

Herziene welstandsnota

Algemeen deel

Gemeente Laarbeek



Algemeen deel

Gemeente Laarbeek

Toelichting

Bijlage(n)

Regels

Bijlage(n)

Verbeelding

Schaal 1:1 000

Datum

September 2012

Projectgegevens

Buitengebied bebouwingstypekaart d.d. 01-01-2006.

Buitengebied welstandstoetskaart d.d. 18-07-2012

Beek en Donk noord bebouwingstypekaart d.d.19-07-2012.

Beek en Donk noord welstandstoetskaart d.d. 18-07-2012.

Beek en Donk zuid bebouwingstypekaart d.d.augustus 2012.

Beek en Donk zuid welstandstoetskaart d.d. 18-07-2012.

Aarle-Rixtel bebouwingstypekaart d.d 18-07-2012.

Aarle-Rixtel welstandstoetskaart d.d. 02-07-2012.

Lieshout bebouwingstypekaart d.d. 19-07-2012.

Lieshout welstandstoetskaart d.d. 02-07-2012.

Mariahou bebouwingstypekaart d.d. augustus 2012.

mariahout welstandstoetskaart d.d. 18-07-2012.

Inhoud

1.1	Aanleiding voor de ontwikkeling van welstandsbeleid	7
1.2	Het doel van deze welstandsnota	9
1.3	Proces van totstandkoming van deze herziene welstandsnota	9
1.4	Leeswijzer	10
2	Beoordelingskader	11
2.1	Algemeen	11
2.2	Systematiek	11
2.3	Welstandscriteria	12
3	Algemene welstandscriteria	12
3.1	Inleiding	14
3.2	Toepassing algemene welstandscriteria	14
3.3	Algemene welstandscriteria/beoordelingsaspecten	15
3.3.1	Bebouwing en omgeving	15
3.3.2	Bebouwing op zich	16
3.3.3	Materiaal, detaillering en kleur	17
4	Gebiedsgerichte uitwerking	16
4.1	Algemeen	18
5	Bebouwingstypen	18
5.1	Inleiding	20
5.2	Hoofdindeling in gebiedstypen	20
5.3	Onderscheid in bebouwingstypen	21
6	Bijzondere gebieden en objecten	24
6.1	Bijzondere gebieden	26
6.1.1	Beeldkwaliteitplannen	26
6.1.2	Ontwikkellocaties	26
6.1.3	Bio-woningen	26
6.2	Objecten	26
7	Welstandscriteria voor reclame uitingen en overige toetsingen	25
7.1	Inleiding	27
7.2	Toetscriteria reclame uitingen	27
7.3	Preventieve welstandstoetsing	28
7.4	Repressieve welstandstoetsing	29
7.5	Vrijwillige welstandstoetsing	29

8	Juridisch en organisatorisch kader	28
8.1	Inleiding	30
8.2	Procedure van totstandkoming en wijziging welstandsnota	30
8.3	Verantwoording welstandsbeleid	30
8.4	Wijziging/herziening/aanvulling van de welstandsnota	31
8.5	Juridische status van de welstandsnota	32
8.6	Het welstandstoezicht	32
8.7	Welstandstoezicht en de indeling vergunningplicht bouwwerken	33
8.7.1	Onderscheid in vergunningplicht voor bouwwerken	33
8.8	De welstandscommissie	34
8.8.1	Samenstelling	34
8.8.2	Afdoening bij mandaat	34
8.8.3	Taken van de welstandscommissie	35
8.9	Het vragen van advies aan de welstandscommissie	35
8.9.1	Toetscriteria reclame uitingen	35
8.9.2	Principeverzoek, schetsplan en conceptaanvraag	36
8.10	Indieningvereisten	36
8.11	Afwijking van het welstandsadvies door B&W	37
8.12	Afwijking van de welstandscriteria door welstandscommissie	38
8.13	Vorm en inhoud van het welstandsadvies	38
8.14	Termijn van advisering	39
8.15	Openbaarheid van vergadering en mondelinge toelichting	39
8.16	De mogelijkheid tot het indienen van bezwaar en beroep	40
8.17	Relatie met andere plannen en nota's	40
8.17.1	Ruimtelijk beleid: bestemmingsplannen	41
8.17.2	Beeldkwaliteitplan	41
8.17.3	Monumenten/beeldbepalende panden	39
8.18	Handhaving en excessenregeling	43
8.19	Overgangsregeling	44
9	Begrippenlijst	45

1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor de ontwikkeling van welstandsbeleid

Als men wil bouwen heeft men in bijna alle gevallen een omgevingsvergunning nodig. In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) vastgelegd dat een aanvraag om omgevingsvergunning getoetst moet worden aan de volgende aspecten:

- Bouwbesluit;
- Bouwverordening;
- Monumenten/beeldebepalende panden;
- Bestemmingsplan;
- Welstand (redelijke eisen).

Op 25 maart 2010 is de Woningwet gewijzigd. De wetswijziging beoogde een zodanige verbetering van de bouwregelgeving dat deze in vergelijking tot de oude regelgeving:

- meer aansluit op maatschappelijke behoeften en wensen;
- over een breder maatschappelijk en bestuurlijk draagvlak beschikt;
- in de praktijk beter hanteerbaar en handhaafbaar is.

Als gevolg van deze wetswijziging is de systematiek van het huidige bouwvergunningstelsel ingrijpend veranderd. Enkele ingrijpende wijzigingen betreffen het gemeentelijk welstandstoezicht en de nieuwe Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Op grond van de Woningwet oefende de gemeente toezicht uit op de aanvaardbaarheid van het uiterlijk van afzonderlijke bouwwerken. Gegeven het belang van een goede ruimtelijke kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving brengt de wetswijziging geen fundamentele wijziging aan in die taakstelling.

Steeds meer wordt immers onderkend dat ruimtelijke kwaliteit belangrijk is voor de waardering van bouwwerken op zichzelf en in relatie met hun omgeving. Die ruimtelijke kwaliteit omvat niet alleen de gebruikswaarde van bouwwerken, maar ook hun culturele waarde (belevingswaarde) en toekomstwaarde. Een goede ruimtelijke kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving kan bijdragen aan leefbaarheid en is ook vanuit oogpunt van duurzaamheid en als cultureel erfgoed van belang: opvolgende generaties moeten niet worden opgezadeld met een gebouwde omgeving van onvoldoende ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit heeft bovendien een economische dimensie.

De uitoefening van het welstandstoezicht door de gemeente gaat onvermijdelijk gepaard met begrenzing van de keuzevrijheid van burgers en bouwpraktijk, alsmede met administratieve en bestuurlijke lasten. Het belang van een goede ruimtelijke kwaliteit maakt die consequenties aanvaardbaar, mits die begrenzing en belasting niet groter zijn dan noodzakelijk. In dat verband is verbetering van de doelmatigheid en de inzichtelijkheid van het welstandstoezicht mogelijk en wenselijk.

De wetswijziging gaat uit van een verdere verduidelijking en aanscherping van het wettelijke regime ten aanzien van het welstandstoezicht met een grotere transparantie van welstandscriteria en differentiatie van deze criteria naar gebieden.

Burgers en bouwpraktijk mogen aan het eind van ruimtelijke planvormingsprocessen niet worden verrast door de welstandscriteria die door de gemeente worden gehanteerd.

Dit betekent dat de gemeenteraad:

- burgers vooraf zo concreet mogelijk duidelijk moet maken wat het wettelijk criterium 'redelijke eisen van welstand' inhoudt ('wat kan en wat kan niet');
- vooraf een zo concreet mogelijk inhoudelijk toetsingskader moet bieden; de wetswijziging voorziet in de verplichting voor de gemeenteraad om zulke criteria vast te leggen in een gemeentelijke welstandsnota.

In het kader van de vermaatschappelijking voorziet de wetswijziging verder in openbaarheid van de vergaderingen van de welstandscommissie en in het afleggen van verantwoording in de vorm van jaarverslagen van burgemeester en wethouders en van de welstandscommissie over de toepassing van hun bevoegdheden in het kader van het welstandstoezicht. Die jaarverslagen kunnen mede dienen als evaluatiemiddel ten behoeve van eventuele bijstelling van de welstandscriteria door de gemeenteraad en als hulpmiddel voor burgers en bouwpraktijk bij de ontwikkeling van bouwplannen.

De gemeente Laarbeek heeft de welstandsnota in 2004 vastgesteld. En vervolgens is deze welstandsnota in 2009 herzien. De nu voorliggende welstandsnota betreft een verdere actualisatie en herziening van de welstandsnota uit 2004/2009. Veranderde inzichten en nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen vormen de basis voor deze actualisatie en herziening. De geactualiseerde welstandsnota is vastgesteld open treedt in werking op.....

De gemeente Laarbeek hecht belang aan het behoud van de historische en de visuele waarden van het landschap en de dorpskernen. Nieuwe ontwikkelingen moeten passen in de bestaande beeldkwaliteit en bijdragen aan een behoud en verrijking van het cultureel erfgoed. Welstandzorg maakt het mogelijk om de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte te bewaken en is daarmee een belangrijk instrument om deze doelstelling te bereiken. Door de invoering van gebieden waar geen welstandstoets van toepassing is wordt met deze nota ingezet op meer vrijheid voor de burger. De gemeente doet hiermee een beroep op het gezond verstand van haar inwoners en is van mening dat dit niet tot ongewenste situaties zal leiden.

Het herziene welstandsbeleid van de gemeente Laarbeek legt meer dan voorheen het accent op de cultuurhistorische waarde en karakteristiek van de omgeving en op de waarde van de bebouwing zelf. Aan de herziene nota ligt de veronderstelling ten grondslag, dat de mooiste en prettigste gebieden juist de plekken zijn waar het verleden nog zichtbaar is en ervaren kan worden.

De systematiek van de herziene nota is erop gericht om in de cultuurhistorisch waardevolle gebieden de meest uitgebreide toetsing te laten plaatshebben, in de karakteristieke gebieden een gemiddelde toetsing en de gebieden met een beperkte betekenis voor de openbare ruimte als gebieden waar geen welstandstoets van toepassing is.

1.2 Het doel van deze welstandsnota

In deze welstandsnota is het kader voor het welstandsbeleid van de gemeente Laarbeek neergelegd.

Doel van de welstandsnota is het vertalen, waarborgen en versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de gebouwde omgeving en het openbaar gebied in stedenbouwkundig, cultuurhistorisch, architectonisch en landschappelijk opzicht. Dit door middel van transparante, objectieve en daarmee voor een ieder begrijpelijke criteria.

Het welstandsbeleid vormt daarbij de basis voor een actief, inspirerend en open architectuurbeleid conform de doelstellingen van de wetgever.

Met deze welstandsnota wordt beoogd de burgers vooraf te informeren over de criteria en uitgangspunten, die de welstandscommissie bij de beoordeling van een haar om advies voorgelegd bouwplan zal hanteren.

Bovendien wordt inzicht gegeven in de hoofdlijnen en procedures waarbinnen de welstandscommissie handelt en waarbinnen de welstandsadviezen worden gevormd. Wanneer het welstands- en architectuurbeleid daarnaast ook nog eens -bestuurlijk en maatschappelijk- breed gedragen wordt, zal dit zeker leiden tot de indiening van 'passende' ontwerpen van bouwplannen en zal repressief optreden (handhaving) uitzondering worden.

1.3 Proces van totstandkoming van deze herziene welstandsnota

Deze welstandsnota is een herziening van de welstandsnota van 2009. In de gemeenteraad in een Raadsconferentie d.d. 26 november 2009 is aangegeven dat de nieuwe werkwijze na enige tijd geëvalueerd zou worden. Voorgesteld wordt om het huidige welstandsbeleid verder te versoepelen. Door uitbreiding van gebieden waar een welstandstoets achterwege kan blijven en deze welstandstoets op basis van criteria ambtshalve af te handelen. Bijvoorbeeld in de gebieden waar nu nog een welstandstoets geldt waarvan de bijgebouwen aan de achterzijde van de woning niet zichtbaar zijn vanuit het openbaar gebied en niet hoger dan 5 meter, als mede de reclame uitingen.

Daarnaast voorziet de nota in een actualisatie van de lijst met beeldkwaliteitplannen en het kaartmateriaal.

De herziene nota is met ingang van voor een periode van 4 weken voor een ieder ter inzage gelegd. Binnen die termijn konden reacties worden ingediend. Binnen de gestelde termijn zijn inspraakreacties ontvangen. Deze hebben niet geleid tot beleidsinhoudelijke wijzigingen van de ontwerpnota. De Welstandsnota Laarbeek is vervolgens door de Raad vastgesteld op en treedt in werking op

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2

In dit Algemeen Deel wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van het beoordelingskader voor bouwplannen. Hier wordt de systematiek van de welstandscriteria beschreven en wordt tevens aangegeven hoe de criteria dienen te worden toegepast.

Hoofdstuk 3

Dit hoofdstuk gaat in op de algemene welstandscriteria.

Hoofdstuk 4

Dit hoofdstuk gaat in op de gebiedsgerichte uitwerking zoals nader toegepast in de Deelgebiedennota.

Hoofdstuk 5

Dit hoofdstuk gaat in op de bebouwingstypen. In Laarbeek treffen we verschillende woon- en werkgebieden aan, die ieder eigen stedenbouwkundige en architectonische eigenschappen bezitten. Dit leidt tot een aantal bebouwingstypen. In de Deelgebiedennota worden op basis hiervan welstandscriteria gegeven.

Hoofdstuk 6

Voor gebieden waarvoor een beeldkwaliteitplan geldt, is een eigen beoordelingskader vastgesteld. Op deze bijzondere gebieden wordt in hoofdstuk 6 nader ingegaan.

Hoofdstuk 7

In dit hoofdstuk worden de criteria beschreven waarbinnen de reclame uitingen ambtelijk afgedaan kunnen worden.

Hoofdstuk 8

Dit hoofdstuk van dit Algemene Deel beschrijft het juridisch en organisatorische kader van de Welstandsnota.

Hoofdstuk 9

Dit hoofdstuk betreft een begrippenlijst, waarin gebruikte begrippen worden benoemd.

2 Beoordelingskader

2.1 Algemeen

De welstandscriteria die in deze welstandsnota geformuleerd, zijn maatgevend voor de gemeentelijke welstandbeoordeling in het kader van de Woningwet en de Wabo. Deze criteria bieden een objectief en beleidsmatig kader voor de besluitvorming door de Raad en een richtinggevend kader voor opdrachtgevers en vormgevers. Naast het bestemmingsplan en de gemeentelijke bouwverordening is de welstandsnota een gemeentelijk instrument om bouwplannen te toetsen. In deze welstandsnota worden voor verschillende beschrijvingen gegeven waaruit welstandscriteria worden geformuleerd. Deze vormen het kader waarbinnen concrete bouwinitiatieven getoetst gaan worden. Om uiteindelijk op het niveau van het bouwperceel een set criteria te kunnen genereren, is het belangrijk om de verbanden en samenhang in beeld te brengen. Dit hoofdstuk is dan ook te beschouwen als uitgebreide leeswijzer voor hetgeen in de volgende hoofdstukken wordt beschreven.

Het uiteindelijke beoordelingskader wordt gevormd door een of meer van de volgende aspecten:

- algemene welstandscriteria (hoofdstuk 3);
- gebiedsgerichte uitwerking (hoofdstuk 4);
- bebouwingstypen (hoofdstuk 5);
- bijzondere gebieden en objecten (hoofdstuk 6);
- welstandscriteria voor met name reclame uitingen (hoofdstuk 7);
- juridisch en organisatorische kader (hoofdstuk 8);
- begrippenlijst (hoofdstuk 9)

2.2 Systematiek

De algemene welstandscriteria liggen ten grondslag aan de beoordeling van elk plan dat aan welstandstoetsing onderhevig is. Aan de hand van bebouwingstypen kunnen hier gebiedsgerichte welstandscriteria aan worden toegevoegd. In plaats van een bebouwingstype kan voor een gebied een Beeldkwaliteitplan gelden, met aparte criteria.

De algemene welstandscriteria richten zich op de zeggingskracht en het vakmanschap van het architectonisch ontwerp en zijn terug te voeren op universele principes. De algemene welstandscriteria worden explicieter gemaakt in gebiedsgerichte criteria.

De algemene welstandscriteria geven aan welke interpretatieruimte burgemeester en wethouders en de welstandscommissie hebben bij het hanteren van de beoordelingskaders of in een bijzondere situatie waarbij deze beoordelingskaders niet van toepassing zijn.

De algemene welstandscriteria zijn altijd van toepassing. Indien er uit het gebiedsgerichte welstandsbeleid geen onderscheidende welstandscriteria te benoemen zijn, vormen ze zelfs het enige toetsingskader. Dit geldt bijvoorbeeld voor de openbare ruimte en andere gebieden, waarvoor geen bebouwingstypen zijn benoemd.

Vervolgens wordt in stappen ingezoomd op de welstandscriteria die gelden voor het uiteindelijke bouwinitiatief. In dit Algemene Deel wordt de opzet gegeven, met een aanduiding van de inhoud. De precieze criteria worden gegeven in de deelgebiedennota.

De gemeente Laarbeek bestaat uit verschillende woon- en werkgebieden die ieder eigen stedenbouwkundige en architectonische eigenschappen bezitten. Naar architectonische kenmerken kan een aantal bebouwingstypen worden onderscheiden, welke aanleiding geven voor het ontwikkelen van toegespitste welstandscriteria. De verschillende bebouwingstypen worden aangegeven in hoofdstuk 5 'bebouwingstypen'.

Voor gebieden waarvoor een beeldkwaliteitplan geldt, is een eigen beoordelingskader vastgesteld. In hoofdstuk 6 wordt hier nader op ingegaan.

Naar werkwijze geeft dit een gelaagd systeem:

- | | |
|---|------------------------------------|
| 1e laag: geldt altijd, tevens vangnet: | algemene welstandscriteria; |
| 2e laag: bebouwingstypen: | gebiedsgerichte welstandscriteria; |
| óf | |
| 2e laag: gebied met Beeldkwaliteitplan: | aparte welstandscriteria. |

2.3 Welstandscriteria

Voor het welstandsbeleid is de gehele gemeente Laarbeek naar kenmerkende verschijningsvorm in kaart gebracht. De basis voor de welstandsbeoordeling is gelegen in bebouwingstype dat in een bepaald gebied voorkomt.

Afhankelijk van de waarde en gevoeligheid van het gebied en de betekenis voor het aanzien van de openbare ruimte en de kern als geheel is bepaald waar een strenge een normale toetsing of geen toetsing gewenst is. Afhankelijk hiervan is het pakket van beoordelingsaspecten voor het betreffende gebied meer of minder flexibel opgesteld. Binnen bebouwingstypen met sterk beeldbepalende waarden zijn de welstandscriteria, waaraan een bouwplan moet voldoen, omvangrijker en concreter dan bebouwingstype zonder beeldbepalende waarde voor de omgeving. Met de welstandscriteria geeft het gemeentebestuur aan welk kwaliteitsniveau in een bepaald gebied wordt verwacht.

Alle gebieden in Laarbeek zijn beschreven middels aangegeven van bebouwingstypen. Voor de gebieden waar op welstand wordt getoetst zijn hier welstandscriteria aan toegekend. De basis voor deze criteria is gelegen in het bebouwingstype dat in een bepaald gebied aanwezig is. In de gebiedsuitwerkingen zijn kaarten opgenomen van de gebieden met de bebouwingstypen die in het welstandsgebied voorkomen. Voor elk bebouwingstype worden criteria gehanteerd. In het hierna volgende schema is aangegeven welke toetsingscriteria voor welk bebouwingstype gelden. De criteria zijn gebaseerd op de volgende aspecten:

- de betekenis van het bebouwingstype voor de openbare ruimte;
- de (cultuur)historische waarde van het bebouwingstype;
- de concreetheid van de kenmerken (criteria);
- de architectonische waarde van het bebouwingstype in algemene zin.

Basisopzet toetsing

Hierna wordt een beschrijving gegeven van de basisopzet van de toetsing die in de gemeente Laarbeek voor verschillende gebieden worden gehanteerd. Voor de coderingen van de bebouwingstype wordt verwezen naar hoofdstuk 5 van dit algemene deel.

Streng toetsing

In de eerste plaats zijn de gebieden aangewezen die van cruciale betekenis zijn voor het totaalbeeld van de kernen en het landschap. Dat zijn allereerst de delen van de dorpen waar de cultuurhistorie nog volop aanwezig is, zoals monumentale bebouwing en kenmerkende structuren. Ook locaties die zichtbaar zijn voor veel mensen, zoals bij de entree van de bebouwde kom of een lint van een dorp of zichtlocaties van een industrieterrein behoren hiertoe.

Verder wordt streng getoetst in nieuwe ontwikkelingslocaties, waar op de kwaliteit wordt gestuurd middels Beeldkwaliteitplannen.

Bij een streng welstandsregime, wordt gekeken naar hoofd- deel- en detailaspecten en details. Het gaat om de volgende gebieden of bebouwingstypen :

- Historische dorpsgebieden en historische lintbebouwing (H1 en H2).
- Buitenplaatsen en landgoederen (G7).
- Gebieden met een Beeldkwaliteitplan.
- Rijksmonumenten/gemeentelijke monumenten/beeldebepalende panden;

Normale toetsing

Hieronder vallen de gebieden die wel kenmerkend en karakteristiek zijn, maar die minder van cultuurhistorisch belang zijn. In deze gebieden wordt getoetst op hoofd- en deelaspecten, en minder op details. Het gaat om de volgende gebieden of bebouwingstypen:

- Gemengd bebouwingslint (H3).
- Beeklandschap, Kleinschalig natuurlandschap, Agrarisch productielandschap met oude relicten, Ontginningslandschap, Agrarische lintbebouwing en Infrastructureel landschap (G2, G3, G4, G5, G8 en G9).
- Industrieterrein (B1-a) en bedrijven (B2-a).
- Instituten/tehuizen/scholen en Nieuwe centrumgebieden en bijzondere bebouwing (T1 ,T2 en T3).
- Thematische in-/uitbreidingen W4.

Geen welstandstoets

In een aantal woongebieden, delen van bedrijventerreinen en gebieden waar bebouwing minder kwetsbaar is, wordt niet meer getoetst. De gemeenteraad vertrouwt erop dat de inwoners zelf hier een basisniveau voor vormgeving en ruimtelijke kwaliteit in acht zullen nemen. Bij excessen kan worden opgetreden in het kader van de excessenregeling. In de volgende gebieden of bebouwingstypen wordt niet op welstand getoetst:

- Blokverkaveling, Woonerven, Individuele woningbouw en Woonwagenlocatie (W1, W2, W3, W4, W5 en W6).
- Delen Industrieterrein (B1-b) en Bedrijventerrein (B2-b).
- Bos en natuurgebieden (G6).
- Historische dorpsgebieden en historische lintbebouwing (H1 en H2) Gemengd bebouwingslint (H3) Beeklandschap, Kleinschalig natuurlandschap, Agrarisch productielandschap met oude relicten, Ontginningslandschap, Agrarische lintbebouwing en Industrieterrein (B1-a) en bedrijven (B2-a) Instituten/tehuizen/scholen en Nieuwe centrumgebieden en bijzondere bebouwing (T1, T2 en T3) het betreft in deze gebieden een bijgebouw aan de achterzijde en niet zichtbaar vanuit het openbaar gebied.

3 Algemene welstandscriteria

3.1 Inleiding

De kwaliteit van een architectonisch ontwerp is meer dan de optelsom van de beoordelingsaspecten. Het ontwerp moet een geïnspireerd, evenwichtig en samenhangend geheel vormen. Daarbij is het van groot belang dat die samenhang ook in de uitwerking en detaillering wordt vastgehouden, een eis waaraan alleen valt te voldoen door een grote persoonlijke inzet van de ontwerper in alle stadia van voorbereiding en uitvoering van het project.

Het is niet denkbeeldig dat de beoordelingscriteria in de praktijk gaan fungeren als een checklist, die men eenvoudig kan afstrepen om de 'redelijke eisen van welstand' te kunnen vaststellen. Met nadruk wordt er op gewezen dat de toetsingscriteria geen harnas moeten worden, maar ruimte bieden voor creativiteit en maatwerk. Ze moeten inspireren en niet blindelings worden gevolgd.

Als uitgangspunt voor iedere welstandsbeoordeling gelden algemene welstandscriteria. Deze worden door de welstandscommissie gebruikt bij de argumentatie van het welstandsadvies. De algemene welstandscriteria richten zich op de zeggingskracht en het vakmanschap van het architectonisch ontwerp en zijn terug te voeren op vrij universele kwaliteitsprincipes. Ze 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, de heer Tj. Dijkstra, in 1985 heeft uitgebracht onder de titel 'Architectonische kwaliteit, een notitie over architectuurbeleid'. De algemene welstandscriteria dienen ook als inspiratiebron voor de ontwerpers en opdrachtgevers.

3.2 Toepassing algemene welstandscriteria

De algemene welstandscriteria liggen ten grondslag aan de beoordeling van elk plan dat aan welstandstoetsing onderhevig is. Ze vormen het uitgangspunt voor de uitwerking van de gebiedsgerichte welstandscriteria. De gebiedsgerichte welstandscriteria zijn explicieter dan de algemene welstandscriteria. In de Deelgebiedennota worden de gebiedsgerichte welstandscriteria beschreven.

In de praktijk zullen de gebiedsgerichte welstandscriteria voldoende houvast bieden voor de planbeoordeling.

Wanneer dit echter niet het geval is, kan altijd terug gegrepen worden op de algemene welstandscriteria. Dit kan bijvoorbeeld:

- wanneer voor een bepaald bebouwingstype geen gebiedsgerichte welstandscriteria opgesteld kunnen worden die iets toevoegen aan de algemene welstandscriteria;
- indien een plan is aangepast aan gebiedsgerichte welstandscriteria, maar het bouwwerk zelf zo onder de maat blijft dat het op den duur zijn omgeving negatief zal beïnvloeden;
- als er sprake is van een plan van bijzonder hoge kwaliteit, maar dat van de bestaande of toekomstige omgeving afwijkt en daardoor niet past binnen de gebiedsgerichte welstandscriteria.

3.3 Algemene welstandscriteria/beoordelingsaspecten

Een gebouw voldoet aan 'redelijke eisen van welstand' als het tegemoetkomt aan een aantal verwachtingen en/of uitgangspunten. Deze hebben betrekking op:

- de relatie van het gebouw met de omgeving;
- de (architectonische) kwaliteit van het gebouw op zich;
- de gebruikte materialen, detaillering en kleurstelling.

3.3.1 Bebouwing en omgeving

1. *Een gebouw moet een positieve bijdrage leveren aan de kwaliteit van de openbare ruimte in de kern of het landschap. Hoe groter de openbare betekenis van een gebouw, dus hoe meer het door mensen wordt gebruikt en gezien, hoe hoger de eisen op dit gebied. Ook de inrichting van de openbare ruimte moet een positieve bijdrage leveren aan de kwaliteit hiervan.*

Door het optrekken van een gebouw wordt ruimte afgezonderd van de omgeving en in bezit genomen voor particulier gebruik. De gevels en wanden fungeren als grens, maar deze grens werkt naar twee kanten. Hij sluit niet alleen het gebouw af, maar ook de omgeving. Een gebouw moet daarom niet alleen worden beoordeeld vanuit het eigen (interne) functioneren, maar ook vanuit de (externe) betekenis of uitstraling naar de omgeving. Het maakt hierbij niet uit of een ontwerp harmonieert of contrasteert met de omgeving. Essentieel is dat het reageert op de omgeving en deze niet ontkent. De gebiedsgerichte welstandscriteria kunnen duidelijk maken op welke manier dit moet gebeuren.

Ook de inrichting van de buitenruimte dient aan te sluiten op de karakteristiek van de omgeving, en moet de bestaande kwaliteit ondersteunen of verbeteren.

2. *Elk ontwerp maakt gebruik van verwijzingen naar of overeenkomsten met bijvoorbeeld bouwstijlen, periodes uit het verleden, een bepaald gebruik of een maatschappelijke ontwikkeling. Dit moet op een zorgvuldige manier gebeuren zodat de waarnemer het gebouw kan begrijpen en plaatsen in de cultuur, geschiedenis en huidige maatschappelijke realiteit.*

Het in een industrieel gebouw toepassen van ontwerpvormen die normaal gesproken alleen voorkomen bij kerken, zal in verreweg de meeste gevallen niet anders dan als een grote misser kunnen worden bestempeld. Hetzelfde geldt voor het lukraak gebruik van historische ontwerpdetails in een ultramoderne wijk.

In beide gevallen gaat de ontwerper onzorgvuldig om met de 'grammatica' in de architectuur. Zoals iemand die slordig en met veel fouten praat toch wordt verstaan, kan een onzorgvuldig ontworpen gebouw op zichzelf best functioneren. Het maakt echter wel een ongeïnspireerde, onbegrijpelijke of verwarrende indruk op de omgeving en de waarnemer.

Zorgvuldig omgaan met verwijzingen en associaties is noodzakelijk omdat elk ontwerp per definitie ergens naar verwijst of ons ergens aan doet denken. Dat kan zijn het verleden of de toekomst, maar ook andere plekken op de wereld. Pilasters in classicistische gevels verwijzen bijvoorbeeld naar de zuilenstructuren van tempels.

Transparante gevels van glas en metaal roepen associaties op met techniek en vooruitgang. Het gebruik van pastelkleuren doet ons denken aan warme, mediterrane gebieden. Hoe zorgvuldiger de verwijzingen en associaties worden toegepast en hoe beter ze aansluiten op de actuele sociaal-culturele ontwikkelingen, hoe meer kracht en kwaliteit een gebouw heeft. Als een gebouw integer verwijst naar de tijd waarin het werd gebouwd of verbouwd, kan de waarnemer het een goede plek geven in de cultuur en geschiedenis. Geen enkel bouwwerk staat immers op zichzelf. Wat vandaag nieuw wordt gebouwd, is morgen al geschiedenis.

Bij restauraties moet de ontwerper in dit verband vooral aandacht besteden aan het herstel van elementen uit het verleden. Bij nieuwbouw of verbouw in een bestaande (monumentale) omgeving moet hij duidelijk maken welke elementen authentiek zijn en welke nieuw. Niet door historische stijlen, vormen en detailleringen klakkeloos te imiteren, maar door ze een nieuwe betekenis te geven, passend in de huidige tijd.

3.3.2 Bebouwing op zich

- 3. Een gebouw moet een samenhangend geheel vormen doordat de ruimtes, volumes en vlakken in evenwichtige maatverhoudingen zijn ontworpen.*

Wanneer heeft een bouwwerk de 'juiste' (maat)verhouding? Een nauwelijks te beantwoorden vraag. Elke waarnemer ervaart bewust of onbewust de verhoudingen van een gebouw. Hij vormt zich daarover ook een oordeel. Waarom de ene ruimte echter spannender, evenwichtiger of aangenamer is dan de andere valt nauwelijks vast te stellen en uit te leggen. Toch wordt de kracht en kwaliteit van een gebouw in hoge mate bepaald door de verhoudingen en de mate waarin ze hiërarchie en samenhang vertonen of juist, als de ontwerper daarvoor kiest, spanning en contrast. Dit geldt zowel voor kleine als voor grote bouwwerken. Een groot gebouw kan best een zekere geleiding of overgangen (bijvoorbeeld van groot naar klein of van transparant naar gesloten) hebben. Gaan deze echter zover dat het oogt als een verzameling losstaande kleine bouwwerken, dan wordt het grote geheel onherkenbaar en ongeloofwaardig.

Behalve door een te sterke geleiding kan het evenwicht ook verstoord raken door een te grote dominantie van één gevelelement (bijvoorbeeld een dakkapel of aanbouw). Een verstoord evenwicht beïnvloedt niet alleen het beeld van het gebouw maar ook dat van de omgeving.

- 4. De verschijningsvorm van een gebouw moet een relatie hebben met het gebruik en met de manier waarop het is gemaakt.*

Elk bouwwerk vindt haar oorsprong in twee zaken: het beoogde gebruik en de constructie. Beide zaken hebben invloed op de uiterlijke verschijningsvorm van een gebouw. Ze hoeven deze niet te domineren, maar moeten wel zijn terug te zien in het ontwerp. Een in een staalconstructie opgetrokken gezondheidscentrum moet bijvoorbeeld niet zodanig zijn ontworpen, dat het precies lijkt op een houten kerk. Een gebouw waarvan de verschijningsvorm in tegenspraak is met het gebruik en de constructie, verliest aan begrijpelijkheid en integriteit.

- 5. Het beeld van een gebouw moet een zekere structuur hebben, zonder dat de aantrekkingskracht door simpelheid verloren gaat.*

Zaken als symmetrie, ritme en herkenbare materialen geven het beeld van een gebouw een bepaalde structuur. Deze moet een evenwicht vinden tussen helderheid en complexiteit. Een heldere structuur biedt houvast voor de waarnemer. Hij kan daardoor de grote hoeveelheid visuele informatie in de gebouwde omgeving beter bevatten en tot zich nemen. Het streven naar helderheid mag echter niet ontaarden in simpelheid. Een bouwwerk moet de waarnemer blijven prikkelen en intrigeren door zijn geheimen niet direct prijs te geven. Er mag best een beroep worden gedaan op de creativiteit van de voorbijganger. Complexiteit en helderheid zijn daarom complementaire begrippen bij het ontwerpen van gebouwen. Hoe duidelijker ze naast elkaar aanwezig zijn, hoe hoger de belevingswaarde van een gebouw.

3.3.3 Materiaal, detaillering en kleur

6. Materialen, bouwkundige details en kleuren moeten het karakter van een bouwwerk ondersteunen. Ook moeten ze de ruimtelijke samenhang met de omgeving verduidelijken of versterken.

Materialen, kleur en lichttoetreding zijn de puntjes op de i van een gebouw. Zij bepalen in hoge mate wat de waarnemer bij een eerste oogopslag van het gebouw vindt. De keuze van materialen en kleuren is tegenwoordig veel groter dan vroeger. Toen bepaalde het lokale aanbod de mogelijkheden. Nu kan men voor kleuren en materialen overal op de wereld terecht. Dit vergroot het risico van een onsamenhangend beeld. De neiging kan ontstaan om materialen en kleuren louter om decoratieve redenen te kiezen, zonder dat ze de architectonische vormgeving ondersteunen. Het uiterlijk van een gebouw krijgt dan een sterk toevallig karakter waarbij de relatie met de aard en de ontstaansperiode van het gebouw verloren gaat.

4 Gebiedsgerichte uitwerking

4.1 Algemeen

Om het welstandsbeleid voor de burger zo toegankelijk mogelijk te maken is de gemeente Laarbeek opgedeeld in een aantal welstandsgebieden. In de Deelgebiedennota worden op overzichtelijke wijze de geografische uitwerkingen weergegeven.

Het Gebiedsgericht Deel kent de volgende hoofdstukken:

1 Inleiding

- 1.1 Welstandsbeleid
 - 1.1.1 Algemeen
 - 1.1.2 Beoordelingskader
- 1.2 Leeswijzer

2 Beschrijving van de gemeente

- 2.1 Ruimtelijke hoofdstructuur
 - 2.1.1 infrastructuur
- 2.2 Historische karakteristiek van de kernen
 - 2.2.1 Aarle-Rixtel ruimtelijke ontwikkeling van het dorp
 - 2.2.2 Mariahout
 - 2.2.3 Lieshout
 - 2.2.4 Beek en Donk
- 2.3 Buitengebied
 - 2.3.2 Waardevolle lintbebouwing

3 Bebouwingstypen

- 3.1 H1 Historische dorpsgebieden
- 3.2 H2 Historische lintbebouwing
- 3.3 H3 Gemengde bebouwing(s) (lint)
- 3.4 W1 Blokverkaveling
- 3.5 W2 Nieuwe Bouwen
- 3.6 W3 Woonerven
- 3.7 W4 Thematische in-/uitbreidingen
- 3.8 W5 Individuele woningbouw
- 3.9 W6 Woonwagenlocatie
- 3.10 B1 Industrierrein zichtlocatie (a) en geen zichtlocatie (b)
- 3.11 B2 bedrijventerrein zichtlocatie (a) en geen zichtlocatie (b)
- 3.12 T1 Instituten/tehuizen/scholen
- 3.13 T2 Nieuwe centrumgebieden
- 3.14 G1 Groengebieden/sportcomplexen

4 Landelijk gebied

- 4.1 G2 Beeklandschap
- 4.2 G3 Kleinschalig cultuurlandschap

- 4.3 G4 Agrarisch productielandschap met oude relictten
- 4.4 G5 Ontginningslandschap
- 4.5 G6 Bos- en natuurgebieden
- 4.6 G7 Buitenplaatsen en landgoederen
- 4.7 G8 Agrarische lintbebouwing
- 4.8 G9 Infrastructureel landschap
- 4.9 T3 Bijzondere bebouwing

5 Bijzondere gebieden en objecten

- 5.1 Bijzondere gebieden
 - 5.1.1 Beeldkwaliteitsplannen
 - 5.1.2 Ontwikkellocaties
- 5.2 Objecten(rijks en gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden)

6 Begrippenlijst

In hoofdstuk 2 van de Deelgebiedennota wordt een beschrijving van de gemeente gegeven aan de hand van de aspecten:

- architectuur;
- stedenbouw;
- cultuurhistorie;
- beleving.

In de hoofdstukken 3 en 4 volgen dan de gebiedsgerichte criteria aan de hand waarvan de concrete welstandbeoordeling zal gaan plaatsvinden. Deze criteria worden aangegeven met behulp van bebouwingstypen. In het volgende hoofdstuk wordt hier nader op ingegaan. De bebouwingstypen zijn onderscheiden naar de verschillen in architectonische kenmerken, welke aanleiding geven tot verschillen in welstandscriteria. Het aangeven van de architectonische kenmerken en de daarop betrekking hebbende criteria werkt het meest verhelderend.

Het welstandsniveau waarop getoetst moet worden bepaalt de criteria. Hoe waardevoller het gebied, hoe uitgebreider de criteria. De welstandscriteria sluiten aan bij het gehanteerde kwaliteitsbeleid en de gewenste ontwikkelingen. Hiermee geeft het gemeentebestuur aan welke zaken op een bepaalde plek een rol spelen, hoe zorgvuldig hiermee moet worden omgegaan en hoe de welstandscommissie de diverse bouwinitiatieven moet toetsen.

In de Deelgebiedennota wordt ook dieper ingegaan op de gebieden waarvoor een Beeldkwaliteitsplan is vastgesteld of ontwikkeld wordt.

Het Deel wordt afgesloten met een begrippenlijst waarin gebruikte begrippen worden benoemd.

5 Bebouwingstypen

5.1 Inleiding

Naast de algemene welstandscriteria zijn gebiedsgerichte criteria ontwikkeld. Voor het opstellen van deze specifieke welstandscriteria is een gebiedsindeling gemaakt, gebaseerd op de waarneembare verschijningsvorm van de bebouwing. De gebiedsindeling heeft plaatsgevonden naar aanleiding van verschillende bebouwingstypen die in Laarbeek zijn waar te nemen. De bebouwingstypen zijn onderscheiden naar de verschillen in architectonische kenmerken, welke aanleiding geven tot verschillen in welstandscriteria.

Per bebouwingstype wordt een beschrijving gegeven, die uitmondt in een gebiedsgericht beoordelingskader. In deze beschrijving komen telkens de volgende onderdelen aan bod:

Kenmerken

Een beschrijving van de kenmerken van het type, waarbij aandacht wordt besteed aan de ontstaansgeschiedenis, de stedenbouwkundige of landschappelijke omgeving, de typering van de bebouwing op zich, het materiaal- en kleurgebruik en de detaillering.

Waardering

Met de waardering wordt per bebouwingstype aangegeven hoe zorgvuldig en met welke zaken moet worden omgegaan. De waardering vormt de motivatie voor de daarop volgende, meer of minder uitgebreide, criteria.

Welstandscriteria

Per bebouwingstype zijn criteria opgesteld betreffende de plaatsing van het bouwwerk in de omgeving, het gebouw op zich en het materiaal, de detaillering en de kleur.

5.2 Hoofdindeling in gebiedstypen

Bij het onderscheid in bebouwingstypen is aangesloten op de hoofdindeling, die door de Federatie Welstand landelijk wordt voorgestaan.

Door de Federatie Welstand is landelijk een onderscheid gemaakt in een 5-tal gebiedstypen:

- Historisch gegroeide woongebieden (H).
- Planmatig ontworpen woongebieden (W).
- Bedrijfsgebieden (B).
- Groene gebieden (G).
- Gebieden met bijzondere bebouwingstypen (T).

Deze gebiedstypen zijn vervolgens onderverdeeld in een aantal bebouwingstypen.

In de gemeente Laarbeek is voor de volgende indeling gekozen:

Historische gegroeide woongebieden

Historische bebouwing is in de loop der jaren ontstaan zonder dat er een stedenbouwkundig plan aan ten grondslag lag. Over het algemeen kan gesteld worden dat deze gebiedstypen van voor de Woningwet uit 1901 zijn.

Planmatige ontworpen woongebieden

Ieder gebiedstype (of weefsel) in de categorie planmatige woningbouw is onderscheiden aan de hand van een 4-tal kenmerken (discriminatoren).

1. De geordendheid die het totaal (op buurt/straatniveau) in beeld uitstraalt. Dit uit zich vooral in duidelijke (voorgevel)rooilijnen. Een hoge mate van ordening noemen we formeel (in tegenstelling tot informeel). De plaats op het kavel is belangrijk en de hoogte in de rooilijn kan dat ook zijn. Bij grotere formele plannen is er ook duidelijk onderscheid (hiërarchie) tussen hoofdstraten en zijstraten, buurtcentrum en buurtbegrenzing (harde overgangen).
2. De schaal van de plandelen (op wijk/buurniveau). Zijn hele straatwanden of woningblokken hetzelfde en zit er veel (letterlijke) herhaling in de straat/verkavelingplannen, dan zijn vooral de aantallen als uitgangspunt genomen en spreken we van grootschaligheid (in tegenstelling tot kleinschalig waarbij meer de individuele woning als uitgangspunt wordt genomen).
3. De samenhang in het beeld van de planelementen (op straat/woning-niveau): Welke woningen horen architectonisch bij elkaar, vormen een eenheid en zijn individueel niet gemakkelijk vervangbaar? Gemeenschappelijk staat tegenover individueel.
4. Het architectonisch beeld dat de bouwwijze heeft opgeleverd (op straat/-woningniveau: Traditioneel (in tegenstelling tot modern) houdt meestal in, bouwen in baksteen waarbij gesloten vlakken worden gevormd met openingen van verschillende afmetingen die de achterliggende functie verraden.

Bedrijvengebieden

Bij bedrijfsterreinen is onderscheid gemaakt naar de uitstraling die verschillende terreinen (noodig) hebben: de meer utilitaire uitstraling van industriële bedrijvigheid of de kleinschaliger uitstraling van een lokaal bedrijventerrein.

Groene gebieden

Groengebieden kennen een vooral onbebouwd karakter. Er is onderscheid gemaakt naar het karakteristieke gebruik, en het bebouwingsbeeld wat dat met zich meebrengt.

Gebieden met bijzondere bebouwingstypen

De bijzondere thema's zijn vooral opzichzelfstaande complexen en objecten die een aparte benadering verdienen. De criteria zijn gericht op het object zelf of het complex als geheel.

5.3 Onderscheid in bebouwingstypen

In de Deelgebiedennota worden precieze omschrijvingen gegeven van de bebouwingstypen in het betreffende gebied. De kenmerken van het bebouwingstype worden beschreven en er wordt een waardering gegeven. Tenslotte worden de welstandscriteria gegeven die gelden voor alle bebouwing binnen het type.

In Laarbeek worden de volgende bebouwingstypen onderscheiden:

H1 Historische dorpsgebieden

Dit bebouwingstype omvat de oude dorpsgebieden. Deze zijn veelal ontstaan als agrarische nederzettingen. Met name langs kruisingen van belangrijke wegen komt verdichting voor. Kenmerkend is de relatief open en kleinschalige bebouwing met daarbinnen een zekere variatie aan bouwvormen en bouwstijlen.

H2 Historische lintbebouwing

Langs historische wegen ontstane nederzettingsvorm die door een langdurig proces van verdichting langzaam aaneen is gegroeid. Kenmerkend zijn de gevarieerdheid in bebouwing en een bepaalde korrelgrootte met smalle en diepe kavels. De hoofdbebouwing is direct aan de ontsluitingsweg gelegen. Er is sprake van eenheid binnen de verscheidenheid.

H3 Gemengde bebouwing(slint)

Aansluitend op de historische structuren zijn in latere perioden, met name aan het begin van de 20e eeuw, enkele secundaire verbindingswegen in een geleidelijk tempo bebouwd. Dit blijkt onder meer uit de diversiteit aan stedenbouwkundige en architectonische principes. Dikwijls zijn deze linten in de laatste decennia nog eens verdicht. Het historisch karakter is grotendeels verloren gegaan als gevolg van deze verdichting.

Er is sprake van veel verscheidenheid en vaak weinig eenheid. De menging manifesteert zich niet alleen in bebouwing, maar ook vaak in functiepatroon.

W1 Blokverkaveling - geen welstandstoets

Veelal na-oorlogse uitbreidingswijken met een eenvoudig patroon van rechte straten met een symmetrisch straatprofiel. Deze wijken zijn optimaal op de autobereikbaarheid ontworpen met voetpaden (trottoirs) langs de straten. Deze woongebieden hebben een overzichtelijk, rustig en relatief groen karakter. De wijken zijn in hun oorspronkelijke opzet architectonisch en stedenbouwkundig met zorg ontworpen. Soms is sprake van een stempeling van het stratenpatroon van de buurt. Erfafscheidingen van de voor- en eventueel zijtuin zijn eenvoudig en laag.

W2 Nieuwe bouwen - geen welstandstoets

In de jaren '60 en '70 zijn er uitbreidingswijken gerealiseerd die qua verschijningsvorm afwijken van wat tot dan toe gebouwd werd. Ook treffen we experimentele verkavelingsvormen aan. Soms wordt gebruik gemaakt van stedenbouwkundige stempels waarbij een bepaalde compositie van gebouwen meerdere keren terugkomt binnen de wijk. Deze stempels zijn vaak opgebouwd uit verschillende soorten woningen. In de opbouw van de gebieden is een duidelijke functiescheiding aangebracht tussen wonen, werken, winkelen, groen en verkeer. In het verkeerssysteem is een hiërarchie aanwezig en naast parkeren aan de straat komt ook meer geconcentreerd parkeren voor.

W3 Woonerven - geen welstandstoets

Seriematige woningbouw waarbij de menselijke maat centraal staat. Kenmerkend voor bebouwing vanuit het gedachtegoed van de Forumbeweging zijn de informaliteit met vaak onduidelijke overgangen tussen voor, achter en opzij, de vele sprongen in rooi-, nok- en gootlijnen, vaak binnen de woningtravee en de niet-hiërarchische (licht chaotische) opzet van de wijk, vaak resulterend in achterkanten naar de openbare ruimte. Terughoudende materialisering en kleurstelling met veelvuldig gebruik van puivullingen. Er is sprake van eenheid door materialisering en detaillering. Gerealiseerd in de jaren 70/80.

W4 Thematische in-/uitbreidingen

Op basis van een Beeldkwaliteitplan (BKP) of gedetailleerd stedenbouwkundig plan gerealiseerde seriematige/projectmatige woonwijk. Vaak autonoom ten opzicht van z'n omgeving. Bestaat in een terughoudende variant (veelal jaren 70-80) en een expressieve variant (veelal jaren 80-90). Er is sprake van eenheid door een gemeenschappelijk thema.

W5 Individuele woningbouw - geen welstandstoets

Vrijstaande woningbouw met veelal individueel opdrachtgeverschap. Veel verscheidenheid door verschillende architectonische stijlen, materialisering en kapvormen. Meestal beperkt tot twee bouwlagen en een daklaag. Autonome, expressieve architectuur, maar vaak wel nadrukkelijk in een rooilijn.

De eenheid ontstaat door de plaatsing.

W6 Woonwagenlocatie - geen welstandstoets

De oorspronkelijke woonwagens zijn veelal permanente behuizingen geworden, op een door de gemeente in het kader van de Woningwet aangewezen locatie (standplaats).

Woonwagenlocaties zijn duidelijk als geheel te onderscheiden door de aparte verschijningsvorm van de bebouwing en de afrastering op de grens van het kamp.

Over het algemeen is er geen verweving met de omliggende wijken en gebieden. De bebouwing richt zich naar binnen waardoor het woonwagenkamp vaak een gesloten indruk maakt.

B1 Industrierrein a en voor B1 industrie b geldt - geen welstandstoets

Gebouwen die primair bedrijfsmatige productieprocessen huisvesten. Vanwege milieuhinder zijn deze terreinen vaak op afstand van woningbouw gesitueerd. De verschijningsvorm wordt op voornamelijk functionele en bedrijfseconomische gronden bepaald. De bedrijven zijn vaak groot-schalig.

B2 Bedrijventerrein en voor B2 bedrijventerrein b geldt - geen welstandstoets

Mengeling van kleine en middelgrote bedrijfskavels met bedrijfsgebouwen. Op de bedrijventerreinen komt een grote diversiteit aan bebouwing voor. De bebouwing op de zichtlocaties is vaak dominant in uitstraling. De bebouwingsmassa's hebben veelal een extravert karakter met het doel het oog van de voorbijganger te trekken.

De bebouwing op de plaatselijke bedrijventerreinen bestaat veelal uit eenvoudige loodsen met een klein kantoor- en kantinegedeelte.

G1 Groengebieden/sportcomplexen

Bebouwing die is gelegen in groene omgevingen die intensief gebruikt worden of door een voortdurend menselijk ingrijpen een specifiek niet natuurlijk karakter hebben (cultuurlandschap). De bebouwing is meestal solitair en laag. Aandacht voor materiaal- en kleurgebruik en architectonische verschijningsvorm.

G2 Beeklandschap

Tot het gebied van de beekdalen behoren de gronden die in de dalen en zijdalen van de verschillende beken liggen. Het gebied heeft een half open karakter, waarbij vaak sprake is van grote zichtlengten. De beperkte bebouwing is veelal agrarisch van oorsprong – langgevel- en kortgevelboerderijen – met hier en daar cultuurhistorisch waardevolle bebouwing(selementen).

G3 Kleinschalig cultuurlandschap

Het gebied vertoont kenmerken van het beekdallandschap, het heeft echter een meer gesloten karakter. Kleinschalige agrarische kavelpatronen met kleine landschapselementen als boom- en houtsingels, kleine bosjes en poelen zorgen voor een meer gesloten landschap. De spaarzame, veelal agrarische bebouwing langs de wegen in deze gebieden is dikwijls geclusterd in korte linten of rond een driesprong, al dan niet in de directe nabijheid van (voormalige) buitenplaatsen.

G4 Agrarisch productielandschap met oude relictten

De verkavelingsstructuur is ruimer en opener, als gevolg van een beperkte ruilverkaveling. Echter de gebieden in de nabijheid van de oude, agrarische linten hebben nog een redelijk authentiek verkavelingspatroon. Ook het oorspronkelijke wegenpatroon in dit landschap is nog grotendeels bewaard gebleven. De bebouwing is met name gesitueerd aan de bebouwingslinten.

G5 Ontginningslandschap

De gebieden bestaan nagenoeg volledig uit agrarisch bouwland met een grootschalig karakter, voornamelijk als gevolg van de heideontginningen en in een later stadium eventuele ruilverkaveling. De verkavelings structuur is rastervormig evenals het wegenpatroon. De wegen zijn vaak lange rechtstanden en dienden als ontginningsbasis. De aanwezige bebouwing staat op ruime afstand van de weg en is gesitueerd langs open en ruime linten. Sporadisch komt nog een enkele cultureel waardevolle ontginningsboerderij uit de negentiende en begin twintigste eeuw voor aan de oude ontginningswegen.

G6 Bos- en natuurgebieden

Bosgebieden komen voornamelijk voor op de hogere en droge gronden welke van oudsher geen waarde hadden voor de landbouw. Ze zijn voornamelijk ingeplant met naaldhout.

Natuurgebieden worden gekenmerkt door de beschermde status die ze genieten. Vaak worden deze gebieden beheerd door instanties zoals Staatsbosbeheer, Stichting Natuurmonumenten en het Brabants Landschap. Van overheidswege wordt ter bescherming van het natuurgebied de situering van nieuwe bebouwing tegengegaan.

G7 Buitenplaatsen en landgoederen

Landgoederen en buitenplaatsen kenmerken zich vaak door de statige panden die tezamen met het omliggende terrein een monumentale eenheid vormen. De panden zijn nadrukkelijk in samenhang met de omgeving vormgegeven.

G8 Agrarische lintbebouwing

Kenmerkend voor de agrarische bebouwingslinten is de groepering van bebouwing langs veelal doorgaande wegen. Oorspronkelijk betrof het voornamelijk agrarische bebouwing. De laatste jaren echter hebben steeds meer agrarische bedrijven hun oorspronkelijke functie verloren en zijn verbouwd tot burgerwoning of gesloopt en vervangen door burgerwoningen. Daarnaast zijn er ook andere (niet-agrarische) bedrijven ontstaan.

G9 Infrastructureel landschap

Hieronder vallen de belangrijkste infrastructurele verbindingen. Bebouwing is nauwelijks aanwezig en beperkt zich tot infrastructurele bouwwerken en nutsvoorzieningen. Veelal oude industriële bebouwing, bruggen, kades en oevers, sluizen en bijbehorende voorzieningen zoals brugwachtershuisje, vormen tezamen het ensemble van dit landschap.

T1 Instituten/tehuizen/scholen

Onder instituten worden grotere bebouwingscomplexen, zoals kloosters, verstaan die min of meer solitair binnen een stedenbouwkundige en/of landschappelijke structuur liggen. De instituten hebben een relatief groot eigen terrein welke parkachtig is ingericht en afgestemd op de desbetreffende functie. Het terrein is intern gericht en min of meer afgesloten van de omgeving. De bebouwing op het terrein heeft functioneel en vaak ook qua vorm en architectuur een grote mate van samenhang. Kenmerkend op deze terreinen is vaak de ensemblewerking tussen de solitaire gebouwen en het aansluitende landschap.

T2 Nieuwe centrumgebieden

Nieuwe centrumgebieden, of winkelcentra, zijn in twee vormen onder te verdelen.

Allereerst de intern gericht winkelcentra. Deze zijn voornamelijk gebouwd in de jaren '60 en '70. De winkels zijn gelegen aan een intern, overdekte stratenstelsel en hebben nagenoeg geen uitstraling naar de omgeving.

De tweede vorm is meer ingebed in de stedenbouwkundige situatie en wordt vaak gecombineerd met woningen boven of naast de voorzieningen. Deze centra zijn opgenomen in de stratenstructuur van de omliggende wijk, vaak gelegen aan en georiënteerd op de hoofdontsluiting.

Winkelcentra, eventueel aangevuld met gestapelde woningbouw, vormen complexen van winkels en voorzieningen waarbij het winkelen centraal staat.

T3 Bijzondere bebouwing

Op zich zelf staande bebouwing met specifieke (niet-woningbouw) functie zonder duidelijke relatie, in maat en schaal contrasterend, met de omgeving, zoals kerken, scholen, tankstations, e.d.

6 Bijzondere gebieden en objecten

6.1 Bijzondere gebieden

6.1.1 Beeldkwaliteitplannen

In de gemeente Laarbeek hebben verschillende ontwikkelingen plaatsgevonden die zijn gerealiseerd door middel van een beeldkwaliteitplan. Deze gebieden zijn specifiek aangeduid op de kaarten behorende bij deze welstandsnota. Naast de algemene welstandscriteria gelden voor deze bijzondere gebieden, vanuit de geldende beeldkwaliteitplannen, voor ontwerp en toetsing specifieke criteria. Voor deze welstandscriteria wordt verwezen naar de beeldkwaliteitsregels van de bestaande plannen.

De vastgestelde beeldkwaliteitplannen zijn onderdeel van de welstandsnota. Na 10 jaar kan de gemeente besluiten de beeldkwaliteitseisen, zoals genoemd in de beeldkwaliteitplannen, te laten vervallen. In de welstandsnota wordt dan de verwijzing naar het desbetreffende beeldkwaliteitplannen verwijderd en vervangen door een passend bebouwingstype, met een lager welstandsniveau.

6.1.2 Ontwikkellocaties

Naast de in 2009 genoemde gebieden (hoofdstuk 5.1.1 deelgebiedennota) zijn er al enkele gebieden die binnenkort in ontwikkeling worden genomen. Hiervoor zijn inmiddels beeldkwaliteitplannen opgesteld. Ook de voorziene ontwikkellocaties zijn op de kaarten aangeduid.

6.1.3 Bio-woningen

In de gemeente Laarbeek zijn er in het buitengebied negen locaties ontwikkeld voor het realiseren van Bio-woningen. Deze Bio-woningen worden gerealiseerd op basis van het provinciale beleid 'Buitengebied in Ontwikkeling'. In de ruimtelijke onderbouwing staat per locatie het toetsingskader voor deze woningen aangegeven.

6.2 Objecten (rijks en gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden)

De Rijksmonumenten worden beschermd via de Monumentenwet. Aanpassingen en veranderingen in, op of aan een Rijksmonument kunnen bijna altijd alleen op basis van een vergunning, voortvloeiend uit de Monumentenwet. Deze objecten worden dus sowieso streng beoordeeld, ondanks het bebouwingstype waartoe zij behoren. De Rijksmonumenten zijn in hoofdstuk 3 van de Deelgebiedennota per kern opgesomd. Voor de gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden geldt dat zij in principe behouden dienen te blijven. Een opsomming van deze panden is in Deelgebiedennota als bijlagen per kerkdorp bijgevoegd. Hierbij wordt opgemerkt dat voor het kerkdorp Aarle-Rixtel deze lijst nog niet voorhanden is.

7 Welstandscriteria voor reclame uitingen en overige toetsingen

7.1 Inleiding

Met de komst van de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (Wabo) zijn een groot aantal vergunningen en andere toestemmingsstelsels samengevoegd tot één toestemmingsstelsel; de omgevingsvergunning.

De aanvraag van een omgevingsvergunning hoeft maar één procedure te doorlopen.

Dat kan een reguliere zijn of een uitgebreide procedure.

Voor de reguliere procedure komen eenvoudige projecten in aanmerking zoals het bouwen, verbouwen van een woning of het kappen van een boom. In deze procedure geldt een zogenaemde fatale termijn. Dat wil zeggen dat de vergunning, als die niet tijdig is versterkt, fictief wordt. De termijn voor een reguliere procedure bedraagt 8 weken en kan worden verlengd met 6 weken.

De uitgebreide procedure geldt voor meer complexe projecten. In de uitgebreide procedure geldt de fatale termijn van 8 weken niet. De termijn voor deze procedure bedraagt 26 weken kan ook worden verlengd met 6 weken. Overschrijding van de termijn leidt niet tot een fictieve vergunning

7.2 Toetscriteria reclame uitingen

De gemeente Laarbeek heeft er voor gekozen om reclame uitingen zowel in de gebieden waar we en geen welstandstoets geldt deze aan een ambtelijke toets te onderwerpen.

Voor deze reclame uitingen gelden de volgende criteria:

- De vorm, kleur, afmeting en plaats van een reclame moeten passen bij het uiterlijk van een gebouw en mogen het straatbeeld niet ontsieren.
- Reclame mag de gevelarchitectuur niet domineren maar dient een ondergeschikte toevoeging te zijn en zoveel mogelijk geïntegreerd te worden in de architectuur van het pand.
- Knipperende, bewegende en reflecterende reclames zijn in beginsel niet toegestaan: uitzonderingen hierop zijn ter beoordeling van de welstandscommissie.
- Per pand toegestaan: één reclame evenwijdig aan de gevel (dus plat tegen de gevel) geplaatst en één reclame die haaks op de gevel staat. Afhankelijk van de schaal van het gebouw en/of van de directe omgeving kan een afwijking van deze norm aan de welstandscommissie voorgelegd worden.
- Reclames buiten het bouwsilhouet, bijvoorbeeld op daken, zijn over het algemeen niet toegestaan. Uitzondering kan worden gemaakt als de reclame deel uitmaakt van een architectonisch geheel of als het straatbeeld dit ter plaatse toestaat.
- Reclame dient geplaatst te worden aan dat gedeelte van het pand waar de activiteit plaatsvindt waar de reclame betrekking op heeft en op een hoogte variërend van 2,20 meter tot maximaal 4,00 meter boven de grond. Bij voorkeur dienen de reclame-elementen geplaatst te worden onder de onderdorpel van de kozijnen op de eerste verdieping o.a. in verband met de mogelijke lichthinder. Bij uitstekende reclame mag geen gevaar of hinder ontstaan voor derden.

- Reclames evenwijdig aan de gevel (dus plat tegen de gevel) mogen niet over de volle breedte van de gevel worden aangebracht, omdat daardoor de gevel in twee delen uiteenvalt. Daarbij dient rekening gehouden te worden met de verticale indeling van de onderliggende pui, dus bij voorkeur strokend met de kozijnindeling of kozijnbreedte. De maximale breedte mag niet breder zijn dan de pui (binnen de penanten). Het reclame-element is maximaal 50 cm hoog en heeft een maximale dikte van 20 cm.
- Ten aanzien van luifels dient zoveel mogelijk gestreefd te worden naar geïntegreerde reclametoepassingen, bijvoorbeeld de lichtbak verwerkt in de luifelconstructie of toepassing van losse letters.
- Gestandaardiseerde reclames c.q. 'huisstijl-reclames' dienen qua afmetingen afgestemd te worden op de schaal en architectuur van het betreffende pand.
- Aan erkers en balkons is het niet toegestaan reclametoepassingen te bevestigen die haaks op de gevel staan.
- Reclames tegen of tot maximaal 50 cm achter het glas, zichtbaar vanaf de openbare weg, worden ook als reclame aangemerkt en dienen ook te voldoen aan de gestelde richtlijnen. Ruiten mogen niet grotendeels dichtgeplakt worden met reclames.

7.3 Preventieve welstandstoetsing

Omgevingsvergunningplichtige bouwplannen dienen in ieder geval getoetst te worden aan het bestemmingsplan, de bouwverordening, het bouwbesluit en indien nodig aan redelijke eisen van welstand.

Bij omgevingsvergunningplichtige bouwplannen hebben burgemeester en wethouders de mogelijkheid om het plan ambtshalve te toetsen aan redelijke eisen van welstand zonder advies te vragen aan de welstandscommissie.

Het gemeentebestuur kan hiervoor een ambtenaar of een lid van de welstandscommissie mandateren. De aangewezen ambtenaar of lid van de welstandscommissie kan over het bouwplan adviseren met verwijzing naar de toetsingscriteria. Wanneer een bouwplan niet aan deze toetsingscriteria voldoet of wanneer er sprake is van een bijzondere situatie, en waarbij twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van deze criteria, kan het bouwplan alsnog aan de welstandscommissie worden voorgelegd. De welstandscommissie zal in deze gevallen met inachtneming van de gestelde toetsingscriteria en met onder andere de gebiedsgerichte of de algemene welstandscriteria beoordelen of het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Op deze manier kunnen eenvoudige-vergunningplichtige bouwwerken die in eerste instantie niet voldoen aan de toetscriteria 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.

7.4 Repressieve welstandstoetsing

Indien het uiterlijk van een bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand kunnen burgemeester en wethouders degene die tot het opheffen van die strijdigheid in zijn macht heeft, aanschrijven om die strijdigheid op te heffen (behoudens in welstandsvrije gebieden en objecten).

Een bouwwerk is in ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand indien sprake is van excessen, dat wil zeggen buitensporigheden in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident zijn. Vaak heeft dit betrekking op het afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving, het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden, armoedig materiaalgebruik, toepassing van felle of contrasterende kleuren (bijvoorbeeld bij schilderen van gevels), te opdringerige reclames of object dat een te grove inbreuk maakt op wat in de omgeving gebruikelijk is.

De excessenregeling geldt ook voor vergunningvrije bouwwerken. Vergunningvrije bouwwerken die voldoen aan de algemene toetscriteria zijn in elk geval niet in strijd met redelijke eisen van welstand. Bij afwijkingen daarvan zullen burgemeester en wethouders desgevraagd beoordelen of het bouwwerk in ernstige mate met die criteria in strijd is.

7.5 Vrijwillige welstandstoetsing

Om te voorkomen dat men achteraf geconfronteerd wordt met een niet voldoen aan redelijke eisen van welstand kan een initiatiefnemer van een te bouwen vergunningvrij bouwwerk dit vrijwillig laten toetsen aan redelijke eisen van welstand.

Bij het schilderen of keimen van de oorspronkelijke, uit schoon metselwerk opgetrokken gevels is het ook raadzaam deze vrijwillig te laten toetsen.

Op voorhand kunnen we al aan geven dat het schilderen of keimen van uit schoon metselwerk opgetrokken gevels van een woningensemble ongewenst is omdat hierdoor het karakter van het straatbeeld ingrijpend wordt verstoord en dit zal mogelijk als een exces worden aangemerkt.

De algemene toetscriteria kunnen dus ook dienen als adviserend kader.

8 Juridisch en organisatorisch kader

8.1 Inleiding

De Woningwet beoogt een inzichtelijker en duidelijker welstandstoezicht door het vaststellen van concreet uitgewerkte en expliciet omschreven welstandscriteria, gekoppeld aan transparante procedures. Daarbij speelt ook controle op de uitvoering van het welstandbeleid door het gemeentebestuur en de openbaarheid van dat beleid voor de burger een belangrijke rol.

Voor deze zaken is in de Woningwet het wettelijk kader vastgelegd via inhoudelijke en procedurele vereisten.

Daarbij is tevens een koppeling gemaakt tussen het nieuwe welstandsbeleid en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

8.2 Procedure van totstandkoming en wijziging welstandsnota

De welstandsnota betreft een gemeentelijk document met beleidsregels als bedoeld in Hoofdstuk 4 titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Bij de wijziging of herziening van de welstandsnota worden de inwoners van de gemeente en andere belanghebbenden betrokken. Zij krijgen via de inspraakprocedure, zoals vastgelegd in de gemeentelijke inspraakverordening, vooraf de gelegenheid om op de inhoud van het beleidsvoorstel te reageren.

In de Woningwet is de verantwoordelijkheid voor het gemeentelijke welstandsbeleid expliciet neergelegd bij de gemeenteraad. In artikel 12a lid 1 van de nieuwe Woningwet wordt dan ook bepaald dat de gemeenteraad de herziene welstandsnota vaststelt. Bij deze vaststelling worden de resultaten van de inspraak meegewogen.

Na de vaststelling wordt de welstandsnota via publicatie algemeen bekendgemaakt. Deze bekendmaking geschiedt in een of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen en/of op andere geschikte wijze. In de bekendmaking wordt aangegeven wanneer de herziene welstandsnota in werking treedt.

Het raadsbesluit tot vaststelling van de herziene welstandsnota is op grond van artikel 8:2 Awb uitgesloten van de mogelijkheid van bezwaar en beroep.

Wijziging of aanvulling van de herziene welstandsnota vindt plaats via dezelfde procedurele weg als de totstandkoming ervan.

8.3 Verantwoording welstandsbeleid

De gemeenteraad bepaalt als hoogste gemeentelijk bestuursorgaan de beleidskeuzen over vorm, inhoud en reikwijdte van het welstandsbeleid en stelt daarvoor de instrumenten vast.

De uitvoering van het welstandsbeleid ligt bij het college van burgemeester en wethouders. Dit bestaat primair uit de uitoefening van het welstandstoezicht bij de verlening van de omgevingsvergunning.

De advisering in het kader van het welstandstoezicht ligt bij de welstandscommissie. De Woningwet biedt de keuze uit een meervoudige welstandscommissie en een enkelvoudige commissie in de vorm van een stadsbouwmeester (supervisor).

In de gemeente Laarbeek is gekozen voor advisering door de SRE milieudienst en een supervisor.

Met het oog op een betere controleerbaarheid van het welstandstoezicht heeft de wetgever in de Woningwet de verplichting neergelegd van een jaarlijkse verslaglegging van de welstandscommissie aan de gemeenteraad met betrekking tot de door de commissie verrichte werkzaamheden. In het verslag dient ten minste te worden aangegeven op welke wijze de commissie is omgegaan met de vastgestelde welstandscriteria en op welke wijze uitwerking is gegeven aan de openbaarheid van vergaderen. Verder dienen de eventuele bijzondere projecten vermeld te worden.

Het college van burgemeester en wethouders dient eveneens jaarlijks een verslag voor te leggen aan de gemeenteraad. In dit verslag dient ingevolge artikel 12c ten minste aangegeven te worden:

1. de wijze waarop zij zijn omgegaan met de adviezen van de welstandscommissie;
2. in welke categorieën van gevallen zij de aanvraag voor een omgevingsvergunning niet aan de welstandscommissie hebben voorgelegd en op welke wijze zij in die gevallen zelf toepassing hebben gegeven aan de welstandscriteria;
3. in welke categorieën van gevallen en op welke wijze zij tot aanschrijving op grond van de excessenregeling (ernstige mate van strijdigheid met redelijke eisen van welstand) zijn overgegaan en in welke gevallen zij daarbij bestuursdwang hebben toegepast.

Het hierboven genoemde jaarverslag zal een maal per jaar volgende op het verslagjaar aan de gemeenteraad worden aangeboden.

Aan de hand van het jaarverslag wordt de uitvoering van het welstands-toezicht in de gemeenteraad geëvalueerd. De evaluatie kan vervolgens aanleiding zijn tot bijstelling van het welstandsbeleid en aanvulling dan wel wijziging/herziening van de welstandsnota.

8.4 Wijziging/herziening/aanvulling van de welstandsnota

Zowel de jaarlijkse evaluatie als een ingrijpende verandering in de oorspronkelijke feiten en omstandigheden waarop het welstandsbeleid was gebaseerd, kunnen aanleiding geven tot aanpassing van het gemeentelijke welstandsbeleid en dus van de welstandsnota.

De aanpassingen kunnen partiële dan wel thematische wijzigingen en aanvullingen betreffen.

Een partiële wijziging/aanvulling kan nodig zijn naar aanleiding van zodanige fysieke veranderingen in een gebied, dat het bestaande, specifiek voor dat gebied vastgelegde welstandsbeleid niet meer voldoet. Dit als gevolg van bijvoorbeeld een totale herinrichting van een gebied of het verdwijnen van een markant, voor een omgeving beeldbepalend gebouwd object.

Een thematische wijziging geschiedt meestal als gevolg van de verandering van een algemene visie voor een bepaald gebied dan wel gebouwd object, zoals dakkapellen en erkers.

Een wijziging/aanvulling van de welstandsnota vindt plaats op dezelfde wijze als de totstandkoming ervan.

Aanvullingen op de welstandsnota kunnen ook tussentijds plaatsvinden bijvoorbeeld in de vorm van concrete welstandscriteria voor bepaalde (her)ontwikkelingsprojecten. Een dergelijk (her)ontwikkelingsproject dient voorafgegaan te worden door een beeldkwaliteitsplan dat zal worden vastgesteld door de gemeenteraad. Hierbij wordt de inspraak gekoppeld aan de reguliere inspraak conform de gemeentelijke inspraakverordening. Expliciet zal hierbij aangegeven worden op welke punten/aspecten de welstandsnota gewijzigd is.

De wijziging/aanvulling van de welstandsnota zal als apart document aan de oorspronkelijke nota worden toegevoegd. Via een telkenmale aan te passen overzichtskaart wordt inzicht geboden voor welke gebieden van de gemeente de diverse wijzigingen/aanvullingen van de welstandsnota gelden.

8.5 Juridische status van de welstandsnota

Met de welstandsnota wordt invulling gegeven aan de in artikel 12 van de Woningwet neergelegde verplichting tot vaststelling van een gemeentelijke welstandsnota door de gemeenteraad. De in de welstandsnota neergelegde criteria zijn geen algemeen verbindende voorschriften, maar beleidsregels als bedoeld in Hoofdstuk 4 titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Als beleidsregels vormen zij het kader waarbinnen burgemeester en wethouders het welstandstoezicht uitoefenen. Afwijking van deze beleidsregels is mogelijk, mits deugdelijk gemotiveerd.

De welstandsnota bevat dus het toetsingskader voor omgevingsvergunningaanvragen voor wat betreft de preventieve beoordeling aan redelijke eisen van welstand.

Daarnaast kunnen de in de welstandsnota opgenomen criteria grond vormen voor repressief toezicht, d.w.z. voor handhaving via aanschrijving, indien een bestaand bouwwerk in ernstige mate in strijd is met de redelijke eisen van welstand.

8.6 Het welstandstoezicht

Burgemeester en wethouders zijn belast met de bestuurlijke uitvoering van het welstandstoezicht. Voldoet een bouwplan aan redelijke eisen van welstand en zijn er voor het overige geen weigeringsgronden dan moet op grond van het imperatief-limitatief stelsel zoals dat is neergelegd in artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen en omgevingsrecht (WABO), de vergunning voor het bouwplan worden verleend.

De advisering over de welstandsaspecten van een bouwplan is opgedragen aan de welstandscommissie en een stadsbouwmeester (supervisor). en indien nodig aangevuld worden met een monumentendeskundige. De adviezen van deze commissies op basis van de in de welstandsnota opgenomen criteria en de beeldkwaliteitplannen spelen een belangrijke rol bij de besluitvorming over omgevingsvergunningaanvragen. De uiteindelijke besluitvorming met betrekking tot omgevingsvergunningaanvragen berust bij het college van burgemeester en wethouders. Deze bevoegdheid kan worden gemandateerd. In bepaalde gevallen kan het college gemotiveerd afwijken van het welstandsadvies.

8.7 Welstandstoezicht en de indeling vergunningplicht bouwwerken

Op het welstandstoezicht zoals dat in de Woningwet 25 maart 2011 zijn basis vindt, is de in de wet neergelegde nieuwe indeling voor bouwwerken van invloed.

Per 1 oktober 2010 is de "Wet algemene bepaling en omgevingsrecht" in werking getreden en vervalt het "besluit bouwvergunningvrije en licht bouwvergunningplichtige bouwwerken (Bbib)". In de volgende paragrafen (8.7.1 tot en met 8.7.3) wordt dit onderscheid nader uiteengezet.

8.7.1 Onderscheid in vergunningplicht voor bouwwerken

De Woningwet kent de volgende indeling in bouwwerken:

1. Omgevingsvergunningvrije bouwwerken.
2. Omgevingsvergunningplichtige bouwwerken.

Ad 1. Omgevingsvergunningvrije bouwwerken

In bijlage II van de Besluit omgevingsrecht (BOR) is aangegeven voor welke gevallen geen vergunning vereist is:

Het betreft een landelijk uniforme lijst met een uitputtende opsomming. Gemeenten mogen van deze lijst niet afwijken of er eigen regels aan toevoegen.

Het bouwen in, op, aan of bij een monument als bedoeld in de Monumentenwet 1988 of een monument als bedoeld in een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening of in een beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in de Monumentenwet 1988 is bijna nooit vergunningvrij.

Omgevingsvergunningvrij betekent dat de betreffende bouwwerken niet aan enige preventieve gemeentelijke toets zijn onderworpen. Dit geldt voor de voorschriften van de gemeentelijke bouwverordening, de bebouwingsvoorschriften van het bestemmingsplan en de redelijke eisen van welstand.

Wel kan repressief worden getoetst aan de constructie-eisen van het Bouwbesluit. Verder zijn ook het zogenaamde Burenrecht zoals neergelegd in Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek en de ongeschreven (gedrags)normen van toepassing.

Bouwvergunningvrije bouwwerken worden dus niet aan een preventieve welstandsbeoordeling onderworpen.

Ad 2. Reguliere omgevingsplichtige bouwwerken

De reguliere omgevingsvergunning is een vergunning als bedoeld in artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De toetsingscriteria voor de reguliere omgevingsvergunning betreffen op grond van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:

1. het (geldende) bestemmingsplan of de krachtens zodanig plan gestelde eisen;
2. het Bouwbesluit;
3. de bouwverordening;
4. de redelijke eisen van welstand;
5. indien van toepassing: de vereiste aanwezigheid van een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 of de provinciale of gemeentelijke monumentenverordening.

Beslistermijn aanvraag reguliere omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders moeten op een aanvraag om een reguliere omgevingsvergunning beslissen binnen 8 weken na ontvangst van de (ontvankelijke) aanvraag. Zij kunnen hun beslissing eenmaal met ten hoogste 6 weken verdagen.

De (verdaagde) beslistermijn betreft een fatale termijn: overschrijding ervan leidt tot een omgevingsvergunning van rechtswege.

8.8 De welstandscommissie

8.8.1 Samenstelling

Op 13 maart 2009 hebben de deelnemende gemeenten aan de Gemeenschappelijke Regeling aangegeven te willen komen tot besluitvorming die er in moet resulteren dat de organisatie per 1 januari 2012 op houdt te bestaan.

De gemeenteraad van de gemeente Laarbeek heeft de welstandsadvisering neergelegd bij de SRE milieudienst en een supervisor.

De SRE milieudienst heeft een welstandscommissie welke uit twee deskundige bestaat waarbij opgemerkt wordt dat bij de behandeling van gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden de commissie wordt aangevuld met een monumenten deskundige.

Voor de beoordeling van onze beeldkwaliteitplannen is een supervisor aangewezen.

8.8.2 Afdoening bij mandaat

Omgevingsvergunningplichtige reclame uitingen kunnen op grond van specifieke criteria, die zijn opgenomen in hoofdstuk 7 van deze herziene welstandsnota ambtelijk worden afgehandeld. In geval van twijfel wordt het bouwplan alsnog voor advies voorgelegd aan de welstandscommissie.

Voor omgevingsvergunningplichtige bouwwerken kan de welstandscommissie de advisering over een aanvraag, onder verantwoordelijkheid van de commissie, overlaten aan één of meerdere daartoe aangewezen leden.

De aangewezen leden adviseren over bouwplannen waarvan volgens hen het oordeel van de commissie als bekend mag worden verondersteld. In geval van twijfel wordt het bouwplan alsnog voor advies voorgelegd aan de welstandscommissie

8.8.3 Taken van de welstandscommissie

Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Woningwet is de welstandscommissie belast met de volgende wettelijke taken:

1. De commissie adviseert het college over welstandsaspecten van omgevingsvergunningplichtige bouwwerken in verband met toetsing aan atikel 2.10 eerste lid, onderdeel, van de Wabo en artikel 12 en 12 a van de woningwet.
2. Het uitbrengen van advies over omgevingsvergunningplichtige bouwaanvragen betreffende gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden gelegen in onze gemeente.
3. De commissie verzorgt één maal per jaar de verslaglegging aan de gemeenteraad van de door de commissie verrichte werkzaamheden. Daarbij dient ten minste aangegeven te worden op welke wijze toepassing is gegeven aan de welstandscriteria van de welstandsnota. Tevens dient aangegeven te worden op welke wijze is omgegaan met de openbaarheid van het vergaderen en wat de aard van de beoordeelde plannen is geweest.

De commissie is tevens belast met volgende, aanvullende, niet-wettelijke taken:

1. Het doen van aanbevelingen ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit;
2. Het op verzoek uitbrengen van advies omtrent schetsplannen en principeverzoeken;
3. Het gevraagd en ongevraagd adviseren en signaleren van stedenbouwkundige en architectonische ontwikkelingen die van belang zijn voor de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente;
4. Het desgevraagd uitbrengen van adviezen aan het college over de welstandsaspecten van in voorbereiding zijnde structuurplannen, bestemmingsplannen, stedenbouwkundige plannen, beeldkwaliteitplannen, inrichtingsplannen openbare ruimte en andere relevante beleidsstukken.
5. Het voeren van overleg met vakafdelingen en met het college over het welstandsbeleid en de welstandscriteria;
6. Het adviseren over het toepassen van de excessenregeling;
7. Het bevorderen van de openbaarheid van het welstandstoezicht en het stimuleren van de discussie over de ruimtelijke kwaliteit binnen de gemeente.
8. Het desgevraagd adviseren op basis van welstandseisen op zienswijzen, bezwaarschriften etc.

8.9 Het vragen van advies aan de welstandscommissie

Burgemeester en wethouders vragen de commissie om advies met betrekking tot een bij hen ingediend bouwplan. Haar welstandsadvies baseert de commissie op de welstandscriteria zoals die door de gemeenteraad in de gemeentelijke welstandsnota zijn vastgelegd.

Daarnaast bestaat de mogelijkheid tot het voorleggen om advies van principeverzoeken en schetsplannen, mits de planologische aanvaardbaarheid daarvan vaststaat.

8.9.1 Toetscriteria reclame uitingen

Om het de aanvrager zo gemakkelijk mogelijk te maken zijn op verzoek van burgemeester en wethouders in de welstandsnota, met betrekking tot eenvoudige omgevingsvergunningplichtige bouwwerken, toetsingscriteria gedetailleerd opgenomen. De criteria zijn in hoofdstuk 7 genoemd.

Indien een bouwwerk voldoet aan de toetsingscriteria, dan wordt het bouwplan niet voorgelegd aan de welstandscommissie (is gemandateerd aan een ambtenaar).

Voldoet het bouwplan niet aan de toetsingscriteria, dan wordt het bouwplan voorgelegd aan de welstandscommissie.

8.9.2 Principeverzoek, schetsplan en conceptaanvraag

De mogelijkheid om via een schetsplan een zogenaamde principe-uitspraak van de welstandscommissie te verkrijgen blijft aanwezig. Het gaat in dat geval echter niet om een formele omgevingsvergunningaanvraag, maar om een zogenaamd principeverzoek.

Een dergelijke werkwijze heeft het voordeel dat al in een vroegtijdig stadium duidelijkheid ontstaat over de welstandsaspecten. Vooral wanneer het gaat om een langdurig en complex ontwikkelingsproces van een bouw- en/of ontwikkelingsplan, waarbij een tussentijds (sturend) standpunt van de welstandscommissie gewenst is, is deze werkwijze zeker aanbevelingswaardig.

Ook in minder complexe aangelegenheden kan er behoefte bestaan aan een principe-uitspraak. Bijvoorbeeld bij de ontwikkeling van een bouwplan in een stedenbouwkundig en/of architectonisch gevoelige omgeving.

Teneinde verwarring te voorkomen dient in het principeverzoek uitdrukkelijk te worden aangegeven dat het niet om een omgevingsvergunningaanvraag gaat.

Tevens dient ook bij een principeverzoek vast te staan of het betreffende bouwplan of de ontwikkeling planologisch aanvaardbaar is.

8.10 Indieningvereisten

In de regeling omgevingsecht (Mor) indieningvereiste (Stb.2010 nr. 5162) is neergelegd welke gegevens ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning bij burgemeester en wethouders moeten worden ingediend. In regeling wordt verwezen naar de daarbij behorende bijlage.

De regeling in het Besluit met bijlage is uitputtend. Gemeenten mogen zelf geen eisen meer stellen op dit punt, ook niet in aanvullende zin. staat aangegeven wat de indieningvereiste van een omgevingsvergunning zijn

In hoofdstuk 2 artikel 2.5 wordt aangegeven welke gegevens en bescheiden nodig zijn te behoeve van toetsing aan de welstandscriteria. Dit betreft de volgende gegevens en bescheiden:

- a. Tekeningen van alle gevels van het bouwwerk, inclusief de gevels van belendende bebouwing waaruit blijkt hoe het geplande bouwwerk in de directe omgeving past.
- b. Principe detailtekeningen van gezichtsbepalende delen van het bouwwerk.
- c. Kleuren foto's van de bestaande situatie en de omliggende bebouwing.
- d. Opgave materiaal- en kleurgebruik van toe te passen bouwmaterialen (uitwendige scheidingconstructie). In ieder geval worden opgegeven het materiaal en kleur van de gevels, het voegwerk, kozijnen, ramen en deuren, balkonhekken, dakgoten, boeidelen en de dakbedekking.

In hoofdstuk 2 artikel 2.8 wordt een en ander nader uitgewerkt. Hierin wordt onder meer aangegeven, dat bij grotere bouwwerken, ter ondersteuning van de beoordeling van het bouwwerk, eventueel een schetsmaquette kan worden aangeleverd.

In dit artikel wordt als schaal voor tekeningen het volgende aangegeven:

- situatietekeningen: schaal 1:1000 waarbij oriëntatie van het bouwwerk op het perceel en ten opzichte van de omliggende bebouwing en wegen (noordpijl);
- geveltekeningen: schaal 1:100 bij bouwwerken tot een bruto vloeroppervlak van 10.000m² of 1:200, bij een bruto oppervlakte groter dan 10.000m²;
- detailtekeningen: 1:5, 1:10 of 1:20 bij schaal 1:100 (geveltekeningen)
1:50 of 1:100 bij schaal 1:200 (geveltekeningen).

8.11 Afwijking van het welstandsadvies door B&W

Bestuurlijk is het college van burgemeester en wethouders verantwoordelijk voor de afgifte van omgevingsvergunningen bouwen. Evenals onder de werking van de Woningwet 2010 is en blijft het oordeel van de commissie een advies. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om - mits deugdelijk gemotiveerd - van het welstandsadvies af te wijken.

De welstandscommissie dient van een eventuele afwijking van het advies op de hoogte te worden gesteld. Bovendien dient in de verplichte jaarlijkse verslaglegging aan de gemeenteraad door het college van burgemeester en wethouders aangegeven te worden in welke gevallen en op welke gronden men van de advisering is afgeweken.

In de volgende gevallen kan van het welstandsadvies worden afgeweken:

1. Afwijking op welstandelijke gronden:

Het college is van oordeel dat de commissie de welstandscriteria niet juist heeft toegepast dan wel de verkeerde criteria aan het advies ten grondslag heeft gelegd. Het betreft hier een afwijking op inhoudelijk welstandelijke gronden. Indien een dergelijke situatie zich voordoet zal, alvorens een beslissing wordt genomen op de omgevingsvergunningaanvraag en binnen de wettelijke beslistermijn, een second opinion worden gevraagd aan een andere welstandscommissie. Ook deze second opinion heeft echter het karakter van een advies. Gelet op de wettelijke beslistermijnen zal zich deze situatie alleen voordoen bij een uitgebreide omgevingsvergunningaanvraag.

2. Afwijking op andere dan welstandelijke gronden:

Artikel 2.10 lid 1 sub d biedt het college de mogelijkheid om ondanks de strijdigheid met de redelijke eisen van welstand toch te besluiten om de bouwvergunning te verlenen (hardheidsclausule). Uiteraard dient dit deugdelijk gemotiveerd te gebeuren en zal van deze mogelijkheid niet al te lichtvaardig gebruik dienen te worden gemaakt. Zwaarwegende economische of maatschappelijke gronden kunnen een dergelijk besluit rechtvaardigen.

8.12 Afwijking van de welstandscriteria door welstandscommissie

De welstandscommissie zal op enig moment in haar advies willen afwijken van de in de welstandsnota opgenomen criteria. Het zal hierbij in het algemeen een bouwplan betreffen dat weliswaar niet voldoet aan (enige van) de vastgestelde gebiedsgerichte criteria, maar dat desalniettemin voldoet aan redelijke eisen van welstand. Hierbij vindt dan een beoordeling plaats aan de hand van de algemene welstandscriteria. Een dergelijke afwijking dient door de commissie gemotiveerd te worden.

Nemen burgemeester en wethouders dit advies over dan dienen ook zij hun besluit te motiveren.

Voor de aspirant-bouwer bestaat er de mogelijkheid om de commissie een mondelinge toelichting op het uitgebrachte (negatieve) welstandsadvies te vragen. Op grond van hetgeen door de aanvrager en/of architect hierop wordt ingebracht, bestaat de mogelijkheid dat de commissie tot een ander oordeel komt en alsnog een positief welstandsadvies over het bouwplan uitbrengt aan het college van burgemeester en wethouders. Dit geschiedt uiteraard in de fase voorafgaande aan het collegebesluit met betrekking tot de omgevingsvergunningaanvraag.

8.13 Vorm en inhoud van het welstandsadvies

De welstandscommissie beoordeelt het bouwplan en brengt daarover schriftelijk advies uit aan burgemeester en wethouders. Het advies wordt door of namens burgemeester en wethouders gevoegd bij de aanvraag om een omgevingsvergunning dan wel bij het schetsplan / principeverzoek en conceptaanvraag.

De welstandsadviezen zijn niet gericht op zaken die geen betrekking hebben op het welstandstoezicht. Het welstandsadvies kan wel aanbevelingen bevatten voor beleid of procedurele zaken die naar de mening van de commissie in acht genomen zouden moeten worden. De adviezen mogen nooit zodanig zijn geformuleerd dat een van de betrokkenen zich daardoor beledigd of in goede naam of eer aangetast kan voelen.

In haar welstandsadvisering kan de commissie de volgende standpunten innemen:

1. Bouw- of schetsplan aanhouden:

de commissie wenst nadere informatie te ontvangen over het bouwplan en/of de aanvrager/architect uit te nodigen voor nader overleg. Van belang is hierbij dat de wettelijke beslistermijn voor burgemeester en wethouders niet in gevaar komt.

2. Plan voldoet:

het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand binnen het kader van de in de welstandsnota neergelegde criteria. Aan het college wordt een positief advies uitgebracht. Het geven van een nadere motivering behoort tot de mogelijkheden. De commissie kan daarbij tevens aanbevelingen doen. De aanvrager is echter niet verplicht om deze aanbevelingen over te nemen;

3. Plan voldoet niet:

het bouwplan voldoet niet aan redelijke eisen van welstand. Op basis van het voorgelegde plan brengt de commissie een negatief advies uit. Het negatieve advies is deugdelijk gemotiveerd en bevat ook een verwijzing naar de van toepassing zijnde welstandscriteria. Zo nodig kan de commissie aanbevelingen doen over de wijze waarop tegemoet gekomen kan worden aan de geuite bezwaren.

Bij de advisering van schetsplannen, principeverzoeken en conceptaanvragen kan de commissie haar advies ook verwoorden middels:

4. Plan voldoet, mits:

de commissie geeft nauwkeurig aan op welke wijze het plan aangepast dient te worden om te kunnen voldoen aan de redelijke eisen van welstand. Het bouwplan behoeft niet opnieuw ter beoordeling aan de commissie te worden voorgelegd.

5. Plan voldoet met de hoofdropzet van de bouwmassa en de plaatsing:

in een dergelijk geval dient het bouwplan nader uitgewerkt te worden en dient het opnieuw te worden voorgelegd aan de commissie.

8.14 Termijn van advisering

De wettelijk vastgelegde, fatale beslistermijnen zoals die gelden voor de afhandeling van de bouwaanvragen, maken dat ook aan het uitbrengen van het welstandsadvies een termijn dient te worden gesteld.

De welstandscommissie brengt het advies om een aanvraag omgevingsvergunning bouwen uit binnen een termijn van vier weken nadat of namens burgemeester en wethouders daarom verzocht is.

Binnen deze termijn dienen zowel een eerste als in geval van aanpassing van het bouwplan de vervolfbeoordeling(en) plaats te vinden.

Burgemeester en wethouders kunnen in hun verzoek om advies aan de welstandscommissie, in bepaalde gevallen, een langere termijn geven voor het uitbrengen van het welstandsadvies. Een langere termijn kan door burgemeester en wethouders worden gegeven indien de termijn van afdoening van de aanvraag is verlengd met de toepassing van artikel 3.9 tweede lid van de Wet algemene bepaling omgevingsrecht.

8.15 Openbaarheid van vergadering en mondelinge toelichting

De behandeling van bouwplannen door de welstandscommissie is openbaar. Dit geldt ook indien de beoordeling plaatsvindt door een gemandateerd lid.

De agenda voor de vergadering van de commissie wordt tijdig op de website van de gemeente Laarbeek bekendgemaakt. Indien burgemeester en wethouders - al dan niet op verzoek van de aanvrager - een verzoek doen tot niet-openbare behandeling, dienen burgemeester en wethouders daaraan klemmende redenen op grond van artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur ten grondslag te leggen. De openbaarheid geldt zowel voor de beraadslaging en de beoordeling (in de vergadering) als voor de adviezen en de notulen.

Indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen hierom bij het indienen van de aanvraag heeft verzocht, wordt deze door de welstandscommissie in staat gesteld tot het geven van een toelichting op het bouwplan.

In het geval het bouwplan in de vergadering van de commissie wordt behandeld en een verzoek tot het geven van een toelichting is gedaan, dient de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een uitnodiging te ontvangen voor de vergadering van de commissie, waarin de aanvraag wordt behandeld.

Belanghebbende hebben in toelichtende zin spreekrecht. De voorzitter stelt, afhankelijk van de agenda, de maximale spreektijd van eenieder vast. Spreektijd kan slechts worden gebruikt voor het geven van een visie op de welstandsaspecten van het plan. Een belangenafweging of beoordeling, anders dan op basis van de vastgestelde welstandscriteria vindt niet plaats tijdens de vergadering.

8.16 De mogelijkheid tot het indienen van bezwaar en beroep

Tegen het welstandsadvies op zichzelf kan niet afzonderlijk bezwaar worden gemaakt. Het gaat immers om een (deel)advies dat onderdeel is van het proces om te komen tot omgevingsvergunningverlening. Tegen het uiteindelijke besluit tot verlening van de omgevingsvergunning kunnen belanghebbenden wel bezwaar maken. Dit op grond van de Algemene wet bestuursrecht.

Is men het niet eens met het welstandsoordeel over een bepaald bouwplan, dan dient men bezwaar te maken tegen de uiteindelijke beslissing op de aanvraag om omgevingsvergunning, waarbij de grond van het bezwaar is gelegen in het welstandsaspect.

Het bezwaarschrift dient te worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders, het bestuursorgaan dat ook het primaire besluit (omgevingsvergunning) heeft genomen. De reclamant krijgt vervolgens een uitnodiging om zijn bezwaar mondeling toe te lichten in de commissie bezwaarschriften. Indien reclamant in zijn bezwaar het welstandsoordeel bestrijdt, wordt – naar vaste jurisprudentie - verwacht dat hij zijn bezwaar met een deskundig tegenadvies (second opinion) onderbouwt.

De commissie adviseert het college in het kader van de heroverweging van de aangevochten beslissing. Het college neemt vervolgens een nieuw besluit (in heroverweging) naar aanleiding van het ingediende bezwaarschrift.

Tegen het collegebesluit op het bezwaar staat voor reclamant de mogelijkheid open tot het indienen van een beroepschrift bij de Rechtbank.

8.17 Relatie met andere plannen en nota's

In het onderstaande wordt ingegaan op de relatie van de welstandsnota met andere gemeentelijke plannen, nota's en beleidsterreinen.

8.17.1 Ruimtelijk beleid: bestemmingsplannen

De gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente is in het bijzonder vastgelegd in bestemmingsplannen.

Een bestemmingsplan regelt onder meer de functie en het ruimtebeslag van bouwwerken 'voor zover dat nodig is voor een goede ruimtelijke ordening'. De welstandstoets mag niet leiden tot beperkingen die een reële verwezenlijking van de aan de grond toegekende bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, belemmeren. Het bestemmingsplan vormt als het ware het ruimere kader waarbinnen de welstandsbeoordeling zich beweegt. Een en ander vindt zijn basis in artikel 9 van de Woningwet ('voorrangsregeling'), waarin is bepaald dat voor zover de voorschriften van de bouwverordening niet overeenstemmen met de voorschriften van het desbetreffende bestemmingsplan de bepalingen van de bouwverordening buiten toepassing blijven. De architectonische vormgeving van bouwwerken valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en wordt exclusief door de welstandsnota geregeld. Welstandscriteria kunnen waar nodig de ruimte die het bestemmingsplan biedt, invullen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit. Het welstandsadvies kan zich dan richten op de gekozen invulling binnen het bestemmingsplan.

In de toelichting bij een bestemmingsplan worden de beleidsuitgangspunten in een stedenbouwkundige paragraaf (met een verwijzing naar het welstandsbeleid) opgenomen. De welstandscommissie kan hierbij om advies worden gevraagd.

8.17.2 Beeldkwaliteitplan

Aan een planontwikkeling kan een beeldkwaliteitplan worden gekoppeld. In een beeldkwaliteitplan worden de randvoorwaarden voor verdere planvorming neergelegd. Het beeldkwaliteitplan is geen wettelijke planfiguur.

Een beeldkwaliteitplan kan niet zonder meer worden beschouwd als een wijziging/aanvulling van de welstandsnota. Dit vloeit op de eerste plaats voort uit het feit dat een welstandsnota enkel toetsingscriteria met betrekking tot de architectonische vormgeving kan bevatten. In een beeldkwaliteitplan daarentegen kunnen, naast architectonische aspecten, tevens ruimtelijke randvoorwaarden aan de orde komen.

Zowel het beeldkwaliteitplan als het architectonisch gedeelte maken deel uit van het gemeentelijk welstandsnota. En hebben dezelfde procedure doorlopen als vereist voor de welstandsnota: inspraak en vaststelling door de gemeenteraad.

8.17.3 Monumenten en beeldbepalende panden

Vanaf 1 januari 2012 is het beperkt mogelijk om vergunningsvrij in, aan, op, of bij een monument te bouwen. De verruiming van vergunningsvrije activiteiten is geregeld in het Besluit omgevingsrecht (Bor) en geldt voor zowel rijksmonumenten, beschermde stads of dorpsgezichten als ook gemeentelijke monumenten

Bij beschermde rijksmonumenten zijn er diverse ingrepen waar een vergunningprocedure geen meerwaarde voor het beschermd rijksmonument oplevert, maar wel hinderlijk voor de eigenaren. In het (nieuwe Bor) zijn twee categorieën ingrepen gespecificeerd waarbij voor beschermde

rijksmonumenten geen omgevingsvergunning voor het wijzigen van het monument meer nodig is.

- Ten eerste gewoon onderhoud waarbij detaillering, profilering, vormgeving, materiaalsoort en kleur niet wijzigen.
- Ten tweede als de activiteit uitsluitend leidt tot inpassende verandering en betrekking heeft op een onderdeel dat uit oogpunt van monumentenzorg geen waarde heeft.

De overige bouwactiviteiten zijn nooit omgevingsvergunningvrij wanneer een te verbouwen bouwwerk onder de werking valt van de Monumenten wet 1988

Voorop dient te worden gesteld, dat in de Woningwet 2007 - evenals dat in de Woningwet 1991 het geval was - is geregeld dat bouwen op, bij, aan of in een monument of in een door het rijk aangewezen beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in de Monumentenwet 1988 bijna nooit vergunningvrij is.

Wanneer een te verbouwen bouwwerk onder de werking valt van de Monumentenwet 1988 of gemeentelijke of provinciale monumentenverordening (bouwwerk betreft een monument of is gelegen binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht), is naast een omgevingsvergunning tevens een monumentenvergunning nodig.

In dat geval is naast een welstandstoetsing tevens een toetsing in het kader van de monumentenvergunning nodig.

Beide toetsingen verschillen inhoudelijk:

- De 'monumentale' toetsing vindt plaats aan de hand van de beschrijving die ten grondslag heeft gelegen aan de aanwijzing tot monument. De wijziging aan het bouwwerk wordt beoordeeld binnen het kader van de monumentale en historische waarde ervan zoals vastgelegd in de beschrijving. Conservering van het bouwwerk in zijn oorspronkelijke, vastgelegde staat is het uitgangspunt.
- In de welstandstoetsing wordt het te wijzigen bouwwerk beoordeeld op redelijke eisen van welstand. Deze toetsing geschiedt aan de hand van de in de welstandsnota vastgelegde welstandscriteria. De welstandsbeoordeling heeft niet de conservering van het bouwwerk als uitgangspunt.

Monumentale toetsing vindt plaats door de gecombineerde welstand- en monumentencommissie, die geïntegreerd advies uitbrengt aan burgemeester en wethouders

De gecombineerde welstand-en monumentencommissie heeft als taak het college van burgemeester en wethouders op verzoek of uit eigen beweging van advies te dienen met betrekking tot de toepassing van de verordening, de Monumentenwet 1988 en andere zaken betreffende de monumentenzorg. In de gemeente zijn 491 rijksmonumenten en 33 gemeentelijke monumenten aanwezig. Deze zijn opgenomen in deze deelgebiedennota.

Naast rijks- en gemeentelijke monumenten zijn er in de diverse bestemmingsplannen ook beeldbepalende panden en gebieden aangewezen. Deze panden en gebieden hebben een beperkte beschermde status. Zij zijn uitgekozen vanwege hun waarde voor het landschap en de kernen waarbij vooral gelet is op:

1. karakteristiek

2. gaafheid en herkenbaarheid (materie en concept)
3. ouderdom
4. stedenbouwkundige samenhang

De beeldbepalende panden moeten in principe behouden blijven. Daarom is een vergunning vereist voor (gedeeltelijke) sloop en ingrijpende wijzingen. De gecombineerde welstand- en monumentencommissie adviseert hierover.

8.18 Handhaving en excessenregeling

Integrale preventieve en repressieve handhaving in brede zin is een voorwaarde voor het voeren van beleid met betrekking tot het bewaken en verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

In preventieve zin speelt voorlichting en het verstrekken van informatie een belangrijke rol. Op deze wijze kan het bewustwordingsproces van de burger met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit worden gestimuleerd en zo een zo breed mogelijk maatschappelijk draagvlak worden gecreëerd (zie ook paragraaf 1.2: Het doel van de welstandsnota).

In gevallen waar gebouwd is zonder dan wel in afwijking van een omgevingsvergunning krijgt de eigenaar/gebruiker de gelegenheid om (alsnog of opnieuw) een vergunning aan te vragen voor het gerealiseerde bouwwerk. Als deze vergunning moet worden geweigerd, bijvoorbeeld vanwege een negatief welstandsadvies, dan zal de eigenaar de situatie moeten veranderen. Burgemeester en wethouders kunnen dan degene die tot het opheffen van de situatie bevoegd is, aanschrijven om binnen een door hen te bepalen termijn de strijdigheid op te heffen.

Ook bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning hoeft te worden aangevraagd (vergunningvrije bouwwerken) moeten aan minimale welstandseisen voldoen. Volgens artikel 12a lid 1 sub b van de Woningwet kunnen burgemeester en wethouders de eigenaar van een bouwwerk dat 'in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand' aanschrijven om die strijdigheid op te heffen. De criteria hiervoor moeten worden opgenomen in de welstandsnota. De excessenregeling is niet bedoeld om de plaatsing van het bouwwerk tegen te gaan.

Ook voor de gemeente Laarbeek geldt het criterium dat er bij een ernstige strijdigheid met redelijke eisen van welstand sprake moet zijn van een exces. Dat wil zeggen een buitensporigheid in het uiterlijk van het bouwwerk die ook voor niet-deskundigen evident is. Het gaat hierbij dus om zaken waaraan een groot deel van de mensen zich ergert.

Een opsomming van buitensporigheden in het uiterlijk staan omschreven onder 7.4 van deze nota.

8.19 Overgangsregeling

Het proces van afhandelen van omgevingsvergunningaanvragen vraagt een zekere tijd. Op het moment van inwerkingtreding van de welstandsnota zullen er dan ook zeker omgevingsvergunningaanvragen in behandeling zijn. Met het oog op de rechtszekerheid van onder andere de aanvrager is het van belang te bepalen hoe met deze aanvragen in het licht van de inwerkingtreding van de welstandsnota wordt omgegaan. Dit vraagt om een zogenaamde overgangsregeling.

In de gemeente Laarbeek wordt in het kader van de overgangsregeling gehandeld als hierna is aangegeven.

Op een aanvraag om omgevingsvergunningvergunning, vrijstelling of toestemming anderszins, die is ingediend vóór het tijdstip waarop de herziene welstandsnota van kracht wordt en waarop op dat tijdstip nog niet is beschikt, zijn de welstandsbepalingen in de bouwverordening en de algemene en specifieke criteria, genoemd in de oude nota en/of beeldkwaliteitplan van toepassing.

9 Begrippenlijst

Baander	dubbele inrijdeur in een bedrijfsruimte van een boerderij.
Bakgoot	rechthoekige houten of zinken goot.
Band	horizontale versiering in natuursteen of baksteen, ter verlevendiging van de gevel.
Bovenlicht	raam boven een deur of het bovenste raam van een venster.
Dakkapel	klein uitspringend venster dat het hellende dakvlak onderbreekt, aangebracht om licht, lucht en ruimte onder de kap toe te laten.
Erker	ronde, vierkante of veelhoekige uitkragende uitbouw aan een gevel, die vaak uitsteekt of uitkraagt langs één of meerdere bouwlagen.
Klokgevel	klokvormige gevelbeëindiging.
Kloostervenster	venster waarbij twee ramen van ongeveer gelijke grootte boven elkaar in één kozijn zijn gevat.
Kruisvenster	venster dat door een middenstijl en tussendorpel in vier (gelijke) hoofdvlakken is verdeeld. Deze hoofdvlakken worden vervolgens nog verder onderverdeeld door smallere roeden.
Latei	draagbalk boven een gevelopening.
Lessenaarskap	dak voorzien van slechts één hellend dakvlak.
Liseen	verticale enigszins uit de muur vooruitspringende band, met een decoratieve geleedende functie.
Luifel	een plat uitgebouwd afdak, veelal tegen een gevel boven een deur geplaatst.
Mansardekap	dakvorm waarbij het onderste deel van het zadeldak steiler is dan het bovenste deel, waardoor een geknikte vorm ontstaat. Ook bekend als Engelse kap.
Overstek	bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel.
Piron	bolvormig op een voet staand ornament op de uiteinden van een nok.

Plint	lage lijst onderlangs een muur of wand, vaak uitgevoerd in (geteerd) pleisterwerk.
Risaliet	midden- of hoekrisaliet – vooruitspringende gevelpartij, die over de gehele hoogte door loopt. In een midden risaliet bevindt zich meestal de ingangspartij.
Roedenverdeling	bij een venster de verschillende kleine ruitjes, die binnen één kozijn op hun plaats worden gehouden met behulp van houten of roeden.
Schilddak	dak met twee driehoekige schilden aan de smalle zijden en twee trapeziumvormige aan de lange zijde van de bebouwing.
Topgevel	gevel met een punt uitlopend geveldeel. Een topgevel staat meestal aan de korte zijde van een gebouw of vormt de hoofdgevel van een risaliet.
Uitkragen	geleidelijk overstekend uitmetselen van steenlagen.