

## **Presentatie kader welstand en beeldkwaliteit**

**2017**

- **Waarom** willen we sturen?
- **Waar** willen we sturen?
- **Wat** is de ambitie?
- **Hoe** gaan we verankeren en toetsen?

# ***Waarom* sturen op omgevingskwaliteit?**

# Waarom?

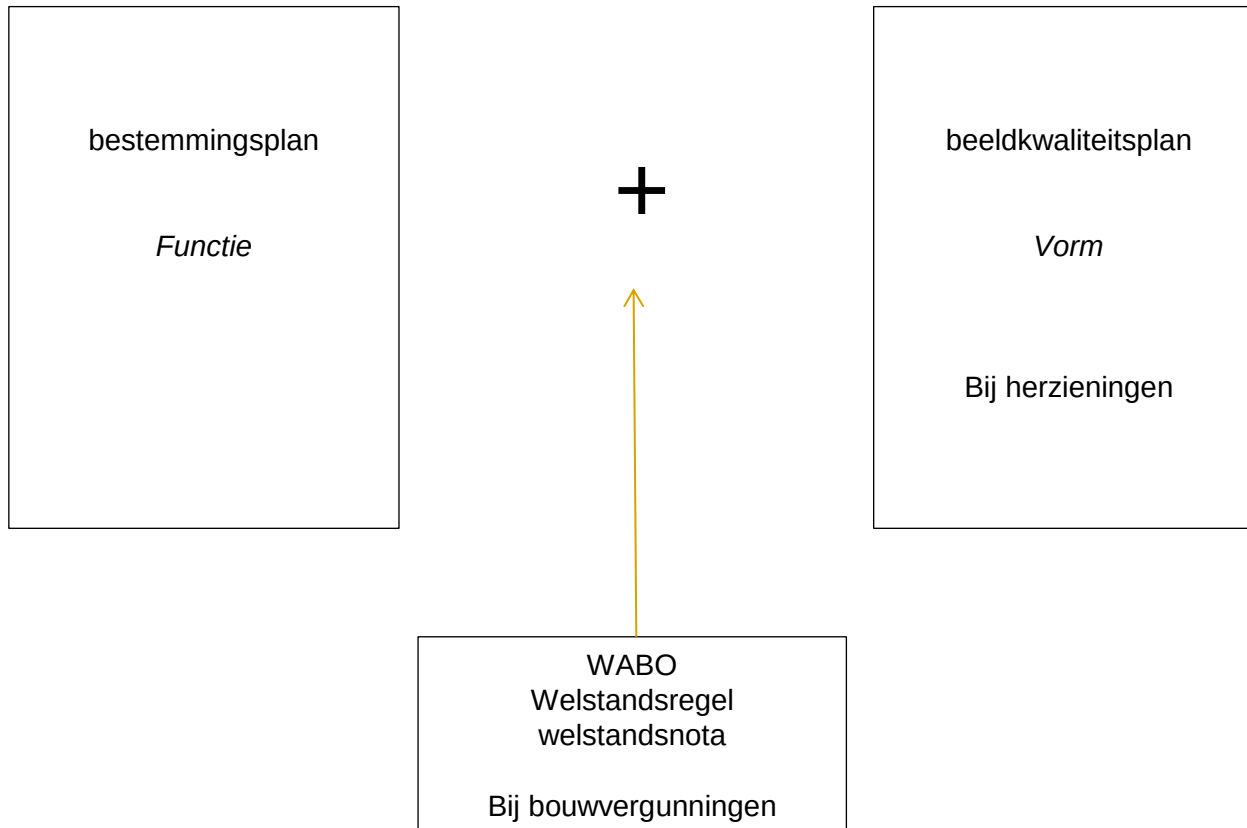
- Sturen op **diversiteit en herkenbaarheid**;
- Uitvoeren van het **collegeprogramma 2014-2018**;
- **Uitvoeren** flankerend beleid, zoals Structuurvisie+, de verschillende programmaliijnen en de Verordening Ruimte;
- **Fixeren** huidige kwaliteitsmethodiek (ambtelijke sturing omgevingskwaliteit) en mandaat voor **detailleren** beleid;
- **Herstel** van het collegebesluit d.d. 12 juni 2012 (besluit is juridisch niet uitvoerbaar);
- Beeldkwaliteit regelen op basis van **bestemmingsplan en welstandsregeling**;
- **Focus** op wat echt belangrijk is (cultuurhistorie en landschap).

De kadernota welstand en beeldkwaliteit heeft tot doel om:

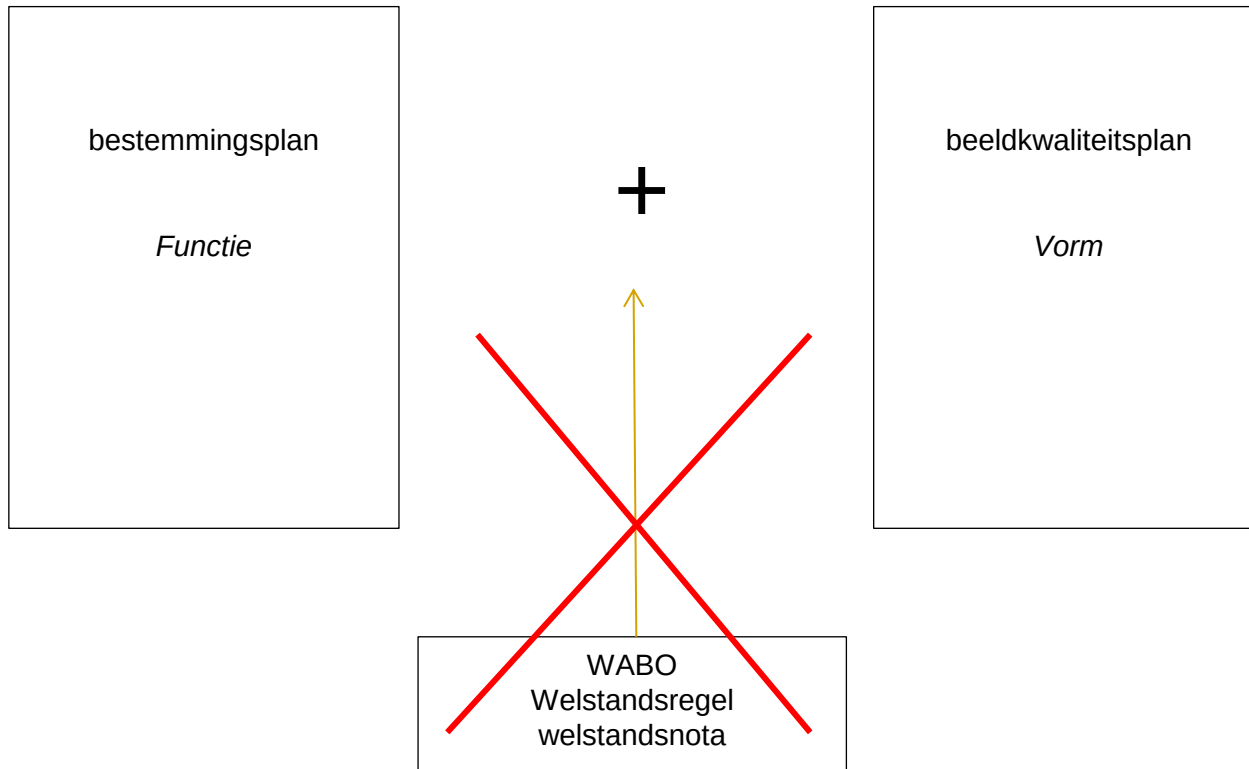
1. Te werken aan **deregulering** (meer ruimte op basis van beeldkwaliteit ondanks de planologische regel).
2. **Beleidsvrijheid** en uitvoering op basis van beeldkwaliteit, zoals De Mortel-zuidrand, Milheeze-Noord, de landbouwontwikkelingsgebieden en Wolfsveld.
3. Sturen op **behoud en ontwikkeling** van cultuurhistorie, landschap en collectiviteit.
4. Te sturen op optimaal en stimulerend bouwen binnen een **collectieve context**, zoals de historische centra en het landschap.
5. Na komen **afspraken** met de met de gemeenschap, eigenaren en ondernemers

# Uitgelicht

## Herstel collegebesluit: huidige regeling



Vormgeving verankert in beeldkwaliteitsplan bij bestemmingsplanprocedures en de welstandsregeling en welstandsnota bij bouwvergunningen.



De vormgeving is uitsluitend geborgd bij bestemmingsplanprocedures. De vormgeving bij bouwvergunningen komt te vervallen.

Let wel: de gemeente heeft de welstandsregeling en nota (nog) niet geschrapt.

# Effect collegevoorstel: voorbeeld 1

## Casus 1: landelijk gebied

### *Stal in het landschap*

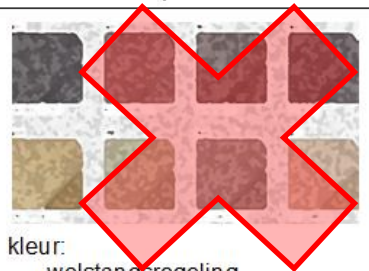
Een stal is landschappelijk ingepast door:

- ❖ erfbeplanting
- ❖ kleur (aardtinten)
- ❖ positie en vorm van stal en techniek, zoals haakse ligging stal op ruime afstand van de weg en een gedekte kleur of ingebouwde vorm van de luchtwasser.



### erfbeplanting:

- beplantingseis in het bestemmingsplan
- maatwerk (soort beplanting en locatie) in het beeldkwaliteitsplan



### kleur:

- welstandsregeling



### positie en vorm stal en techniek:

- positie in bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan
- vorm in welstandsregeling

# Effect collegevoorstel: voorbeeld 2

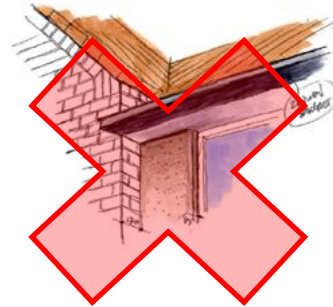
## Casus 2: centrum

### Ontwikkeling in het centrum

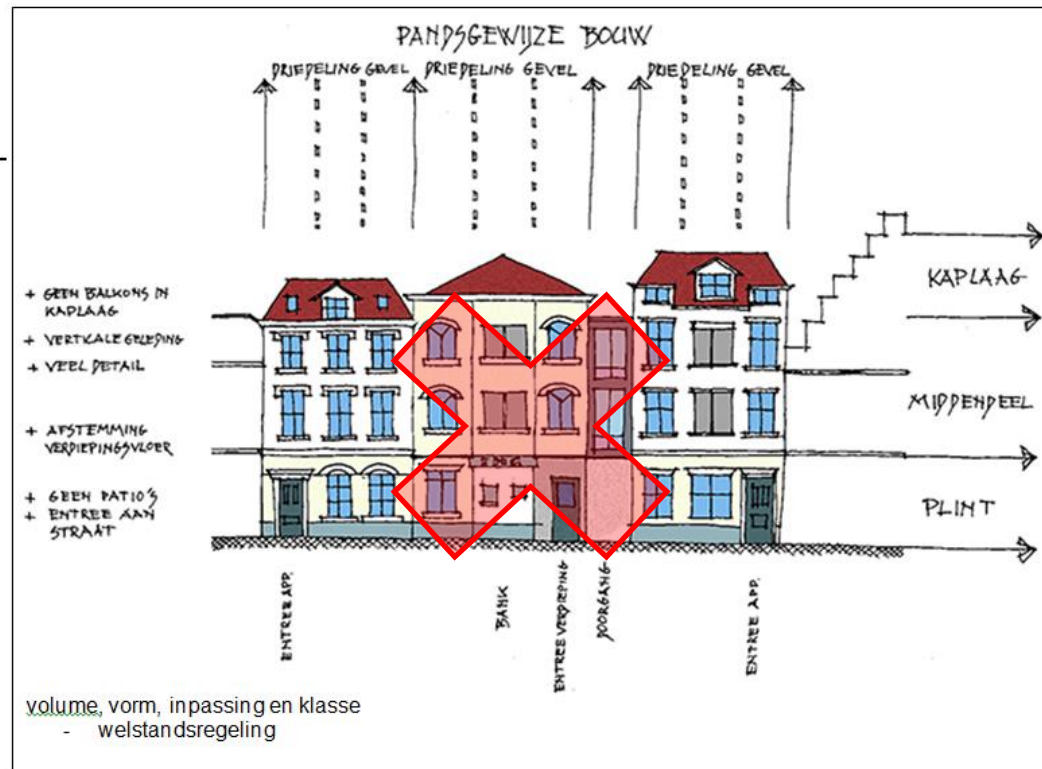
Een ontwikkeling is ingepast door:

- ❖ kavelpositie;
- ❖ oriëntatie;
- ❖ volume;
- ❖ vorm: traditioneel of eigentijds ingepast met een duidelijke kapvorm (geen platte daken);
- ❖ de ontwikkeling heeft klasse door duurzame materialen (geen kunststof) en zorgvuldige detaillering.

detaillering  
- welstandsregeling



kavelpositie en oriëntatie  
- bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan



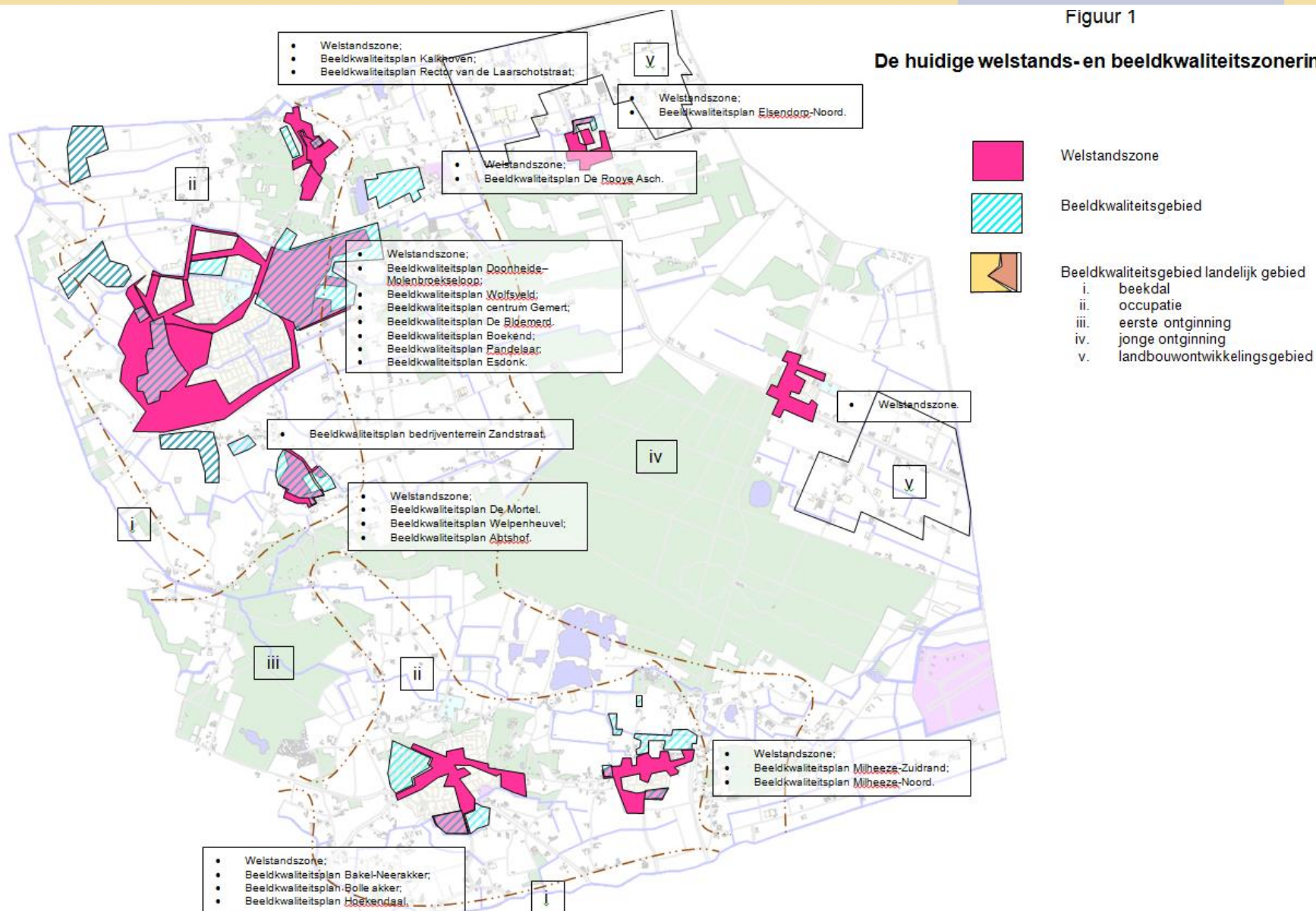
volume, vorm, inpassing en klasse  
- welstandsregeling

***Waar* willen we sturen op  
omgevingskwaliteit?**

# Huidige zonering welstand en beeldkwaliteit

Figuur 1

## De huidige welstands- en beeldkwaliteitszonering



# Gewenste sturing omgevingskwaliteit

## De 'beelddragers' van Gemert-Bakel

Bijlage 1

Beelddragers Gemert-Bakel

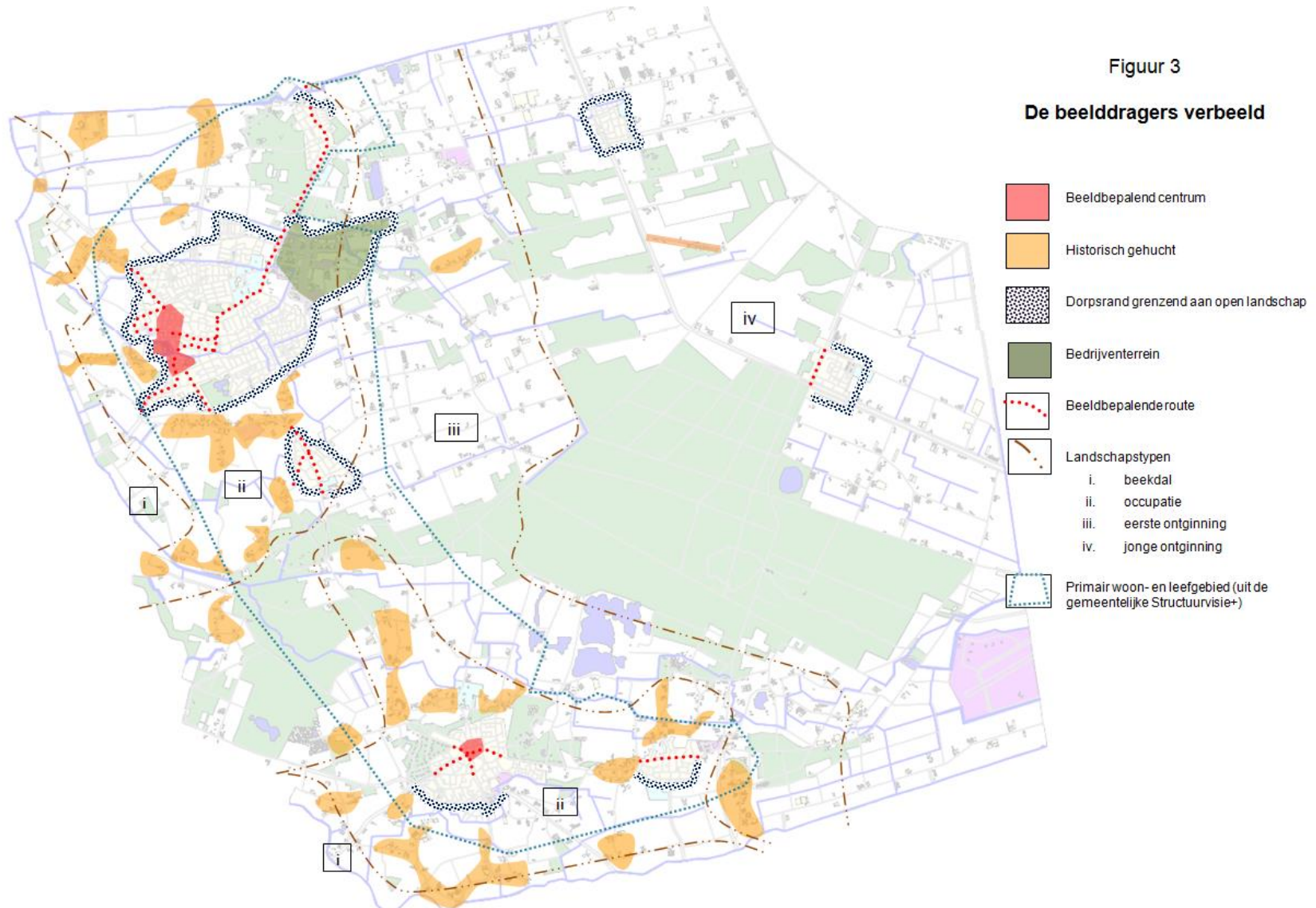
23 maart 2015



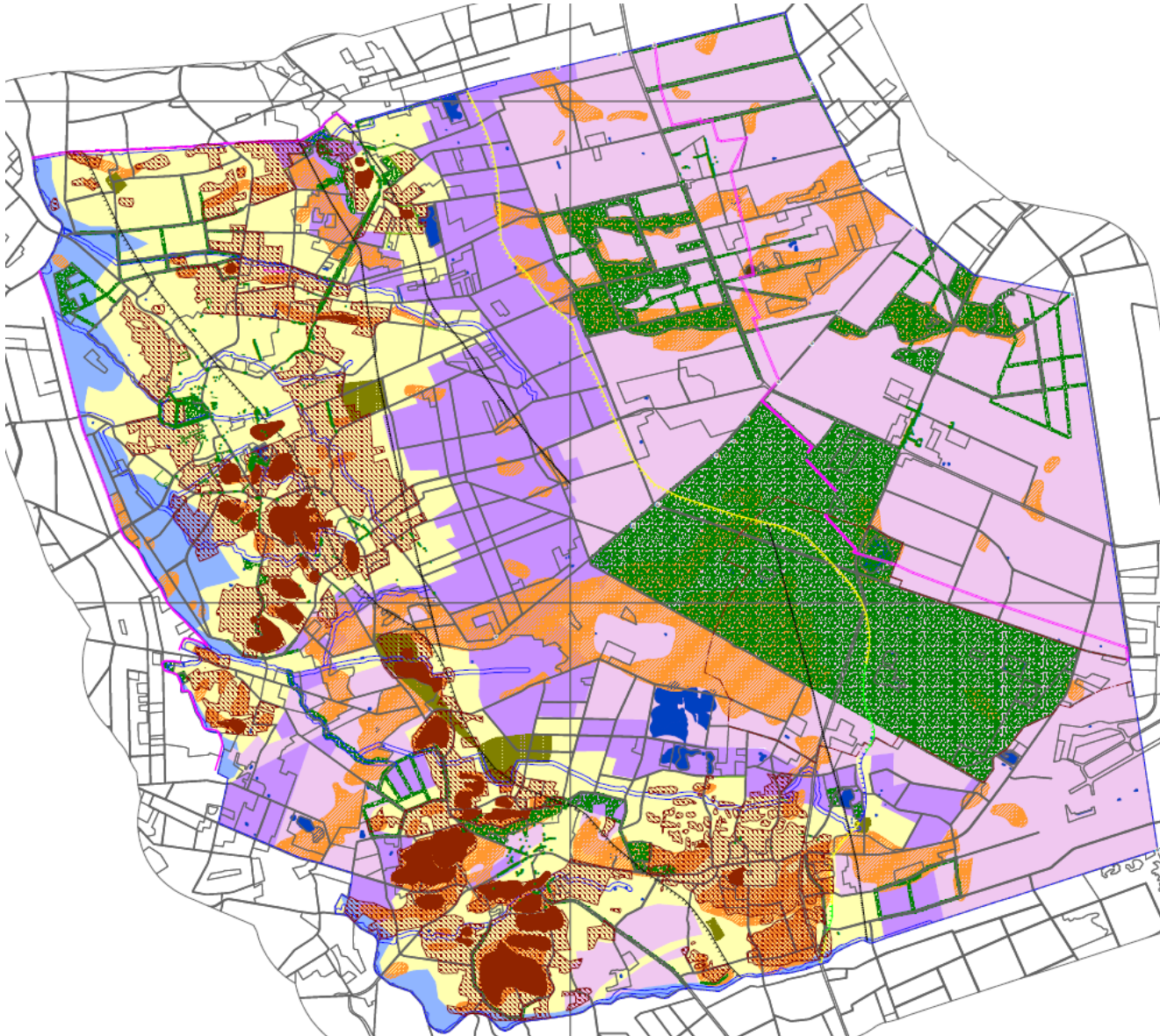
# Nieuwe zonering welstand en beeldkwaliteit

Figuur 3

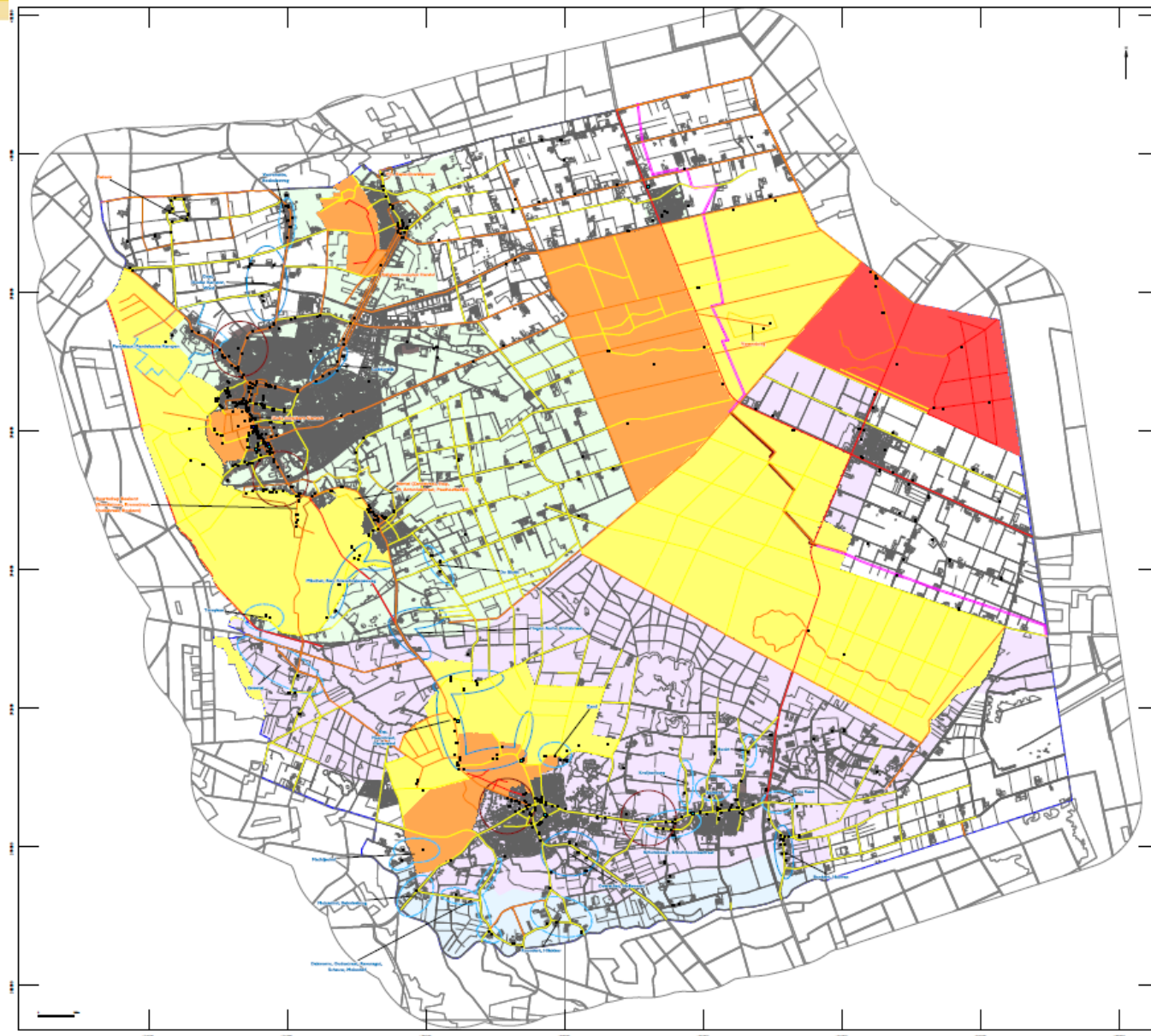
## De beelddragende verbeeld



# Onderleggers beeldrangers landschap en cultuurhistorie



# Onderleggers beeldrasters landschap en cultuurhistorie



# Beeldrager: Centrum en dorpsrand



*Beeldrager*

Het **beeldbepalende centrum** van  
Gemert en Bakel



*Beeldrager*

**Dorpsranden grenzend aan open  
landschap**, zoals Milheeze (zuidrand),  
Bakel (Neerakker), De Mortel  
(Welpenheuvel), Gemert (westrand) en  
Wolfsveld (groene wal tussen de  
Wolfsboscheweg en Sparrenweg)

# Beeldrager: Bedrijventerrein en agrarisch gebied



*Beeldrager*

**Bedrijventerrein Wolfsveld.**  
Een combinatie van sfeervolle openbare ruimte, landschappelijke inpassing aan de randen en karakteristieke gebouwen.



*Beeldrager*

**Agrarische gebieden, bij De Rips, Elsendorp, De Rips en Milheeze.** De mate van landschappelijke inpassing en vormgeving bebouwing hangt af van de individuele ondernemer.



# Beelddrager: Dorpse en landelijke routes



*Beelddrager*

**Beeldbepalende routes (dorps),** zoals de Kapelaanstraat in Gemert, de Helmondsestraat in Bakel en de Oplosestraat in De Rips, zijn de groene 'aders' van het dorp met veelal vrijstaande voornamen woningen en monumentale bomen.



*Beelddrager*

**Beeldbepalende routes (landelijk),** zoals Heuvel, Pandelaar en Lodderdijk meanderen door het landschap langs boerderijen, landelijke woningen, schuren en monumenten).



# Beeldrager: Gehuchten en monumenten



*Beeldrager*

**Historische gehuchten**, zoals Boekent en Broekstraat bij Gemert en Hoeven, Bankert en Bocht bij Milheeze. Een traditionele of eigentijdse identiteit hangt af van de cultuurhistorische betekenis en gaafheid van het gehucht.



*Beeldrager*

**Monumenten**, zoals het parochiehuis in Bakel, de voormalige pastorie in De Rips, de komschool in De Mortel, de molen Laurentia in Milheeze, de Annehoeve in Elsendorp en de kèskes tussen Gemert en Handel. Monumenten onderscheiden zich door leeftijd, geschiedenis, zeldzaamheid, gaafheid, samenhang en schoonheid.



***Wat* is de ambitie bij  
omgevingskwaliteit?**

# Ambitieniveau: afhankelijk van beelddrager

Figuur 4

## Ambitieniveau beelddrager

| Ambitie                                                                            | Niveau        | Beelddrager                                                                                                                                | Criterium                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Objectniveau  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Monument</li> </ul>                                                                               | Redengevende beschrijving<br>(van hoofdvorm tot detaillering)                                                                   |
|                                                                                    | Routeniveau   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Centrum</li> <li>• Landelijk lint</li> <li>• Dorpse straat</li> </ul>                             | Weg, bebouwing en landschap<br>(landschappelijke, historiserende of eigentijdse<br>inpassing, kavelpositie, oriëntatie en vorm) |
|                                                                                    | Gebiedsniveau | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gehucht</li> <li>• Dorpsranden</li> <li>• Landelijk gebied</li> <li>• Bedrijventerrein</li> </ul> | Landschap, bebouwing en cultuurhistorie<br>(landschappelijk ingepast door beplanting, vorm en<br>kleur)                         |

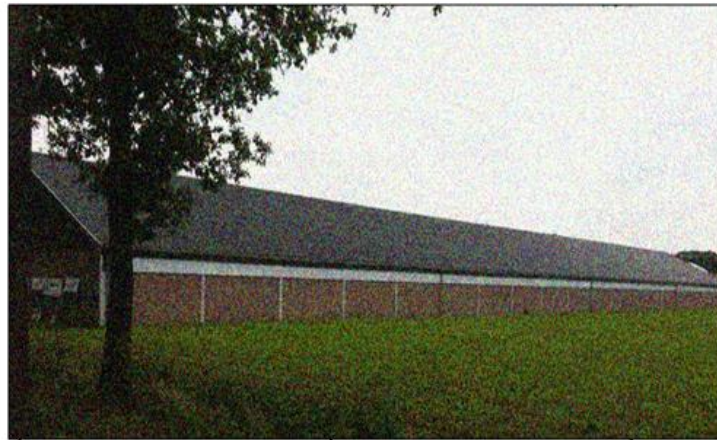
# Ambitieniveau: voorbeeld 1

## Casus 1: landelijk gebied

### *Stal in het landschap*

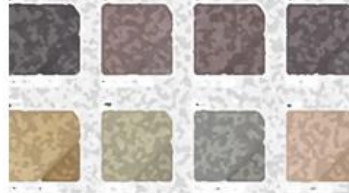
Een stal is landschappelijk ingepast door:

- ❖ erfbeplanting
- ❖ kleur (aardtinten)
- ❖ positie en vorm van stal en techniek, zoals haakse ligging stal op ruime afstand van de weg en een gedekte kleur of ingebouwde vorm van de luchtwasser.



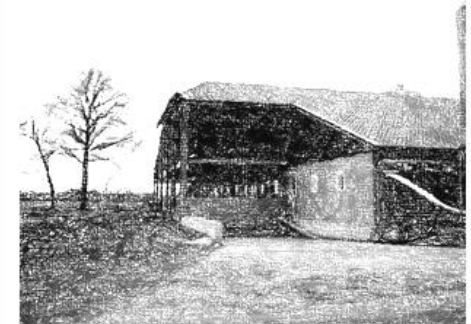
### erfbeplanting:

- beplantingseis in het bestemmingsplan
- maatwerk (soort beplanting en locatie) in het beeldkwaliteitsplan



### kleur:

- welstandsregeling



### positie en vorm stal en techniek:

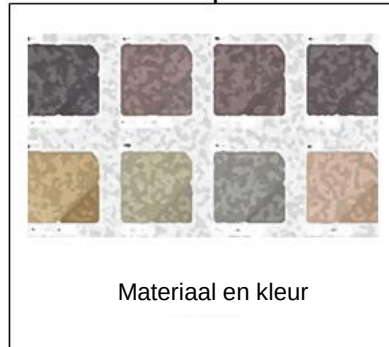
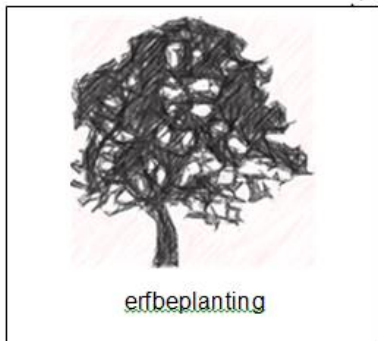
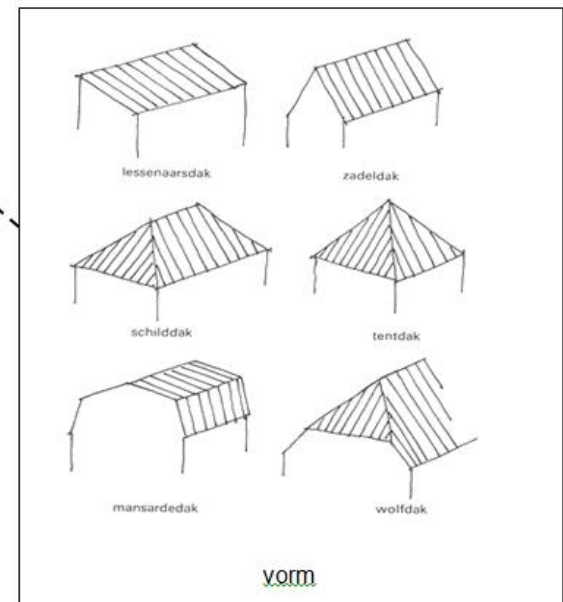
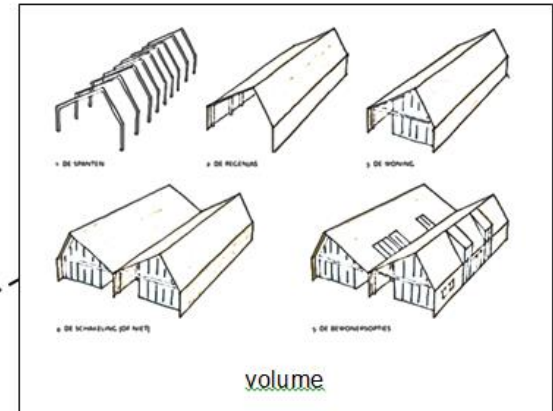
- positie in bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan
- vorm in welstandsregeling

# Ambitieniveau: voorbeeld 2

## Casus 2: dorpsrand en gehucht

*Bouwen in de dorpsrand of gehucht*  
Een ontwikkeling is landschappelijk ingepast door:

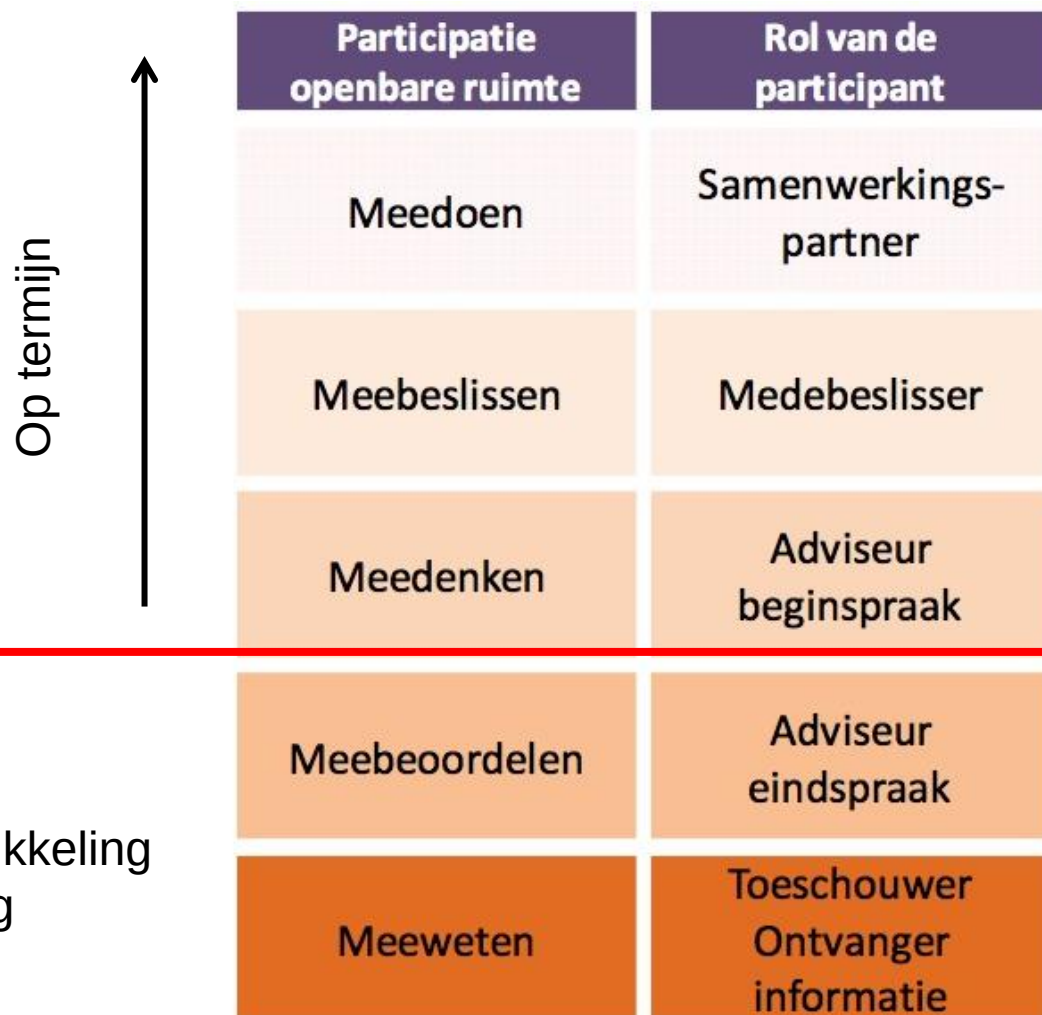
- ❖ erfbeplanting
- ❖ kleur (gedekte tinten)
- ❖ volume (één laag met kap)
- ❖ vorm van de bebouwing, traditioneel of eigentijds ingepast met een duidelijke kapvorm (geen platte daken).



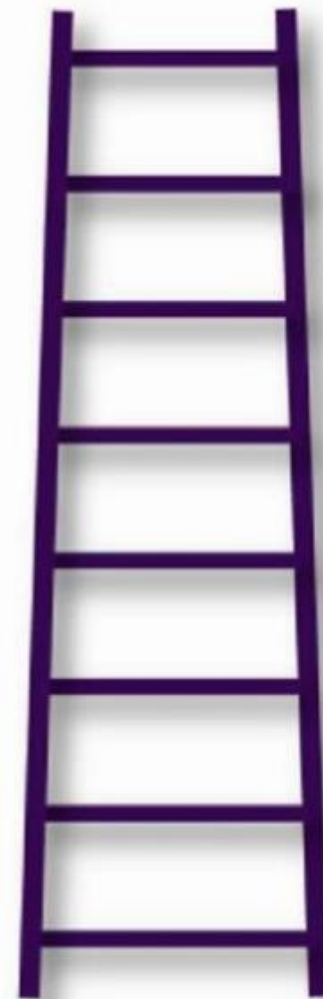
# ***Hoe gaan we omgevingskwaliteit verankeren en toetsen?***

- Toetsing door de ambtelijke vergunningverlener (in het kader van de WABO-procedure);
- Toetsing en vooroverleg in de voorfase door de ambtenaar beeldkwaliteit, stedenbouw en landschap;
- Toetsing door een onafhankelijke commissie bij excessen en bezwaar- en beroepsprocedures.

# Communicatie (van 'vink' naar 'vonk')



Eerste fase  
beleidsontwikkeling  
en uitvoering



- Vaststelling kader door raad;
- Verdere detaillering beleid en uitvoering;
- Workshop relevante partijen, zoals heem en ZLTO.