

Toelichting Beeldkwaliteitsplannen

Augustus 2025

1. Inleiding

Momenteel spelen er veel ruimtelijke vraagstukken en projecten in Geldrop en Mierlo, onder andere de projecten Bezorgershof, Centrum West, Bleekvelden en natuurlijk de uitbreidingswijk Luchen. Al deze, en nog vele andere toekomstige ontwikkelingen, hebben impact op de (openbare) ruimte en kwaliteit in onze gemeente. Om de kwaliteit en samenhang van de bouwwerken en (openbare) ruimte in onze gemeente te waarborgen en te versterken worden er beeldkwaliteitsplannen opgesteld.

Beeldkwaliteitsplannen zijn vormvrij, daarom is er geen eenduidige uitwerking voor beeldkwaliteitsplannen. Met deze toelichting wordt aangegeven waarom beeldkwaliteitsplannen gemaakt worden. Daarbij wordt er in deze toelichting ook ingegaan op de inhoud, omvang en toepassing van het beeldkwaliteitsplan. Dit om een duidelijk beeld te schetsen over het gebruik en belang van beeldkwaliteitsplannen.

2. Voor wie is deze toelichting

Bij het college, raadsleden en intern in de organisatie is er behoefte aan een kader met betrekking tot beeldkwaliteitsplannen, met deze toelichting beogen we aan die behoefte te voldoen.

3. Toelichting beeldkwaliteitsplannen in relatie tot (gemeentelijk) beleid en ambities

Omgevingswet

Met de invoering van de Omgevingswet wordt het bestemmingsplan vervangen door het omgevingsplan. Het beeldkwaliteitsplan is een onderdeel van het omgevingsplan, en wordt als aparte beleidsregel opgenomen. Een beeldkwaliteitsplan is een waardevolle aanvulling binnen de context van de omgevingswet en het omgevingsplan. Het ondersteunt het bereiken van ruimtelijke kwaliteit door richting te geven aan de visuele en esthetische aspecten van een ontwikkeling.

Relevant kader uit de omgevingswet

1. **Ruimtelijke kwaliteit en integrale aanpak:** De omgevingswet legt nadruk op het bevorderen van een samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving. Beeldkwaliteitsplannen helpen om expliciete keuzes over ruimtelijke kwaliteit vast te leggen en te verantwoorden binnen het omgevingsplan of vergunningstraject.
2. **Vergemakkelijken van besluitvorming:** Door duidelijke beeldkwaliteitsrichtlijnen vooraf vast te leggen, wordt de beoordeling van vergunningen transparanter en efficiënter, wat ook aansluit op de doelstelling van vereenvoudiging en vermindering van regeldruk onder de omgevingswet.

Omgevingsvisie Geldrop-Mierlo

Binnen de omgevingsvisie wordt gesproken over een goede kwalitatieve leefomgeving en worden er verbanden gezocht tussen een groen, gezond, duurzaam en veilig woon- en leefklimaat. De ambitie

is om woonwijken te creëren waar inwoners op lange termijn prettig kunnen (blijven) wonen in een passende woonomgeving. Het beeldkwaliteitsplan brengt deze elementen samen, waardoor deze concreter en tastbaarder worden.

Het beeldkwaliteitsplan heeft betrekking op zowel de openbare ruimte als de (toekomstige) gebouwde omgeving. Met alle wetgeving, beleid en ambities is het des te belangrijker dat een goed en helder beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan geeft inhoudelijk richting aan hetgeen dat in de omgevingswet, omgevingsvisie en de ambities geformuleerd is.

4. Adviescommissie omgevingskwaliteit (welstand)

Nu de omgevingswet in werking is getreden wordt de welstandsnota, als beleidsregel gekoppeld aan het omgevingsplan. Voor het gebruik van de welstandsnota verandert er niets. De welstandsnota blijft het toetsingskader voor de adviescommissie omgevingskwaliteit (welstand).

Voor nieuwe ontwikkelingen heb je, omdat de bestemming of inrichting van een gebied verandert, een toetsingskader nodig, waaraan de adviescommissie omgevingskwaliteit (welstand) ontwikkelingen en initiatieven kan toetsen. Dit is de welstandsnota voor algemene welstandscriteria. Specifieke welstandscriteria die locatie afhankelijk zijn, en dus maatwerk nodig hebben, worden opgenomen in een beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan dient dan als aanvullend toetsingskader voor de adviescommissie omgevingskwaliteit (welstand) en is gelijk aan “welstandsniveau 1: bijzonder”. (Daarnaast zijn er nog vier welstandsniveaus, bijzonder (zonder BKP), regulier, soepel en welstandsvrij.) Het beeldkwaliteitsplan wordt door de gemeenteraad vastgesteld. Vaak gebeurt dit tegelijkertijd met de vaststelling van een omgevingsplan.

De adviescommissie omgevingskwaliteit (welstand) gebruikt het beeldkwaliteitsplan, om met een initiatiefnemer, gericht een discussie aan te kunnen gaan. Door middel van het beeldkwaliteitsplan zijn er kaders, die aan de voorkant bekend zijn, waaraan een initiatief getoetst wordt. Op die manier vindt een eenduidige en heldere, onafhankelijke advisering over bouwplannen binnen een bepaald gebied plaats.

5. Toepassing van het beeldkwaliteitsplan

Een beeldkwaliteitsplan wordt gebruikt bij nieuwbouwprojecten, herontwikkelingen en gebiedsontwikkeling. Door de vele plannen in de gemeente is het des te belangrijk om de ruimtelijke kwaliteit en samenhang te waarborgen. De gemeente groeit, maar de identiteit en de aantrekkelijkheid (leefbaarheid) van de gemeente wil je behouden en versterken. De gemeente heeft de vrijheid om stedenbouwkundige kwaliteit zelf in te vullen. Dit wordt onder meer gedaan door middel van het beeldkwaliteitsplan, waarin verbindende elementen tussen landschap, architectuur en stedenbouw worden opgenomen. Het biedt de handvatten om de kwaliteit van gebieden te verbeteren en te versterken, zodat er aantrekkelijke woon- en werkklimaten ontstaan. Het beeldkwaliteitsplan wordt toegepast als hulpmiddel bij ontwikkelingen, en draagt bij aan:

1. **Hetgeen een omgeving vraagt:** met een beeldkwaliteitsplan kan op de specifieke eisen en het karakter van een bepaald gebied worden ingespeeld, meer dan met een omgevingsplan of welstandsgebieden zou kunnen, waarbij generieke regels soms te beperkend zijn of niet aansluiten bij een unieke locatie.

2. **Participatie en draagvlak:** Een beeldkwaliteitsplan draagt bij aan participatieprocessen door bewoners en belanghebbenden te betrekken bij het bepalen van de gewenste uitstraling van een ontwikkeling. Dit sluit aan bij de wettelijke eisen voor participatie in de omgevingswet.
3. **Verwachtingsmanagement en omgevingsdialoog:** Het beeldkwaliteitsplan is aan de voorkant van een ontwikkeling geschikt als informatiedocument, richting ontwikkelaar(s), bouwer(s) en toekomstige bewoners. Zo is er aan de voorkant van de ontwikkeling voor alle betrokken partijen duidelijkheid over hoe de ruimtelijke kwaliteit er in de toekomst uit komt te zien en gewaarborgd wordt. We merken in de praktijk dat die duidelijkheid aan de voorkant ook wenselijk is.
4. **Inspiratie:** Het beeldkwaliteitsplan dient als inspiratiemiddel om ontwikkelaars, bouwers en bewoners te inspireren om bijvoorbeeld duurzaam en natuur inclusief te bouwen.

6. Inhoud en omvang van het beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan is een verbindend element tussen landschap, architectuur en stedenbouw. Het beschrijft de gewenste ruimtelijke kwaliteit van bebouwing en de (openbare) ruimte en bevat toetsbare criteria. Het beeldkwaliteitsplan geeft aanbevelingen en richtlijnen voor de vormgeving van bebouwing en de inrichting van de ruimte. Bijvoorbeeld aan de hand van schetsen en (referentie-) afbeeldingen. (*Informatiepunt Leefomgeving (IPLO)*)

In het beeldkwaliteitsplan worden criteria opgenomen over de bebouwing. Dit zijn toetsbare criteria, voor de adviescommissie omgevingskwaliteit (welstand). Dit betekent dat initiatieven en ontwikkelingen daaraan moeten voldoen. Daarnaast worden ook criteria opgenomen voor de openbare ruimte en het landschap. Dit zijn geen toetsbare criteria, maar dienen als richtlijn en ter inspiratie, zodat er gestuurd wordt op een kwalitatieve openbare ruimte. Beide onderdelen worden beschreven in het beeldkwaliteitsplan, zodat er samenhang is in bebouwing en openbare ruimte.

De ruimtelijke impact van de ontwikkeling op de omgeving bepaalt of het noodzakelijk is om een beeldkwaliteitsplan op te stellen. De impact is (onder meer) afhankelijk van de locatie, grootte en de context van de ontwikkeling. Dit is weer bepalend voor de mate van detaillering (en omvang) van een beeldkwaliteitsplan:

1. **Locatie;** Elke locatie verdient een passende hoeveelheid aandacht en kwaliteit. Wanneer er een beeldkwaliteitsplan opgesteld moet worden voor een entreelocatie van de gemeente, vereist dit meer aandacht en hogere kwaliteit, je wil daar immers een visitekaartje voor de gemeente maken. Dit is vaak ook zichtbaar terug te zien in de omvang en detaillering van het beeldkwaliteitsplan.
2. **Context van de ontwikkeling;** de context of omgeving waarin de ontwikkeling plaats gaat vinden is tenslotte eveneens bepalend. Zo vraagt een ontwikkeling in een omgeving met veel cultuurhistorische waarde om meer sturing en dus een gedetailleerder beeldkwaliteitsplan. Voor een uitbreidingslocatie volstaat soms het beschrijven van de beoogde sfeer.
3. **Grootte van de ontwikkeling;** bij kleinschalige ontwikkeling is een compact beeldkwaliteitsplan vaak voldoende om de samenhang en ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. Bij grootschalige ontwikkelingen is het voorstelbaar dat er een gedetailleerder beeldkwaliteitsplan opgesteld wordt en er eventueel een beeldkwaliteitsplan per deelgebied wordt gemaakt. Een grootschalig project heeft vaak meer ruimtelijke impact, omdat daar vaak meerdere betrokkenen, belangen en invloeden zijn dan bij kleinschalige projecten.

Daarbij wil je in het beeldkwaliteitsplan waarborgen dat de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft, niet alleen tijdens de bouw, maar ook voor de toekomst.

Een beeldkwaliteitsplan kan dus in meer of mindere mate gedetailleerd of flexibel zijn. Een meer flexibel beeldkwaliteitsplan heeft als voordelen dat er meer ruimte is voor de creativiteit van ontwikkelaars en ontwerpers om met creatieve, innovatieve oplossingen te komen, passend bij de omgeving en wensen van bewoners. Door niet alles van tevoren helemaal vast te leggen kan er balans worden gezocht tussen behoud van kwaliteit en het stimuleren van ontwikkelingen die inspelen op nieuwe trends of technieken. De keuze voor een flexibeler beeldkwaliteitsplan is afhankelijk van bovenstaande punten.

Wanneer wordt er geen beeldkwaliteitsplan toegepast?

Bij kleinschalige ontwikkelingen die weinig tot geen impact hebben op de ruimtelijke kwaliteit is een beeldkwaliteitsplan niet noodzakelijk. Hier kan gewerkt worden met de bestaande toetsingsniveaus van de welstandsnota, om de kwaliteit en samenhang van de gebouwde omgeving te waarborgen. Wanneer nodig kan ervoor worden gekozen een inspiratiedocument o.i.d. te gebruiken, wat bijdraagt aan draagvlak en verwachttingsmanagement in bijvoorbeeld een omgevingsdialog.

Als een gebied welstandsvrij is, betekent dit niet automatisch dat voor nieuwe ontwikkelingen het gebied welstandsvrij blijft. Bij wijzigingen in het omgevingsplan moet opnieuw worden afgewogen of een aanpassing van het welstandsniveau nodig en een beeldkwaliteitsplan wenselijk is. Ruimtelijke kwaliteit, landschappelijke inpassing en aansluiting op de omgeving moeten in deze afweging worden meegenomen.

7. Werkwijze

Bij het opstarten van een project of initiatief moet eerst worden gekeken naar het belang van de locatie en de context/omgeving. Zijn deze belangrijk, bijvoorbeeld door cultuurhistorische waarde of een strategische ligging, dan zal het beeldkwaliteitsplan gedetailleerder zijn.

Zijn de context/omgeving en locatie minder belangrijk, maar is er sprake van een grote ontwikkeling, dan kan volstaan worden met een compacter/flexibeler beeldkwaliteitsplan. Is hier sprake van een kleinschalige ontwikkeling, dan is een beeldkwaliteitsplan niet noodzakelijk.

Door deze structuur wordt per project of initiatief een passende en efficiënte aanpak gekozen op het gebied van ruimtelijke kwaliteit.

8. Conclusie

Met deze leidraad is de aanpak voor beeldkwaliteitsplannen duidelijk geformuleerd. Een beeldkwaliteitsplan is altijd maatwerk; op voorhand is op basis van bijvoorbeeld criteria niet exact te bepalen wat een gebied nodig heeft om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. Daarom wordt het gesprek aangegaan met initiatiefnemers, bewoners en andere belanghebbenden. Het doel is om tot een breed gedragen plan te komen, met als eindresultaat een leefbare en kwalitatieve omgeving.

Door per project te kijken naar de locatie, impact en omvang, kunnen de juiste instrumenten worden ingezet om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. Dit sluit naadloos aan op de ambities van de gemeente om een duurzame, aantrekkelijke en toekomstbestendige omgeving te creëren. Het beeldkwaliteitsplan fungeert daarbij niet alleen als kader, maar ook als inspiratiemiddel dat

(toekomstige) bewoners en ontwikkelaars stimuleert om gezamenlijk te bouwen aan een leefbare gemeente.