

Nota Ruimtelijke Kwaliteit 2012

Gemeente Someren



Inhoud

1. Inleiding	4
2. Juridisch kader	5
3. Relatie met overig beleid.....	7
4. Visie op ruimtelijke kwaliteit leefomgeving.....	8
5. Soorten gebieden.....	11
6. De bouwplannen	14
7. De instrumenten en werkwijze.....	16
8. De criteria	18
9. Reclame	22

Bijlage

Bijlage I – Beeldbepalende gebieden	26
Bijlage II - Beeldbepalende panden.....	29
Bijlage III - Ruimtelijke kwaliteitscriteria beeldbepalende gebieden.....	33
Bijlage IV - Voorbeeld beeldkwaliteitplan als bijlage bij de Nota Ruimtelijke Kwaliteit	35
Bijlage V - Overzicht beeldkwaliteitplannen deel uitmakend van de Nota Ruimtelijke kwaliteit.....	38

1. Inleiding

Gebouwen en de ruimtelijke en esthetische kwaliteit ervan, vormen onderdeel van de dagelijkse leefomgeving van onze inwoners. Het beïnvloedt het welzijn en zo is de gebouwde omgeving een zaak van algemeen belang. Daarom heeft de wetgever de gemeenten aangewezen als partij om dit algemene belang te behartigen tegen individuele plannen of belangen. Hiervoor is de welstand in het leven geroepen. Met deze nota wordt het welstandsbeleid van de gemeente Someren ingevuld.

De gemeente voert reeds lange tijd welstandstoezicht uit. Sinds 1992 zijn hiervoor algemene welstandscriteria opgenomen in de bouwverordening: “de aanvaardbaarheid van het bouwwerk in relatie tot de karakteristiek van de reeds aanwezige bebouwing, de openbare ruimte en de stedenbouwkundige context, de massa, materiaal, maat, schaal, detaillering en kleurstelling mede in verband met de samenhang in het bouwwerk zelf”.

Met de Woningwet van 2003 heeft de gemeente de bevoegdheid om een geheel eigen welstandsbeleid vast te stellen. In artikel 12 van de Woningwet is aangegeven dat dit op een objectieve en transparante wijze dient te gebeuren en moet worden vastgelegd in een welstandsnota. De gemeenteraad kan ook besluiten om voor gebieden geen „redelijke eisen van welstand” toe te passen. In 2004 heeft dat geleid tot een gemeentelijke welstandsnota. Deze is in 2007 aangepast.

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (WABO), oftewel de omgevingsvergunning, in werking getreden. De regels voor de uitvoering van de WABO zijn onder andere vastgelegd in het Besluit omgevingsrecht (Bor). De Bor regelt dat bepaalde bouwwerken, waar voorheen een bouwvergunning voor nodig was, nu vergunningsvrij zijn. Toetsing aan de redelijke eisen van welstand is voor deze categorie niet meer mogelijk. Alleen via een excessenregeling heeft de gemeente achteraf de mogelijkheid om excessen ongedaan te maken.

In het coalitieprogramma 2010 – 2014 van de gemeente Someren is aangegeven dat de burger meer verantwoordelijkheid en meer vrijheid krijgt. Voor het welstandsbeleid is dat vertaald in de opmerking *“Grotendeels afstappen van welstand. Vervangen door adequate Beeldkwaliteitplannen. Karakteristieke panden, pleinen en gehuchten dienen als zodanig beschermd te worden”*. Dit betekent dat enerzijds de welstandsnota dient te worden aangepast c.q. beperkt en anderzijds de bestemmingsplannen worden afgestemd op deze aanpak. Verder is aangegeven dat het dorps- en natuurlijke karakter van de gemeente Someren goed bewaakt dient te worden waarbij terughoudend met hoogbouw moet worden omgegaan. Dit dient overigens primair in de bestemmingsplannen te worden vastgelegd.

De twee bovenstaande redenen zijn mede aanleiding geweest voor de gemeente Someren om nieuw welstandsbeleid op te stellen. Het nieuwe beleid biedt meteen de kans om de gemeentelijke kernwaarden en speerpunten hierin te integreren. Vooral de kernwaarden verantwoordelijkheid, vrijheid en ook de dienstverleningsfilosofie komen terug in de voorliggende Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Met deze nota wordt tevens een grotere verantwoordelijkheid bij de inwoners neergelegd; zij zijn mede verantwoordelijk voor de wijze waarop het openbare straatbeeld wordt ingevuld.

2. Juridisch kader

Deze Nota Ruimtelijke Kwaliteit is als welstandsbeleid vastgesteld door de gemeenteraad zoals bedoeld in artikel 12a van de Woningwet en geldt in juridische zin als een stelsel van beleidsregels. Aanvullingen en wijzigingen van dit welstandsbeleid, bijvoorbeeld naar aanleiding van het jaarverslag of door het vaststellen van een beeldkwaliteitplan voor een bepaald gebied, worden eveneens door de gemeenteraad vastgesteld. Hiermee wordt voldaan aan het vereiste zoals gesteld in artikel 6.2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Omgevingsrecht

Op grond van artikel 2.10 lid 1.d van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (WABO) moet een aanvraag om vergunning worden geweigerd indien het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de door de gemeenteraad vastgestelde criteria. Dit geldt niet voor een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is. Uiteraard geldt dit enkel voor die bouwwerken waarvoor een vergunningplicht geldt

Woningwet

Artikel 12 van de Woningwet biedt de gemeente de keuze uit een meervoudige commissie en een enkelvoudige commissie in de vorm van een stadsbouwmeester. Deze functioneert als de wettelijk verplichte welstandscommissie, zoals bedoeld in artikel 12 van de Woningwet. In deze nota wordt de Adviseur Ruimtelijke Kwaliteit gezien als zijnde de enkelvoudige welstandscommissie zoals bedoeld in de Woningwet.

Burgemeester en Wethouders kunnen ervoor kiezen om bepaalde taken of categorieën bouwwerken te mandateren. De meest voorkomende vorm van mandaat aan één persoon komt neer op de afdoening van een welstandsadvies door een gemandateerde bij plannen waarvan de mening van de commissie als bekend mag worden verondersteld. In deze nota wordt bepaald dat bepaalde werkzaamheden van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit worden gemandateerd aan de Adviseur Ruimtelijke Kwaliteit .

Monumentenwet (landelijk)

De monumentenwet betreft gebouwen die van algemeen belang zijn wegens hun cultuurhistorische waarde. De wet regelt dat de monumenten beschermd moeten worden. Zodoende is het welstandsvrij beleid niet van toepassing op gebouwen die vallen onder de monumentenwet. Verder is het gehucht De Boomen opgenomen als rijksbeschermd dorpsgezicht ingevolge de toepassing van artikel 35 van de Monumentenwet 1988. Dit is een gebied dat van algemeen belang is en daardoor meer bescherming geniet. Voor onze gemeente betekent dit dat op een klein gedeelte van het grondgebied daarom niet zonder meer bouwkundige wijzigingen mogen worden aangebracht. Bouwplannen dienen te worden getoetst door de monumentencommissie. De criteria komen uit de bij de toewijzing van de monumenten opgestelde inventarisatielijst.

Bouwverordening

In de bouwverordening dient conform artikel 12 uit de Woningwet de samenstelling van een adviescommissie te worden vastgelegd. Met het oog op een betere controleerbaarheid van het welstandstoezicht heeft de wetgever in de Woningwet de verplichting neergelegd van een jaarlijkse verslaglegging aan de gemeenteraad met betrekking tot de door de commissie verrichte werkzaamheden. In het verslag dient te worden aangegeven op welke wijze de commissie is omgegaan met de vastgestelde criteria.

Het college van Burgemeester en Wethouders dient jaarlijks een verslag voor te leggen aan de gemeenteraad. In dit verslag dient als gevolg van artikel 12c ten minste aangegeven te worden:

- de wijze waarop zij zijn omgegaan met de adviezen van de welstandscommissie;
 - 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.
- Beide jaarverslagen zullen uiterlijk het jaar volgende op het verslagjaar aan de gemeenteraad worden aangeboden. Aan de hand van de beide jaarverslagen wordt de uitvoering van het welstandstoezicht in de gemeenteraad geëvalueerd. De evaluatie kan vervolgens aanleiding zijn tot bijstelling van het welstandsbeleid.



3. Relatie met overig beleid

Raadsprogramma 2010 - 2014

De gemeente Someren staat voor een overheid die mensen serieus neemt en uitgaat van vertrouwen. Wij willen geen betuttelende overheid die alles wil regelen, controleren en beheersen, maar een die regie voert en faciliteert. Deze eigen verantwoordelijkheid voor onze inwoners leidt tot meer betrokkenheid en respect, tot samenwerken en rekening houden met elkaar; de belangrijkste fundamenten voor een betere leefbaarheid. Naast onze inwoners willen we ook verenigingen en vrijwilligers meer ruimte bieden om zelf te bepalen hoe ze hun werk willen uitvoeren. Binnen deze kernwaarden past de filosofie om meer ruimte te geven aan de burgers en bedrijven en hier meer verantwoordelijkheden neer te leggen.

Gemeenteraad

De gemeenteraad bepaalt als hoogste gemeentelijke bestuursorgaan de beleidskeuzen over vorm, inhoud en reikwijdte van het ruimtelijk beleid en stelt daarvoor de instrumenten vast. De uitvoering van dit beleid ligt bij het college van burgemeester en wethouders. Dit bestaat primair uit de uitoefening van het toetsen aan het beleid bij de verlening van de omgevingvergunning (bouwvergunning). De advisering in het kader van de ruimtelijke kwaliteit ligt bij een door de raad aangewezen deskundige.

Bestemmingsplannen

De Nota Ruimtelijke Kwaliteit is sterk verbonden met de bestemmingsplannen. Het Besluit omgevingsrecht (Bor), de uitvoeringsregeling van de WABO, geeft aan dat bepaalde bouwwerken (bijgebouwen) vergunningsvrij zijn indien ze passen binnen het bestemmingsplan. Deze vergunningsvrije bouwwerken vallen dan ook niet onder de Nota Ruimtelijke Kwaliteit (met uitzondering van de excessenregeling). Dus het bestemmingsplan bepaalt, via de Bor, mede de omvang van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Een ruime regelgeving in het bestemmingsplan heeft tot gevolg dat ook de invloed van welstandsbeleid kleiner wordt.

In 2011 is het bestemmingsplan Buitengebied Someren vastgesteld. In dit plan is een Beeldkwaliteitplan opgenomen dat als toetsingskader dient voor de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente heeft of is voornemens om de bestemmingsplannen van alle kernen te actualiseren. Voor nieuwe ontwikkelingen zullen beeldkwaliteitplannen worden opgesteld. Een belangrijke relatie met de Nota Ruimtelijke Kwaliteit ligt in de bepaling van vergunningsvrije bouwwerken. Volgens de Bor, de uitvoeringswet van de WABO, zijn veel bouwwerken vergunningsvrij mits ze passen binnen het bestemmingsplan. Daarmee bepaalt het bestemmingsplan dus de ruimte voor vergunningsvrij bouwen. Wat vergunningsvrij is, is ook welstandsvrij.

4. Visie op ruimtelijke kwaliteit leefomgeving

Het welstandstoezicht is geregeld in een wettelijk kader (Woningwet). Voor die gebieden, waarvoor door de gemeenteraad welstandsbeleid is vastgesteld, geldt dit wettelijke kader en dient hieraan getoetst te worden.

Op basis van het raadsprogramma wordt de beoordeling van bouwplannen door de welstandscommissie voor een groot deel afgeschaft. Enkel daar waar op grond van wettelijke kaders of een groter algemeen belang behoefte is aan een bepaalde kwaliteit zullen toetsingskaders gelden. Het gaat hierbij om karakteristieke (beeldbepalende) panden, monumenten en pleinen en gehuchten die als zodanig beschermd dienen te worden. Deze toetsingskaders moeten helder en transparant zijn en ruimte bieden voor creativiteit. Ook nieuwe ontwikkelingen zullen door middel van beeldkwaliteitplannen een bepaalde kwaliteit krijgen. Ervaring leert dat gebieden met een hogere beeldkwaliteit meer aantrekkingskracht op kopers hebben. Ook dragen zij bij aan de uitstraling van een gemeente (recreatie).

Basisprincipe: welstandsvrij

Als gemeente werken we klantgericht. Dit betekent dat we alleen eisen stellen aan de uiterlijke kwaliteit van bouwwerken, als dit ook echt nodig is. Hiermee proberen we de „belasting“ of eisen aan de klant zo gering mogelijk te houden waarbij we wel het algemeen belang respecteren. Daarom wordt er uitgegaan van een basis van welstandsvrijheid.

Bescherming: alleen in uitzonderingsgebieden

Als gemeente staan we voor zelfsturing en diversiteit. Toch denken we dat er in bepaalde gebieden sturing nodig blijft. Sommige gebieden zijn beeldbepalend voor een gemeenschap. We willen voorkomen dat dit beeld wordt aangetast, dit is in het belang van de gehele gemeenschap.

Daarnaast zijn er (nieuwbouw)plannen waarin een bepaalde sfeer, thema of kwaliteit wordt nagestreefd. Ook hierin is het niet gewenst om gehele vrijheid te geven. Om de directe omgeving te beschermen is het gewenst om sturing te geven aan bouwplannen die (grote) invloed hebben op de kwaliteit van de omgeving. Middels een beeldkwaliteitplan kun je sturen op een gewenste uitstraling.

Dienstverlening: vrijwillige advisering en vooroverleg

De Nota Ruimtelijke Kwaliteit is niet alleen een instrument dat het belang van de omgeving beschermt op een toetsende manier. De ARK en CRK dienen ook als adviesorgaan en begeleiden aanvragers en initiatiefnemers bij hun bouwwerk of omgevingsvergunning.

Burgers en bedrijven die minder bekend zijn met de esthetische kwaliteiten van de omgeving, of niet professioneel begaan met de ruimtelijke en esthetische kwaliteit van bouwwerken, kunnen vrijblijvend advies inwinnen. Dit is de vrijwillige advisering. Deze vrijwillige advisering kan ook van toepassing zijn op bouwwerken waarvoor in het geheel geen vergunning aangevraagd hoeft te worden. De aanvrager is niet verplicht te bouwen naar een vrijwillig verstrekt advies.

Vooroverleg

Als gemeente adviseren wij om in vooroverleg met de afdeling te treden. Hierdoor kan in een vroegtijdig stadium duidelijkheid worden geschapen over de bestemmingsplanregels en de welstandsvisie van de gemeente. Vroegtijdige sturing voorkomt dat later in het traject corrigerende maatregelen worden gevraagd. Daarom is het vooroverleg een service richting de aanvrager waarmee verlening van de omgevingsvergunning wordt bespoedigd.

Opzet

Het beleid is zo ingericht dat twee aspecten van invloed zijn op de mate van inmenging van de gemeente; het initiatief (Wat wordt er gebouwd?) en de locatie (Waar en hoe wordt er gebouwd) . De combinatie van deze factoren bepaalt uiteindelijk het nodige instrument (de mate van inmenging van de gemeente). De onderstaande tabel combineert deze aspecten. In de verdere nota zijn de keuzes uit het schema vertaald.

Vooroverleg / Advisering					
	welstandsvrij		Beeldbepalende dorpsgezichten		Beeldkwaliteit-plannen
Vergunningsvrij	vrij		vrij		vrij
Vergunning bijbehorende bouwwerken	vrij		ARK*		ARK / CRK*
Vergunning hoofdgebouwen	vrij		ARK / CRK		ARK / CRK

*=mits zichtbaar vanaf openbaar gebied

Toetsing aan de criteria

In deze nota worden twee toetsers genoemd. De Adviseur Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). De adviseur is een medewerker van onze afdeling VROM. In het kader van de continuïteit zullen twee of drie medewerkers tot ARK worden aangewezen. De CRK is een onafhankelijke commissie van deskundigen. Deze wordt in regionaal verband georganiseerd door de SRE en wordt op afroep geraadpleegd (cafetariamodel). Dit gebeurt pas als de ARK negatief oordeelt of twijfelt over het bouwplan. De ARK is tevens ambtelijk secretaris van de CRK.

Deze benamingen sluiten aan bij het toetsingskader en de rol die ze vervullen. De taak van de ARK ligt vooral op het voortraject; vooroverleg en duidelijke kaders zoals beeldkwaliteitplannen. Door de rol van de ARK naar het voortraject te verschuiven verloopt de toetsing sneller en eenvoudiger. Hierin speelt de ARK een prominente rol.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) en de ambtelijke secretaris of ARK zijn onafhankelijke deskundigen, die advies uitbrengen aan het college van Burgemeester en Wethouders. Tijdens het vooroverleg met een architect en/of opdrachtgever over het bouwplan wordt advies aan de initiatiefnemer gegeven om het bouwplan minimaal passend te krijgen binnen de vastgelegde criteria en zo mogelijk meer kwaliteit te bereiken.

Het ARK en de CRK geven hun uiteindelijke onafhankelijke advies aan het college van Burgemeester en Wethouders. Met behulp van dit advies neemt het college haar beslissing op de aanvraag omgevingsvergunning. Op grond van onze mandaatregeling worden positieve besluiten onder mandaat afgewerkt door de afdeling.

Met name een negatief advies dat leidt tot het weigeren van de Omgevingsvergunning, wordt schriftelijk en deugdelijk gemotiveerd aan de hand van de criteria uit deze nota of een beeldkwaliteitplan, door de ARK, ter besluitvorming aan Burgemeester en Wethouders voorgelegd. Een besluit staat open voor bezwaar en beroep. Het staat de aanvrager vrij om daarbij een second opinion aan te vragen aan een andere welstandscommissie,



5. Soorten gebieden

In het vorige hoofdstuk zijn de uitgangspunten van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit beschreven. Hieruit is naar voren gekomen dat twee variabelen, locatie en kwaliteit, van invloed zijn op het instrument dat de gemeente hanteert om te toetsen aan de ruimtelijke kwaliteit. In dit hoofdstuk wordt de variabele locatie omschreven. In het onderstaande figuur staat aangegeven welke verschillende locaties we onderscheiden.

Welstandsvrij	Beeldbepalende gebieden	Beeldkwaliteitplannen
----------------------	--------------------------------	------------------------------

Welstandsvrij gebied

Het uitgangspunt voor de nieuwe situatie is welstandsvrij beleid. In termen van de wetgever betekent dit dat in hoofdzaak geen „redelijke eisen van welstand“ worden toegepast op nieuwe bouwaanvragen. De volgende voordelen hebben geleid tot dit principe:

- Deregulering; minder regels en dus makkelijker voor de aanvrager
- Vrijheid en zelfsturing; burgers zijn verantwoordelijk voor (het uiterlijk en plaatsing van) de eigen bouwaanvraag
- Diversiteit; meer ruimte voor individuele verantwoordelijkheid, vrijheid en creativiteit.

Het welstandsvrij beleid brengt ook nadelen met zich mee. Burgers en maatschappij worden niet meer beschermd tegen de esthetische kwaliteit van hun leefomgeving. In extreme gevallen kan een verbouwing negatieve gevolgen hebben voor de vastgoedwaarde van de burens of wordt de uitstraling van een dorp negatief beïnvloed. Daarnaast heb je als gemeente mogelijk geen invloed meer op de esthetische kwaliteit van nieuwe ontwikkelingen die mogelijk zijn binnen de bepalingen van een bestemmingsplan. Kenmerkende kwaliteiten kunnen verloren gaan en mogelijk kan wildgroei ontstaan. Alleen in uitzonderlijke gevallen kan de gemeente alsnog invloed uitoefenen op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving via de excessenregeling. Deze regeling stelt de gemeente in staat om ook achteraf alsnog op te treden tegen excessen. Onze visie is dat negatieve gevolgen van welstandsvrij beleid mogelijk zijn, maar in de praktijk weinig zullen voorkomen. We gaan er van uit dat initiatiefnemers de kenmerkende kwaliteit van de bestaande bebouwing waarderen en deze meenemen in nieuwe bouwplannen. Initiatiefnemers zijn ook gebaat bij een goede esthetische kwaliteit omdat dit van grote invloed is op de waarde van hun vastgoed. Daarnaast kunnen bouwinitiatieven met een lage ruimtelijke kwaliteit worden voorkomen door een goede vrijwillige advisering. Door te overtuigen kan de aanvrager worden aangezet om bouwplannen te wijzigen.

Uitzonderingsgebieden

In principe geldt het welstandsvrij beleid voor het gehele grondgebied van de gemeente, maar om bepaalde ruimtelijke en esthetische kwaliteiten beter te beschermen of waarborgen, worden er enkele uitzonderingssituaties gemaakt. Deze gebieden zijn dus niet welstandsvrij. Het betreft de beeldbepalende gebieden (kernen) en de in- en

uitbreidingslocaties. Daarbij gaat het enkel om de voorkant welke beeldbepalend is naar het openbaar gebied. De achterzijde, mits niet zichtbaar vanaf het openbare gebied is toetsvrij. Bouwwerken met een monumentenstatus of met de status van beeldbepalend pand vallen buiten het welstandsvrij beleid. Dit geldt ook voor het beschermd dorpsgezicht Boomen. De rijks- en gemeentemonumenten zijn op basis van de WABO eveneens niet welstandsvrij.

Beeldbepalende gebieden

De beeldbepalende gebieden zijn de gebieden, straten en pleinen, in (de kern van) het dorp die meestal van grote waarde zijn voor het (historisch) karakter van het dorp. Dit kan bijvoorbeeld een dorpsplein of hoofdweg zijn. Deze gebieden zijn bepalend in de identiteit van een kern en de inwoners. Hiervoor is het wenselijk deze dorpsgezichten enigszins te beschermen. Het gaat hierbij niet louter om historische panden, maar ook om panden die een prominente locatie hebben. Door deze locatie hebben ze invloed op het aanzicht van de kern. Als gemeente willen we invloed hebben op dit aanzicht om te voorkomen dat een prominente locatie in het dorp wordt ontsierd door een laagwaardig bouwwerk.

In bijlage I zijn de zones „beeldbepalende gebieden“ weergegeven.

De bescherming is uitsluitend bedoeld om het straatbeeld te beschermen. Het gaat hierbij dus uitsluitend om initiatieven die invloed hebben op (het zicht vanuit) de openbare ruimte. Er is geen reden om initiatieven aan de achterzijde van het perceel te beschermen als deze niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte. De achterzijde, niet zichtbaar vanaf het openbare gebied is vrij.

Indien een bouwinitiatief een perceel binnen de beeldbepalende dorpsgezichten bevat, dan beoordeelt de ARK of het initiatief effect heeft op de openbare ruimte, voldoet aan de sneltoetscriteria en of er dan niet advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit nodig is.

Beeldbepalende panden

In 2007 heeft in de gemeente Someren een inventarisatie plaatsgevonden onder de panden in het buitengebied. Daarbij is op basis van objectieve criteria beoordeeld of een pand een zodanige beeldkwaliteit bezit dat het de moeite is om deze te beschermen. Dit heeft een lijst van 63 panden, hoofdzakelijk boerderijen, opgeleverd welke als beeldbepalende panden wordt aangemerkt. De boerderijen die onder deze objectgerichte criteria vallen, zijn weliswaar niet als gelijkvormig te karakteriseren. Vooral bij verbouwingen van deze boerderijen tot woonboerderij met één of meerdere eenheden komt de beeldkwaliteit, die vooral bestaat uit de afleesbare combinatie van een woon- en een bedrijfsgebouwe, onder druk te staan. Om deze cultuurhistorische kenmerken en kwaliteiten niet verloren te laten gaan, zijn voor deze boerderijen specifieke criteria ontwikkeld.

Zie hiervoor bijlage II.



Beeldkwaliteitplannen

Bij nieuwe ontwikkelingen, of grote in- en uitbreidingslocaties wordt een nieuwe projectlocatie gebouwd. In een nieuwe ontwikkeling wordt vaak een bepaalde kwaliteit of thema nagestreefd. De mogelijkheden in verschijningsvorm liggen hier nog zo ver uit elkaar dat sturing op hoofdlijnen gewenst is. Aangezien dat elke locatie zijn eigen kwaliteiten en wensbeelden kent, moet er per locatie beleid worden vastgesteld. Dit wordt gedaan via een beeldkwaliteitplan. Bij een bestemmingsplanwijziging kan de gemeente een beeldkwaliteitplan vaststellen. Op deze manier kan er regie worden gevoerd op de ruimtelijke en esthetische kwaliteiten van (grote) projecten.

De bedoeling van dit beeldkwaliteitplan is dat er op hoofdlijnen een beeld wordt gegeven van de beoogde esthetische kwaliteiten. Geen discussie over details, dit wordt overgelaten aan de initiatiefnemer. Nieuwe beeldkwaliteitplannen moeten juist op basis van beoogde beelden worden vorm gegeven. Nieuwe bouwplannen voor een gebied waar een beeldkwaliteitplan van kracht is, moeten door de CRK of ARK worden getoetst. Ook hier is de achterzijde, mits niet zichtbaar vanaf het openbare gebied beoordelingsvrij. Het is de visie van de gemeente om uitsluitend bij grote ontwikkelingen te overwegen of er een beeldkwaliteitplan wordt vastgesteld, niet bij kleine of individuele plannen. Het doel is dat nadat alle hoofdgebouwen van een plan gerealiseerd zijn, het beeldkwaliteitplan komt te vervallen. Dit omdat het beeldkwaliteitplan bedoeld is voor de hoofdlijnen, deze zijn na realisatie van een plan bepaald. Op deze manier kan de gemeente aan de voorkant goede sturing geven en duidelijkheid scheppen ten aanzien van de gewenste ontwikkelingen. Dit zorgt ervoor dat in de bouwfase ontwikkelingen sneller doorgang kunnen vinden omdat de kaders vooraf duidelijk zijn.

Voorbeeld: voor een uitbreidingswijk van 50 woningen wordt een beeldkwaliteitplan vastgesteld. Het beeldkwaliteitplan blijft van kracht totdat alle 50 woningen zijn gebouwd. Dit om ervoor te zorgen dat de woningen worden gebouwd binnen de esthetische visie die geldt voor deze wijk. Hierna vervalt het beeldkwaliteitplan zodat voor uitbreidingen en aanpassingen in de toekomst geen welstandstoets nodig is.

Overige instrumenten

In deze nota wordt beschreven hoe de gemeente omgaat met de ruimtelijke kwaliteit in het kader van de welstand en welke instrumenten hierbij worden gebruikt. Bij ander beleid zijn andere instrumenten beschikbaar om ook de ruimtelijke kwaliteit te beïnvloeden. Een voorbeeld hiervan is het bestemmingsplan. Deze zijn reeds beschreven. Bij ander beleid zijn andere instrumenten beschikbaar om deze doelen te realiseren. Bijvoorbeeld bij omvangrijke bouwprojecten met een uitgebreide omgevingsvergunning. Hier heeft de gemeente de mogelijkheid om via een anterieure overeenkomst afspraken te maken over de kwaliteit van de bebouwing die wordt gerealiseerd. Deze manier kan bijvoorbeeld van toepassing zijn bij het VAB-beleid o.i.d. in het buitengebied. De andere instrumenten kunnen worden ingezet om ander beleid te realiseren, maar vallen buiten het bereik van deze nota.

6. De bouwplannen

In dit hoofdstuk worden de verschillende soorten van bouwwerken omschreven. In het onderstaande figuur staat aangegeven welke soorten we onderscheiden.

Vergunningvrije bouwwerken	Vergunningplichtige bijbehorende bouwwerken	Vergunningplichtige hoofdgebouwen
---------------------------------------	--	--

De voorliggende Nota Ruimtelijke Kwaliteit stelt dat een bouwwerk dat vergunningplichtig is, een grote invloed op de ruimtelijke en esthetische kwaliteit kan hebben. Daarom worden de vergunningplichtige bouwwerken, binnen de uitzonderingsgebieden, getoetst aan de criteria voor de ruimtelijke en esthetische kwaliteit.

Niet alle vergunningplichtige bouwwerken hebben evenveel invloed op de ruimtelijke en esthetische kwaliteit van de omgeving. Daarom is er een onderscheid gemaakt in „bijbehorende bouwwerken“ en „hoofdgebouwen“. De visie hierachter is dat bijbehorende bouwwerken in de regel minder impact hebben op de omgeving. Daarom volstaat een snellere en gemakkelijkere beoordeling via de ARK. De klant kan op elk gewenst tijdstip (gedurende de kantooruren) een afspraak maken met de ARK en deze kan ter plekke het advies geven. Dit past binnen de klantgerichte dienstverlening van de gemeente.

Vergunningvrije bouwwerken

In deze categorie vallen kleine bouwplannen, die door hun omvang en plaatsing de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte niet of nauwelijks beïnvloeden. In het kader van de eigen verantwoordelijkheid van de burgers is daarom landelijk geregeld, dat op deze bouwwerken en gebieden geen welstandsbeoordeling noodzakelijk is. Zij zijn daarom welstandsvrij en omgevingsvergunningvrij verklaard. De initiatiefnemer hoeft hiervoor geen contact op te nemen met de gemeente. Verder zijn er nog enkele soorten bouwwerken welke vergunningvrij zijn als ze op basis van het gemeentelijke welstandsbeleid ook welstandsvrij zijn.

Vergunningsvrij afhankelijk van gemeentelijk beleid

De Bor stelt dat bouwwerkzaamheden zoals weergegeven in bijlage II, hoofdstuk 2, artikel 2 en bijlage II, hoofdstuk 3, artikel 3 vergunningvrij zijn. In hoofdzaak betreft dit ondergeschikte bouwwerken, erfafscheidingen en dergelijke. Voor vier type bouwwerken wordt een uitzonderingen gemaakt. De vier uitgezonderde type bouwwerken betreffen de volgende:

1. bijbehorende bouwwerken in achtererfgebied op minder dan één meter van een openbaar toegankelijk gebied (artikel 2, lid 3, sub c Bor);
2. buiten het dakvlak uitstekende daglichtvoorzieningen (dakraam) op het voordakvlak en op naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde dakvlakken (artikel 2, lid 5, sub b Bor);
3. erf- en perceelscheidingen met een hoogte tussen één en twee meter op minder dan één meter van een openbaar toegankelijk gebied (artikel 2, lid 12, sub b Bor);

4. dakkapellen op het voordakvlak en op naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde dakvlakken (artikel 3, lid 3 Bor).

De uitzonderingen 1 en 2 hebben een zodanig beperkte impact op de esthetische kwaliteit van de omgeving, dat wij als gemeente hebben bepaald hier geen welstandstoets op toe te passen. Bouwwerken vallend onder uitzondering 1 en 2 zijn dus welstandsvrij.

Uitzondering 3 en 4, kunnen wel van grote invloed zijn op de esthetische kwaliteit van de omgeving. Wanneer ze gelegen zijn binnen de uitzonderingsgebieden (beeldbepalende gebieden, beschermd dorpsgezicht en beeldkwaliteitplannen) wordt in dit geval wel advies gevraagd van de ARK.

Vergunningplichtige bijbehorende bouwwerken

Een bijbehorend bouwwerk is een uitbreiding van het hoofgebouw, of een bijgebouw dat op hetzelfde perceel ligt als het hoofgebouw. Normaliter zijn deze bijbehorende bouwwerken vergunningsvrij. Indien er sprake is van een ontheffing van de bestemmingsplanvoorschriften is er alsnog een vergunning vereist. Daarbij kan de impact van dat bijbehorend bouwwerk op de omgeving onevenredig groot zijn zodat een toets gerechtvaardigd is. Dit geschiedt in principe door de ARK maar bij twijfel kan de ARK besluiten om het bouwwerk alsnog te behandelen in de CRK.

Vergunningplichtige hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen hebben over het algemeen een bepalende impact op de ruimtelijke en esthetische kwaliteit. Daarom kan het nodig zijn deze voor te leggen aan de CRK waar nodig. Dit is afhankelijk van het initiatief en het voortraject. De CRK probeert aan de voorkant, via duidelijke kaders (beeldkwaliteitplannen) of vooroverleg, zoveel mogelijk duidelijk te scheppen. Indien de visie van de CRK als bekend wordt verondersteld kan de ARK-adviseur vergunningplichtige hoofdgebouwen behandelen wanneer ze gelegen zijn binnen een uitzonderingsgebied.

Daar waar de visie van de CRK nog niet als bekend wordt verondersteld worden deze initiatieven voorgelegd aan de CRK.



7. De instrumenten en werkwijze

In de vorige hoofdstukken zijn de twee variabelen besproken die bepalen welk instrument de gemeente hanteert om het bouwinitiatief te toetsen. In dit hoofdstuk komt aan de orde welke instrumenten er zijn en wat deze inhouden.

De volgende mogelijkheden zijn mogelijk:

Geen	Adviseur Ruimtelijke Kwaliteit (ARK)	Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK)
-------------	---	--

Werkwijze

Een vergunningplichtig bouwinitiatief vormt onderdeel van een omgevingsvergunning. Indien dit initiatief plaatsvindt binnen de uitzonderingsgebieden, dan zal het bevoegd gezag toetsen aan de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Dit hoofdstuk regelt via welk instrument deze toets zal plaatsvinden; Adviseur Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) of Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). Het daaruit voortvloeiend advies gaat gepaard met een onderbouwing, zeker in het geval van een negatief advies. Het bevoegd gezag kan zelfstandig besluiten het advies wel of niet over te nemen.

Aan initiatiefnemers wordt geadviseerd om in vooroverleg met de ARK te treden. Hierbij kan in een vroeg stadium richtinggevend advies worden ingewonnen. Dit advies kan vervolgens in de „tekenfase“ door de initiatiefnemer, of architect, worden meegenomen. Deze geeft meer duidelijkheid en richting over de Nota Ruimtelijke Kwaliteit en de visie van de CRK. Het kan voorkomen dat een bouwinitiatief niet geheel past binnen de stedenbouwkundige uitgangspunten en de uitgangspunten van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Het vooroverleg helpt de initiatiefnemer om een omgevingsvergunning met de activiteit bouwen op een snelle manier te verkrijgen.

Tevens is het vooroverleg een mogelijkheid om als CRK of ARK mee te denken over de visie van de initiatiefnemer. Vooroverleg is niet verplicht, maar wordt wel aanbevolen.

Geen advies

In hoofdstuk 2 is gesteld dat diversiteit, zelfsturing, deregulering en een klantgerichte dienstverlening de speerpunten van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit (NRK) zijn. Dit komt volledig tot uiting bij initiatieven die in het „overige gebied“ liggen of die „vergunningvrij“ zijn. Hierbij is geen toetsing aan de NRK nodig, het bouwinitiatief is dan „welstandsvrij“. Dit betekent dat de initiatiefnemer in principe, binnen de contouren van het bestemmingsplan, de volledige vrijheid heeft over de esthetische kwaliteiten van zijn bouwwerk. Bij de vergunning aanvraag wordt op dit onderdeel dus niet getoetst. Om excessen te voorkomen, is de excessenregeling uit hoofdstuk 8 van toepassing. Afhankelijk van het initiatief kan er wel een omgevingsvergunning noodzakelijk zijn.

Adviseur Ruimtelijke Kwaliteit (ARK)

Een aanvraag voor het bouwen van bouwwerken wordt getoetst aan de criteria van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit en/of beeldkwaliteitplannen. Dit gebeurt in eerste aanleg door de interne Adviseur Ruimtelijke Kwaliteit (ARK). Dit is een medewerker van de afdeling

VROM. Voor het meer specialistisch werk kan de toets ook plaatsvinden door een specialist, bv. monumenten. Dit maakt de advisering vanuit de gemeente een stuk flexibeler en daarmee meer klantgericht; een burger of bedrijf hoeft niet de zitting van de CRK af te wachten, maar kan op afspraak of op inloop advies op maat krijgen van de ARK. Deze is namelijk bekend met de visie van de CRK op de ruimtelijke kwaliteit. Hierdoor kan deze een goed advies geven en indien nodig de afweging maken of een bouwinitiatief wel of niet behandeld moet worden in de CRK. In de praktijk komt het er op neer dat de secretaris van de CRK fungeert als ARK.

Indien er, ondanks het overleg, in de individuele begeleiding onverhoopt geen positieve advisering kan worden gegeven door de ARK-adviseur zal het plan worden voorgelegd aan het CRK. Deze kan dan deugdelijk gemotiveerd op basis van de criteria een onafhankelijk en deskundig advies uitbrengen aan het college, op basis waarvan het college kan beslissen op de aanvraag omgevingsvergunning.

Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK)

Deze commissie wordt op afroep om advies gevraagd op basis van onze Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Het gaat daarbij om plannen die door de ARK als niet passend of twijfelachtig worden ervaren.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit bestaat uit een onafhankelijke voorzitter die benoemd wordt door het college van Burgemeester en Wethouders en minimaal één ambtelijke adviseur. De CRK functioneert als een welstandscommissie zoals bedoeld in artikel 12 van de Woningwet zodat voldaan wordt aan de wettelijke verplichting. De vergaderingen van de CRK zijn openbaar toegankelijk. Het meest efficiënt is om hiervoor afspraken te maken met de SRE die voor de regio gemeenten de welstandsadvisering verzorgt. De afspraken geschieden op basis van het cafetariamodel.

Door de inzet van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit blijft de opgebouwde, waardevolle kennis over onze gemeente en onze regio behouden en wordt de continuïteit -en met name de eenduidigheid- van de advisering gewaarborgd.

Op grond van artikel 2.2 en 2.18 van de WABO en Monumentenverordening moeten bouwplannen ter beoordeling worden voorgelegd aan de monumentencommissie. In het verleden was deze specialiteit gekoppeld aan de voormalige welstandscommissie. Voorgesteld wordt dan ook om dit onderdeel onder te brengen bij de CRK. Bij een aanvraag voor een monumentaal object wordt een monumentendeskundige aan de CRK toegevoegd. De samenstelling en werkwijze dienen in de gemeentelijke bouwverordening te worden vastgelegd.

Het accent van de toetsing wordt in deze nota gelegd op de voorkant van bouwinitiatieven. Het vooroverleg is een belangrijke schakel hierin. Doordat initiatiefnemer en ARK vroegtijdig aan tafel gaan zitten kunnen de visie en kaders duidelijk worden uitgelegd. De CRK kan vooraf meedenken en advies geven over de ontwikkelrichtingen. Door vooraf afstemming te zoeken en de visie van de CRK mee te nemen kan de toetsing vervolgens worden uitgevoerd door de ARK.

8. De criteria

In de voorgaande hoofdstukken is beschreven hoe met behulp van de locatie en het initiatief het instrument kan worden bepaald. De instrumenten zijn een CRK en een ARK die welstandsadvies uitbrengen. In dit hoofdstuk wordt beschreven welke criteria de CRK en ARK hanteren om te komen tot een welstandsadvies.

1) Toetsingscriteria

Als uitgangspunt voor iedere welstandsbeoordeling gelden algemene welstandscriteria. Deze worden 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 kan worden omschreven. De algemene welstandscriteria zijn bedoeld als inspiratiebron voor de ontwerpers en opdrachtgevers en liggen ten grondslag aan de beoordeling van elk plan dat aan welstandsadviesing onderhevig is.

Het toetsen van een nieuw bouwinitiatief gebeurt aan de hand van criteria. Deze criteria zijn als volgt:

- Beoordeling vindt plaats op die aspecten die zichtbaar zijn vanaf het openbaar gebied
- De relatie tussen het bouwwerk en de omgeving
- De (architectonische) kwaliteit van het gebouw op zich
- De gebruikte materialen, detaillering en kleurgebruik
- Een beeldkwaliteitplan indien van toepassing

Relatie tussen bouwwerk en omgeving

Een goed ontwerp levert een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de openbare ruimte in de stad of het landschap.

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.

Kwaliteit van het gebouw op zich

Een gebouw vormt een samenhangend geheel, 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 aangener 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 geleding 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 gevelement (bijvoorbeeld een dakkapel, aanbouw of zonnecollector). Een verstoord evenwicht beïnvloedt niet alleen het beeld van het gebouw maar ook dat van de omgeving.

Materiaal, detaillering en kleur

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

Met de advisering rondom detaillering, materiaal en kleur zal terughoudend worden omgegaan. De kleurstelling of materialen van een gebouw of gebouwdelen kan zeker een grote invloed hebben op de ruimtelijke kwaliteit. In die gevallen waarin dit duidelijk leidt tot een exces wordt hierover een bindend advies gegeven.

2) Beeldbepalende gebieden

De beeldbepalende gebieden zijn de doorgaande wegen en linten in de bebouwde kommen. Zij hebben ieder een eigen karakteristiek. Daarom is toetsing van nieuwe bouwplannen binnen deze zones altijd een kwestie van maatwerk. De onderstaande toetsingscriteria zijn daardoor algemeen van aard en gaan altijd gepaard met een advies op maat.

Algemeen;

- Beoordeling vindt plaats op die aspecten die zichtbaar zijn vanaf het openbaar gebied;

Bebouwing en omgeving;

- De karakteristiek van de bebouwing dient aan te sluiten op de karakteristiek van de omliggende bebouwing.
- De situering of wijziging van de bouwmassa en/of de oriëntatie mag het historische straatbeeld niet verstoren.

Bebouwing op zich;

- De bebouwingseenheden dienen individueel herkenbaar te blijven.
- Samenvoeging van bouwmassa's is ongewenst.
- De bestaande bouwmassa is leidend bij veranderingen.

Materiaal, detaillering en kleur;

- Het bestaand materiaal- en kleurgebruik is uitgangspunt. Afwijkingen hiervan zijn mogelijk, mits passend binnen de karakteristiek van het individuele pand en de omgeving.

3) Beeldbepalende panden

Beeldbepalende panden zijn in 2007 op basis van objectieve criteria geïnventariseerd. Dit heeft een lijst van 63 panden, hoofdzakelijk boerderijen, opgeleverd welke als beeldbepalende panden worden aangemerkt en beschermd. De boerderijen geven een fraai beeld van de cultuur historische ontwikkeling van onze streek. Ze worden daarom hoog gewaardeerd. Een aparte vermelding is daarom dan ook gerechtvaardigd.

De boerderijen die onder deze objectgerichte criteria vallen, zijn weliswaar niet als gelijkvormig te karakteriseren. Vooral bij verbouwingen van deze boerderijen tot woonboerderij met één of meerdere eenheden komt de beeldkwaliteit, die vooral bestaat uit de afleesbare combinatie van een woon- en een bedrijfsgedeelte, onder druk te staan. Om deze cultuurhistorische kenmerken en kwaliteiten niet verloren te laten gaan, zijn voor deze boerderijen specifieke criteria ontwikkeld. Voor de criteria zie Bijlage II.



4) Beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitplan wordt opgesteld bij nieuwe ontwikkelingen en heeft tot doel een kader te bieden waarbinnen de gewenste stedenbouwkundige en architectonische uitwerking en planbeoordeling kan plaatsvinden. Het gaat hier vooral om de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte. Het beeldkwaliteitplan geeft richtlijnen om de ruimtelijke en esthetische kwaliteit te bevorderen. Hierbij gaat het om richtlijnen ten aanzien van stedenbouw, landschap, architectuur en de inrichting van het openbaar gebied.

Bij grotere, planmatige ontwikkelingen kan het gewenst zijn om een beeldkwaliteitplan vast te stellen. Dit beeldkwaliteitplan kan ervoor zorgen dat in het plangebied een bepaalde sfeer, kwaliteit of uitstraling wordt gerealiseerd.

Onze visie is om wel de bepaalde sfeer of uitstraling te garanderen via een beeldkwaliteitplan, maar niet om onnodige discussie, inzet of vertraging te veroorzaken ten aanzien van kleine bouwinitiatieven die zeer beperkte invloed hebben op de omgeving. Daarom streven we als gemeente naar heldere en beknopte beeldkwaliteitplannen die sturend zijn op hoofdlijnen. In bijlage IV is een voorbeeld beeldkwaliteitplan opgenomen. Dit is gedaan om als voorbeeld te dienen voor het niveau dat wij beogen in een beeldkwaliteitplan.



4) Excessenregeling

In de Woningwet (artikel 12a) is een excessenregeling opgenomen. Deze excessenregeling geldt ook voor Omgevingsvergunning vrije bouwwerken. Vergunningsvrije bouwwerken die voldoen aan de algemene criteria zijn in elk geval niet in strijd met redelijke eisen van welstand. Bij afwijkingen van de criteria zullen burgemeester en wethouders desgevraagd beoordelen of het bouwwerk in ernstige mate met die criteria in strijd is. Hiervoor kunnen, afhankelijk van de omvang van het initiatief, de gemandateerde leden van het ARK of het Commissie Ruimtelijke Kwaliteit om hun advies worden gevraagd. Een dergelijke beoordeling kan voorafgaand aan de realisatie worden uitgevoerd op verzoek van de initiatiefnemer, of na realisatie op verzoek van belanghebbenden of ambtshalve. Indien het advies negatief is, wordt dit advies met redenen omkleed, door de ARK aan het college van B en W uitgebracht.

De gemeente hanteert bij het toepassen van de excessenregeling het criterium dat er sprake moet zijn van een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident is en die afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied. Vaak heeft deze betrekking op:

- Het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk van zijn omgeving;
- Ernstig verval van bouwwerken;
- Het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk;
- Armoedig materiaalgebruik;
- Toepassing van felle en (sterk) contrasterende kleuren;
- Te opdringerige reclames; en
- Een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie daarvoor de gebiedsgerichte welstandscriteria).

9. Reclame

Op grond van artikel 2.2 lid 1.h en i van de WABO, verwijzend naar onze Algemene Plaatselijke Verordening (APV) en de Provinciale Landschapsverordening, is het verboden om zonder omgevingsvergunning op of aan een onroerende zaak handelsreclame te maken of te voeren met behulp van een opschrift, aankondiging of afbeelding in welke vorm dan ook, die zichtbaar is vanaf een voor het publiek toegankelijke plaats. De Provinciale Landschapverordening gaat over de reclame buiten de bebouwde kom. Onze eigen APV bevat voorschriften voor reclame binnen de bebouwde kom. In artikel 4:15 van onze APV staat vermeld onder welke voorwaarden een omgevingsvergunning voor het onderdeel reclame noodzakelijk is. In lid 5 van art. 4:15 van de APV is aangegeven dat een aanvraag voor een reclame-uiting kan worden geweigerd als niet voldaan wordt aan "redelijke eisen van welstand". De criteria zijn opgenomen in deze nota.

A. Algemene criteria:

- Zorgvuldige vormgeving, kleurgebruik en materiaaltoepassing.
- Geen losse merkreclame.
- Anders dan in winkelgebieden en bedrijventerreinen: geen schreeuwerige kleuren toegestaan.
- Gebiedsaanduidingen volgens de vigerende bestemmingsplannen van de gemeente Someren.
- Als oppervlakte van een reclameaanduiding wordt de afmeting gehanteerd van het gehele vrijstaande object, dan wel de oppervlakte van het vierkant of rechthoekig kader waarbinnen de reclameaanduiding past.

B. Specifieke criteria

1. Winkelgebied

Tegen gevel;

- per 10 m straatgevel maximaal 2 m² reclametekens
- maximaal 60% van de winkelbreedte
- per 6 m straatgevel 1 lichtbak van max. 0.75 m² loodrecht op de gevel aangebracht

Tegen luifel;

- hoogte afstemmen op die van de luifel met een maximum van 0.5 m
- bij plaatsing evenwijdig aan de luifel 60% van de winkelbreedte
- geen reclametekens loodrecht tegen de luifel, indien de hoogte dit toelaat eventueel onder de luifel reclames loodrecht op de gevel aanbrengen

2. Bebouwde kom woningen met praktijk

1 reclame uiting toegestaan ofwel vrijstaand dan wel tegen gevel

Tegen de gevel;

- maximaal 0.2 m²
- reclame t.p.v. bedrijfstoegang op begane grondniveau
- geen lichtreclame

Vrijstaand;

- maximaal 0.2 m²
- maximaal 1,5 meter hoog (vanaf MV)
- geen lichtreclame
- reclame t.p.v. bedrijfstoegang

3. Bebouwde kom bedrijfsbebouwing positief bestemd

1 reclame uiting toegestaan ofwel vrijstaand dan wel tegen gevel

Tegen de gevel;

- maximaal 1 m²
- reclame t.p.v. bedrijfstoegang op begane grondniveau
- geen lichtreclame

Vrijstaand;

- maximaal 0.5 m²
- maximaal 2 meter hoog (vanaf MV)
- geen lichtreclame
- reclame t.p.v. bedrijfstoegang

4. Bedrijventerrein

Reclame tegen de gevel;

- totaal. Max. 5% geveloppervlakte met een maximum van 10 m²
- maximale afmeting per uiting 5 m²

Vrijstaande reclame;

- max. 1 uiting van max. 3 m²
- maximaal 5 meter hoog (vanaf MV)

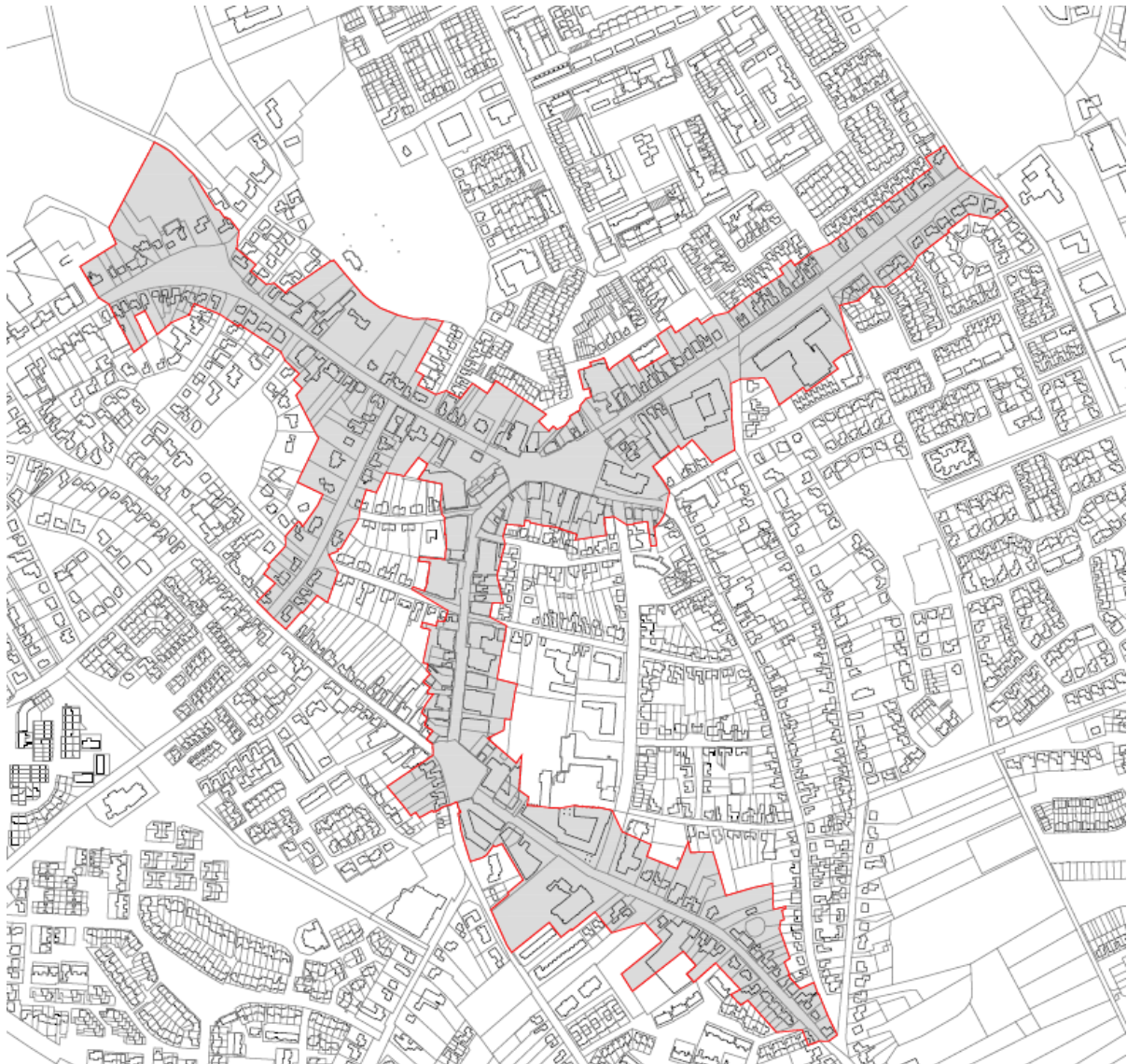
5. Buitengebied

Voor reclame-uitingen buiten de bebouwde kom geldt de Provinciale Landschapsverordening.

Bijlagen

Bijlage I – Beeldbepalende gebieden

 = Beeldbepalend gebied



Kern Someren Dorp

 = Beeldbepalend gebied



Kern Someren Eind

 = Beeldbepalend gebied



Kern Lierop



Kern Someren Heide

Bijlage II - Beeldbepalende panden

In 2007 heeft er een inventarisatie plaatsgevonden onder de panden in het buitengebied. Daarbij is op basis van objectieve criteria beoordeeld of een pand een zodanige kwaliteit bezit dat het de moeite is om deze te beschermen. Dit heeft een lijst van 63 panden, hoofdzakelijk boerderijen, opgeleverd welke als beeldbepalende panden wordt aangemerkt.

De boerderijen die onder deze objectgerichte criteria vallen, zijn weliswaar niet als gelijkvormig te karakteriseren. Vooral bij verbouwingen van deze boerderijen tot woonboerderij met één of meerdere eenheden komt de beeldkwaliteit, die vooral bestaat uit de afleesbare combinatie van een woon- en een bedrijfsgedeelte, onder druk te staan. Om deze cultuurhistorische kenmerken en kwaliteiten niet verloren te laten gaan, zijn voor deze boerderijen specifieke criteria ontwikkeld.

De boerderijbebouwing staat meestal op ruime percelen waar naast het hoofdgebouw ook ruimte is voor diverse vrijstaande bijgebouwen van uiteenlopende omvang. Vaak is nog sprake van een nauwe relatie tussen bebouwing en het agrarische erf. Ook de erfafscheidingen dragen bij aan het specifieke agrarische totaalbeeld.

De situering van het hoofdgebouw op het erf ten opzichte van het openbare gebied is niet eenduidig. Een positie met het woonhuis op de weg georiënteerd komt het meest voor, waarbij tevens sprake is van een haakse nokoriëntatie. Een dwarse plaatsing en een oriëntatie met het bedrijfsgedeelte op het openbare gebied komt echter ook voor. De hoofdvorm bestaat uit een eenvoudig, niet samengesteld bouwvolume. De druij- of gootlijn is soms aan één zijde of aan beide zijden ter plaatse van het woonhuisgedeelte verhoogd. De kap is het beeld dominante element en is voorzien van dakpannen of riet of een combinatie van riet met pannen. De gevels zijn in een traditionele baksteenarchitectuur uitgevoerd met verticale kozijnen in het woonhuisgedeelte. Opvallend is het sterke ritme van de mestdeuren en/of de stalramen in de zijgevels van het bedrijfsgedeelte. De boerderijen geven een fraai beeld die gerelateerd aan de agrarische technieken van toen die bepalend zijn geweest voor de ontwikkeling van het landschap. Ze worden daarom hoog gewaardeerd. Een aparte vermelding is daarom dan ook gerechtvaardigd.

Het beleid zal zijn gericht op een zorgvuldige omgang met de bestaande karakteristieken. Bij verbouwingen mogen de eventuele toevoegingen herkenbaar zijn, maar het oorspronkelijke beeld dient qua hoofdvorm beeldbepalend te blijven. Het beleid zal tevens zijn gericht op het behoud en herstel van historische boerderijen en bijgebouwen. Voor karakteristieke boerderijen worden de onderstaande criteria gehanteerd.



Beeldbepalende panden

Bijlage bij de Nota ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Someren

Adres	Huisnummer	Basiseis		Punten					Resultaat
		Hoofdvorm heeft beeldbepalend karakter	Gevelindeling heeft beeldbepalende kwaliteit	Geen karakterverstorende aanbouwen	Geen karakterverstorende gevelwijzigingen	Oorspronkelijke materialen en kleuren	Huidige legale gebruik moet mogelijk blijven	Beeldbepalende waarde omgeving	Totale score
Boerenkamplaan	61	ja	ja	2	1	2	2	1	8
Boerenkamplaan	81	ja	ja	2	2	2	2	0	8
Boerenkamplaan	109	ja	ja	2	2	2	2	0	8
Boomen	7	ja	ja	2	1	2	1	2	8
Brugstraat	2	ja	ja	2	2	2	2	1	9
De Hoof	12	ja	ja	2	2	2	2	2	10
De Hoof	14	ja	ja	2	1	2	2	2	9
De Hoof	18	ja	ja	2	2	2	2	2	10
Driehoekstraat	28	ja	ja	2	2	2	2	1	9
Eindje	7	ja	ja	2	2	2	2	1	9
Eindje	9	ja	ja	2	1	1	2	2	8
Eindje	10	ja	ja	1	1	2	2	2	8
Gebergte	2	ja	ja	2	2	2	2	2	10
Gebergte	6	ja	ja	2	1	2	2	2	9
Groenstraat	7	ja	ja	2	1	2	2	1	8
Heesvenstraat	21	ja	ja	2	1	2	2	2	9
Heesvenstraat	26	ja	ja	2	2	2	2	2	10
Heieind	4	ja	ja	2	2	2	2	1	9
Heieind	12	ja	ja	2	1	2	2	2	9
Hersel	5	ja	ja	2	1	2	2	2	9
Hersel	7	ja	ja	2	2	2	2	2	10
Hoevenstraat	60	ja	ja	2	1	1	2	2	8
Houtbroekdijk	6	ja	ja	2	2	2	2	1	9
Houtbroekdijk	12	ja	ja	2	1	2	2	1	8
Houtbroekdijk	15	ja	ja	2	2	2	2	1	9
Houtbroekdijk	19	ja	ja	2	1	2	2	1	8
Kerkendijk	35	ja	ja	2	1	2	2	1	8
Kerkendijk	45	ja	ja	2	2	1	2	1	8
Kerkendijk	154	ja	ja	2	1	2	2	1	8
Kerkweg	20	ja	ja	1	2	2	2	1	8
Kievitstraat	1	ja	ja	2	2	2	2	1	9
Kraaijendijk	23	ja	ja	2	1	2	2	1	8
Laan ten Boomen	44	ja	ja	2	2	2	2	2	10

Adres	Huisnummer	Hoofdvorm heeft beeldbepalend karakter	Gevelindeling heeft beeldbepalende kwaliteit	Geen karakterverstorende aanbouwen	Geen karakterverstorende gevelwijzigingen	Oorspronkelijke materialen en kleuren	Huidige legale gebruik moet mogelijk blijven	Beeldbepalende waarde omgeving	Totale score
Lieropsedijk	70	ja	ja	2	2	2	2	1	9
Michelslaan	9	ja	ja	2	1	2	2	1	8
Michelslaan	11	ja	ja	2	2	1	2	2	9
Molenbrugweg	15	ja	ja	2	1	2	2	1	8
Moorsel	5	ja	ja	2	2	2	2	2	10
Nederweertseweg	23	ja	ja	2	1	2	2	1	8
Nederweertseweg	24	ja	ja	2	1	2	2	1	8
Nederweertseweg	34	ja	ja	2	1	2	2	1	8
Otterdijkseweg	5	ja	ja	2	2	2	2	2	10
Provincialeweg	2	ja	ja	2	2	2	2	1	9
Scheidingsweg	3	ja	ja	2	2	1	2	1	8
Slievenstraat	21	ja	ja	2	1	2	2	1	8
Slievenstraat	32	ja	ja	2	1	2	2	1	8
Slievenstraat	36	ja	ja	2	2	2	2	1	9
Smulderslaan	30	ja	ja	2	2	1	2	1	8
Stemertseweg	11	ja	ja	1	2	2	2	1	8
Vaarselstraat	83	ja	ja	2	2	2	2	1	9
Vaarselstraat	105	ja	ja	2	1	2	2	1	8
Voerweg	4	ja	ja	2	1	2	2	1	8
Wertstraat	7	ja	ja	1	2	2	2	1	8
Wertstraat	17	ja	ja	2	1	2	2	1	8
Winkelstraat	3	ja	ja	2	1	2	2	2	9
Winkelstraat	7	ja	ja	2	2	2	2	2	10
Winkelstraat	9	ja	ja	2	1	2	2	2	9
Winkelstraat	10	ja	ja	2	1	2	2	2	9
Winkelstraat	13	ja	ja	2	1	2	2	2	9
Winkelstraat	15	ja	ja	2	1	1	2	2	8
Winkelstraat	17	ja	ja	2	1	2	1	2	8
Zandstraat	54	ja	ja	2	1	2	2	2	9
Zandstraat	58	ja	ja	2	1	2	2	2	9
Zandstraat	64	ja	ja	2	2	1	2	2	9

Toetscriteria beeldbepalende panden

Situering

- Bestaande posities van bebouwing op het erf handhaven
- Bijgebouwen ondergeschikt aan het hoofdgebouw
- Nokrichtingen respecteren
- Oriëntatie van de bebouwing handhaven. Bij verbouw van een bedrijfsgedeelte tot een wooneenheid dient de oorspronkelijke uitstraling als bedrijfsgedeelte in stand te blijven

Hoofdvorm

- Eenvoudige niet samengestelde bouwvolumes, traditionele compositie
- Hellend zadeldak (40° – 50°) is beelddominant
- Beheerste toepassing van dakkapellen. Geen dakkapellen op het voormalige bedrijfsgedeelte

Aanzichten

- Baksteenarchitectuur
- Onderscheid tussen woonhuis en bedrijfsgedeelte handhaven
- Instandhouding van ritmiek in de gevels

Opmaak

- Roodbruine baksteen
- Passend bij de plek en bij het boerderijtype rode of antracietkleurige gebakken pannen of riet al dan niet in combinatie met pannen
- Houten kozijnen, ramen en deuren
- Traditioneel kleurgebruik
- Eenvoudige ambachtelijke detaillering die past bij het oorspronkelijke karakter



Bijlage III - Ruimtelijke kwaliteitscriteria beeldbepalende gebieden

Dorpskern individueel

Situering

- Nokrichting evenwijdig aan of haaks op de weg
- Bijgebouwen ondergeschikt aan hoofdgebouw

Hoofdvorm

- Geen platte daken, dakhelling minimaal 30 graden
- Rechthoekige basisplattegrond
- Voor horeca- en andere bedrijven is een samengestelde hoofdvorm mogelijk

Aanzichten

- Traditionele compositie
- Voor grotere eenheden (horeca) is een meer open gevelstructuur mogelijk

Opmaak

- Rode tot roodbruine baksteen
- Donkergrijze of rode pannen
- Geen glimmende materialen voor grote vlakken

Dorpskern projectbouw

Situering

- Bestaande rooilijn respecteren
- Nokrichting in overeenstemming met omliggende bebouwing
- Bijgebouwen ondergeschikt aan hoofdgebouw
- Oriëntatie op openbare weg

Hoofdvorm

- Eenvoudig bouwvolume
- Rechthoekige basisplattegrond
- Bijgebouwen ondergeschikt aan hoofdgebouw

Aanzichten

- Enigszins gesloten gevels

Opmaak

- Kleur en materiaalgebruik overeenkomstig omliggende bebouwing
- Bijgebouwen in architectuur hoofdgebouw
- Geen glimmende materialen voor grote vlakken toepassen

Bedrijventerreinen

Situering

- Bestaande rooilijn respecteren
- Kantoren georiënteerd op openbare weg
- Opslag afgeschermd van openbare weg
- Gepaste afstand tussen gebouwen

Hoofdvorm

- Platte daken of lessenaardaken die oplopen richting de Hoofdontsluiting of repeterende dakvormen
- Eenvoudige hoofdvorm in middegebied
- Meer expressieve vormgeving aan randen mogelijk

Aanzichten

- Representatieve gevels langs hoofdontsluiting

Opmaak

- Geen grote lichte of glimmende vlakken aan de randen van het terrein
- Doelmatige detaillering
- Reclame vormt onderdeel van het gevelontwerp

Buitengebied

Situering

- Bestaande nokrichting respecteren
- Bebouwingscluster op erf
- Bijgebouwen ondergeschikt aan hoofdgebouw
- Woongedeelte op de weg georiënteerd
- Gepaste afstand tussen gebouwen

Hoofdvorm

- Geen platte daken, dakhelling minimaal 35 graden
- Rechthoekige basisplattegrond

Aanzichten

- Traditionele compositie

Opmaak

- Roodbruine baksteen voor hoofdgebouw, incidenteel wit mits rietgedekt
- Donkergrijze of rode dakpannen of riet voor hoofdgebouw
- Eventueel riet voor aangebouwde bedrijfsgebouwen
- Eventueel donkerkleurige staalplaat voor losliggende bedrijfsgebouwen
- Eventueel donker gekleurd hout, riet of donkerkleurige golfplaten voor overige bijgebouwen
- Geen glimmende materialen voor grote vlakken toepassen
- Doelmatige detaillering

Bijlage IV - Voorbeeld beeldkwaliteitplan als bijlage bij de Nota Ruimtelijke Kwaliteit

- voorbeeld -

Algemeen

Het plan ... vormt het woongebied aan de van Someren. Het is duidelijk zichtbaar vanaf de, die als verkeersontsluiting langs de rand van de wijk gaat lopen.

Basis hierbij is dat het woongebied stedenbouwkundig-ruimtelijk zo gevarieerd van opzet is, dat een goede herkenbaarheid en oriëntatie kan worden bereikt. Hoe deze stedenbouwkundig-ruimtelijke basis is vormgegeven is in het bestemmingsplan beschreven. Voor de samenhang van het woongebied is het van belang dat de ruimten in het gebied duidelijk herkenbaar zijn en van elkaar zijn te onderscheiden. Dit wordt mede bewerkstelligd, doordat de bebouwing een rustige en eenduidige begrenzing van die ruimten vormt. Dit wordt het best bewerkstelligd als de bebouwing in haar hoofdvorm zo eenduidig mogelijk is.

Keuze:

“Voor het gehele woongebied wordt een bebouwing voorgestaan, die qua verschijningsvorm, kleur en materiaal zoveel mogelijk tot een ‘familie’ behoort. Per ruimte in het plan is deze homogeniteit nog belangrijker. De bebouwing in het gebied zal deels projectmatig, maar zeker ook vanuit individuele bouwinitiatieven tot stand komen. Daarom zal overleg tussen de bouwers van groot belang zijn om de gewenste eenheid in de bebouwing te bereiken. Alleen zo kan het kwaliteitsniveau bereikt worden dat de gemeente na wil streven. Bouwers zullen vooraf geïnformeerd worden over de architectonische uitgangspunten. Om tot een afstemming in verschijningsvorm, kleur en materiaal van de nieuwe woningen te komen, is afstemming tussen de bouwers noodzakelijk. Een en ander zal onder begeleiding van de gemeente gebeuren. Hiervoor zal de inhoud van deze paragraaf, gelijktijdig met de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan, door de gemeenteraad worden vastgesteld als aanvulling op de nota Ruimtelijke Kwaliteit.

Uitgiftebeleid

De gemeente zal, binnen de mogelijkheden die er zijn, ervoor zorg dragen dat gronduitgifte zodanig gebeurt de diverse ontwikkelingen een logische plaats krijgen in het woongebied. Zo moet bijvoorbeeld voorkomen worden dat:

- Langs een woonstraat binnen een woonblok ‘zomaar’ van het ene woningtype op het andere wordt overgegaan.
- Aan weerszijden van een woonstraat totaal verschillende woningtypen worden gebouwd.
- Een ruimte verbrokkeld raakt doordat er een veelheid aan woningen rond die ruimte gesitueerd is.

Hoogte bebouwing

Deze ligt vast in het bestemmingsplan.

Afwijkende bebouwingshoogten kunnen aan de orde zijn waar het verbijzonderingen in de bebouwing betreft. (zie onder kopje ‘verbijzonderingen’).

Oriëntatie bebouwing

Deze ligt vast in het bestemmingsplan.

De woningen zijn georiënteerd op de openbare ruimte. In hoeksituaties is het, vanuit een oogpunt van woonkwaliteit en sociale veiligheid ('ogen op de openbare ruimte') wenselijk om ook in de zijkant van woningen gevelopeningen aan te brengen, zodat een tweezijdige oriëntatie ontstaat. De hoofdorientatie richt zich, in hoeksituaties, in principe op de stedenbouwkundige ruimte, die het belangrijkste is. Wanneer sprake is van twee ruimten, die in de stedenbouwkundige opzet min of meer gelijkwaardig zijn, is de keuze voor de hoofdorientatie vrij.

Daken

De woningen dienen bij voorkeur te worden voorzien van dakschilden met een hellingshoek tussen de 40° en 50°. De traditionele dakafdekking in Someren bestaat uit een zadeldak zonder verbijzonderingen. Deze kapvorm geniet de voorkeur. Langs de afzonderlijke ruimtes in het plan is ook invulling met woningbouw met een 'eigentijdser karakter' goed denkbaar, waar bijvoorbeeld met lessenaarsdaken gewerkt kan worden.

Gevels

De gevels van de woningen dienen rustig en evenwichtig van opbouw te zijn. Elementen als gevelopeningen en toevoegingen aan de gevel, zoals balkons en luifels, dienen ondergeschikt te zijn aan de totale gevel.

Kleurstelling en architectuur

Bij de kleurstelling van woningen wordt als gevelmateriaal donkere of natuurlijk kleurige baksteen voorgestaan. Stuc en keimwerk zijn voorstelbaar mits passende kleurstelling wordt toegepast. Net als bij de andere componenten van de bebouwing geldt ook hier dat eenvoud, rust en harmonie in het beeld worden nagestreefd. Felle en onnatuurlijke kleuren beantwoorden niet aan dit wensbeeld.

Verbijzonderingen (Optioneel)

Aanleidingen voor verbijzonderingen in de bebouwing zijn met name de ligging op het einde van een straat of een ruimte. Verbijzonderingen kunnen bijvoorbeeld zijn: Gevelopeningen (met name in de zijgevel), architectonische verbijzonderingen in de gevel, de situering van entrees, het realiseren van uitbouwen en dergelijke.

Erfafscheidingen

In situaties waar zij- of achtertuinen aan de openbare ruimte grenzen of naar het buitengebied gericht zijn, gaat de voorkeur uit naar groene erfafscheidingen. Mits goed geproportioneerd is een gemetselde tuinmuur, qua materiaal en kleur afgestemd op de woning, voorstelbaar. Grove materialen als patioblokken, schaaldelen, vlechtschermen en betonplaten zijn, zeker voor erfafscheidingen die aan de openbare ruimte grenzen, niet gewenst.

Checklijst beeldkwaliteit:

Individuele bouw

Situering

- Nokrichting evenwijdig aan of haaks op de weg
- Bijgebouwen ondergeschikt aan hoofdgebouw

Hoofdvorm

- Geen platte daken, dakhelling minimaal 30 graden
- Rechthoekige basisplattegrond
- Voor horeca- en andere bedrijven is een samengestelde hoofdvorm mogelijk

Aanzichten

- Traditionele compositie
- Voor grotere eenheden is een meer open gevelstructuur mogelijk

Opmaak

- Rode tot roodbruine baksteen
- Dakpannen in gedekte kleur

Projectbouw

Situering

- Bestaande rooilijn respecteren
- Nokrichting in overeenstemming met omliggende bebouwing
- Bijgebouwen ondergeschikt aan hoofdgebouw
- Oriëntatie op openbare weg
- Gepaste afstand tussen gebouwen

Hoofdvorm

- Eenvoudig bouwvolume
- Rechthoekige basisplattegrond
- Bijgebouwen ondergeschikt aan hoofdgebouw

Aanzichten

- Enigszins gesloten gevels
- Voor grotere eenheden (horeca) is een meer open gevelstructuur mogelijk

Opmaak

- Kleur en materiaalgebruik overeenkomstig omliggende bebouwing
- Bijgebouwen in architectuur hoofdgebouw

Bijlage V - Overzicht beeldkwaliteitplannen deel uitmakend van de Nota Ruimtelijke kwaliteit

1. Beeldkwaliteitsplan Bestemmingsplan Buitengebied 2011 gemeente Someren
- 2.
- 3.
