstuk wordt uiteengezet hoe de gemeente hiermee is omgegaan.
Bijlage 3 bevat de verdere uitwerking.

De systematiek van de gebiedscriteria houdt een drietal stappen in, namelijk
- het onderverdelen van het grondgebied van de gemeente in een aantal logisch samenhangende gebieden en het vervolgens beschrijven van de karakteristiek van deze gebieden;
- het bepalen van het ambitieniveau dat de gemeente nastreeft binnen een gebied ten aanzien van het welstandstoezicht;
- het omschrijven van de beoordelingsaspecten per gebied.

Deze stappen worden aansluitend kort toegelicht.

7.1. De gebiedsindeling

Het werken met gebiedscriteria veronderstelt allereerst dat de gemeente in een aantal logisch te onderscheiden geografische eenheden kan worden onderverdeeld. De deelgebieden zijn onderscheiden op basis van:
- Ontstaansgeschiedenis.
- Ruimtelijke verschijningsvorm.
- Bouwperiode.
- Functie.

De volgende deelgebieden zijn onderscheiden:
1. historische dorpskernen en bebouwingslinten,
2. parkachtige woongebieden,
3. vooroorlogse woningbouw en wijken uit de 60-er en 70-er jaren.
4. individuele woningbouw
5. projectmatige woningbouw
6. bedrijventerreinen
7. buitengebied Reusel-De Mierden.

7.2. De welstandsniveau's

Inleiding
De gemeente Reusel-De Mierden streeft naar behoud en versterking van haar fraaie leefomgeving. De zorg voor ruimtelijke kwaliteit ziet ze als een verantwoordelijkheid van gemeente en burgers samen. Daarbij richt de gemeente haar aandacht bij de uitvoering van haar welstandsbeleid primair op gebieden, structuren en onderwerpen, die bepalend zijn voor de kwaliteit van de karakteristiek van de gemeente Reusel-De Mierden als geheel. Zo geldt voor de (historische) dorpskernen en historische bebouwingslinten een bijzondere welstandstoets. In andere gebieden ligt de verantwoordelijkheid voor de kwaliteit primair bij de belanghebbenden in het gebied. In zulke woon- en werkgebieden wordt volstaan met een lichte welstandstoetsing.
Elk gebied krijgt een 'welstandsniveau' toebedeeld. Dit welstandsniveau geeft aan hoeveel welstandsaandacht de gemeente aan een gebied zal geven en in welke mate de gemeente welstand zal inzetten om er de ruimtelijke kwaliteit te bevorderen. Ook kan een welstandsniveau gelden voor een bepaalde groep van bouwwerken of een ruimtelijke structuur.
Het welstandsbeleid van de gemeente Reusel-De Mierden kent drie welstandsniveaus. De volgende paragrafen geven aan wat de welstandsniveaus inhouden en hoe ze worden bepaald. In bijlage 4 zijn op de kaarten de gebieden aangegeven met de bijbehorende welstandsniveaus.
Hierbij wordt onderscheid gemaakt in een bijzonder, regulier en een licht welstandsniveau, respectievelijk welstandsniveau 1,2 en 3. Welstandsniveau 4 (vrij) is niet van toepassing in de gemeente Reusel-De Mierden.

Historische dorpskernen en historische bebouwingslinten met een hoge cultuurhistorische waarde, beeldbepalende plekken krijgen welstandsniveau 1 toegewezen.
Tot welstandsniveau 2 behoort het gehele buitengebied, dorpslinten, de projectmatige woningbouw, individuele woningbouw en gebieden waarvoor beeldkwaliteitplannen gelden.
Bedrijventerreinen, woonwijken en verdere bebouwing op niet beeldbepalende plekken krijgen welstandsniveau 3 toegewezen.

Welstandsniveau 1: bijzondere toetsing
Dit welstandsniveau geldt voor structuren, gebieden en objecten, die van cruciale betekenis zijn voor het totaalbeeld van de dorpen en het landschap. Ook gebieden met bijzondere cultuurhistorische, architectonische, landschappelijke of stedenbouwkundige karakteristieken krijgen niveau 1.
In de gemeente Reusel-De Mierden vallen de volgende gebieden en structuren onder niveau 1. Een en ander is nader uitgewerkt in bijlage 3:

- Historische dorpskernen en historische bebouwingslinten;
- De cultuurhistorisch waardevolle panden en de rijksmonumenten en de directe omgeving daarvan, zoals opgenomen in bijlage 1.
- Waardevolle ensembles en beeldbepalende zones binnen de gemeente.

Beleid

- Het welstandsbeleid en de –beoordeling zijn gericht op het handhaven, herstellen en versterken van gewaardeerde of gewenste ruimtelijke karakteristieken en de samenhang binnen het gebied of object. In beheersituaties gebeurt dit vooral via regels en toetsing, terwijl in ontwikkelingssituaties het accent ligt op het faciliteren en stimuleren van kwaliteit.
- Bijzondere toetsing houdt in dat over alle plannen (lichte en reguliere bouwvergunningsaanvragen) advies wordt gevraagd aan de welstandscommissie.
- Bij deze beoordeling gelden de volgende aandachtsvelden (zie schema hierna):
  - Relatie met de omgeving
  - Het bouwplan op zichzelf
  - De detaillering
  -

Welstandsniveau 2: reguliere toetsing
Hieronder vallen gebieden, die vanuit het perspectief van de gehele gemeente geen bijzondere toetsing nodig hebben, maar waar wel aanleiding is om alert te blijven op de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit.

- (Historische) dorpslinten anders dan genoemd onder niveau 1.
- Het gehele buitengebied van de gemeente Reusel-De Mierden.
- Woongebieden met bijzondere beeld- of verblijfswaarden die uitstijgen boven de gebruikswaarden van de bewoner zelf (vooroorlogse en naoorlogse woningbouw en individuele woningbouw)
- Gebieden waarvoor in het bestemmingsplan een beeldkwaliteitsplan is opgenomen.

Beleid

- De welstandsbeoordeling richt zich op het handhaven of gericht veranderen en verbeteren van de basiskwaliteit van het gebied.
- De reguliere toetsing houdt in dat voor gefaseerde en reguliere bouwvergunningsaanvragen een welstandsadvies wordt gevraagd. Licht vergunningsplichtige bouwplannen aan de achterzijde worden onder mandaat van de behandelend ambtenaar aan de hand van de omschreven sneltoetscriteria (bijlage 2) afgedaan.
- Bij deze beoordeling gelden de volgende aandachtsvelden (zie schema hierna):
  - Relatie met omgeving.
  - Het bouwplan op zichzelf.
  - De detaillering (waarvan essentieel belang).

Welstandsniveau 3: lichte toetsing
Deze gebieden kunnen beperkte afwijkingen van de bestaande ruimtelijke structuur en ingrepen in de architectuur van de gebouwen zonder al te veel problemen verdragen. De gemeente stelt in deze gebieden geen bijzondere eisen aan de ruimtelijke kwaliteit en voert geen expliciet kwaliteitsbeleid. In deze gebieden zijn bewoners en eigenaren vooral zelf verantwoordelijk voor de beeld- en verblijfswaarde. In de gemeente Reusel-De Mierden vallen de volgende gebieden onder welstandsniveau 3:

- Gevarieerde woongebieden waar kleine ingrepen weinig invloed hebben op het straatbeeld (informele bebouwing).
- Woongebieden waar de beeld- en verblijfswaarde beperkt is tot het belang van de bewoners zelf.
- Bedrijventerreinen waarbij de beeldkwaliteit vooral een belang is voor de gevestigde bedrijven.
- Op zichzelf gelegen gebieden die weinig invloed uitoefenen op het silhouet of de beleving van de omgeving.

Beleid

- Het welstandsbeleid is gericht op het handhaven van de basiskwaliteit van het gebied.
- De basiskwaliteiten worden per type gebied benoemd en vertaald in welstandscriteria.
- De lichte toetsing houdt in dat zoveel mogelijk plannen onder mandaat van de welstandscommissie worden afgehandeld. In de regel zal de rayonarchitect dit mandaat uitoefenen. Licht-vergunningplichtige bouwplannen aan de achterzijde worden onder mandaat van de behandelend ambtenaar aan de hand van de omschreven sneltoetscriteria afgedaan.
- Bij deze beoordeling gelden de volgende aandachtsvelden (zie schema hierna):
  - Relatie met de omgeving
  - Het bouwplan op zichzelf

  (alleen indien van belang voor behoud van de bestaande kwaliteit c.q. basiskwaliteit)

Welstandsniveau 4: welstandsvrij

In deze gebieden wordt een preventieve welstandsbeoordeling overbodig geacht. Hiervoor kunnen uiteenlopend redenen zijn, zoals een politieke keuze voor minder regels, op zichzelf staande gebieden die geen of nauwelijks invloed hebben op de omgeving, een experiment naar "wild wonen" of een functie van een gebied die geen welstandsregulering verdraagt. Het kan gaan om bestaande gebieden of nieuw te ontwikkelen gebieden die bijvoorbeeld in het kader van een stedenbouwkundig experiment welstandsvrij worden verklaard.
Op dit moment zijn in de gemeente Reusel-De Mierden geen gebieden voorhanden die onder deze categorie vallen.

Tabel welstandsniveaus

Aspectgroepen	**Beoordelingsaspecten**	**niveau 1 Bijzonder**	**Niveau 2 regulier**	**Niveau 3 Licht**	**niveau 4 vrij**
A hoofdaspecten	plaatsing / situering				
	Massavorm				
	Gevelopbouw				
	materiaal (hoofdvlakken)				
	kleur (hoofdvlakken)				
B deelaspecten	Compositie massaonderdelen				
	Gevelindeling				
	vormgeving gevelelementen				

C detailaspecten	materialen (onderdelen)	
	kleuren (onderdelen)	
	detaillering (onderdelen)	

Bijzonder:	Alle beoordelingsaspecten van deze aspectgroep moeten voldoen aan de criteria die onder 3.4 beschreven zijn. Afwijkingen van deze criteria zijn slechts mogelijk wanneer het plan een overduidelijke meerwaarde voor de omgeving krijgt. Een afwijking behoeft een zorgvuldige motivering van de welstandscommissie.
regulier:	De meeste beoordelingsaspecten van deze aspectgroep moeten voldoen aan de criteria die onder 3.4 beschreven zijn. Afwijkingen van deze criteria zijn mogelijk mits goed gemotiveerd en mits er geen afbreuk aan de kwaliteit van de omgeving wordt gedaan.
licht:	Enkele beoordelingsaspecten van deze aspectgroep moeten voldoen aan de criteria die onder 3.4 beschreven zijn. Er wordt een basiskwaliteit gevraagd. Afwijkingen van deze criteria zijn mogelijk wanneer deze in dienst staan van het plan zelf.
vrij:	Het plan wordt op geen enkel beoordelingsaspect van deze aspectgroep preventief getoetst. Alleen bij excessen kan repressief getoetst worden.

Opmerking: de verschillende "vrijheidsgraden" hebben alleen betrekking op de welstandstoetsing. Afmetingen e.d. zijn nog steeds strikt in een bestemmingsplan vastgelegd.

Tabel beoordelingsaspecten

A. Hoofdaspecten

Plaatsing en situering	▪ Afstemming van de plaats van het object op de gebiedskarakteristiek of de beeldkwaliteitseisen; ▪ Afstemming van de plaats van het object op de kavel met de ruimtelijk-functionele en architectonische opzet van het object; ▪ Wanneer sprake is van meerdere bouwdelen: overeenstemming van de situering van de bouwdelen onderling met de ruimtelijk-functionele en architectonische opzet van het object; ▪ Afwijkingen dienen een positieve bijdrage te leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Bij afwijkingen zal een positief welstandsadvies voorzien moeten zijn van een motivatie.
Massavorm	▪ Afstemming van de massavorm van het object op de gebiedskarakteristiek of de beeldkwaliteitseisen; ▪ Afstemming van de massavorm van het object op die van de belendingen; ▪ Een evenwichtige compositie van de massavorm van het object; ▪ Wanneer sprake is van meerdere bouwdelen: een evenwichtige en samenhangende compositie van de bouwdelen onderling; ▪ Schaal- en maatverhoudingen (bijvoorbeeld tussen gevelvlak en dakvlak), horizontaliteit, verticaliteit, nokrichting en oriëntatie, kapvorm en dakhellingshoek, profielvorm; ▪ Afwijkingen dienen een positieve bijdrage te leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Bij afwijkingen zal een positief welstandsadvies voorzien moeten zijn van een motivatie.
Gevelopbouw	▪ Afstemming van de gevelopbouw van het object op de gebiedskarakteristiek of de beeldkwaliteitseisen; ▪ Afstemming van de gevelopbouw van het object op die van de belendingen; ▪ Een evenwichtige compositie van de gevelopbouw; ▪ Verhouding tussen verschillende gevelvlakken, open-dicht verhouding ▪ Afwijkingen dienen een positieve bijdrage te leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Bij afwijkingen zal een positief welstandsadvies voorzien moeten zijn van een motivatie.

Materialen en kleuren hoofdvlakken	▪ Afstemming van de materialen en kleuren van de hoofdvlakken op de gebiedskarakteristiek of de beeldkwaliteitseisen; ▪ Afstemming van de materialen en kleuren van de hoofdvlakken op die van belendingen; ▪ Consistente toepassing van materialen en kleuren van de hoofdvlakken in dienst van de architectonische expressie van massavorm en gevelopbouw; ▪ Evenwicht en samenhang in de materiaal- en kleurtoepassing op zich. ▪ Afwijkingen dienen een positieve bijdrage te leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Bij afwijkingen zal een positief welstandsadvies voorzien moeten zijn van een motivatie.

B. Deelaspecten

Compositie massaonderdelen	▪ Afstemming van de compositie van de massaonderdelen op de gebiedskarakteristiek of de beeldkwaliteitseisen; ▪ Afstemming van de compositie van de massaonderdelen op de belendingen; ▪ Evenwichtige verhouding van massaonderdelen tot de hoofdmassavormen; ▪ Evenwicht en samenhang in compositie van massaonderdelen; ▪ Structurele verwantschap (kenmerkende massaverhoudingen en hiërarchie), schaal en maat. ▪
Gevelindeling	▪ Afstemming van de gevelindeling op de gebiedskarakteristiek of de beeldkwaliteitseisen; ▪ Afstemming van de gevelindeling op de belendingen; ▪ Evenwicht in samenhang in de gevelindeling op zich; ▪ Plaatsing van gevelelementen in het vlak, open-dicht verhouding, verticaliteit-horizontaliteit, hiërarchische verhoudingen tussen gevelelementen onderling.
Vormgeving gevelelementen	▪ Afstemming van de vormgeving van de gevelelementen op de gebiedskarakteristiek of de beeldkwaliteitseisen; ▪ Afstemming van de vormgeving van de gevelelementen op de belendingen; ▪ Vormgeving van de gevelelementen in dienst van de architectonische expressie van het gevelvlak; ▪ Evenwicht en samenhang in vormgeving gevelelementen op zich.

C. Detailaspecten

Materialen en onderdelen	▪ Afstemming van de materiaalkeuze voor onderdelen op de gebiedskarakteristiek of de beeldkwaliteitseisen; ▪ Afstemming van de materiaalkeuze voor onderdelen op die van de belendingen; ▪ Consistente materiaalkeuze voor onderdelen in dienst van de architectonische expressie van het object; ▪ Evenwicht en samenhang in de materiaalkeuze voor onderdelen op zich. ▪
Kleuren onderdelen	▪ Afstemming van de kleurkeuze voor onderdelen op de gebiedskarakteristiek of de beeldkwaliteitseisen; ▪ Afstemming van de kleurkeuze voor onderdelen op die van de belendingen; ▪ Consistente kleurkeuze voor onderdelen in dienst van de architectonische expressie van het object; ▪ Evenwicht en samenhang in de kleurkeuze voor onderdelen op zich.
Detaillering onderdelen	▪ Afstemming van de detaillering van onderdelen op de gebiedskarakteristiek of de beeldkwaliteitseisen; ▪ Afstemming van de detaillering van onderdelen op die van de belendingen, consistente detaillering van onderdelen in dienst van de architectonische expressie van het object; ▪ Evenwicht en samenhang in de detaillering van onderdelen op zich.

8. Algemene criteria

8.1. Inleiding

De algemene welstandscriteria die in dit hoofdstuk 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, dhr. 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.

8.2. Toepassing

In bijzondere situaties wanneer de gebiedsgerichte en de objectgerichte welstandscriteria ontoereikend zijn, kan het nodig zijn expliciet terug te grijpen op de algemene welstandscriteria.
Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer een bouwplan slaafs de gebiedsgerichte beschrijvingen en gebiedsgerichte welstandscriteria volgt zonder daar enige inspiratie aan te ontlenen. Een dergelijk bouwplan voegt weinig toe aan die omgeving. Het is alleen meer van hetzelfde en het bouwwerk zelf blijft zo onder de maat dat het zijn omgeving negatief zal beïnvloeden.
Ook wanneer een bouwplan afwijkt van de bestaande of toekomstige omgeving maar door bijzondere schoonheid wél aan redelijke eisen van welstand voldoet, 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 de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria. In 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.

8.3. Beoordelingsaspecten en criteria

8.3.1. 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.

8.3.2. 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.

8.3.3. Betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context

Van een bouwwerk dat voldoet aan de 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. 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.

8.3.4. 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.

8.3.5. 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 toepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.

leder 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.
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.

8.3.6. 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.

Bijlage 1

Beeldbepalende panden en Rijksmonumenten Reusel-De Mierden

Beeldbepalende panden Reusel-De Mierden

Lijst vastgesteld door de gemeenteraad op 17 december 2001

Reusel

1. Hondsbos 21
2. Turnhoutseweg 54-a
3. Turnhoutseweg 56
4. Turnhoutseweg 9
5. Turnhoutseweg 11
6. Turnhoutseweg 13
7. Turnhoutseweg 17
8. Turnhoutseweg 19
9. Turnhoutseweg 21
10. Turnhoutseweg 23
11. Kerkplein 1 (kerk)
12. Kerkstraat 1 (pastorie)
13. Voort 13
14. Wilhelminalaan 31
15. Lensheuvel 54
16. Lensheuvel 56
17. Turnhoutseweg 27
18. Turnhoutseweg 49
19. Wilhelminalaan 28
20. Wilhelminalaan 34

Lage Mierde

1. Bernardusweg 1
2. Bernardusweg 3
3. Bernardusweg 5
4. Hoogemierdseweg 13
5. Kloosterstraat 11
6. Vloeieind 9
7. Hoosemansstraat 4
8. Dorpsplein 13
9. Dorpsplein 27
10. Braakhoek 3
11. Braakhoek 5
12. Dorpsplein 11
13. Draaiboom 56
14. Vloeieind 8
15. Vloeieind 12
16. Mispeleind 3
17. Draaiboom 1

Hooge Mierde

1. Smidsstraat 7
2. Smidsstraat 13
3. Schoolstraat 13
4. Schoolstraat 13-a
5. Sint Cornelisstraat 12
6. Hoogstraat 14
7. Hoogstraat 14-a
8. Hoogstraat 27
9. Kuilenrode 9
10. Smidsstraat 19
11. Hoogstraat 2
12. Prins Hendriklaan 2

Hulsel

1. Kerkweg 2
2. Willibrordlaan 27
3. Willibrordlaan 23

Rijksmonumenten

1. Dorpsplein 1 Lage Mierde (kerktoren en kerk)
2. Wellenseind 6 Lage Mierde (boerderij)
3. Kloosterstraat 41 Lage Mierde (woonhuis)
4. De Luther 15 Hooge Mierde (boerderij
5. Prins Hendriklaan 1 Hooge Mierde (helft van boerderij)
6. Prins Hendriklaan 3 Hooge Mierde (helft van boerderij)
7. Prins Hendriklaan 5 Hooge Mierde (arbeiderswoning)
8. Schoolstraat 9 Hooge Mierde (kerktoren en kerk)
9. Torendreef 1 Hooge Mierde (pastorie)
10. Turnhoutseweg 22 Reusel (sigarenfabriek)
11. Turnhoutseweg 52 Reusel (woning en tramremise)
12. Willibrordlaan 21 Hulsel (kerk)

BIJLAGE 2

SNELTOETSCRITERIA

voor veel voorkomende kleine bouwplannen
gemeente Reusel-De Mierden

Voorwoord

Deze notitie biedt gestandaardiseerde welstandscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen, als basis voor het gemeentelijk welstandsbeleid ten aanzien van deze kleine bouwplannen. Daarmee wordt de mogelijkheid geschapen voor ambtelijke afhandeling van licht-vergunningplichtige bouwwerken. De notitie is daarmee een uitwerking van de bij algemene maatregel van bestuur verplicht gestelde "loketcriteria".

Door middel van een voorzichtige standaardisering van de advieslijn ten aanzien van veel voorkomende kleine bouwplannen wordt helderheid en consistentie nagestreefd voor de aanvrager, de gemeente en de welstandscommissie. Getracht is een consensus te bereiken die na opmerkingen van diverse partijen uiteindelijk heeft geleid tot een 'grote gemene deler'. Op deze manier is een verzameling gestandaardiseerde criteria ontstaan, waarop in principe elke gemeente haar welstandsbeleid kan baseren.

De samenstellers hebben de voorkeur gegeven aan de term "sneltoetscriteria" boven "loketcriteria" omdat de term "loketcriteria" ten onrechte de indruk zou kunnen wekken dat aan het loket van bouw- en woningtoezicht op basis van deze criteria stante pede een vergunning kan worden afgegeven. Ze zijn echter wel "dermate concreet dat een aspirant-bouwer als het ware aan het loket van de gemeente zelf al kan zien of zijn bouwplan voldoet aan die criteria". De criteria voldoen daarmee aan de eisen die de wetgever in het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken stelt.

Inhoudsopgave

Voorwoord 3
Inhoudsopgave 4

1. Inleiding

1.1 Algemeen 5
1.2 Toepassingen en gebruik 7
1.3 Uitgangspunten 9
1.4 Precedentwerking 13

2. Sneltoetscriteria

2.1 Algemeen 15
2.2 Aan- en uitbouwen 17
2.3 Bijgebouwen en overkappingen 24
2.4 Kozijn- en gevelwijzigingen 30
2.5 Dakkapellen 34
2.6 Erfafscheidingen 42
2.7 Overige licht-vergunningplichtige bouwwerken 45
2.8 Rolhekken, luiken en rolluiken 46

Bijlage:

1. Begrippenlijst 48
2. Bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken (AMvB 12-07-2002) 61

1. Inleiding

1.1 Algemeen

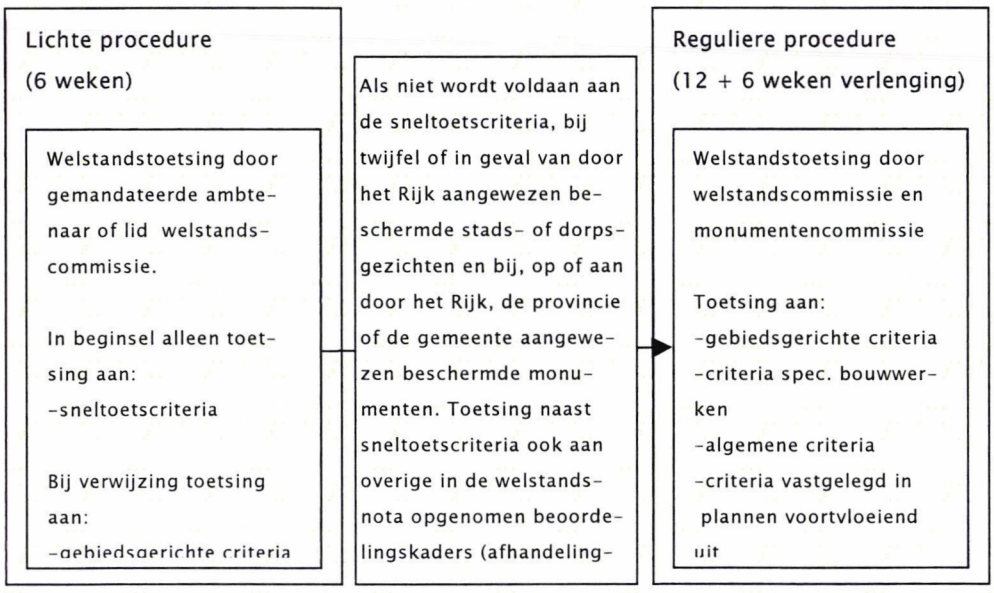
De nieuwe Woningwet 2001 (in werking getreden op 1 januari 2003) geeft enkele kaders waarbinnen het welstandstoezicht dient plaats te vinden. Een van die kaders is de verplichting tot het opstellen van een welstandsnota met gebieds- en objectgerichte welstandscriteria. Aangezien de welstandsnota tot doel heeft het welstandsbeleid inzichtelijk en bespreekbaar te maken is het wenselijk de regelgeving ten aanzien van het welstandstoezicht openbaar te maken in een welstandsnota en te plaatsen in een begrijpelijke context.

In veruit de meeste gevallen komen mensen via de bouwvergunningsaanvraag of in het voortraject daarvan met welstand in aanraking. Met de nieuwe Woningwet 2001 is ook de bouwvergunningsprocedure voor een gedeelte veranderd. In de nieuwe Woningwet 2001 bestaan alleen nog vergunningsvrije en vergunningplichtige bouwwerken. Daarnaast is er een lichte en een reguliere procedure geïntroduceerd.

Per Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) is een lijst opgesteld van bouwvergunningvrije bouwwerken en bouwwerkzaamheden waarvoor een lichte bouwvergunningsprocedure gaat gelden. Bouwvergunningsaanvragen voor bouwwerken die niet behoren tot de categorie bouwvergunningvrije of lichtvergunningplichtige bouwwerken vallen onder de reguliere bouwvergunningsprocedure. De afhandeling van de bouwaanvraag bij reguliere vergunningplicht duurt maximaal 12 weken met de mogelijkheid tot verdaging van ten hoogste nog eens 6 weken als burgemeester en wethouders daar toe besluit en goedkeuring heeft gekregen van de gemeenteraad.

De reguliere bouwvergunning kan op aanvraag (verzoek) ook in twee fases worden verleend.

Bij de lichte procedure mag de afhandeling maximaal 6 weken duren. Bij overschrijding van deze termijn wordt een vergunning van rechtswege verleend. Het betreffen hier kleine veelvoorkomende bouwwerken zoals dakkapellen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en dergelijke, binnen de ruimtelijke eisen die gesteld zijn in de AMvB. Ten behoeve van de toetsing van deze licht-vergunningplichtige bouwplannen zijn zogenaamde sneltoetscriteria geformuleerd. Het gaat hier om objectieve welstandscriteria die de planindiener vooraf zoveel mogelijk duidelijkheid dient te geven. De sneltoetscriteria kunnen gezien worden als een verzameling standaardoplossingen die in elk geval geen bezwaren zullen oproepen. Wanneer een bouwplan niet strijdig is met de sneltoetscriteria kan de vergunning binnen zeer korte termijn worden verleend.



1.2 Toepassingen en gebruik

De sneltoetscriteria kunnen gebruikt worden voor:
1. preventieve toetsing van licht-vergunningplichtige bouwplannen
2. vrijwillige toetsing van vergunningsvrije bouwplannen

Voor repressieve toetsing van vergunningvrije bouwplannen zijn de sneltoetscriteria niet geschikt; daarvoor wordt verwezen naar de excessenregeling elders in de welstandsnota.

Preventieve welstandstoetsing

Als een bouwplan vergunningplichtig is wordt door de AMvB (zie bijlage 2) bepaald of een lichte of reguliere procedure wordt gevolgd. Alle vergunningplichtige bouwplannen dienen in ieder geval getoetst te worden aan het bestemmingsplan, de bouwverordening, het bouwbesluit en aan redelijke eisen van welstand.

Bij de lichte bouwvergunningsprocedure hebben burgemeester en wethouders de mogelijkheid om zelf te toetsen aan redelijke eisen van welstand zonder advies te vragen aan de welstandscommissie. Het gemeentebestuur kan deze toets in haar naam door een ambtenaar van bouw- en woningtoezicht laten verrichten overeenkomstig het advies van haar welstandscommissie en met verwijzing naar de sneltoetscriteria. Wanneer een bouwplan niet aan de sneltoetscriteria voldoet of wanneer er sprake is van een bijzondere situatie, waarbij twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van deze criteria, kan het bouwplan alsnog aan de welstandscommissie of een door de commissie gemandateerd lid worden voorgelegd. De welstandscommissie zal in deze gevallen met inachtneming van de gestelde sneltoetscriteria en met onder andere de gebiedsgerichte of de algemene welstandscriteria beoordelen of het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Op deze manier kunnen licht-vergunningplichtige bouwwerken die in eerste instantie niet voldoen aan de sneltoetscriteria alsnog door de welstandscommissie bezien worden in relatie tot de context van het gebied waar het bouwplan geplaatst wordt.

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

Vrijwillige welstandstoetsing

Om te voorkomen dat men achteraf geconfronteerd wordt met redelijke eisen van welstand kan een initiatiefnemer van een te bouwen vergunningsvrij bouwwerk dit vrijwillig laten toetsen aan redelijke eisen van welstand. De sneltoetscriteria kunnen dus ook dienen als adviserend kader.

1.3 Uitgangspunten

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

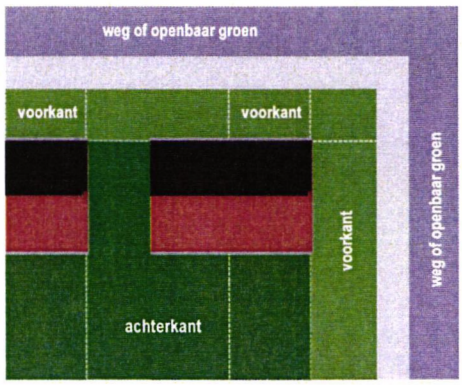
Relatie met het bestemmingsplan
In artikel 44 van de nieuwe Woningwet wordt geregeld dat een bouwvergunning slechts mag en moet worden geweigerd als deze niet voldoet aan onder andere de bouwverordening, bestemmingplan of redelijke eisen van welstand. De welstandstoetsing dient alleen betrekking te hebben op het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkelingen daarvan. Jurisprudentie heeft uitgewezen dat als het bestemmingsplan het bouwwerk toestaat deze welstandshalve niet meer afgewezen kan worden op basis van plaatsing en maatvoering als deze reeds in het bestemmingsplan zijn vastgelegd. Bestemmingsplanvoorschriften prevaleren dus boven welstandscriteria. Dit houdt in dat welstandscriteria in beginsel geen eisen kunnen stellen aan zaken die al geregeld zijn in het bestemmingsplan of Bouwbesluit. Wel is het mogelijk dat welstandscriteria een aanvullende werking hebben op het geregelde in het bestemmingsplan of Bouwbesluit.

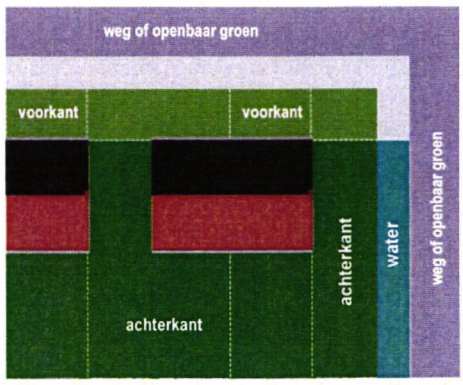
Voor de opgenomen sneltoetscriteria is ervan uitgegaan dat het bestemmingsplan altijd maatgevend is. Dat wil echter niet zeggen dat er geen sneltoetscriteria over plaatsing en maatvoering zijn opgenomen, maar dat deze dan betrekking hebben op de visuele kwalitatieve hoedanigheid van het bouwwerk. Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regelend op voor wat betreft functie, plaatsing en maatvoeringen van kleine bouwwerken.

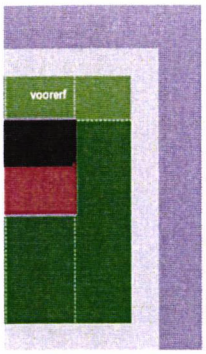
Voor- en achterkant benadering (AMvB)

De voor- en achterkant benadering 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 of aan de achterkant van een bouwwerk. Vanuit welstandsoptiek is het bouwen aan de voorkant in het algemeen kwetsbaarder dan het bouwen aan de achterkant.

Onder voorkant wordt in dit verband verstaan 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. Onder achterkant wordt in dit verband verstaan 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. Het begrip 'weg' wordt nader verklaard in de Wegenverkeerswet. Bij het begrip 'openbaar groen' moet worden uitgegaan van hetgeen daaronder in het normale spraakgebruik wordt verstaan, zoals parken, plantsoenen en speelveldjes, die het gehele jaar (of een groot deel van het jaar) voor het publiek toegankelijk zijn. 'Gekeerd naar de weg of het openbaar groen' impliceert dat tussen het gebouw of het erf en de weg of het openbaar groen een directe feitelijke relatie is. Die relatie is er niet wanneer zich tussen het gebouw of het erf en de weg of het openbaar groen andere begrenzende elementen aanwezig zijn, zoals het erf van de buren, bos, (bij)gebouwen of water. Dit betekent dat bijvoorbeeld bij een sloot als scheidend element de zijkant gekeerd naar de weg of het openbaar groen een achterkant wordt in plaats van een voorkant.











Met het oog op behoud van kwaliteit worden bouwwerken aan de voorkant altijd kritischer beoordeeld. In de sneltoetscriteria is daarom voor een aantal bouwwerken onderscheid gemaakt tussen bouwwerken aan de voorkant en aan de achterkant. Voor dakkapellen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is in de welstandcriteria onderscheid gemaakt in criteria voor de voor- en achterkant, zoals deze begrippen door de AMvB zijn vastgelegd.

Opvallend is dat er een overlap is tussen voor- en achterkant. Dit heeft met name te maken met de definities van erven (deze overlappen elkaar namelijk ook). In de toelichting van de AMvB kan men lezen dat er eigenlijk alleen een definitie van voorkanten wordt gegeven. Dit impliceert dat de term voorkant bepalend is. Een plan in het overlapgebied zal dus als een plan aan de voorkant moeten worden gezien.

Met de in de AMvB opgenomen definities wordt overigens nog niet de vraag beantwoord welke gevels nu als voor-, achter- en/of zijgevel moet worden aangemerkt. Voor het antwoord op die vraag is bepalend welke gevel in het concrete geval als voorgevel moet worden beschouwd. Wanneer is vastgesteld welke gevel de voorgevel is, kan vervolgens eenvoudig worden bepaald welke gevel de achtergevel is en dus ook welke gevels zijgevels zijn. Er zijn gevallen denkbaar waarin discussie kan ontstaan. In dergelijke gevallen moet voor het bepalen welke gevel de voorgevel is, primair worden afgegaan op de ligging van de voorgevelrooilijn, zoals die in het bestemmingsplan of in de bouwverordening is aangegeven. Als ook dan nog twijfel bestaat zal de feitelijke situatie doorslaggevend zijn voor de vraag waar zich de voorgevel bevindt.

Mede aan de hand van de jurisprudentie kunnen daarvoor als aanknopingspunten worden gehanteerd de systematiek van huisnummering (waar zich het huisnummer bevindt), de zijde van het gebouw waar zich de voordeur of hoofdingang bevindt, de plaats waar de brievenbus is aangebracht en de plaats waar zich de hoofdontsluiting van het perceel bevindt.

Voor de goede orde wordt erop gewezen dat voor de toepassing van dit besluit een gebouw slechts één voorgevel heeft. Onder verwijzing naar de jurisprudentie inzake het bouwvergunningvrij bouwen bij hoekwoningen kan dus niet gesteld

worden dat een hoekwoning, waarbij sprake is van twee voorgevelrooilijnen, ook twee voorgevels heeft.

'Objectieve' sneltoetscriteria

De intentie van de nieuwe Woningwet is dat gemeenten een toetsbaarder, objectiever en transparanter welstandsbeleid formuleren en uitvoeren. Dit betekent dat enerzijds een grote duidelijkheid moet zijn over het welstandstoezicht, en anderzijds dat de criteria een bepaalde eenduidigheid moeten hebben; m.a.w. 'objectief' toetsbaar moeten zijn.

Dit hoeft niet te betekenen dat de sneltoetscriteria altijd 100% meetbaar, dus absoluut van aard, zijn. Absolute criteria leveren slechts één mogelijk resultaat op terwijl objectieve sneltoetscriteria 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, waarbij veelal wordt verwezen naar vergelijkbare kenmerken van het hoofdgebouw, belendende bebouwing of bouwblok.

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 sneltoetscriteria is dit thema als uitgangspunt gehanteerd.

Bij de sneltoetscriteria is meestal uitgegaan van een standaardplan voor het betreffende bouwwerk. Alle uitzonderingen daarop verdienen extra aandacht en worden dus beoordeeld door een welstandscommissie aan redelijke eisen van welstand.

1.4 Precedentwerking

In vele 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 redelijk 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 afwijken van de verwijzingen naar eerder uitgevoerde bouwwerken. Bouwaanvragers kunnen dan alleen nog verwijzen naar eerder uitgevoerde bouwwerken in de omgeving. Dit sluit niet alle precedentwerking uit. Ook in de directe omgeving zijn vaak voorbeelden aan te dragen die niet voldoen aan redelijk eisen van welstand. Het op deze manier 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.

- Bestaande situatie is maatgevend
- Nieuw beleid is maatgevend (uitsterfregeling)
- Vastgelegde trendsetter is maatgevend

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 goedgekeurd exemplaar, of;
- een door B&W gedoogd of bij handhaving niet aangepakt exemplaar.

Zo zullen bijvoorbeeld dakkapellen aan de voorkant die al geplaatst zijn bepalend zijn voor nieuwe bouwaanvragen. Dit heeft tot gevolg dat al geplaatste bouwwerken die niet voldoen aan redelijke eisen van welstand ook bepalend zijn.

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 kunnen niet verwijderd worden maar zullen langzamerhand verdwijnen (uitsterven) doordat het nieuwe beleid bepalend is. Het door bouwaanvragers verwijzen naar deze eerder toegestane exemplaren gaat niet meer op, de gemeente heeft namelijk een duidelijk standpunt ingenomen.

Het nieuwe beleid ten aanzien van bouwplannen dient dan wel duidelijk te worden vertaald in welstandscriteria waaraan consequent getoetst dient te worden. Indien er alsnog afgeweken wordt van de opgenomen welstandscriteria dient dat goed beargumenteerd te worden. Deze afwijkingen zullen bovendien beschouwd worden als nieuwe uitzonderingen/mogelijkheden. Het gevaar blijft dus dat er nieuwe precedentvoorbeelden ontstaan.

Vastgelegde trendsetter is maatgevend
Een tussenoplossing wordt geboden door het introduceren 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 exemplaren.

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

2. Sneltoetscriteria

2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden sneltoetscriteria gegeven voor, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, kozijn- en gevelwijzigingen, dakkapellen, erfafscheidingen, rolhekken, luiken en rolluiken. Een bouwplan is in ieder geval niet strijdig met redelijke eisen van welstand als:

- Het bouwwerk voldoet aan de door de gemeente vastgestelde sneltoetscriteria, of;
- Het bouwwerk bij vervanging qua plaatsing en vormgeving identiek is aan het oorspronkelijke bouwwerk, mits de vervanging geen gevolg is van repressief welstandstoezicht, 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 woonwijk.

Als er voor een bepaald type licht-vergunningplichtig bouwplan geen sneltoetscriteria zijn opgenomen zal het bouwplan door de welstandscommissie getoetst worden aan redelijke eisen van welstand. De welstandscommissie zal het bouwplan dan beoordelen op basis van de gebiedsgerichte en/of de algemene welstandscriteria opgenomen in de welstandsnota. Het kan voorkomen dat een bouwwerk in strijd is met de criteria maar wel een waardevolle en/of kwalitatieve toevoeging vormt voor het hoofdgebouw 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 aan 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 art. 4:84 Awb

Tenzij anders is aangegeven, worden de afstanden loodrecht en maten buitenwerks (buitenzijde gebouw) gemeten.

2.2 Aan- en uitbouwen

Omschrijving en uitgangspunten
Een aan- of uitbouw is een grondgebonden toevoeging van één bouwlaag aan een gevel van een gebouw. Het bestemmingsplan treedt bij de vergunningplichtige aan- en uitbouwen in eerste instantie regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen. Aan- en uitbouwen worden in grote aantallen gerealiseerd. Als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, zijn ze voor het straatbeeld zeer bepalend. De voorkeur gaat daarom uit naar een aan- of uitbouw aan de achterkant (achtererf of zijerf als deze niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen). Om het straatbeeld te respecteren en intact te houden dient er bij de mogelijke toepassing van aan- en uitbouwen aan de voorkant een bufferzone aanwezig te zijn tussen gevel en straat.

De gemeente streeft in gebieden met een samenhangende ruimtelijk-formele karakteristiek naar een herhaling van gelijkvormige exemplaren die passen bij het karakter van de straat en de gebouwen. Belangrijk is dat de contour en het silhouet van het oorspronkelijke gebouw of bouwblok zichtbaar blijven en dat de aan- of uitbouw qua uitstraling en volume ondergeschikt is aan het oorspronkelijke gebouw.

Welstandscriteria voor aan- en uitbouwen aan de voorkant
Een aan- of uitbouw aan de voorkant is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een aan- of uitbouw niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.



fig. 1 zijaanbouw te dicht bij voorgevelrooilijn



fig. 2 zijaanbouw te hoog



fig. 3 opzichtig materiaalgebruik



fig. 4 goed geplaatst, passende vormgeving en materiaaltoepassing

aan- en uitbouwen aan de voorkant

algemeen:
- voor gebieden met welstandsniveau 1 (zie bijlage 3) gelden afwijkende (gebiedsgerichte) welstandscriteria. Plannen in die gebieden worden voorgelegd aan de welstandscommissie en getoetst op de gebiedsgerichte criteria.
- de aan- of uitbouw is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw
- geen secundaire aan- of uitbouw (bijvoorbeeld aan een bestaande aan- of uitbouw)

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 / vloer 1ste verdieping van hoofdgebouw en minimaal 1 meter onder de gootlijn
- breedte maximaal 75% van de breedte van de oorspronkelijke zijgevel
- diepte maximaal 3.00 m. gemeten vanaf oorspronkelijke zijgevel
- oppervlakte tot in totaal maximaal 50% van het oorspronkelijk zijerf is bebouwd

aan de voorgevel:
- hoogte niet hoger dan eerste bouwlaag / vloer 1ste verdieping van hoofdgebouw en minimaal 1 meter 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 rechthoekige plattegrond
- plat afgedekt

- gevelgeleding gelijk aan de gevelgeleding van hoofdgebouw. Bij erkers betekent dat dat de erker in het gat past van het oorspronkelijke gevelelement, 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 een 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 m.b.v. scheidende penant

Welstandscriteria voor aan- en uitbouwen aan de achterkant

Een aan- of uitbouw aan de achterkant is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een aan- of uitbouw niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

aan- en uitbouwen aan de achterkant

algemeen:

- voor de gebieden met welstandsniveau 1 gelden afwijkende (gebiedsgerichte) welstandscriteria. Plannen in die gebieden worden voorgelegd aan de welstandscommissie en getoetst op de gebiedsgerichte criteria.
- de aan- of uitbouw is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw
- geen secundaire aan- of uitbouw (bijvoorbeeld aan bestaande aan- of uitbouw)

plaatsing en aantal:

- afstand van de aan- of uitbouw aan de zijgevel tot voorerf minimaal 3.00 m.
- aan- of uitbouw aan de achtergevel mag niet buiten de zijgevel uitsteken, tenzij er sprake is van een hoekaanbouw (geen hoekaanbouw als zijerf grenst aan weg of openbaar groen)
- er is geen andere aan- of uitbouw aan de betreffende gevel aanwezig

maatvoering:

- hoogte in ieder geval niet hoger dan eerste bouwlaag / vloer 1ste verdieping van hoofdgebouw
- breedte achteraanbouw maximaal 100% van de breedte oorspronkelijke achtergevel van hoofdgebouw
- breedte zijaanbouw maximaal 3.50 m. gemeten vanaf oorspronkelijke gevel
- oppervlakte tot in totaal maximaal 50% van het oorspronkelijk achter- of zijerf is bebouwd

vormgeving:

- vormgegeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond
- plat afgedekt of desgewenst een van het hoofdgebouw afgeleide kapvorm, -helling en nokrichting; serres met een enkelvoudig flauw-hellend transparant dak
- geen doorgetrokken dakvlak van hoofdgebouw over aan- of uitbouw
- gevelgeleding gelijk aan de gevelgeleding van hoofdgebouw, behalve bij serres
- indeling en profielen van kozijnen gelijk aan die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw; bij serres een regelmatige verdeling van kozijnstijlen
- 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 hoofdgebouw

- aan- of uitbouw bestaat uit minimaal 20% en maximaal 75% openingen/glasvlak, bij serres zijn dak en achtergevel volledig transparant
- bij tussenwoningen een eenvormige en ondergeschikte overgang door bijvoorbeeld gemetselde muur op erfgrens (muurdam) of m.b.v. scheidende penant; serres worden op de erfgrens beëindigd met een horizontaal beëindigde, gemetselde gevel die dak en achtergevel volledig opsluit

2.3 Bijgebouwen en overkappingen

Omschrijving en uitgangspunten

Een bijgebouw of overkapping is een grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag. Een bijgebouw staat los op het erf van het hoofdgebouw en is meestal bedoeld als schuur, tuinhuis, of garage. De overkapping staat los op het erf of tegen het hoofdgebouw aan en is meestal bedoeld als carport of luifel boven een deur of raampartij. Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen. Als bijgebouwen en overkappingen zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, zijn ze voor het straatbeeld zeer bepalend. De voorkeur gaat daarom uit naar een bijgebouw of overkapping aan de achterkant (achtererf of zijerf als deze niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen).



fig. 5 te hoog



fig. 6 geen afstemming op andere bijgebouwen

De gemeente streeft in principe naar een bescheiden uiterlijk van de bijgebouwen en overkappingen: materialen en kleuren van gevels en dakvlakken afgestemd op die van het hoofdgebouw, eenvoudige kapvorm en geen onnodig grote dakoverstekken of versieringen. Bijgebouwen moeten qua uitstraling en volume onderschikt zijn aan het oorspronkelijke hoofdgebouw en afgestemd worden op het karakter van het hoofdgebouw of de erfinrichting. Een belangrijk kenmerk van een



fig. 7 sterk afwijkend materiaalgebruik



fig. 8 goede afstemming op omgeving

overkapping is de transparantie. Overkappingen mogen niet met wanden worden dichtgezet.

Bijgebouwen of overkappingen die contrasteren met het hoofdgebouw zullen altijd aan de welstandscommissie worden voorgelegd.

Welstandscriteria voor bijgebouwen en overkappingen aan de voorkant

Een bijgebouw of overkapping aan de voorkant is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een bijgebouw of overkapping niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

Een bijgebouw of overkapping op het voorerf is altijd van grote invloed op het straatbeeld. Deze bijgebouwen of overkappingen zullen dan ook altijd aan de welstandscommissie worden voorgelegd.

bijgebouwen en overkappingen aan de voorkant

algemeen:

- voor de gebieden met welstandsniveau 1 gelden afwijkende (gebiedsgerichte) welstandscriteria. Plannen in die gebieden worden voorgelegd aan de welstandscommissie en getoetst op de gebiedsgerichte criteria.
- geen secundaire overkapping (bijvoorbeeld aan een reeds bestaande aan- , uitbouw of bijgebouw)

plaatsing en aantal:

- geen bijgebouw of overkapping op het voorerf (voor advies naar de welstandscommissie)
- afstand tot voorerf minimaal 3.00 m.
- afstand tot erfgrens minimaal 0.50 m. (achter erfafscheiding) tenzij bijgebouw wat betreft materialisering is geïntegreerd in erfafscheiding (bijvoorbeeld beide metselwerk)
- afstand tot gevels hoofdgebouw minimaal 2.00 m. voor bijgebouwen
- niet meer dan twee bijgebouwen en/of overkappingen op het gehele erf

maatvoering:

- hoogte maximaal 3.00 m. gemeten vanaf het aansluitend terrein
- oppervlakte maximaal 10 m^2 tot in totaal maximaal 50% van het oorspronkelijk achter- of zijerf is bebouwd

vormgeving:

- vormgegeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond
- overkapping met maximaal 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 of afgestemd op tuinkarakter (metselwerk of hout). Geen golfplaat, betonplaten of damwandprofielen.
- bij integratie met erfafscheiding materiaal en kleurgebruik gelijk aan erfafscheiding
- gevels bijgebouw bestaan uit maximaal 75% gevelopeningen/glasvlak

Welstandscriteria voor bijgebouwen en overkappingen aan de achterkant

Een bijgebouw of overkapping aan de achterkant is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een bijgebouw of overkapping niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

bijgebouwen en overkappingen aan de achterkant

algemeen:

- voor de gebieden met welstandsniveau 1 gelden afwijkende (gebiedsgerichte) welstandscriteria. Plannen in die gebieden worden voorgelegd aan de welstandscommissie en getoetst op de gebiedsgerichte criteria.
- geen secundaire overkapping (bijvoorbeeld aan een reeds bestaande aan- , uitbouw of bijgebouw)

plaatsing en aantal:

- afstand tot voorerf minimaal 3.00 m.
- afstand tot erfgrens minimaal 0.50 m. (achter erfafscheiding) tenzij bijgebouw wat betreft materialisering is geïntegreerd in erfafscheiding (bijvoorbeeld beide metselwerk)
- afstand tot gevels hoofdgebouw minimaal 2.00 m. voor bijgebouwen
- niet meer dan twee bijgebouwen en overkappingen op het gehele erf

maatvoering:

- hoogte maximaal 3.25 m. gemeten vanaf het aansluitend terrein
- bij toepassing van zadeldak goothoogte maximaal 3.00 m. en nokhoogte maximaal 5.00 m. gemeten vanaf het aansluitend terrein
- oppervlakte maximaal 30 m^2 tot in totaal maximaal 50% van het oorspronkelijk achter- of zijerf is bebouwd

vormgeving:

- vormgegeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond
- overkapping met maximaal twee zijden tegen gevels hoofdgebouw en minimaal aan twee zijden open.

- plat afgedekt of desgewenst een van het hoofdgebouw afgeleide kapvorm, -helling en nokrichting
- geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten

materiaal en kleur:
- materiaal en kleur gevels, kozijnen en profielen gelijk aan het hoofdgebouw of afgestemd op tuinkarakter (metselwerk of hout). Geen betonplaten of damwandprofielen in het zicht
- gevels bijgebouw bestaan uit maximaal 75% gevelopeningen/glasvlak

2.4 Kozijn- en gevelwijzigingen

Omschrijving en uitgangspunten

Van een kozijn- of gevelwijziging is sprake bij het veranderen of verplaatsen van een kozijn, kozijninvulling, luik of gevelpaneel. Omdat de opbouw en indeling van de gevel een belangrijk onderdeel is van de architectonische vormgeving van het gebouw en/of de straatwand moeten ook de kozijn- of gevelwijzigingen zorgvuldig worden ingepast. Samenhang en ritmiek in straatwanden mogen niet worden verstoord door incidentele kozijn- of gevelwijzigingen. Met name een kozijn- of gevelwijziging in de voorgevel of zijgevel als deze gekeerd is naar de weg of het openbaar groen vraagt om een zorgvuldige vormgeving. Een kozijn- of gevelwijziging moet passen bij het karakter van het hoofdgebouw en de karakteristiek van de omgeving. Een naoorlogse woning vraagt bijvoorbeeld om andere vormgeving dan een historisch pand uit de 19de eeuw.

Het uitgangspunt van de sneltoetscriteria is dat de oorspronkelijke of originele vormgeving in elk geval niet strijdig is met redelijke eisen van welstand. Belangrijke te handhaven kenmerken daarbij zijn de maatvoering van de negge en profilering van het kozijn en het raamhout. De materialisering en (mate aan) detaillering is voornamelijk afhankelijk van het gebiedsgerichte beoordelingskader.

Wijzigingen in de gevel die contrasteren met het hoofdgebouw of de directe omgeving zullen altijd aan de welstandscommissie voorgelegd.

fig. 9 samenhang straatbeeld verstoord door afwijkend kozijn



fig. 10 nog meer verstoring door afwijkend materiaal voor kozijnen en gevelvlak



fig. 11 bestaande indeling gerespecteerd bij vervanging



Welstandscriteria voor kozijn- of gevelwijzigingen
Een kozijn- of gevelwijziging is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een kozijn- of gevelwijziging niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

Wijzigingen aan de voorgevel of zijgevel als deze gekeerd is naar de weg of openbaar groen zijn altijd van grote invloed op het straatbeeld. Dergelijke kozijn- of gevelwijzigingen zullen dan ook altijd aan de welstandscommissie worden voorgelegd. Wijzigingen aan de achterkant op de begane grond hebben zo weinig invloed op de openbare ruimte dat hiervoor geen nadere eisen hoeven te worden gesteld.

voorbeeldkozijnen voor 1900

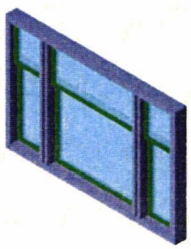


bestaand (of vergelijkbaar)

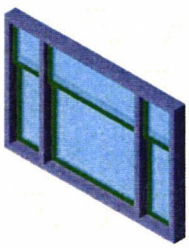


acceptabele vervanging
vereenvoudiging van invulling
met behoud hoofdindeling

voorbeeldkozijn van circa 1915 - 1930



bestaand (of vergelijkbaar)



acceptabele vervanging
vereenvoudiging van profilering
door het weglaten van de
decoratieve uitsparing in tussenstijl

kozijn- of gevelwijzigingen

algemeen:

- voor de gebieden met welstandsniveau 1 gelden afwijkende (gebiedsgerichte) welstandscriteria. Plannen in die gebieden worden voorgelegd aan de welstandscommissie en getoetst op de gebiedsgerichte criteria.
- op wijzigingen aan de achterkant op de begane grond zijn onderstaande criteria niet van toepassing

plaatsing en aantal:

- niet van toepassing

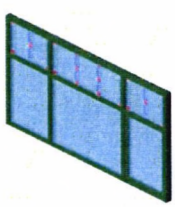
maatvoering:

- oorspronkelijke maatvoering kozijn en ramen behouden
- diepte van negge gelijk aan bestaande situatie
- oorspronkelijke profielafmetingen van het kozijn en/of het raamhout behouden

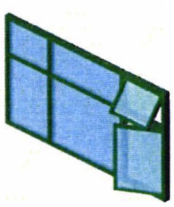
vormgeving:

- gevelwijziging blijft in overeenstemming met de architectuur/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 gevel handhaven
- samenhang en ritmiek van de straatwand worden niet verstoord
- de gevel van begane grond en verdieping(en) blijft samenhangend
- de hoofdindeling komt overeen met de oorspronkelijke indeling
  - indeling raamhout behouden
  - eventuele roedeverdeling alleen met authentieke roedes
  - toegevoegde of vervangende draaiende of schuivende delen zijn mogelijk
- gevelopeningen niet geblindeerd met panelen of schilderwerk

voorbeeldkozijn vanaf circa 1920

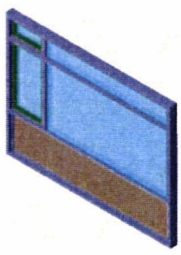


bestaand (of vergelijkbaar)

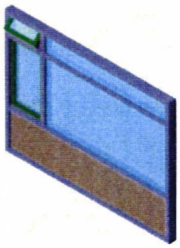


acceptabele vervanging vereenvouding invulling door met weglaten van het glas-in-lood behoud van relatief smalle profielen

voorbeeldkozijn wederopbouw



bestaand (of vergelijkbaar)



acceptabele vervanging vereenvoudiging van profilering door borstweringspaneel op te nemen in kozijn zonder eigen raamhout

- bestaande lateien, onderdorpels, raamlijsten, speklagen en/of rollagen in originele staat of in ieder geval in overeenstemming met op de vormentaal van andere in de gevel voorkomende lateien, onderdorpels en/of raamlijsten

materiaal en kleur:

- materiaal- en kleurgebruik overeenkomstig de reeds aanwezige materialen en kleuren van het hoofdgebouw
- stalen kozijn- en raamprofielen vervangen door aluminium renovatieprofielen, alleen aluminium kan de dimensionering en profilering van staal benaderen
- zeer terughoudend met de toepassing van kunststof bij vervanging van houten kozijnen, en zo ja, verdiept of oorspronkelijk profiel van houten kozijn toepassen
- geen opvallend en/of contrasterend kleurgebruik

2.5 Dakkapellen

Omschrijving en uitgangspunten

Een dakkapel is een bescheiden uitbouw in de kap, bedoeld om de lichttoetreding te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten. Dakkapellen zijn, als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, voor het straatbeeld zeer bepalend. Later toegevoegde dakkapellen zijn zelden een verrijking van het straatbeeld. Wanneer het mogelijk is zal de welstandscommissie dan ook adviseren de dakkapel aan de achterkant van de woning aan te brengen. (op het achter- of zijdakvlak als het zijerf of- gevel niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen)



fig. 12 te hoog op het dak, profiel van de woning wordt aangetast



fig. 13 vormgeving sluit niet aan op stijl van woning



fig. 14 te hoog, te gesloten



fig. 15 evenwichtig van plaatsing,

Dakkapellen moeten een ondergeschikte toevoeging zijn aan een dakvlak. Het plaatsen van een dakkapel mag dus niet ten koste gaan van de karakteristiek van de kapvorm. Daarom mag een dakkapel nooit domineren in het silhouet van het dak en moet de noklijn van het dak, afhankelijk van straatprofiel, vanaf de weg zichtbaar blijven. Bovendien moet de ruimte tussen dakka-

pel en goot voldoende zijn. Bij meerdere dakkapellen op één doorgaand dakvlak streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn. Herhaling binnen een blok (van dezelfde architectuur/bouwstijl) kan rust en samenhang brengen.

In plaats van een dakkapel kunnen ook dakramen worden aangebracht. Deze zijn minder dominant in het straatbeeld. Ook voor dakramen geldt het streven naar herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn.

Welstandscriteria voor dakkapellen aan de voorkant
Een dakkapel aan de voorkant is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande welstandscriteria wordt voldaan. Voldoet een dakkapel niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de criteria dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

dakkapellen aan de voorkant

algemeen:
- voor de gebieden met welstandsniveau 1 gelden afwijkende (gebiedsgerichte) welstandscriteria. Plannen in die gebieden worden voorgelegd aan de welstandscommissie en getoetst op de gebiedsgerichte criteria.
- 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:
- bij meerdere dakkapellen in hetzelfde bouwblok regelmatige rangschikking op horizontale 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)

vormgeving:

- plat afgedekt
- gevelgeleding gelijk aan de gevelgeleding van hoofdgebouw
- 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 kleurgebruik gevels, kozijnen en profielen gelijk aan gevels, kozijnen en profielen hoofdgebouw
- beperkte toepassing van dichte panelen in het voorvlak, eventueel alleen in ondergeschikte mate tussen de glasvlakken
- zijwanden dakkapel in donkere kleur of afgewerkt in kleur van het dakvlak.

Welstandscriteria voor dakkapellen aan de achterkant (voor zover niet vergunningsvrij)

Een dakkapel aan de achterkant (voor zover niet vergunningsvrij) is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande welstandscriteria wordt voldaan. Voldoet een dakkapel niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

dakkapellen aan de achterkant (voor zover niet vergunningsvrij)

algemeen:

- voor de gebieden met welstandsniveau 1 gelden afwijkende (gebiedsgerichte) welstandscriteria. Plannen in die gebieden worden voorgelegd aan de welstandscommissie en getoetst op de gebiedsgerichte criteria.
- de dakkapel is gelijkvormig aan eerder geplaatste dakkapellen op het betreffende dakvlak van het bouwblok
- de dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw

plaatsing en aantal:

- bij meerdere dakkapellen in hetzelfde bouwblok regelmatige rangschikking op horizontale 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, 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)
- bij plaatsing op een zijdakvlak afstand tot het voorerf (meestal de voorgevelrooilijn) minimaal 1.00 m
- bij meerdere dakkapellen/dakramen een tussenruimte van minimaal 1.00 m.
- niet meer dan twee dakkapellen per woning op het betreffende dakvlak

maatvoering:

plat afgedekte dakkapellen:

- hoogte maximaal 50% van de in het verticale vlak geprojecteerde hoogte van het dakvlak met een maximum van 1.50 m. gemeten vanaf voet dakkapel tot bovenzijde boeiboord of daktrim
- breedte in totaal maximaal 50% van de breedte van het dakvlak met een maximum van 3.50 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)

aangekapte dakkapellen:

- afstand tussen de voet van de dakkapel en de gootlijn van de dakkapel maximaal 90 cm, totale hoogte maximaal 50% van de in het verticale vlak geprojecteerde hoogte van het dakvlak
- breedte in totaal maximaal 50% van de breedte van het dakvlak met een maximum van 3.50 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)

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 hoofdgebouw
- 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 hoofdgebouw
- materiaal- en kleurgebruik van kap bij aangekapte dakkapel gelijk aan kap hoofdgebouw
- voorvlak grotendeels gevuld met glas, beperkte toepassing van dichte panelen
- zijwanden dakkapel in donkere kleur of afgewerkt in kleur van het dakvlak.

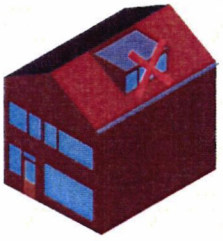
Aanvullende criteria voor dakkapellen per kapvorm
Bij een aantal afwijkende kapvormen zijn naast bovenstaande sneltoetscriteria voor de voor- en achterkant een aantal aanvullende welstandscriteria van toepassing. In geval van combinaties van verschillende dakvormen zal door de welstandscommissie per situatie een afweging gemaakt worden van de toelaatbare uitbreidingen.

Zadeldak met hellingshoek <30°
Soms geeft een zadeldak door de flauwe helling weinig tot geen gelegenheid om een dakkapel toe te passen. Door de flauwe helling wordt de bovenzijde van de dakkapel namelijk (nagenoeg) gelijk met de nok. Hierdoor worden het dakvlak en het silhouet te sterk aangetast, daarom is het plaatsen van een dakkapel op een zadeldak met een helling kleiner dan 30° welstandshalve ongewenst. Een reguliere dakkapel is hier dus niet goed mogelijk.

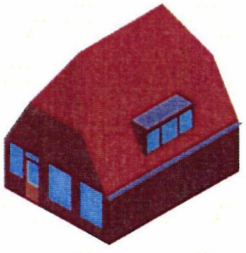
Als de vrije hoogte onder de nok tenminste 2.00 meter bedraagt kan soms een oplossing worden gevonden door de nok te verplaatsen en te verhogen. Dan spreken we van een *dakopbouw*. Plaatsing valt dan onder een reguliere vergunningsprocedure en zal door de welstandscommissie worden getoetst op redelijke eisen van welstand.

Zadeldak met hellingshoek ≥ 30°
De algemene sneltoetscriteria voor dakkapellen zijn hier van toepassing. Hiervoor gelden dus geen aanvullende sneltoetscriteria.

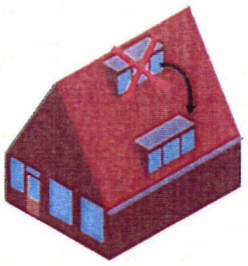
Zadeldak met wolfseind
De beperkte maat van het wolfseind is ongeschikt voor toevoegingen. De zijdakvlakken zijn hiervoor meer geschikt, en dienen behandeld te worden als het zadeldak. Hierbij dienen de wolfseinden gerespecteerd te worden. Dakopbouwen zijn daarom niet gewenst.



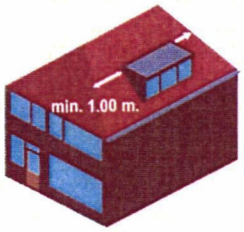
bij flauwe kaphelling (<30°) geen dakkapel doordat bovenzijde dakkapel gelijk loopt met nok, waardoor silhouet van het gebouw wordt aangetast



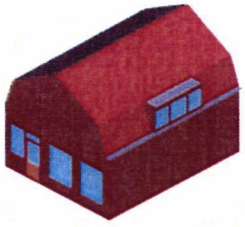
geen dakkapel op wolfseind, maar op zijdakvlak



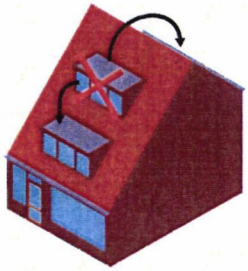
geen dakkapel ter hoogte van vliering, maar onder in het dakvlak situeren



bij schilddak rondom dakkapel minimaal 1 meter dakvlak aan weerszijde behouden



bij mansardekap de dakkapel in het onderste deel van het dakvlak situeren



bij asymmetrische kap dakkapel niet boven in het dakvlak maar onder in het dakvlak of op het andere korte dakvlak

Zadeldak met vliering
De basismaat van de vliering is te gering om een dakkapel of -opbouw te realiseren. Plaatsing hoog in het dakvlak geeft een onevenwichtig beeld. Bij deze dakvorm dus geen dakkapellen op dakvlak.

Schild-, tent- of piramidedak
Het karakter van deze kapvormen, met naar de nok toelopende hoekkepers, vereist een zeer beperkte afmeting van de dakkapel. Bij situering van de dakkapel dienen de hoekkepers te worden gerespecteerd en dient minimaal een meter dakvlak vrij te blijven, gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel.

Mansardedak
Een daktoevoeging aan de achterkant is toegestaan in het onderste deel van het dakvlak. Hierbij kan onderscheid gemaakt worden tussen een schuin afgedekte dakkapel en een dakkapel met plat dak. In beide gevallen dient de bovenaansluiting met het dakvlak op de knik van het dakvlak plaats te vinden.

Lessenaardak
Voor dakkapellen op lessenaardaken gelden dezelfde uitgangspunten als voor zadeldaken. Afhankelijk van de hoek van het dak en de nok- en goothoogte gelden verschillende regels. Wanneer de hoek kleiner is dan 30° is een dakkapel welstandshalve niet wenselijk. Bij een hoek kleiner dan 45° is een dakkapel aanvaardbaar wanneer de vrije hoogte onder de nok meer dan 2.70 m meet, zodat de dakkapel voldoende ver onder de nok zal blijven.

Asymmetrisch dak
Een dakkapel hoog in het dakvlak geeft bij een asymmetrisch dakvlak een onevenwichtig beeld en is welstandshalve niet gewenst. Het advies hier is omzetten naar het andere dakvlak.

In het algemeen worden dakkapellen onder in het dakvlak toegepast. Door de grootte van het dakvlak ontstaat hiermede een goed en evenwichtig beeld. Door de hoogte van het dakvlak is hier een dakkapel met een inwendige hoogte tot de verdiepingsvloer voorstelbaar.

2.6 Erfafscheidingen

Omschrijving en uitgangspunten

Een erfafscheiding is een bouwwerk, bedoeld om het erf af te bakenen van een buurerf of van de openbare weg. Een erfafscheiding tussen buren moet in de eerste plaats door beide kanten worden gewaardeerd. Indien aan deze voorwaarde wordt voldaan zal de gemeente zich terughoudend opstellen. Erfafscheidingen aan de openbare weg zijn van grote invloed op de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente streeft ernaar een rommelige indruk door een te grote verscheidenheid aan erfafscheidingen te voorkomen. Vooral in nieuwbouwwijken is dit een belangrijk punt, omdat het groen hier de eerste jaren nog niet volgroeid is.



fig. 16 te hoog, inferieure materialen

Erfafscheidingen moeten passen bij het karakter van de omgeving. In het buitengebied bijvoorbeeld zijn dichte, gebouwde erfafscheidingen bijna altijd storend. Hier dient bij voorkeur te worden gewerkt met hagen en windsingels, eventueel in combinatie met onopvallend open gaaswerk zonder puntdraad. In sommige gevallen is een open hekwerk ook voorstelbaar, zoals bijvoorbeeld bij landgoederen.
Erfafscheidingen moeten op een zorgvuldige en professionele manier worden geplaatst en moeten worden gemaakt van duurzame materialen. Een lange, gesloten, slecht onderhouden schutting wekt bij velen het gevoel op van verloedering en sociale onveiligheid. Begroeide hekwerken en beplantingen hebben een open en vriendelijke uitstraling.



fig. 17 geen afstemming op omgeving, grof materiaal



fig. 18 onsamenhangend materiaal- en kleurgebruik



fig. 19 de beste oplossing heeft geen vergunning nodig

Welstandscriteria voor erfafscheidingen

Het plaatsen van een erf- of perceelafscheiding is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een erf- of perceelafscheiding niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

algemeen:

- voor de gebieden met welstandsniveau 1 gelden afwijkende (gebiedsgerichte) welstandscriteria. Plannen in die gebieden worden voorgelegd aan de welstandscommissie en getoetst op de gebiedsgerichte criteria.

maatvoering:

- hoogte maximaal 1.00 m. als erfafscheiding wordt geplaatst voor of op minder dan 1 meter afstand tot het voorerf
- hoogte maximaal 2.00 m. als erfafscheiding wordt geplaatst op minimaal 1 meter afstand tot het voorerf

vormgeving:

- vormgeving afgestemd op erfafscheiding van belendend perceel, tenzij deze niet voldoet aan de hier genoemde sneltoetscriteria voor erf- en perceelafscheidingen
- volledig te begroeien gazen hekwerken, als drager voor beplanting
- geleding houten erfafscheiding afgestemd op erfafscheiding van belendend perceel of reeds bestaande erfafscheiding in de omgeving
- rechte vormgeving, geen toogvormen

materiaal en kleur:

- terughoudend materiaal- en kleurgebruik: vermijden van contrast met bebouwing in omgeving
- kleur en materiaal aansluitend op erfafscheiding van naburig perceel, tenzij deze niet voldoet aan de hier genoemde sneltoetscriteria voor erf- en perceelafscheidingen
- houtwerk om en om aangebracht wanneer geplaatst achter de voorgevelrooilijn op de zij- of achtererfgrens als deze niet gekeerd is naar de weg of openbaar groen
- metselwerk conform het hoofdgebouw, waarboven mogelijk metalen stijlen in donkere kleur of schotten van houten planken tussen gemetselde penanten

- geen toepassing van beton, kunststof, staal, golfplaat, damwandprofielen, rietmatten of vlechtschermen
- geen felle contrasterende kleuren

2.7 Overige licht-vergunningplichtige bouwwerken

Sneltoetscriteria zijn, conform art. 7 van de AMvB, alleen verplicht voor de categorieën bouwwerken die hiervoor zijn behandeld. Aanvullend daarop heeft de gemeente tevens sneltoetscriteria vastgesteld voor rolhekken, luiken en rolluiken. Voor alle overige categorieën licht-vergunningplichtig bouwen acht de gemeente steeds een afweging per geval noodzakelijk. De vergunningsvrije mogelijkheden voor toepassing van dakramen, spriet- staaf- en schotelantennes of zonnepanelen zijn reeds zo ruim dat een overschrijding van die mogelijkheden in vrijwel alle gevallen op ernstige bezwaren zal stuiten. Een eventueel positief advies op een dergelijk bouwwerk vergt dan ook altijd een deugdelijke en goed onderbouwde motivatie.

2.8 Rolhekken, luiken en rolluiken

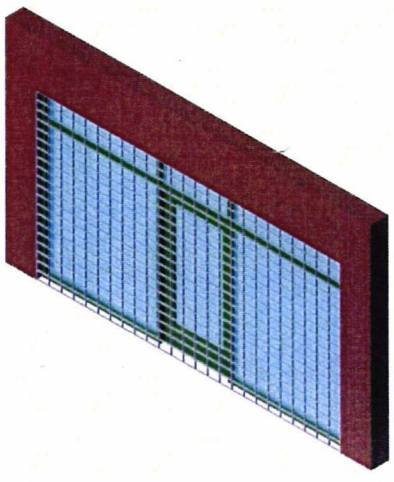
Omschrijving en uitgangspunten
Rolhekken, luiken en rolluiken zijn voorzieningen om ruiten van gebouwen tegen inbraak en vandalisme te beschermen. Deze voorzieningen kunnen de omgeving echter ook een onherbergzaam aanzien geven, hetgeen verloedering juist in de hand werkt. Daarom stimuleert de gemeente in de eerste plaats het toepassen van alternatieve oplossingen zoals geweldbestendig glas of elektronische beveiligingssystemen.

Voor woningen is het toepassen van rolhekken, luiken en rolluiken vergunningsvrij gesteld. Voor gebouwen anders dan woningen en woongebouwen echter niet. Juist in winkelgebieden zijn de problemen met deze anti-inbraak en –vandalisme voorzieningen het grootst. De gemeente streeft er daarom naar dat rolhekken, luiken en rolluiken de uitstraling van een pand niet negatief beïnvloeden.

Welstandscriteria voor rolhekken of (rol)luiken
Een rolhek, luik of rolluik is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een rolhek, luik of rolluik niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

algemeen:
- voor de gebieden met welstandsniveau gelden afwijkende (gebiedsgerichte) welstandscriteria. Plannen in die gebieden worden voorgelegd aan de welstandscommissie en getoetst op de gebiedsgerichte criteria.
-

plaatsing:
- minimaal 2.00 meter teruggelegen van de uitwendige scheidingsconstructie (pui)
- aan de binnenzijde van de uitwendige scheidingsconstructie (pui), mits:
  - voor minimaal 70% bestaand uit glasheldere doorkijkopeningen



geplaatst voor de pui en voor 90%

- ingetogen kleurgebruik of kleuren harmoniërend met interieur/gevel
- aan de buitengevel, mits:
  - plaatsing aan de binnenzijde niet mogelijk is
  - voor minimaal 90% bestaand uit glasheldere doorkijk-openingen
  - rolkasten, geleidingen en rolhekken in de gevel worden ingepast
- ingetogen kleurgebruik of kleuren harmoniërend met gevel

Bijlage 1: Begrippenlijst

A

Aanbouwen: Grondgebonden toevoeging meestal van één bouwlaag aan een gevel van een gebouw.

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 of vlak 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.

Asymmetrisch dak: Zadeldak met twee verschillende goothoogtes en/of dakhellingen.

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

B

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

Bebouwing: Eén of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.

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.

Bijgebouwen: Grondgebonden gebouw meestal van één bouwlaag dat los van het hoofdgebouw op het erf of kavel staat; meestal bedoeld als schuur, tuinhuis of garage.

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.

Bouwblok: Een geheel van geschakelde bebouwing.

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

Bouwlaag: Horizontale reeks ruimten in een gebouw.

Bouwvergunning: Vergunning als bedoeld in artikel 40, eerste lid van de Woningwet.

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

Bouwwerk: Algemene benaming voor alle soorten gebouwde objecten, zoals genoemd in de begripsomschrijving in de bouwverordening.

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

Bungalow: Meestaal vrijstaande woning waarvan alle vertrekken op de begane grond zijn gesitueerd.

C

Carport: Afdak om de auto onder te stallen, meestal bij of grenzend aan een woning.

Classicisme: Stroming in de bouwkunst, bouwstijl.

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

Context: Omgeving, situatie, geheel van omringende ruimtelijke kenmerken.

Contrasteren: Een tegenstelling vormen.

D

Dak: Overdekking van een gebouw of onderdeel ervan, bestaande uit één of meer hellende vlakken (schilden) of uit een horizontaal vlak.

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

Dakhelling: De hoek van het dakvlak.

Dakkapel: Ondergeschikte toevoeging aan een dakvlak, vooral bedoeld om de lichttoevoer te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten.

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 dak.

Daktrim: Afwerking bovenzijde dakrand ten behoeve van waterkering.

Dakvlak: Een vlak van het dak/kap.

Dakvoet: Laagste punt van een schuin dak. Het snijpunt van de daklijn en de onderliggende gevellijn.

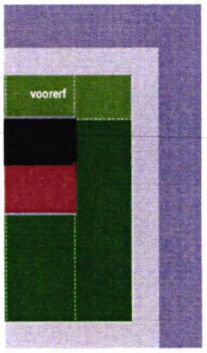
Damwandprofiel: Metalen beplatingmateriaal met een damwandprofilering.

Detail: Ontmoeting/aansluiting van verschillende bouwdelen 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).



E

Ensemble: Architectonisch en stedenbouwkundig compositorisch geheel.

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: Kleine toevoeging van meestal één bouwlaag aan de gevel van een gebouw, op de begane grond meestal uitgevoerd in metselwerk, hout en glas.

F

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

G

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: Verticaal scheidingsvlak van een gebouw tussen buiten en binnen.

(Gevel)geleding: Onderverdeling van de gevel in kleinere vlakken. Verticale, horizontale of figuratieve indeling van de gevel door middel van gevelopeningen, metselwerk, verspringingen of andere gevelkenmerken en -detailleringen.

Gevelmakelaar: Decoratieve bekroning van een geveltop.

Goot: Waterafvoer, veelal tussen gevel en dakvlak.

Goothoogte: de hoogte vanaf het peil tot aan de druiplijn, de bovenkant van de goot, het boeiboord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel, waarbij ondergeschikte bouwdelen buiten beschouwing blijven

Gootklos: Zie klossen.

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

H

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

I

Industriebebouwing: Bebouwing met een industriële bestemming.

Installatie: set van beeld- en/of geluidsapparatuur, het aanbrengen van technische toestellen (montage) en/of deze toestellen zelf

K

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

Kavel: Grondstuk, kadastrale eenheid.

Keper: Snijlijn van twee aansluitende dakvlakken.

Kern: Veelal kleinschalig stedelijk gebied, ook wel centrum van een dorp of stad.

Klossen: Uit de muur stekende houten of gemetselde blokjes 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 bij een gebouw.

L

Lak: Afwerklaag van schilderwerk.

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.

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: Rechtlijnig, langgerekt.

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

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

M

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.

Mansardekap: Een dak met aan twee zijden onder een stompe hoek geknikt of gebroken dakvlak.

Markies: Opvouwbaar zonnescherm.

Massa: Zichtbaar volume van bebouwing.

Metselverband: Het zichtbare patroon van metsel

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 het in ontwerp ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan.

Muurdam: Op de erfgrens aan de gevel gemetselde muur.

N

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.

O

Ondergeschikt: Voert niet de boventoon.

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: Met het openbaar groen wordt bedoeld hetgeen daaronder in het normale spraakgebruik wordt verstaan, zoals 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.

Overstek: Bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel.

P

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: Materiaal van kunststof, staal, hout meestal ten behoeve van gevelbekleding.

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

Portiek: Gemeenschappelijke trappenhuis en/of een terugspringende ruimte voor de straat- of toegangsdeur.

R

Raamdorpel: Horizontal 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.

Respecteren: Met eerbied behandelen, eerbiedigen, waarderen.

Rijenwoningen: Geschakelde eengezinswoningen in een rij.

Risaliet: Gevelvoorsprong, vooruitspringende partij van een bouwlichaam, messtal in het midden of op de hoeken

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 bouwverordening aangeeft waarbinnen gebouwd mag worden en die, behoudens toegelaten afwijkingen, aan de wegzijde of aan de van de weg afgekeerde zijde niet mag worden overschreden

S

Schilddak: Dak, gevormd door twee driehoekige schilden aan de smalle en twee trapeziumvormige aan de lange zijde.

Slagenlandschap: Een landschap met langgerekte ontginningslinten met haaks daarop een stelsel van smalle kavels gescheiden door afwateringssloten.

Situering: Plaats van het bouwwerk in zijn omgeving.

Speklaag: lichte natuurstenen band als afwisseling in baksteenmetselwerk, doorgaans van Brabantse arduin, later ook van zandsteen.

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

T

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).

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

U

Uitbouw: Aan het gebouw vastzittend bouwwerk dat rechtstreeks vanuit het gebouw toegankelijk is.

V

Verdieping: bouwlaag

Volant: Strook stof als afronding en versiering van zonnescherm of markies.

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.

Voorkant: 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.

W

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 afzonderlijke huishouding.

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

Z

Zadeldak: Een dak dat aan twee zijden schuin is met een symmetrisch profiel.

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

Bijlage 2: bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichte bouwwerken (AMvB 12-07-2002)

De hierna aangegeven ruimtelijke eisen omtrent vergunningsvrije of licht-vergunningplichtige bouwwerken zijn onder voorbehoud. Aan eventuele tekstuele of illustratieve fouten kunnen geen rechten worden ontleend. Tenzij anders is aangegeven, worden de afstanden loodrecht en maten buitenwerks (buitenzijde gebouw) gemeten.

Vergunningsvrije en vergunningplichtige aan- en uitbouwen

Een op de grond staande aan- of uitbouw van één bouwlaag aan een bestaande woning of een bestaand woongebouw, die strekt tot vergroting van het woongenot, is vergunningsvrij als aan alle onderstaande voorwaarden wordt voldaan.

plaatsing en aantal:

- niet aan voorgevel of een naar de weg of het openbaar groen gekeerde oorspronkelijke zijgevel
- bij plaatsing aan oorspronkelijke achtergevel afstand tot de weg of het openbaar groen minimaal 1.00 m.
- bij plaatsing aan oorspronkelijke zijgevel afstand tot voorerf minimaal 1.00 m. terugliggend
- bij plaatsing aan oorspronkelijke zijgevel afstand tot het naburig erf minimaal 1.00 m.

maatvoering:

- oppervlakte tot in totaal maximaal 50% van het oppervlak van het achter- of zijerf is bebouwd
- hoogte in ieder geval niet hoger dan:
  - 4.00 m. gemeten vanaf aansluitend terrein
  - 0.25 m. boven vloer 1ste verdieping
  - het oorspronkelijk hoofdgebouw
- breedte binnen de breedte van de gevel
- diepte maximaal 2.50 m. haaks gemeten vanaf oorspronkelijke gevel

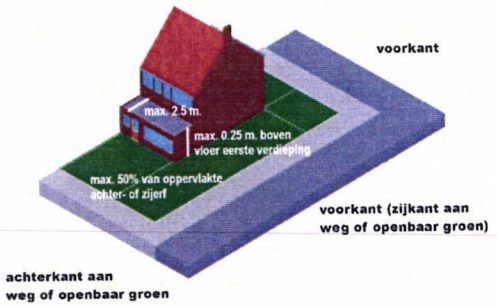
overige:

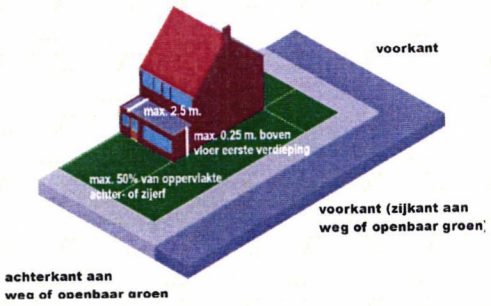
- de aan- of uitbouw wordt niet gebouwd aan een beschermd monument of in een beschermd stads- of dorpsgezicht
- de aan- of uitbouw wordt niet gebouwd aan een bouwwerk van tijdelijke aard (zoals bedoeld in artikel 45 van de Woningwet) of aan een niet voor permanente bewoning bestemde woning

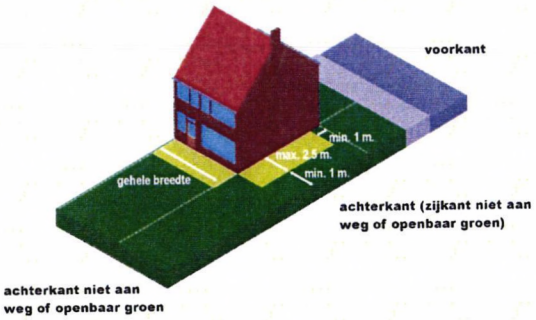
Voor aan- of uitbouwen die niet vergunningsvrij zijn is een lichte bouwvergunning vereist, mits;

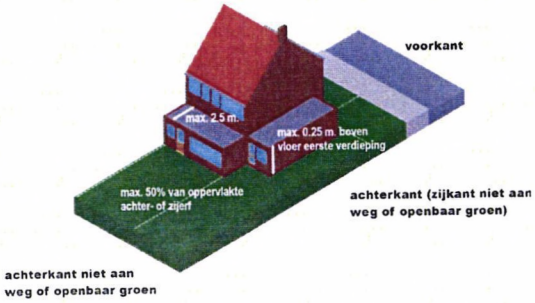
- de hoogte, gemeten vanaf het aansluitende terrein niet meer is dan 5 meter.

In alle andere gevallen moet een reguliere bouwvergunning worden aangevraagd.









Vergunningsvrije en vergunningplichtige bijgebouwen en overkappingen

Een op de grond staand bijgebouw of een overkapping van één bouwlaag bij een bestaande woning of bestaand woongebouw, dat of die strekt tot vergroting van het woongenot, is vergunningsvrij als aan alle onderstaande voorwaarden wordt voldaan.

plaatsing en aantal:

- niet op voorerf of op een naar de weg of het openbaar groen gekeerde zijerf
- bij plaatsing op achtererf afstand tot de weg of het openbaar groen minimaal 1.00 m.
- bij plaatsing op zijerf afstand tot voorerf minimaal 1.00 m. terugliggend
- bij een oppervlakte van meer dan 10 m^2 afstand tot het naburig erf minimaal 1.00 m.

maatvoering:

- totale bruto-oppervlakte van op het erf staande bouwvergunningvrije bijgebouwen en overkappingen maximaal 30 m^2
- oppervlakte tot in totaal maximaal 50% van het oppervlak van het achter- of zijerf is bebouwd
- (nok)hoogte maximaal 3.00 m. gemeten vanaf het aansluitend terrein

overige:

- bijgebouw of overkapping wordt niet gebouwd bij een beschermd monument of in een beschermd stads- of dorpsgezicht
- bijgebouw of overkapping wordt niet gebouwd bij een bouwwerk van tijdelijke aard (zoals bedoeld in artikel 45 van de Woningwet) of bij een niet voor permanente bewoning bestemde woning

Voor bijgebouwen en overkappingen die niet vergunningsvrij zijn is een lichte bouwvergunning vereist, mits;

- de hoogte, gemeten vanaf het aansluitende terrein niet meer is dan 5 meter, en/of;
- de bruto-oppervlakte niet meer is dan 50 m^2.

In alle andere gevallen moet een reguliere bouwvergunning worden aangevraagd.

Vergunningsvrije en vergunningplichtige kozijn- of gevelwijzigingen

Het veranderen van een kozijn, kozijninvulling, luik of gevelpaneel van een bestaande woning, bestaand woongebouw of een bij een bestaande woning of een bestaand woongebouw behorende bijgebouw is vergunningsvrij als aan alle onderstaande voorwaarden wordt voldaan.

plaatsing en aantal:
- niet aan voorgevel of een naar de weg of het openbaar groen gekeerde zijgevel

vormgeving:
- de verandering leidt niet tot wijziging van een bestaande gevelopening

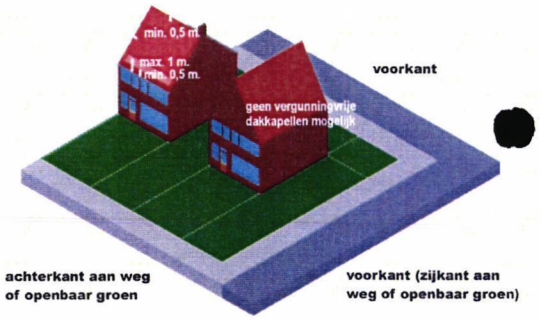
overige:
- de wijziging heeft geen betrekking op een beschermd monument of een pand in een beschermd stads- of dorpsgezicht

In alle andere gevallen moet een lichte bouwvergunning worden aangevraagd.

Vergunningsvrije en vergunningplichtige dakkapellen

Een dakkapel op een bestaand gebouw is vergunningsvrij als aan alle onderstaande voorwaarden wordt voldaan.

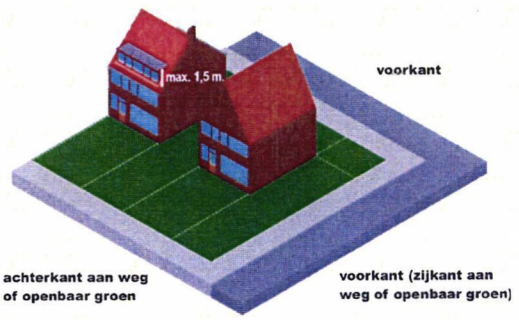
plaatsing en aantal:
- niet op voordakvlak of een naar de weg of het openbaargroen gekeerde zijdakvlak
- afstand tot nok en zijkant dakvlak (midden bouwmuur of gevel) minimaal 0.50 m.
- afstand tot goot/dakvoet minimaal 0.50 m. en maximaal 1.00 m.
- bij plaatsing op zijdakvlak: minimaal 1.00 m. vanaf voorgevel(lijn)



maatvoering:
- hoogte maximaal 1.50 m. vanaf de voet van de dakkapel

vormgeving:
- plat dak

materiaal en kleur:
- zijwanden dakkapel ondoorzichtig



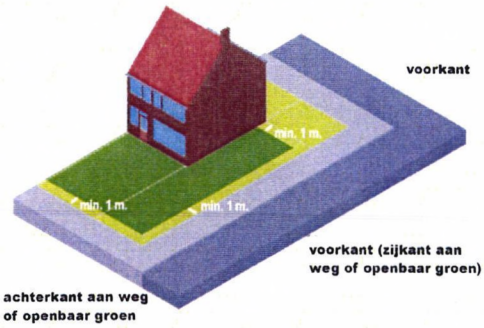
overige:

- de dakkapel wordt niet gebouwd op een beschermd monument of in een beschermd stads- of dorpsgezicht
- de dakkapel wordt niet gebouwd op een bouwwerk van tijdelijke aard (zoals bedoeld in artikel 45 van de Woningwet) of op een niet voor permanente bewoning bestemde woning

In alle andere gevallen moet een lichte bouwvergunning worden aangevraagd. Voor een dakopbouw (nok- of gootverhoging) moet altijd een reguliere bouwvergunning worden aangevraagd.

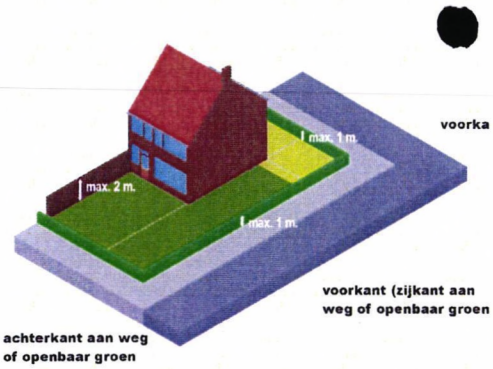
Vergunningsvrije en vergunningplichtige erfafscheidingen
Het plaatsen van een erf- of perceelafscheiding is vergunningsvrij als aan alle onderstaande voorwaarden wordt voldaan.

maatvoering:
- hoogte maximaal 1.00 m.
- hoogte maximaal 2.00 m. mits:
  - gebouwd op erf of perceel waar reeds een gebouw staat
  - minimaal 1.00 m. achter de voorgevelrooilijn wordt gebouwd
  - minimaal 1.00 meter van de weg of het openbaar groen



overige:
- de erfafscheiding wordt niet gebouwd bij een beschermd monument of in een beschermd stads- of dorpsgezicht

In alle andere gevallen moet een lichte bouwvergunning worden aangevraagd.

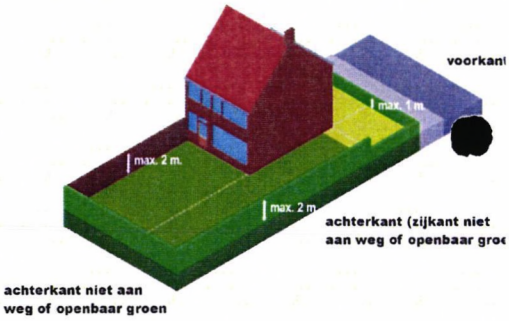


Vergunningsvrije en vergunningplichtige dakramen
Een dakraam in een bestaand gebouw is vergunningsvrij als aan alle onderstaande voorwaarden wordt voldaan.

plaatsing en aantal:
- afstand tot nok, goot/dakvoet en zijkant dakvlak (midden bouwmuur of eindgevel) minimaal 0.50 m.

overige:
- het dakraam wordt niet gebouwd aan een beschermd monument of in een beschermd stads- of dorpsgezicht

In alle andere gevallen moet een lichte bouwvergunning worden aangevraagd.



Vergunningsvrije en vergunningplichtige zonnepanelen en –collectoren

Het plaatsen van een energieopwekkend zonnepaneel of een collector voor warmteopwekking aan of op een bouwwerk ten behoeve van electriciteit- respectievelijk warmtevoorziening van dat bouwwerk of andere op hetzelfde perceel gelegen bouwwerken, is vergunningsvrij als aan alle onderstaande voorwaarden wordt voldaan.

plaatsing en aantal:

- op schuine daken: in of direct op en geheel binnen het dakvlak en de hellingshoek gelijk aan de hellingshoek van het dakvlak.
- op plat dakvlak: afstand tot dakrand minimaal gelijk aan hoogte paneel met een hellinghoek van maximaal 35°

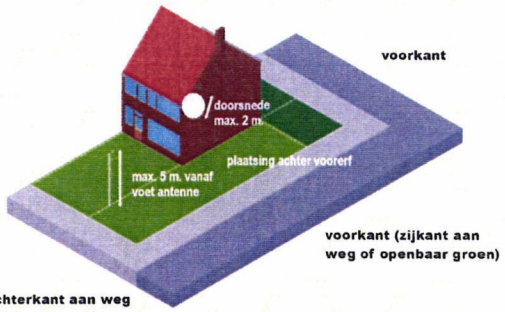
vormgeving:

- paneel/collector vormt een geheel met de installatie voor het opslaan van water of voor de opwekking van elektriciteit, zo niet, dan is de installatie in het bouwwerk geplaatst

overige:

- paneel/collector wordt niet gebouwd aan een beschermd monument of in een beschermd stads- of dorpsgezicht

In alle andere gevallen moet een lichte bouwvergunning worden aangevraagd.



Vergunningsvrije en vergunningplichtige antennes

Het plaatsen van een antenne aan of bij een bouwwerk is vergunningsvrij als aan alle onderstaande voorwaarden wordt voldaan.

plaatsing en aantal:

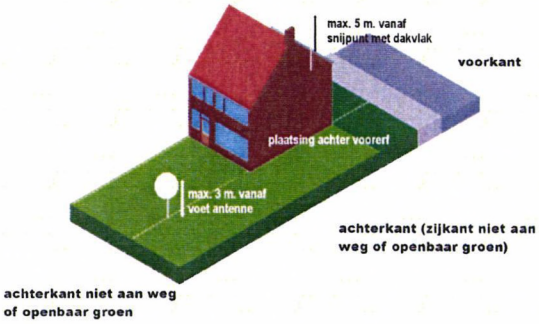
- achter het voorerf (voorgevellijn) geplaatst

maatvoering:

- hoogte van spriet- of staafantenne en eventuele drager maximaal 5.00 m. gemeten vanaf de voet van de antenne of antennedrager, of indien aan de gevel bevestigd gemeten vanaf het snijpunt met het aansluitende dak
- hoogte schotelantenne en eventuele drager maximaal 3.00 m. gemeten vanaf de voet van de antenne(drager)
- doorsnede schotelantenne maximaal 2.00 m.

overige:

- de antenne wordt niet gebouwd aan een beschermd monument of in een beschermd stads- of dorpsgezicht



Voor spriet- en staafantennes die niet vergunningsvrij zijn is een lichte bouwvergunning vereist, mits de hoogte, gemeten vanaf het aansluitende terrein, niet meer is dan 40 meter. In alle andere gevallen moet een reguliere bouwvergunning worden aangevraagd.

Vergunningsvrije en vergunningplichtige rolhekken of (rol)luiken

Het plaatsen van een rolhek, luik of rolluik bij andere gebouwen dan woningen en woongebouwen is vergunningsvrij als aan alle onderstaande voorwaarden wordt voldaan.

plaatsing en aantal:

- plaatsing aan de binnenzijde van de uitwendige scheidingsconstructie (pui)

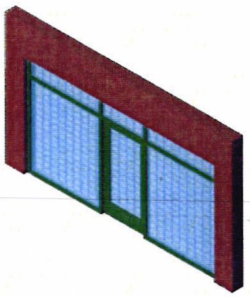
vormgeving:

- voor tenminste 90% bestaand uit glasheldere doorkijkopeningen

overige:

- rolhek, luik of rolluik wordt niet gebouwd aan een beschermd monument of in een beschermd stads- of dorpsgezicht

In alle andere gevallen moet een lichte bouwvergunning worden aangevraagd.



geplaatst achter de pui en voor 90% glasheldere doorkijkopeningen

BIJLAGE 3

RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEKEN GEMEENTE REUSEL- DE MIERDEN

1. INLEIDING

1.1. Welstandsbeleid

De herziening van de Woningwet heeft onder meer als doel het inzichtelijk maken van de beoordeling van de aanvragen om bouwvergunning en schetsplannen door de welstandscommissie. Die beoordeling betreft:

- Het bouwplan op zichzelf;
- Het bouwplan in zijn omgeving;
- Het bouwplan met het oog op de toekomstige ontwikkeling.

De gemeenteraad stelt de welstandsnota vast met de criteria voor die welstandstoetsing. De reden voor dit nieuwe welstandsinstrument is én de gemeenteraad én de burger te betrekken bij het welstandsbeleid.
De formulering luidt, dat het plan moet voldoen 'aan redelijke eisen van welstand'. Thans is het al lang niet meer zo, dat op dezelfde wijze naar de plannen wordt gekeken; eerst wordt de aanvraag of het schetsplan al getoetst aan het bestemmingsplan; in nieuwe plangebieden bepalen daarnaast beeldkwaliteitplannen waaraan de bouwplannen moeten voldoen. Wat 'redelijk' is voor welstand hangt dus af van het kader waarbinnen de plannen worden getoetst.

De voorliggende bijlage beoogt samenhang te brengen in die toetsingskaders en de daarbij behorende criteria en deze overzichtelijk te presenteren. Allereerst worden de drie niveaus, waarop de welstandsbeoordeling in de toekomst plaatsvindt, nog eens kort onderscheiden. Zoals reeds aangegeven in de nota in hoofdstuk 7 onder 7.2. zijn er in Reusel-De Mierden geen welstandsvrije gebieden.
Vervolgens worden de ruimtelijke kenmerken van de kernen beschreven.
Dan wordt de systematiek van de 'bouwstenen', zoals ze onder 6 worden genoemd, uiteengezet en het daarbij toe te passen welstandstoezicht.

1.2. Welstandscriteria

In beginsel zijn er bij de beoordeling van bouwplannen drie typen criteria te onderscheiden:

- Algemene criteria, die zijn ontleend aan goed vakmanschap en aan het vak van de architect en aan algemeen aanvaarde normen van fatsoen;
- Gebiedscriteria, ontleend aan beoordelingskaders per gebied;
- Objectgebonden criteria, ontleend aan een bepaald type bouwwerk of deel daarvan. Dit kunnen ook criteria zijn voor kleine plannen.

1.3. Welstandsniveaus

De gemeente stelt - als kader voor de beoordeling door de commissie – het ambitieniveau vast, dat voor het betreffende gebied geldt, casu quo in de toekomst gehanteerd wordt. Deze niveaus worden bepaald aan de hand van een waardestelling van een bepaald gebied ofwel aan de hand van een beeldkwaliteitkader dat voor een plan gehanteerd wordt. De volgende niveaus worden onderscheiden:

Niveau 1: bijzondere toetsing
Voor gebieden die van een cruciale betekenis zijn voor het totaalbeeld van de dorpen en het landschap of gebieden met een hoge cultuurhistorische waarde

Niveau 2: reguliere toetsing
Gebieden die vanuit het perspectief van de gehele gemeente geen bijzondere toetsing nodig hebben, maar waar wel aanleiding is om alert te blijven op de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit.

Niveau 3: lichte toetsing
Gebieden met een beperkte betekenis voor de openbare ruimte die zonder al te veel problemen afwijkingen kunnen verdragen

2. GEBIEDSCRITERIA

De gebiedsgerichte criteria bestaan uit een beschrijving van de beeldkarakteristiek van de verschillende gebieden in de gemeente Reusel-De Mierden, een waardebepaling daarvan en, daaraan gekoppeld, een vaststelling van het welstandsniveau. De beeldkarakteristiek wordt per kenmerkend deelgebied beschreven. In de waardebepaling wordt aangegeven welke gebiedsgebonden kenmerken zodanig waardevol zijn dat ze dienen te worden gerespecteerd of beschermd.
Het welstandsniveau geeft aan hoe intensief er door de welstandscommissie in een bepaald gebied getoetst wordt.
Het zal duidelijk zijn dat in een historisch waardevolle omgeving een hoger welstandsniveau zal worden vastgesteld dan in een omgeving zonder duidelijk waardevolle bebouwingskarakteristiek.

2.1. Gebiedscriteria en welstandsniveau

Criteria
De waarden van het gebied zijn beschreven, en aangegeven is in hoeverre deze bescherming behoeven. Ook storende elementen zijn omschreven. Uit deze waardebepaling volgt het vaststellen van de gebiedsgerichte criteria voor nieuw- en verbouw in dit gebied.

Welstandsniveau
Van elk gebied is op basis van de aanwezige kwaliteit het gewenste welstandsniveau vastgesteld en op kaarten aangegeven (bijlage 4).
Alle plannen in dat gebied zullen op het vastgestelde niveau aan de gebiedsgerichte criteria worden getoetst. Ontwerpen die, doelbewust of noodzakelijkerwijs, van de gebiedsgerichte criteria afwijken, zullen met behulp van de algemene criteria, beschreven in hoofdstuk 8 van de nota, beoordeeld worden als lagen zij in een gebied met welstandsniveau 1.

3. HOOFDADERS REUSEL-DE MIERDEN

De hoofdwegenstructuur van de gemeente Reusel-De Mierden wordt bepaald door twee belangrijke verkeersaders, namelijk de weg Tilburg-Reusel (N 269) en de weg Eindhoven- Belgische grens (N 284). Kenmerkend voor de gemeente Reusel-De Mierden is de ligging aan de rijksgrens. Ongeveer de helft van de gemeentegrens is tevens rijksgrens met België (gemeenten Ravels, Mol en Arendonk). Reusel heeft zich sterk ontwikkeld aan de verbinding Eindhoven-Belgische grens. De kernen Hooge en Lage Mierde zijn gelegen in de nabijheid van de N 269 richting Tilburg. De kleinste kern, Hulsel, is landelijk gelegen aan de oostzijde van de gemeente.

3.1. Opbouw van het landschap

Reusel- De Mierden is een relatief groene en landschappelijke grensgemeente met grote boscomplexen afgewisseld met open landschapgebieden. De ligging van Reusel-De Mierden in de hoek van de provincie is kenmerkend voor de gemeente en komt sterk tot uiting in een soort van hoefijzer van bos en natuurgebieden dat bij wijze van spreken het einde van Nederland markeert. Het grondgebied van de gemeente wordt doorsneden door twee beken: de Reusel en de Raamsloop.

4. LANDSCHAPSTYPEN

Het landschap is sterk bepalend voor het beeld van de gemeente Reusel-De Mierden. Er is sprake van twee verschillende landschapstypen, met name met verschillen in openheid en beslotenheid. De landschapstypen zijn onder te verdelen in groepen: besloten landschap, halfgesloten en open en vlak landschap.

4.1. Besloten landschap

Het besloten landschap bestaat veelal uit boslandschap en landgoed.
Ten noorden van Lage Mierde ligt het landgoed De Utrecht. Het omringende landgoederenlandschap wordt gekenmerkt door een grote afwisseling. Verschillende bossen wisselen elkaar af, evenals meer open en meer besloten gedeelten. Naast bosbouw en park(bos) is het grondgebruik sporadisch

agrarisch. Bebouwing, in de vorm van boerderijen, staat verspreid in het gebied. Tevens liggen in het landgoed enkele grote vennen zoals de Flaes (natuurgebied),en het Panneven
Ten westen van Lage Mierde ligt een gaaf en herkenbaar besloten (bos)gebied, genaamd het Zwartven.
In de gemeente Reusel- De Mierden bevinden zich enkele recreatiegebieden ten behoeve van dag- en verblijfsrecreatie. De ruimtelijke opbouw van de groene hoofdstructuur in de directe omgeving van de recreatiegebieden wordt gekenmerkt door een afwisseling van open landbouwgebiedjes en gesloten beboste gebieden.
Ten zuiden van de gemeente bevindt zich het boslandschap nabij de Grote en Kleine Cirkel. Het bos bestaat voor een groot deel uit productiebos in een rationele verkaveling. Bebouwing komt er nagenoeg niet voor.
Vooral uniek is het natuurreservaat in het gebied ten zuidwesten van de gemeente de Moeren genoemd. Het is een oud veengebied waar ten tijde van de laatste oorlog veel turf werd gestoken. Momenteel is het beschermd gebied waar flora en fauna in vrijheid en rust kunnen gedijen. Verder zijn er in de gemeente nog veel kleinere bos- en heideveldcomplexen verspreid in de omgeving aanwezig.
Het huidige Kempische landschap wordt ook wel gekarakteriseerd als restjeslandschap. Dit houdt in dat veel van het oorspronkelijke is verdwenen en nog slechts enkele elementen van het oorspronkelijke Kempische landschap zijn blijven bestaan. De eiken wallen, de kronkelende beekjes, de kleinschalige landbouw en de diverse vennetjes zijn mede door de ruilverkaveling verdwenen.

4.2. Half gesloten landschap

In de nabijheid van de kernen treffen we de wat oudere landbouwontginningsgebieden aan in de vorm van half gesloten agrarische landschappen Dit gebiedstype kenmerkt zich door de afwisseling van lange en korte zichtlijnen, coulissen in de vorm van lanen en bosjes, houtwallen en geriefhoutbosjes. Kenmerkend voor de gemeente is het feit dat het landschap ten noorden van Reusel rondom Hooge Mierde en Hulsel wellicht beter halfopen genoemd kan worden dan halfgesloten. Ook tegen de bossen is er een afwisseling tussen open en gesloten gebieden. Er ontstaat hierdoor een soort van kamerstructuur.

4.3. Open en vlak landschap

Het open en vlak landschap bestaat uit beekdalen, kwelgebieden en open agrarisch landschap. In de gemeente Reusel-De Mierden zijn kenmerkend de beekdalen van de Reusel en de Raamsloop. Ten westen van Reusel vormen de Belevense Loop en de Hoevensche Loop samen de Reusel. Aan de oostzijde van de kern is de Rouwenbogtloop een zijbeek van de Raamsloop. In de middenloop van beide hoofdbeken liggen waardevolle kwelgebieden.
De open agrarische landschappen komen vooral voor tegen de bos- en heidegebieden in het noordwesten en het zuidoosten van de gemeente en zijn in gebruik als grasland en deels als bouwland. Bebouwing ligt verspreid in het gebied langs rechte wegen. Hier en daar zijn langs en haaks op beken nog houtwallen en andere kenmerken van het landschap aanwezig. Overige beplantingselementen zijn relatief transparant, zodat grote open ruimten ontstaan.

4.4. Cultuurhistorie

De gemeente Reusel-De Mierden heeft een rijke cultuurhistorie. Bij opgravingen is reeds gebleken dat er 8000 jaar geleden al mensen in de streek woonden. De paters Norbertijnen uit Postel. hebben grote invloed gehad bij het ontstaan en de groei van Reusel en omgeving. Zij waren het die hier boerderijen stichten en hielpen bij het ontginnen van de schrale Kempische zandgronden. In de oude dorpskernen is het agrarische verleden nog voelbaar. Ook in het buitengebied treft men nog boerderijen aan die op een oorspronkelijke wijze zijn gesitueerd. Verder komen er groengebieden voor met cultuurhistorische waarden, zoals het landgoed De Utrecht.
Industrieel historisch erfgoed is aanwezig in de vorm van een enkel goed bewaard architectonisch bedrijfsgebouw, namelijk de Karel 1-fabriek aan de Turnhoutseweg.

4.5. Dorpen

De vier kernen van de gemeente Reusel-De Mierden hebben een agrarische oorsprong, met daaraan verwante bedrijvigheid gekoppeld. Dit is duidelijk te zien aan de opbouw van de dorpen. De woongebieden zijn op hoger gelegen gronden rondom de kerk gesitueerd. Langs de oude wegen die

vanuit de kern naar het buitengebied gaan zijn gebouwen met verschillende functies geplaatst, zoals scholen, winkels, een doktershuis en de boerderijen. In de loop van de vorige eeuw zijn de kleine dorpen langzaam uitgebreid.

4.6. Bedrijvigheid

Op verschillende plaatsen in de gemeente komen we kleine bedrijventerreinen tegen. Ook al gaat het vaak om één of enkele bedrijven, deze hebben wel een grote invloed op het ruimtelijk beeld van de dorpen door de grote omvang van de gebouwen of door het contrast dat bedrijfsgebouwen vormen met de omringende huizen. Naast deze oudere bedrijventerreinen wordt voor een nieuw bedrijventerrein aan de Kleine Hoeven een plan ontworpen.

4.7. Bebouwing in het buitengebied

Het buitengebied van de gemeente Reusel-De Mierden kent her en der een aantal langgevelboerderijen. Helaas hebben in het verleden veel oude boerderijen plaats gemaakt voor moderne bedrijfswoningen binnen het agrarisch bouwblok.
Het erf van deze verschillende boerderijen was vaak rechthoekig van vorm en was of direct gelegen aan de weg of via een oprijlaan vanaf de weg bereikbaar.
De aanwezige schuren op het erf leken vrij willekeurig geordend te zijn. Aan de woonzijde van het erf kwam een boomgaard voor en was een ruime moestuin, omgeven door beukenhagen. Het erf was rondom voorzien van windsingels, van voornamelijk meidoorn en zwarte els, en bomen als windkering. Aan de deelzijde van het erf stonden vaak bomen als eik en populier.
Het ruimtelijk beeld van een afstand gezien werd bepaald door houtsingels en bomen, waar de daken van de boerderijen en schuren doorheen schemerden. Het beeld vanaf de weg werd bepaald door de soms aanwezige beplanting langs de perceelsgrenzen, door de singels en door de hagen.

5. RUIMTELIJKE KENMERKEN VAN DE KERNEN

Dit hoofdstuk geeft een nadere beschrijving van de verschillende dorpen in de gemeente Reusel-De Mierden. Van elk dorp worden de stedenbouwkundige opzet, de specifieke kenmerken en beeldbepalende elementen beschreven.

5.1. Lage Mierde, Hulsel en Hooge Mierde

In deze drie kernen is de historische kern nog duidelijk herkenbaar, evenals een aantal oude wegen die de kern verbinden met het omringende landschap. In de vier kernen staat een kerk met grote cultuurhistorische waarde en aansluitend een begraafplaats.
De huidige inrichting van de openbare ruimte en pleinen rondom de kernen doet geen afbreuk aan het karakteristiek beeld van de oude kern. Bij de gevarieerdheid van de gevels past een ingetogen straatprofiel met klinkers, trottoirs en ingetogen kleuren voor het straatmeubilair. De pleinen zijn de laatste jaren naar behoren heringericht. Ook de beplanting is aangepast aan het karakteristiek beeld van de oude kern.
Het woongebied bestaat uit een aantal historische linten en een aantal wijken uit de vijftiger en zestiger jaren met een bebouwing van woningen met ingetogen architectuur. Lage Mierde kent een wijkje met woonerfkarakter. Deze wijk worden gekenmerkt door de ruime voortuinen, het vele openbare groen en de geknikte en gebogen straten.
Verder ligt er aan de rand van de bebouwde kom van Lage Mierde een dorpse villawijk met vrijstaande huizen in verschillende architectuur. Aan de zuidkant van Lage Mierde ligt rond het Vloeieind een gebied met een grote cultuurhistorische waarde.
In de loop der jaren hebben er wijkuitbreidingen nabij de drie kernen plaatsgevonden van beperkte architectonische kwaliteit. Er komen verschillende typen huizen voor. Het zijn veelal vrijstaande en al dan niet geschakelde, twee onder een kap woningen met voor- en achtertuin.

5.2. Reusel

Vergeleken met de andere dorpen is er in Reusel weinig bewaard gebleven van de historische kern. Wel is er nog een aantal oude wegen met karakteristieke bebouwing aanwezig, die vanuit de kern naar het buitengebied gaan. Deze wegen zijn opgenomen in de nieuwere woongebieden. Tot deze

oude wegen behoren enkele karakteristieke straten met klinkerbestrating. Deze straten hebben veelal een groene uitstraling door de voortuinen en op sommige plekken de straatbomen.
Op de plek van de vroegere kern bevindt zich nu een nieuw modern winkelcentrum met bovenwoningen en bijbehorende parkeerplaatsen. Het nieuwe aansluitend marktterrein is modern ingericht. Hierdoor is het uit architectonisch oogpunt mindere bestaande winkelplein iets aan het zicht onttrokken. Daar waar het oude klooster en de oude mavo-school zijn gesloopt is ruimte gecreëerd om de Wilhelminalaan te verleggen waardoor er een grotere ruimte (kerkplein) voor de kerk en het cultureel centrum de Kei is gemaakt. Tevens is er ruimte gemaakt voor een markant gemeentehuis met daarin een gedeelte voor een bibliotheek. Het gemeentehuis, de kerk met begraafplaats, de Kei en de nieuwe winkel/woonblokken vormen een tweede besloten plein.
Aan de andere kant van de Wilhelminalaan is een modern seniorencomplex gebouwd naast het bejaardentehuis. Rondom deze woningen wordt ruimte vrijgemaakt voor enkele groene parkjes.
Door het verleggen van de weg is er nabij de Kruisstraat en de Wilhelminalaan ruimte ontstaan voor een hoogwaardige bushalte. De bushalte is voorzien van een moderne overkapping die in vorm verwijst naar de van oudsher aanwezige fundamenten van een Romaanse kerk.
Het uitgangscentrum dat aan Wilhelminalaan is gelegen omvat een groot tal horecagelegenheden.

De woongebieden van Reusel onderscheiden zich van de woongebieden in de andere dorpen van de gemeente door het grote verschil tussen de woonwijken en bestemmingsplannen. De woongebieden kenmerken zich door de voortuinen, het vele openbaar groen en de vele blokkerige en kronkelende straten met parkeervakken en speelplekken. De woningen hebben een ingetogen architectuur en zijn in zichzelf gekeerd met de voorzijde naar de straten en pleinen. Het grootste gedeelte van het woongebied bestaat voornamelijk uit twee onder een kap en rijtjeswoningen uit de vijftiger en zestiger jaren. Verder zijn er nog enkele gebieden met vrijstaande huizen, die zich onderscheiden door diversiteit in redelijke architectuur en het vele openbare groen van de tuinen.
Het woongebied van Reusel zal in de nabij toekomst nog verder worden uitgebreid aan de noordkant van de huidige bebouwing nabij de Hulselsedijk.

6. BOUWSTENEN BEBOUWINGSTHEMA'S

De bebouwde omgeving van de gemeente Reusel-De Mierden bestaat uit verschillende woon- en werkgebieden zoals historische dorpskernen, naoorlogse woonwijken en bedrijventerreinen. Al deze verschillende gebieden zijn te onderscheiden doordat ze in zichzelf samenhangend zijn en daarbij kenmerkende stedenbouwkundige en architectonisch eigenschappen vertonen. Deze kenmerkende gebieden en structuren komen veelal in meerdere kernen van de gemeente voor en vormen dan ook de bouwstenen van de gebouwde omgeving van de gemeente Reusel-De Mierden.
Onderstaande bouwstenen zijn de in de gemeente Reusel-De Mierden te onderscheiden:
- historische dorpskernen en bebouwingslinten
- parkachtige woongebieden
- vooroorlogse woningbouw en wijken uit de 60-er en 70-er jaren
- individuele woningbouw
- projectmatige woningbouw
- bedrijventerreinen
- buitengebied met incidentele woningbouw, agrarische bedrijven en bos en natuurgebieden

In dit hoofdstuk worden de verschillende bouwstenen beschreven en worden per bouwsteen welstandscriteria geformuleerd. Daarnaast worden aanbevelingen gedaan voor het te hanteren niveau van de welstandstoetsing.

6.1. Historische dorpskernen en bebouwingslinten

Beschrijving
Veel Brabantse dorpen zijn ontstaan als agrarische nederzettingen. Iedere regio heeft zijn eigen typen, zoals de brinkdorpen, de gestrekte langstraatdorpen en wegdorpen bij jonge ontginningen. Daarnaast zijn er ook dorpen met een andere ontstaansgeschiedenis, zoals marktplaatsen, strategische vestigingen of nederzettingen met een meer industriële oorsprong.
De historische dorpsgebieden en bebouwingslinten kenmerken zich door een relatief dunne, open bebouwing en een variatie in de bebouwing en de openbare ruimte. Binnen deze gebieden zijn vaak nog onbebouwde percelen in gebruik als weiland of moestuin. Naast wonen zijn er functies als detailhandel en ambachten.

Enkele historische bebouwingslinten zijn later opgenomen in nieuwe wijken. Vaak is de oorspronkelijke samenhang in het wegennet nog herkenbaar. Aangezien deze bebouwingslinten in de dorpen en in het buitengebied voorkomen zijn ze belangrijk voor de karakteristiek van de gemeente Reusel-De Mierden.

Waardevolle historische bebouwingslinten zijn onder andere;
- ❖ de Draaiboom/het Vloeieind te Lage Mierde;
- ❖ een gedeelte van Hoogstraat, de Kuilenrode / Koestraat te Hooge Mierde;
- ❖ de Willibrordlaan in Hulsel;
- ❖ de Wilhelminalaan en een gedeelte van de Lensheuvel te Reusel.

Waardevolle gebieden zijn onder andere;
- ❖ de Braakhoek te Lage Mierde;
- ❖ de dorpskern van Reusel, Lage Mierde, Hulsel en Hooge Mierde en het grensgebiedje aan de Turnhoutseweg;
- ❖ de natuurgebieden zoals het Beleven, het Zwartven, de Moeren en Landgoed De Utrecht.

Waardebepaling, ontwikkelingen
Historische dorpsgebieden en bebouwingslinten vormen waardevolle elementen in het huidige beeld van de gemeente. Ze vormen de historische context van veel objecten van cultuurhistorische waarde en zijn de schakels binnen het netwerk van oude wegen. De karakteristiek van de historische dorpskernen en de bebouwingslinten staat onder druk door functieverandering, verdichting en schaalvergroting. De kleinschalige, gevarieerde dorpsbeelden zijn gevoelig voor veranderingen. Ook gevoelig zijn de achtererven van oude bebouwingslinten, die gekeerd zijn naar het buitengebied.

Beleid
Het beleid van de gemeente Reusel-De Mierden is gericht op het behouden van het dorpse karakter van de historische dorpskernen en bebouwingslinten door het tegengaan van verstening en het veilig stellen van de huidige karakteristieken.

Welstandscriteria
1 Relatie met de omgeving:
- Behoud van de dorpse kenmerken: compacte bebouwing met ruimtes daartussen, variatie in bebouwingsbeeld en variatie in functies, tegengaan van verdere verstening.
- Bij vervangende nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.
- Verspringingen in de rooilijn van bebouwing onderling zijn mogelijke binnen de bestaande uitersten.
- Nieuwe bebouwing qua maat, schaal, materiaal en kleurgebruik in harmonie met het bestaande beeld; vermijden van scherpe contrasten.
- In de kleine kernen loopstroken behouden en niet vervangen door trottoirs.
- Wanneer een winkel-, horeca of bedrijfsfunctie over de begane grond van meerdere panden doorloopt, dienen de afzonderlijke panden duidelijk herkenbaar te blijven; één doorgaande pui over de volledige breedte, zonder relatie met de bovenverdiepingen van de afzonderlijke panden is niet toegestaan.

2 Het bouwplan op zichzelf:
- Bij renovatie of nieuwbouw dient het onderwerp aan te sluiten op de gebruikte traditionele architectuur van het pand of op de bebouwing in de omgeving.
- Oorspronkelijke gevelindelingen behouden.
- In het algemeen zijn een (samengesteld) zadeldak[1] samenkomen of mansardekap[2] het meeste wenselijk.
- Bij een nieuwbouw- of verbouwplan moeten reclame en andere toevoegingen in het ontwerp worden geïntegreerd
- Wanneer in de bestaande historische architectuur reeds specifieke reclamemogelijkheden aanwezig zijn, zoals koofboren en reclamevelden, dan zijn dat de aangewezen plaatsen voor reclames.

3 De detaillering:

---

[1] Zie de begrippenlijst in bijlage 2
[2] Zie de begrippenlijst in bijlage 2

- In de detaillering is een interpretatie van de specifieke historische ornamentiek wenselijk.
- Bij voorkeur gebruik maken van baksteen en geen kunststoftoepassingen voor kozijnen, e.d.
- Dakbedekking van gebakken dakpannen of riet.
- Verharding van voortuinen ontmoedigen.
- Reclame, winkelpuien, luifels, zonweringen en rolluiken moeten optimaal worden afgestemd op de architectuur van het pand en moeten passen in het beeld van de omgeving (de straat, het centrum als geheel).
- De hoeveelheid reclame en andere toevoegingen aan de gevels dienen beperkt te blijven en mogen niet overheersen. De toelaatbaarheid is afhankelijk van de afmetingen, de schaal, de architectuur en de aard van het pand en van het profiel en de breedte van de straat.

Aanbevelingen voor welstandstoets
Bouwplannen in waardevolle historische bebouwingslinten en waardevolle gebieden onderwerpen aan welstandsniveau 1: bijzondere welstandstoets.

6.2. Parkachtige woongebieden

Beschrijving
Met parkachtige woongebieden worden ruim in het groen opgezette woonwijken bedoeld, vaak daterend van vóór de Tweede Wereldoorlog. De samenhang in het omgevingsbeeld wordt met name bereikt door de breed opgezette en groen ingerichte woonstraten, de maat van de bouwmassa's en de groen ingevulde ruimte daartussen, zoals vastgesteld in het stedenbouwkundige plan. In parkachtige woongebieden wordt de overgang tussen privé en openbaar meestal aangegeven via een hekwerk, haag of anderszins. Het erf heeft een groen karakter met soms forse bomen. Ook het straatprofiel is relatief ruim en voorzien van opgaande beplanting.

Waardebepaling en ontwikkelingen
Elk gebied heeft zijn specifieke kenmerken met betrekking tot de architectuurstijl, de grootte van kavels en woningen et cetera. De meeste parkachtige woongebieden zijn enigszins gemengd, waarbij soms ensembles van woningen aanwezig zijn met een sterke onderlinge visuele samenhang.
Ook na de Tweede Wereldoorlog zijn woonwijken gebouwd in een parkachtige of open groene setting. De bebouwing bestaat hier vaak uit vrijstaande woningen en bungalows. De architectuur is vaak ingetogen van stijl en minder expressief dan in de oude villaparken. Echte oude villaparken zijn er in de gemeente Reusel-De Mierden niet aanwezig. In Lage Mierde kunnen het Spelthof en het Serradellahof worden aangemerkt als parkachtige woonwijk. In Lage Mierde is een bouwplan in ontwikkeling voor zogenaamde Ruimte-voor-ruimtewoningen aan de Hogeweg. In Reusel is aan de rand van het dorp (de Beemden) een parkachtige woonwijk gelegen.

Beleid
Het beleid is gericht op behoud van het dorpse karakter met een open bebouwing.

Welstandscriteria
1 Relatie met de omgeving:
   - Behoud van de dorpse kenmerken: open bebouwing met ruimtes daartussen, variatie in bebouwingsbeeld, tegengaan van verdere geslotenheid.
   - Bij vervangende nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.
   - Verspringingen in de rooilijn van bebouwing onderling zijn mogelijk binnen de bestaande uitersten.
   - Nieuwe bebouwing qua maat, schaal, materiaal en kleurgebruik in harmonie met het bestaande beeld; vermijden van scherpe contrasten.
2 Het bouwplan op zichzelf:
   - Bij renovatie of nieuwbouw dient het onderwerp aan te sluiten op de gebruikte traditionele architectuur van het pand of op de bebouwing in de omgeving.
   - Oorspronkelijke gevelindelingen proberen te behouden.
   - In het algemeen zijn een (samengesteld) zadeldak of mansardekap het meeste wenselijk.
3 De detaillering:
   - Bij voorkeur gebruik maken van baksteen en geen kunststoftoepassingen voor kozijnen, e.d.
   - Dakbedekking van gebakken dakpannen of riet indien van toepassing.

Aanbevelingen voor welstandstoets
Bouwplannen in vorenstaande gebieden toetsen aan welstandsniveau 2: reguliere toets.

6.3. Vooroorlogse woningbouw en wijken uit de 60-er en 70-jaren

Beschrijving
De woningen in deze woongebieden bestaan uit rijtjes van 4 á 5 woningen (soms meer), afgewisseld met twee onder één kap en vrijstaande woningen. Het stratenpatroon bestaat uit een eenvoudig patroon van recht of gebogen straten met een symmetrisch straatprofiel met soms bomen op de trottoirs. Secundaire landwegen met lintbebouwing zijn vaak als vanzelfsprekend geïntegreerd in het nieuwe woongebied. Soms is duidelijk sprake van een complexmatig karakter, waarbij door variaties in de bebouwingshoogte en de voorgevellijn een geleding van de stedenbouwkundige ruimte wordt nagestreefd.
De samenhang in het straatbeeld ontstaat onder meer door de traditionele architectuur en door traditioneel, ambachtelijk kleur- en materiaalgebruik. Ook de herhaling van nagenoeg gelijke bebouwing zorgt voor rust en samenhang.
Kenmerkend zijn het blokvormige stratenpatroon en het straatgerichte wonen. De straathoeken zijn open, waarbij de woningen veelal een duidelijk onderscheid hebben tussen voorgevel en zijgevel. Rust in het beeld ontstaat door toepassing van eenvoudige hoofdmassa's en kapvormen, zoals zadeldaken. Herhaling van gelijkvormige koppen van bouwblokken geeft soms een karakteristiek beeld naar zijstraten.
Voortuinen en zijtuinen zijn meestal gescheiden van de openbare ruimte door eenvoudige, lage erfscheidingen. Soms staan hoge schuttingen in de zijtuin van hoekwoningen op gespannen voet met de karakteristiek, soms zijn er geen voortuinen.

Waardebepaling en ontwikkelingen
De woningen hebben een vriendelijke uitstraling. Negatief voor het straatbeeld zijn schuttingen in zijtuinen van hoekwoningen. De te verwachten ontwikkelingen zijn voornamelijk gelegen in de categorie kleinschalige uitbreidingen. Het overgrote deel van de oude dorpslinten bestaat in de gemeente Reusel-De Mierden uit dit soort bebouwing.

Beleid
Het beleid is in zijn algemeenheid gericht op handhaving van de verblijfswaarde. Bij kleinschalige uitbreidingen kan het gebied afwijkingen verdragen

Welstandscriteria
1 Relatie met de omgeving:
- Bij (vervangende) nieuwbouw aansluiten op massa en vorm van de bebouwing in de omgeving.
- Uitbouwen buiten de voorgevellijn zijn niet toegestaan met uitzondering van een erker zoals opgenomen is in de beleidsnotitie over de vrijstellingsbevoegdheid op grond van artikel 19, lid 3 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening
- Bij clusters de samenhang in architectuur en stedenbouw per cluster handhaven. Bij aanpassingen materialen, kleuren en details afstemmen op de specifieke architectuur.

2 Het bouwplan op zichzelf:
- Vanwege de uniformiteit van de woningen dient er terughoudend te worden omgegaan met kleine uitbreidingen, zoals uitbouwen en dakkapellen. Wijzigingen qua omvang en vormgeving moeten aansluiten bij de architectuur van de woning en de stedenbouw die kenmerkend is voor het gebied.
- Dakkapellen of dakopbouwen dienen per bouwblok zoveel mogelijk gelijkvormig te worden ontworpen; in straten met gelijke typen bouwblokken per straat gelijkvormig.
- Achterbouw bij voorkeur 1 bouwlaag; daar waar het bestemmingsplan hoger toestaat hoofdmassa als zodanig respecteren; streven naar gelijkvormige opzet per bouwblok.
- Zijtuinen van hoekwoningen als voortuin interpreteren; bijgebouwen in zijtuinen representatief van opbouw (geen blinde zijgevels) en vormgeving; afstemming van koppen van woonblokken per ensemble of straat.
- Erfscheidingen naar het openbare gebied bij voorkeur hagen of hagen of andere beplanting en afgestemd op het bebouwingsbeeld van de omgeving; samenhangend per buurt of woonerf; voorkomen van opvallende schuttingen.

3 De detaillering:

- Bij voorkeur geen gebruik maken van kunststof toepassingen.
- In geval van een kantoor, praktijk of bedrijfje aan huis is een bescheiden, met de architectuur van het gebouw samenhangende naams- of beroepsaanduiding toegestaan.

Aanbevelingen voor welstandstoets
- Bouwplannen in vorenstaande gebieden toetsen aan welstandsniveau 2: reguliere toets.

6.4. Individuele woningbouw

Beschrijving
Aan de rand van de bebouwde kom zijn nieuwe wijken of buurten gebouwd met een gevarieerd dorps karakter. Het zijn veelal vrijstaande huizen met verschillende architectuur en daarmee verschillend in materiaal- en kleurgebruik. De woningen bestaan meestal uit één of twee bouwlagen met kap. Het stratenpatroon is geknikt, er zijn vaak loopstroken in plaats van echte trottoirs. De wijken hebben een groen, dorps karakter, mede door het groen in de tuinen.
Ook kleinschalige inbreidingsplannen, waarbij bestaande gebouwen gesloopt zijn om plaats te maken voor nieuwe en eigentijdse woonbebouwing, horen bij deze bouwsteen.

Waardebepaling en ontwikkelingen
Deze woongebieden hebben een prettige sfeer door het gevarieerd dorps karakter. De woningen zijn veelal individueel ontworpen en hebben daardoor een eigen en herkenbaar gezicht. Doordat voldoende ruimte tussen de panden aanwezig is, wordt een afwisseling in kleur- en materiaaltoepassing juist als prettig ervaren. De wijken ogen groen door het groen van de tuinen en het al dan niet aanwezige openbaar groen. Deze woongebieden zijn door hun ruime opzet en gevarieerd karakter minder kwetsbaar dan compacte woongebieden. Wel dient voorkomen te worden dat de ruimtes tussen de panden dicht worden gebouwd zodat de openheid in de straatwand gewaarborgd blijft. Verder kan de plaatsing van hoge erfscheidingen aan de straatzijde de belevingswaarde van de omgeving sterk beperken.

Beleid
Het beleid van de gemeente Reusel-De Mierden is gericht op het handhaven en versterken van de hoogwaardige verblijfswaarden in deze woongebieden door een zorgvuldige omgang met de (openbare) ruimte en het bebouwingsbeeld.

Welstandscriteria
1 Relatie met de omgeving:
   - Ruimte tussen de hoofdmassa's zoveel mogelijk openhouden.
   - Door het gevarieerde karakter hebben kleine uitbreidingen en wijzigingen weinig invloed op het straatbeeld, waardoor ze hier overal zijn toegestaan, mits ze qua omvang en vormgeving aansluiten bij de architectuur van de woning. Kleine uitbreidingen dienen qua omvang ondergeschikt te zijn aan de woning.
   - Bij straten waarbij de voorgevellijn bij elke woning verspringt zijn uitbouwen, zoals erkers, buiten de voorgevellijn toegestaan, mits ze qua omvang en vormgeving aansluiten bij de architectuur van de woning.
2 Het bouwplan op zichzelf:
   - Bij verbouwingen of uitbreiding de oorspronkelijke architectuur van het pand respecteren (materiaal, kleur en detaillering).
   - Achterbouw bij voorkeur één bouwlaag; daar waar het bestemmingsplan hoger toestaat hoofdmassa als zodanig respecteren.
   - Erfscheidingen naar het openbare gebied bij voorkeur groen en afgestemd op het bebouwingsbeeld van de omgeving; voorkomen van opvallende schuttingen.
3 De detaillering:
   - In geval van een kantoor, praktijk of bedrijfje aan huis is een bescheiden, met de architectuur van het gebouw samenhangende naams- of beroepsaanduiding toegestaan.
   - Bij verbouwing detaillering aanpassen aan bestaande bouw

Aanbevelingen voor welstandstoets
Bouwplannen in vorenstaande gebieden toetsen aan welstandsniveau 2: reguliere toets.

6.5. Projectmatige woningbouw

Beschrijving
Deze nieuwe woongebieden zijn meer traditioneel gebouwd en krijgen een duidelijk imago mee dat onder meer naar voren komt in een uitgesproken architectuur. Bij de ontwikkeling van deze gebieden wordt veel aandacht besteed aan de architectonische/stedenbouwkundige uitstraling. Per wijk komen enkele verschillende typen woningen voor. In de verkavelingopzet wordt gestreefd naar een helder onderscheid tussen openbaar en privé.

Waardebepaling en ontwikkelingen.
Deze buurten vallen erg op door de sterke architectonische uitstraling van de woningen. De woningen hebben een prettige uniformiteit. Individuele uitbreidingen en verbouwingen kunnen het straatbeeld sterk aantasten.
Het gemeentebestuur wil haar burgers de mogelijkheid bieden de woningen uit te breiden maar tegelijkertijd de kwaliteiten van de openbare ruimte handhaven. Daarom wordt gestreefd naar een maximale eenvormigheid van uitbreidingen en toevoegingen per samenhangend ensemble of bouwblok. Erfscheidingen en tuinhuisjes die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg zullen op zorgvuldige wijze moeten worden ingepast binnen het totaalbeeld. Bij de ontwikkeling van nieuwe woongebieden en complexen wordt de architecten en ontwikkelaars gevraagd om een ontwerp voor erfscheidingen en optionele uitbreidingen zoals erkers, dakkapellen, bijgebouwen, serres en tuinhuizen mee te nemen in het totaalplan.

Beleid
Het welstandsbeleid wordt zoveel mogelijk uitgewerkt in integrale beeldkwaliteitplannen zoals aanwezig voor het woongebied Rijpershoek en de Hasselt.

Welstandscriteria
1 Relatie met de omgeving:
- Door de grote uniformiteit van de woningen zijn kleine uitbreidingen, zoals uitbouwen en dakkapellen, en wijzigingen, zoals gevels en raampartijen, aan voor- en zijgevels niet toegestaan.
- Dakkapellen aan de voorzijde zijn toegestaan mits deze ondergeschikt blijven aan het dakvlak.

2 Het bouwplan op zichzelf:
- Woninguitbreidingen en wijzigingen moeten aansluiten bij de bestaande architectuur en stedenbouwkundige opzet van de betreffende buurt. Zoveel mogelijk uitgaan van standaard uitbreidingsvormen (erkers, serres, dakkapellen, etc.) per bouwblok of ensemble.
- Achterbouw bij voorkeur één bouwlaag; daar waar het bestemmingsplan hoger toestaat hoofdmassa als zodanig respecteren, streven naar gelijkvormige opzet per bouwblok.
- Zorgvuldig omspringen met schilderwerk aan de gevels; kleurstellingen afstemmen op de bestaande architectuur.
- Zijtuinen van hoekwoningen als voortuinen interpreteren. Geen dichte, hoge schuttingen plaatsen met uitzondering als deze in de bestaande architectuur worden meegenomen

3 Detaillering:
- Detaillering afstemmen op die van de bestaande architectuur.
- In geval van een kantoor, praktijk of bedrijfje aan huis is een bescheiden naams- of beroepsaanduiding toegestaan.

Aanbevelingen voor welstandstoets
Bouwplannen in gebieden waarvoor een beeldkwaliteitplan geldt toetsen aan welstandsniveau 2: reguliere toets. Andere projectmatige woningbouw toetsen aan welstandsniveau 3: lichte toets.

6.6. Bedrijventerreinen

Beschrijving
Op verschillende plaatsten in de gemeente komen we bedrijventerreinen tegen. Ook in de kleinere kernen treffen we bedrijvigheid aan. Hierbij gaat het meestal om één of enkele bedrijven, maar deze hebben wel een grote invloed op het ruimtelijk beeld van de dorpen door de grote omvang van de gebouwen of door het contrast dat het bedrijfsgebouw vormt met de omringende huizen. Naast deze oudere bedrijventerreinen zijn het bedrijventerrein Kleine Hoeven en een uitbreiding van het bedrijventerrein aan de Koningshoek in ontwikkeling.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid
De laatste jaren wordt bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen steeds meer aandacht besteed aan de beeldkwaliteit van zowel het terrein als geheel als de individuele bedrijfsbebouwing. Dit vindt enerzijds plaats vanuit het streven van de gemeente naar een goede ruimtelijke ordening en inrichting van haar grondgebied, waarbij ook het aspect duurzaamheid een belangrijke rol speelt. Anderzijds wordt hiermee ingespeeld op een behoefte vanuit de markt; in toenemende mate wordt door bedrijven waarde gehecht aan de vormgeving van hun bedrijfspand en van het terrein waarvan het onderdeel uit maakt. Een aansprekend pand op een verzorgd terrein wordt door steeds meer bedrijven als een visitekaartje voor de onderneming beschouwd.
Voor het bedrijventerrein Kleine Hoeven en het bedrijventerrein aan de Koningshoek wordt daarom door de gemeente een bestemmingsplan ontwikkeld waarin uitgangspunten zijn opgesteld voor de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte. De welstandsbeoordeling vindt plaats aan de hand van dit bestemmingplan met daarbij de eventuele beeldkwaliteitomschrijving.
Bij bedrijventerrein Lange Voren is in de zone langs de Wilhelminalaan veel bedrijfsbebouwing aanwezig. Aan de Wilhelminalaan wordt het terrein van de voormalige liftenfabriek Thyssen-de Reus heringericht met moderne woningbouw.
Daar waar de bedrijfsbebouwing (Kailakkers) een uitstraling heeft naar doorgaande wegen, omliggende woonomgevingen en het landschap, moet gestreefd worden naar een aantrekkelijk en representatief bebouwingsbeeld. Voor bebouwing op bedrijventerreinen zijn enkele ontwerpuitgangspunten opgesteld die betrekking hebben op de situering en vormgeving van de gebouwen, de terreininrichting van de percelen en de reclamevoering.

Welstandscriteria bebouwing
Relatie met de omgeving
- In de meeste gevallen geldt dat de bedrijfsbebouwing zoveel mogelijk in één gezamenlijke rooilijn gesitueerd dient te worden, die het verloop van de weg volgt.
- Het bedrijfspand dient een verzorgd, aansprekend beeld naar de (hoofd) straat te tonen, onder meer door een kwalitatieve gevelarchitectuur of door de representatieve bedrijfsgedeelten (zoals entree, showroom, kantoor) aan de straatzijde te situeren.
- Gestreefd moet worden naar een afstemming van schaal, massa en hoogte, zodat een samenhangend straatbeeld ontstaat. Ook een beoogd gedifferentieerd beeld vraagt om een goede afstemming.
- Wanneer op het perceel ook een bedrijfswoning mag worden gerealiseerd, dient gestreefd te worden naar afstemming met het bijbehorende bedrijfspand, bijvoorbeeld door de woning in het ontwerp van het bedrijfspand te integreren, als onderdeel van het representatieve gedeelte van het bedrijfsgebouw.
- Bij bedrijfspanden die zijn gelegen in bijzonder welstandsgebied (bijvoorbeeld langs doorgaande wegen) zal extra worden gelet op een bijzondere kwaliteit van de architectuur en de terreininrichting.
- Bij bedrijfspanden die grenzen aan het buitengebied dient aan de zijde van het landschap uitgegaan te worden van een ingetogen kleurgebruik en vormgeving van bebouwing en andere toevoegingen (zoals erfscheidingen); witte en felle kleuren dienen hier vermeden te worden omdat deze scherp aftekenen ten opzichte van het aangrenzende landschap casu quo het agrarisch gebied.

Welstandscriteria terreininrichting
Relatie met de omgeving:
- Het ontwerp van het bedrijfspand moet vergezeld gaan van een ontwerp voor het perceel als geheel, dat inzicht geeft in onder meer de wijze van ontsluiten, het parkeren, opslag, plaatsing van

verplaatsbare afvalcontainers, toe te passen beplanting, erfafscheidingen en eventuele toekomstige uitbreidingsmogelijkheden.
- Bij de bedrijfspanden die in een gebied met een zware en kritische welstandstoetsing zijn gelegen, dient extra aandacht te worden besteed aan de vormgeving en de inrichting van de voorterreinen. Grote, geheel aaneengesloten stukken verharding, doorlopend van voorgevel tot straat, dienen vermeden te worden. Bij voorkeur wordt de overgang perceel-straat gemarkeerd door hagen of lage struiken.
- Aan de voorzijde (straatzijde) dienen erfafscheidingen in de vorm van hoge hekken zoveel mogelijk vermeden te worden. Indien hekwerken hier toch noodzakelijk zijn, bijvoorbeeld uit het oogpunt van beveiliging, dienen ze zorgvuldig en in afstemming op de omgeving uitgevoerd te worden.

Welstandscriteria reclame
Relatie met de omgeving:
- Reclame dient zoveel mogelijk geïntegreerd te worden in het ontwerp van het bedrijfspand en dient ondergeschikt te zijn aan de architectonische uitdrukking.
- Reclame-uitingen, die boven de gevels van het bedrijfsgebouw uitsteken en die gericht zijn op het omringende buitengebied en/of auto(snel)wegen, zijn niet toegestaan.

Aanbevelingen voor welstandstoets
1. Daar waar bedrijventerreinen langs hoofdaders van de gemeente zijn gelegen de aanzichten onderwerpen aan een reguliere welstandstoets: niveau 2, elders een lichte toets: niveau 3.
2. Bij nieuwe bedrijventerreinen een beeldkwaliteitplan maken.

6.7. Buitengebied Reusel-De Mierden

Beschrijving
Het buitengebied van de gemeente Reusel-De Mierden heeft een divers en afwisselend landschap. Er zijn verschillende landschapstypen te onderscheiden die, zoals in hoofdstuk 7 is aangegeven, onder te verdelen zijn in twee hoofdgroepen: besloten landschap en open landschap. Bebouwing heeft bij elk van deze landschappen een andere invloed op de omgeving. Zo is nieuwbouw in het open en vlakke landschap van veraf te zien, waardoor er bij nieuwbouw en verbouwingen zorgvuldig ingespeeld moet worden op de bestaande kwaliteiten en karakteristieken. Daarom worden er voor elke hoofdgroep welstandscriteria opgesteld.

Ontwikkelingen
De verwachte ontwikkelingen zijn vooral gelegen in de beëindiging van agrarische bedrijven, waarbij omzetting naar een woonfunctie tevens in de lijn der verwachting ligt.

Beleid
Het beleid van de gemeente Reusel-De Mierden is gericht op het behoud van cultuurhistorische, landschappelijke en/of architectonische waarden en het voorkomen van onnodige verstening. Binnen deze randvoorwaarden kunnen veranderingen die voortkomen uit nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden.

Welstandscriteria bebouwing in bos- en natuurgebieden
- Bebouwing in het bos is min of meer op zichzelf gericht en heeft, door de afschermende werking van de bebossing, weinig uitstraling naar de wijdere omgeving.
- In de gemeente treft men in het bos de volgende 'bebouwing' aan:
  Een aantal recreatieparken met vakantiewoningen, enkele agrarische gebouwen en recreatieve voorzieningen zoals wandel- en mountainbikeroutes, een natuurbad en enkele trimbanen.
- Vormgeving, materiaal- en kleurstelling afstemmen op de natuurwaarden van de beboste omgeving. Over het algemeen een gedekte natuurlijke kleurstelling. In sommige gevallen is een witte gevelkleur toepasbaar.
- Moderne architectuur is aanvaardbaar, mits het ontwerpen van een hoge kwaliteit zijn die vanuit een sterke visie op een relatie bebouwing-landschap zijn ontworpen.

Welstandscriteria bij open en vlak agrarisch landschap
- Het open en vlak landschap heeft een groot absorptievermogen om grote bouwvolumes te herbergen.

- Herstel van de 'versleten' houtwallen en laanbeplantingen langs percelen en beken.
- Situering van de nieuwe erven niet direct langs de weg.
- De erven dienen weer voorzien te worden van forse beplantingenstructuren, zoals bomenlanen en hagen, dit betreft zowel de oprijlanen als de begrenzingen van het erf.
- Bouwvolumes mogen fors zijn, maar dienen wel in verhouding te zijn met de maat en schaal van het landschap en het erf.
- Bij bedrijfspanden dient uitgegaan te worden van een ingetogen kleurgebruik en vormgeving, witte en felle kleuren dienen vermeden te worden omdat deze scherp afteken ten opzichte van het aangrenzende landschap c.q. het agrarisch gebied.
- Bedrijfsgebouwen dienen achter de woning te worden geplaatst.

Welstandscriteria agrarische percelen
- Bij het bepalen van de erfopzet en de groepering van de gebouwen dient ingespeeld te worden op de aanwezige karakteristieke landschappelijke structuren en ruimtelijke/landschappelijke elementen. Hierbij zijn de volgende aspecten van belang:
  - Het landschapstype.
  - De schaal/korrelgrootte van het gebied.
  - Het verkavelingpatroon.
  - De richting van de lijnen in het landschap.
  - Het zicht op het bouwperceel vanuit de omgeving.
  - Hoogteverschillen en topografische grenzen.
- De afzonderlijke gebouwen op een agrarisch perceel dienen samen, qua oriëntatie(richting) en silhouet, een samenhangend ensemble te vormen.
- De boerderij dient zich duidelijk als hoofdgebouw te blijven manifesteren. De bedrijfsgebouwen moeten daarom teruggelegen ten opzichte van de boerderij of het woonhuis worden gesitueerd. Ook 'ondergeschikt' gebouwen en objecten, zoals voederkuilen en mestsilo's, zullen ondergeschikt gesitueerd moeten worden of in gebouwen geïntegreerd worden.
- Het is noodzakelijk in te spelen op de algemene bebouwingskarakteristiek van het buitengebied, die zich kenmerkt door eenduidige, grote bouwmassa's op een rechthoekige basis, afgedekt met een gave kapvorm met en lage gootlijn en een grote dakhelling, met een ingehouden materaal- en kleinstelling.
- Alleen met hoge uitzonderingen grofschalige (groter dan 25 bij 65 meter) betonnen of stalen gevelbeplating toepassen.
- Voor een goede afstemming op de overige bebouwing is een goede geleding van de lengte en het profiel noodzakelijk. Er zijn verschillende mogelijkheden om deze geleding te verkrijgen, een aantal voorbeelden:
  - Het in lengte opdelen van de bouwmassa, bijvoorbeeld door een onderbreking met een lager tussenlid.
  - Het toepassingen van verjongingen.
  - Het toevoegen van lage bijgebouwen.
  - Het toepassen van verticale elementen, zoals boomgroepen, die de lange horizontale lijnen als het ware 'breken'.
  - Geleding van de gevel door een goede situering van ramen en deuren.
- Zorgdragen voor een logische ontsluiting van het bouwperceel, waarbij de hoeveelheid verhard terrein zoveel mogelijk beperkt wordt en karakteristieke toegangslanen behouden blijven.
- Voor een goede inpassing van de agrarische complexen in het landschap is erfbeplanting onmisbaar; een erfbeplantingplan dient dan ook deel uit te maken van het bouwplan. Inheemse streekeigen beplanting verdient de voorkeur boven exotische varianten als coniferen.

Aanbeveling
Voor het gehele buitengebied, anders dan de gebieden waarvoor reeds een bijzonder welstandsniveau 1 geldt, welstandsniveau 2: reguliere toets hanteren.