

Welstandsnota

Juridisch kader en basis welstandsnota
Algemeen deel



Gemeente Helmond



Projectnummer: BOE01-HEL00009-02C

Word bestand: WSN01-HEL00009-01D

Datum: december 2008

Vastgesteld: 2 december 2008

Datum inwerkingtreding: 11 december 2008



Croonen Adviseurs b.v. - strategie, ordening & vorm

Hoff van Hollandlaan 7 - Postbus 435 - 5240 AK Rosmalen

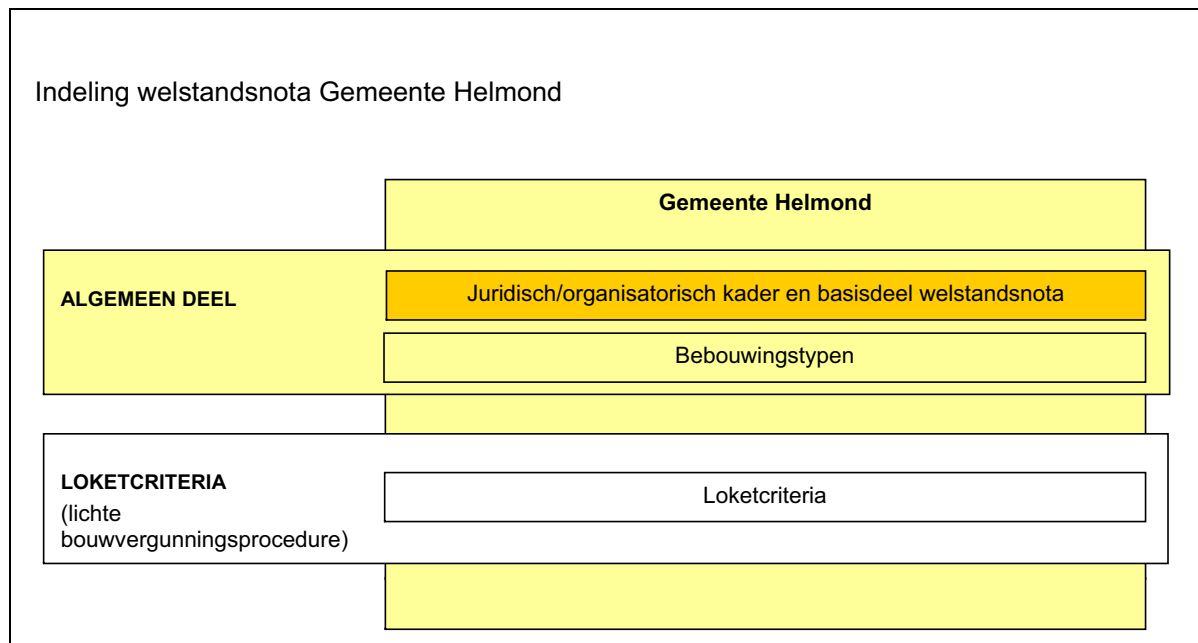
tel (073) 523 39 00 - fax (073) 523 39 99

e-mail bureau@croonen.nl - internet www.croonen.nl



1	INLEIDING	1	6	WELSTANDSCRITERIA SPECIFIEKE ENSEMBLES	32
			6.1	Algemeen	32
2	JURIDISCH EN ORGANISATORISCH KADER	5	6.2	Beoordelingskader specifieke ensembles	32
3	BEOORDELINGSKADER	19	7	WELSTANDSCRITERIA VEEL VOORKOMENDE KLEINE BOUWPLANNEN (LOKETCRITERIA)	33
	3.1 Opzet beoordelingskader	19	7.1	Algemeen	33
	3.2 Samenhang van de criteria	20	7.2	Toepassingen en gebruik	34
	3.3 Welstandsniveau	20	8	BEGRIPPENLIJST	37
	3.5 Toetsingstraject	23	9	BRONVERMELDING	45
4	ALGEMENE WELSTANDSCRITERIA	25			
	4.1 Algemeen	25			
	4.2 Toepassing algemene criteria	25			
	4.3 Beoordelingsaspecten en criteria	25			
5	BEBOUWINGSTYPEN	29			
	5.1 Toepassing welstandscriteria bebouwingstypen	29			
	5.2 Bebouwingstyperingen	29			

GEBIEDSINDELING WELSTANDSNOTA HELMOND



1.1 AANLEIDING VOOR DE ONTWIKKELING VAN WELSTANDSBELEID

Op 1 januari 2003 is de Woningwet 2002 in werking getreden. De gewijzigde wet beoogt 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. Een van de wijzigingen betreft het gemeentelijk welstandstoezicht.

Op grond van de Woningwet 1991 oefende de gemeente reeds 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 dan ook geen fundamentele wijziging in die taakstelling.

Steeds meer wordt 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 opgezaald 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 verast 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; het wetsvoorstel voorziet in de verplichting voor de gemeenteraad om zulke criteria vast te leggen in een gemeentelijke welstandsnota.

In opdracht van de Rijksbouwmeester is het onderzoek "Welstand op een nieuwe leest" verricht, dat voor gemeenten die een welstandsnota gaan opstellen waardevolle onderdelen bevat. In dat onderzoek is onder meer naar voren gekomen dat het in principe mogelijk is om met een gebiedsgerichte benadering een meer toetsbaar welstandstoezicht te voeren alsmede om voor kleine bouwwerken en karakteristieke gebouwen objectgerichte criteria op te stellen. Een verdere uitwerking van de aanbevelingen is opgenomen in het werkdocument "Naar een gemeentelijke welstandsnota". Voor de onderscheiden gebieden kunnen verschillende welstandsregimes worden vastgesteld. Met het welstandsregime geeft het gemeentebestuur in feite aan welk kwaliteitsniveau 'redelijk' wordt geacht in een bepaald gebied, wat de bestuurlijke visie is op het gebied en via welke strategie deze visie verwezenlijkt zou kunnen worden. Naast reeds door het rijk aangewezen beschermde stads- en dorpsgezichten kunnen gebieden waar extra aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit gewenst is, worden benoemd als bijzonder welstandsgebied. Gebieden waar geen bijzondere, expliciete eisen worden gesteld aan de ruimtelijke kwaliteit kunnen worden benoemd als regulier welstandsgebied, of zelfs welstandsvrij gebied.

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

INLEIDING

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. Ook is de mogelijkheid gecreëerd om 'leken' tot lid van de welstandscommissie te benoemen.

Zonder vastgestelde welstandsnota is het niet langer mogelijk bouwplannen en bestaande bouwwerken te beoordelen op redelijke eisen van welstand.

1.2 HET DOEL VAN DE WELSTANDSNOTA

In deze welstandsnota is het kader voor het welstandsbeleid van de gemeente Helmond na de wetswijziging 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 wel-

standsadviezen worden gevormd. Wanneer het welstandsbeleid 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 WELSTANDSNOTA

Eind 2000 is de startnotitie voor het ontwikkelen van de gemeentelijke welstandsnota door het college vastgesteld. Deze startnotitie is eveneens behandeld in de Commissie Stedelijke Ontwikkeling. Het uitwerken van het welstandsbeleid is een intensieve en tijdrovende zaak. Dit geldt met name voor het formuleren van de algemene, gebieds- en objectgerichte criteria. Om deze reden is voor de verdere ontwikkeling tevens een stedenbouwkundig bureau ingeschakeld (Croonen Adviseurs uit Rosmalen). In samenspraak met dit bureau is een 'Plan van Aanpak Welstandsnota gemeente Helmond' opgesteld.

Het plan van aanpak heeft de basis gelegd voor de verdere uitwerking van het welstandsbeleid in de thans voor u liggende welstandsnota. In het plan van aanpak is aangegeven op welke wijze de uitvoering, de organisatie, de welstandscriteria en de implementatie van het welstandsbeleid tot stand is gekomen.

De uitwerking van de welstandsnota is geschied onder de begeleiding van een klankbordgroep die de grote lijnen en de beleidskaders aangeeft. De klankbordgroep bestond uit de verantwoordelijke portefeuillehouder, hoofden van de direct betrokken afdelingen, de projectleider en deskundigen uit het vakgebied. Voor de daadwerkelijke uitwerking en het uiteindelijke schrijfwerk is de werkgroep, bestaande uit vertegenwoordigers van de relevante gemeentelijke disciplines, afgevaardigde(n) van de welstandscommissie en van Croonen Adviseurs, verantwoordelijk.

Tijdens het proces van beleidsvoorbereiding en vorming heeft zowel naar het bestuur als naar de betrokken commissie(s) regelmatig een terugkoppeling plaatsgevonden.

1.4 LEESWIJZER

Hoofdstuk 2 van de nota beschrijft het juridisch en organisatorische kader van de welstandsnota. In hoofdstuk 3 wordt 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 4 gaat in op de algemene welstandscriteria.

In Helmond treffen we verschillende woon- en werkgebieden aan, die ieder eigen stedenbouwkundige en architectonische eigenschappen bezitten. Dit leidt tot een aantal bebouwingstypen, die worden beschreven in hoofdstuk 5.

Er zijn bouwwerken te benoemen die zo gebiedseigen zijn, dat daarvoor een afzonderlijk beoordelingskader met welstandscriteria wordt ontwikkeld. Op deze specifieke ensembles wordt in hoofdstuk 6 nader ingegaan.

In hoofdstuk 7 worden welstandscriteria voor de sneltoets van veel voorkomende kleine bouwwerken geformuleerd.

De hoofdstukken 8 en 9 betreffen een bronnen- en begrippenlijst, waarin gebruikte bronnen en begrippen worden benoemd.

JURIDISCH EN ORGANISATORISCH KADER

2.1 INLEIDING

De Woningwet 2002 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 2002 het wettelijk kader vastgelegd via inhoudelijke en procedurele vereisten. Deze vereisten betreffen de inhoud van de welstandsnota en de procedurele totstandkoming ervan. Daarbij is tevens een koppeling gemaakt tussen het nieuwe welstandsbeleid en de vernieuwde indeling van de vergunningplicht van bouwwerken.

2.2 HET WELSTANDSTOEZICHT VÓÓR 1 JANUARI 2003

De basis van het 'oude' welstandstoezicht was ondergebracht in artikel 12 van de Woningwet 1991. De welstandseisen waren gespecificeerd tot welstandscriteria, opgenomen in de gemeentelijke bouwverordening. De Woningwet 1991 bood ook de mogelijkheid om welstandsvrije gebieden aan te wijzen. De gemeenteraad van Helmond heeft van deze mogelijkheid geen gebruik gemaakt.

Wel is in het kader van het "Handhavingsbeleid ruimtelijke kwaliteit" uit 1997 voor een aantal items specifiek welstandsbeleid ontwikkeld (erfafscheidingen, schotelantennes, handelsreclames, rolluiken). Daarnaast is voor bepaalde (ontwikkelings)gebieden een specifiek welstandbeleid vastgesteld door

middel van zogenaamde beeldkwaliteitplannen. Met name kunnen in dat kader worden genoemd de beeldkwaliteitplannen voor De Groene Loper, Dierdonk, Brandevoort, De Akkers, Houtse Akker, Centrum, Groot Schooten en Suytkade. Om in de gebouwde omgeving het fenomeen reclame beheersbaar te houden is het voor gemeenten van belang hierover een afgewogen beleid voor te formuleren. Deze paragraaf verschaft duidelijkheid omtrent de wijze waarop de welstandscommissie in voorkomende gevallen toetst. Elke aanvraag wordt echter, zoals de wet dat eist, individueel beoordeeld zowel op zichzelf als in relatie tot de omgeving.

In Helmond is de advisering over redelijke eisen van welstand opgedragen aan de welstandscommissie. Afdoening middels mandatering aan een lid van de commissie of aan een subcommissie was mogelijk. De (tweewekelijkse) vergaderingen van de welstandscommissie waren niet openbaar. Wel bestond voor de aanvrager of zijn architect mogelijkheid om het bouwplan in de vergadering toe te lichten.

2.3 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 voorbereiding van een nieuwe welstandsnota, maar ook bij een wijziging of aanvulling ervan 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 2002 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 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 welstandsnota in werking treedt.

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

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

2.4 VERANTWOORDING WELSTANDBELEID

De gemeenteraad bepaalt als hoogste gemeentelijke 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 bouwvergunning.

JURIDISCH EN ORGANISATORISCH KADER

De advisering in het kader van het welstandstoezicht ligt bij de welstandscommissie. De Woningwet 2002 biedt de keuze uit een meervoudige welstandscommissie en een enkelvoudige commissie in de vorm van een stadsbouwmeester. In de gemeente Helmond is gekozen voor advisering door een meervoudige welstandscommissie.

Met het oog op een betere controleerbaarheid van het welstandstoezicht heeft de wetgever in de Woningwet 2002 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.

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 lichte bouwvergunning 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.

Beide jaarverslagen zullen uiterlijk 1 juli van 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 en aanvulling dan wel wijziging van de welstandsnota.

2.5 WIJZIGING/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 gebouw object.

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

Een wijziging/aanvulling van de welstandsnota vindt plaats op dezelfde wijze als de totstandkoming ervan (zie paragraaf 2.3).

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 beeldkwaliteitplan 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.

Sinds de vaststelling van de welstandsnota (maart 2004) is de nota slechts op enkele detailpunten aangepast. In september 2004 hebben B&W deze punten bij wijze van explicatie vastgesteld. In het Jaarverslag Welstandscommissie 2004 - 2005 zijn deze punten toegelicht.

2.6 JURIDISCHE STATUS VAN DE WELSTANDSNOTA

Met de welstandsnota wordt invulling gegeven aan de in artikel 12 van de Woningwet 2002 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 bouwaanvragen 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.

2.7 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 44 van de Woningwet, de bouwvergunning voor het bouwplan worden verleend.

De advisering over de welstandsaspecten van een bouwplan is opgedragen aan de welstandscommissie. De adviezen van deze commissie op basis van de in de welstandsnota opgenomen criteria spelen een belangrijke rol bij de besluitvorming over bouwaanvragen. De uiteindelijke besluitvorming met betrekking tot bouwaanvragen berust bij het college van burgemeester en wethouders. Deze bevoegdheid kan worden gemandateerd. In bepaalde gevallen kan het college gemotiveerd afwijken van het welstandsadvies (zie paragraaf 2.12).

2.7.1 Supervisie

Voor sommige gebieden (w.o. Brandevoort) wordt gewerkt met supervisie. Dit met het oog op de bewaking van de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van het betreffende gebied, die veelal is vastgelegd in een beeldkwaliteit- of masterplan. Hiertoe is van gemeentewege een zelfstandig supervisor aangesteld. De supervisor voert als extern of ambtelijk deskundige de eerste gesprekken - het vooroverleg - met de gemeente, planindieners, ontwerpers en andere belanghebbenden, verzamelt relevante informatie en bereidt de behandeling van bouwplannen in de welstandscommissie voor. De plannen worden door de supervisor van een bindend advies voorzien en vervolgens ter formele vaststelling aan de welstandscommissie voorgelegd.

Op verzoek kan de supervisor in de bouwplanontwikkeling begeleiden, waarbij de criteria als neergelegd in de welstandsnota het kader vormen. De supervisor staat in nauw contact met de welstandscommissie, maar maakt er - gezien het verzoek van onafhankelijkheid - geen deel van uit.

2.8 WELSTANDSTOEZICHT EN DE INDELING VERGUNNINGPLICHT BOUWWERKEN

Op het welstandstoezicht zoals dat in de Woningwet 2002 zijn basis vindt, is de in de wet neergelegde nieuwe indeling voor bouwwerken van invloed.

In de volgende paragrafen (2.8.1 tot en met 2.8.7) wordt dit onderscheid nader uiteengezet.

2.8.1 Onderscheid in vergunningplicht voor bouwwerken

De Woningwet 2002 kent de volgende indeling in bouwwerken:

- 1 vergunningvrije bouwwerken;
 - 2 licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken;
 - 3 regulier-bouwvergunningplichtige bouwwerken.
- Met deze nieuwe indeling is de tot 1 januari 2003 bestaande categorie meldingsplichtige bouwwerken op grond van het Besluit meldingsplichtige bouwwerken komen te vervallen. Deze bouwwerken zijn grotendeels onder de nieuwe categorie vergunningvrij ondergebracht en voor het overige onder de categorie licht-vergunningplichtige bouwwerken.

2.8.2 Vergunningvrije bouwwerken

Ingevolge artikel 43 lid 1 van de Woningwet is geen bouwvergunning vereist voor het bouwen:

- a ingevolge een aanschrijving van burgemeester en wethouders
- b dat tot het gewone onderhoud behoort, of
- c dat bij algemene maatregel van bestuur is aangemerkt als van beperkte betekenis, waarbij tevens voorschriften kunnen worden gegeven omtrent het gebruik van het bouwwerk of de standplaats. Bedoeld zijn hier in de het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken aangewezen vergunningvrije bouwwerken.

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 nooit vergunningvrij.

JURIDISCH EN ORGANISATORISCH KADER

De bouwvergunningvrije bouwwerken zijn opgenomen in de artikelen 2 en 3 van het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken d.d. 13 juli 2002 (Stb. 410, 2002). Het betreft een landelijk uniforme lijst met een uitputtende opsomming. Gemeenten mogen van deze lijst niet afwijken of er eigen regels aan toevoegen.

Bouwvergunningvrij 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.

2.8.3 Beperkingen in vergunningvrij bouwen

Ten aanzien van het vergunningvrij bouwen zijn enkele beperkingen van toepassing. Het betreft op de eerste plaats de plaatsgebonden randvoorwaarden opgenomen in de artikelen 2 en 3 van het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken:

a de anti-cumulatieregeling;

om ongewenste dichtslibbing en een aaneenschakeling van vergunningvrije bouwwerken te voorkomen is in het Besluit de randvoorwaarde opgenomen dat het bouwen van deze - in arti-

kel 2 opgenomen - bouwwerken niet tot gevolg mag hebben dat het oorspronkelijk bij het gebouw aansluitende zij- of achtererf voor meer dan 50% mag zijn bebouwd met een maximum van 30 m² aan bouwvergunningvrije bouwwerken.

b recreatiewoningen en tijdelijke bouwwerken: vanuit planologisch oogpunt en permanent gebruik is het ongewenst dat aan, bij of op recreatiewoningen en tijdelijke bouwwerken bouwvergunningvrij aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en dakkapellen kunnen worden gerealiseerd. Met het oog daarop is het bouwen van deze bouwwerken in die gevallen niet bouwvergunningvrij, maar licht-bouwvergunningplichtig aangemerkt.

Licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken worden wel aan een welstandstoets onderworpen, zoals hierna in paragraaf 2.8.5 blijkt.

2.8.4 Voor- en achterkantbenadering

Naast de in paragraaf 2.8.3 genoemde beperkingen is voor het daadwerkelijk bouwvergunningvrij zijn ook nog bepalend de situering van een bouwvergunningvrij bouwwerk namelijk gebouwd aan de voorkant of aan de achterkant van een gebouw.

Onder de 'voorkant' wordt verstaan:

- 1 de voorgevel, het voorerf en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw, en
- 2 de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) gekeerd is naar de weg of het openbaar groen.

Aan de voorkant is een bouwwerk minder snel bouwvergunningvrij en wordt meer preventief toezicht gehouden dan aan de achterkant. Dit heeft te maken met het bewaken van een goede opbouw van de omgeving met groen, bestrating en bebouwing (stedenbouwkundige redenen) en het uiterlijk van het bouwwerk (welstandsaspect).

Het gaat om de volgende bouwwerken:

- aan- en uitbouwen (zoals erkers en serres),
- bijgebouwen en overkappingen (zoals schuurtjes, garages en carports),
- kozijn- en gevelwijzigingen,
- dakkapellen en
- erf- of perceelsafscheidings hoger dan 1 meter en vanaf 1 meter achter de voorgevellijn hoger dan 2 meter.

Wanneer een in beginsel bouwvergunningvrij bouwwerk onder bovengenoemde opsomming valt en aan de 'voorkant' is gesitueerd, is het niet bouwvergunningvrij, maar licht-bouwvergunningplichtig en moet er dus wel sprake zijn van preventief welstandstoezicht.

2.8.5 Licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken

Het licht-bouwvergunningplichtig bouwen is ondergebracht in de artikelen 4, 5 en 6 van het Besluit bouwvergunningvrije en licht-vergunningplichtige bouwwerken.

Onder de lichte bouwvergunningplicht zijn gebracht:

- 1 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, dat in beginsel bouwvergunningvrij is;
- 2 het bouwen in een beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in de Monumentenwet 1988, dat in beginsel bouwvergunningvrij is; bouwwerken die niet op alle punten voldoen aan de ruimtelijke randvoorwaarden zoals die voor vergunningvrij bouwen zijn gesteld (te groot, te hoog etc.). Voor een aantal van deze bouwwerken zijn in het Besluit nadere criteria gegeven (zie ook paragraaf 2.8.4).
- 3 tijdelijk bouwwerken of recreatiewoningen.

Aanvragen om een lichte bouwvergunning worden vooraf getoetst aan het bestemmingsplan of de krachtens zodanig plan gestelde eisen, de stedenbouwkundige voorschriften van de bouwverordening en de constructieve veiligheidsvoorschriften van het Bouwbesluit. Ook dient toetsing plaats te vinden aan de redelijke eisen van welstand. Burgemeester en wethouders hoeven het bouwplan echter niet voor te leggen aan de commissie (art. 48, lid 1 Woningwet), maar mogen beoordeling overlaten aan een daartoe gemandateerde ambtenaar.

Beslistermijn aanvraag lichte bouwvergunning

Burgemeester en wethouders moeten op een aanvraag om een lichte bouwvergunning beslissen binnen 6 weken na ontvangst van de (ontvankelijke) aanvraag. Een mogelijkheid tot verdaging van de beslissing is er niet.

De beslistermijn betreft een fatale termijn: overschrijding ervan leidt tot een bouwvergunning van rechtswege. De fatale termijn geldt echter niet in die gevallen waarin de aanvraag om lichte bouwvergunning in strijd is met bestemmingsplan.

2.8.6 Regulier-bouwvergunningplichtige bouwwerken

De reguliere bouwvergunning is een bouwvergunning als bedoeld in artikel 44 lid 1 van de Woningwet. Alle bouwwerken die niet vergunningvrij of licht-bouwvergunningplichtig zijn, zijn regulier-vergunningplichtig.

De toetsingscriteria voor de reguliere bouwvergunning betreffen op grond van artikel 44 van de Woningwet de voorschriften van:

- 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 bouwvergunning

Burgemeester en wethouders moeten op een aanvraag om een reguliere bouwvergunning beslissen

binnen 12 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 bouwvergunning van rechtswege. De fatale termijn geldt echter niet in die gevallen waarin de aanvraag om reguliere bouwvergunning in strijd is met bestemmingsplan.

2.8.7 De gefaseerde (reguliere) bouwvergunningverlening

In de Woningwet is in de artikelen 56a en 56b een regeling opgenomen met betrekking tot een gefaseerde vergunningverlening. Deze betreft alleen bouwwerken waarvoor een regulier bouwvergunning nodig is.

Wordt een bouwaanvraag gefaseerd ingediend, dan dient daarop door burgemeester en wethouders ook gefaseerd te worden beslist.

Een gefaseerde vergunningverlening kan tijd- en kostenbesparend werken, aangezien met de definitieve bouwtechnische uitwerking van een bouwplan kan worden gewacht tot het moment dat zekerheid is verkregen over de aanvaardbaarheid van het bouwplan voor wat betreft de welstands- en planologische toetsing.

Eerste fase

In de eerste fase wordt getoetst aan de stedenbouwkundige bepalingen van de bouwverordening, het bestemmingsplan en de redelijke eisen van welstand. Als die toetsing positief uitvalt, resulteert dat in de 'bouwvergunning eerste fase'. In deze fase komt dus het welstandsadvies tot stand.

JURIDISCH EN ORGANISATORISCH KADER

De 'bouwvergunning eerste fase' betreft een beschikking waartegen op grond van de Algemene wet bestuursrecht de mogelijkheid van bezwaar en beroep open staat.

Tweede fase

In de tweede fase vindt toetsing plaats aan het Bouwbesluit en de niet-stedenbouwkundige eisen van de bouwverordening (o.a. toetsing op bodemverontreiniging). In de tweede fase kan niet meer worden getoetst aan de weigeringsgronden van de eerste fase, tenzij er wijzigingen in het bouwplan optreden (art. 56a lid 8 Woningwet). Ook de vergunning tweede fase is een beschikking waartegen de mogelijkheid van bezwaar en beroep openstaat. De indiening van een bouwaanvraag tweede fase dient binnen 2 jaar na onherroepelijk worden van de vergunning eerste fase te worden ingediend. Wordt deze termijn overschreden, dan vervalt de vergunning eerste fase.

Met de uitvoering van het bouwplan mag pas worden begonnen als beide gefaseerde vergunningen zijn verleend.

Termijnen

De beslistermijn voor zowel de eerste als de tweede fase bedraagt voor elke fase maximaal 6 weken. Burgemeester en wethouders hebben de mogelijkheid om in beide fasen éénmaal de behandeling te verdagen met 6 weken. De totale maximale beslistermijn bedraagt derhalve 12 respectievelijk 24 weken ingeval van verdaging.

2.9 DE WELSTANDSCOMMISSIE

2.9.1 Samenstelling

De welstandscommissie van de gemeente Helmond bestaat ten minste uit een voorzitter en twee leden, waarvan ten minste twee leden deskundig zijn op het gebied van architectuur, ruimtelijke kwaliteit dan wel cultuurhistorie.

Voor de voorzitter en leden worden twee plaatsvervangers aangewezen die hen bij afwezigheid kunnen vervangen.

De welstandscommissie kan slechts adviezen uitbrengen indien ten minste de voorzitter en twee leden aanwezig zijn en waarvan ten minste twee leden beschikken over deskundigheid op het gebied van welstand.

De voorzitter en leden van de welstandscommissie zijn onafhankelijk ten opzichte van het gemeentebestuur.

De welstandscommissie wordt bijgestaan door een secretaris. De secretaris maakt geen deel uit van de welstandscommissie.

De voorzitter heeft als taken:

- 1 Het bewaken van de onafhankelijke besluitvorming;
- 2 Het toezien op het goed functioneren van de welstandscommissie en het bewaken van de kwaliteit van de advisering;
- 3 Het leiden van de welstandsvergadering;
- 4 Het formuleren van het advies van de commissie;
- 5 Het naar buiten toe treden als spreekbuis van de commissie;

De leden hebben als taak om op grond van hun vakmanschap, inzicht en plaatselijke kennis, in onderlinge discussie, een op basis van de welstandscriteria, kwalitatief goed oordeel te vormen over de ingediende plannen.

De secretaris heeft als taken:

- 1 Het voorbereiden van behandeling van de plannen het zorgdragen van het vergaren van informatie;
 - 2 Het schriftelijk vastleggen van de welstandsadviezen en het bewaken van de vakinhoudelijke kwaliteit en de consistentie van deze adviezen;
 - 3 Het onderhouden van de contacten op werkniveau met het gemeentebestuur, het ambtelijk apparaat en de indieners van de bouwplannen;
 - 4 Het geven van een toelichting op de door de welstandscommissie uitgebrachte adviezen.
- De secretaris wordt bijgestaan door een assistent.

2.9.2 Benoeming en zittingsduur

De voorzitter en de overige leden van de welstandscommissie en hun plaatsvervangers worden op voorstel van burgemeester en wethouders benoemd en ontslagen door de gemeenteraad. In artikel 12c, lid 4 van de Woningwet 2002 is bepaald, dat de leden van de welstandscommissie voor een termijn van ten hoogste drie jaar benoemd. Zij kunnen eenmaal worden herbenoemd voor een periode van nog eens ten hoogste drie jaar.

Voor zittende leden begint de periode van drie jaar op het tijdstip van inwerkingtreding van de gewijzigde Woningwet (1 januari 2003). Het overgangsrecht (artikel VII, lid 6 Woningwet 2002) bepaalt dat het lidmaatschap van leden die op moment van inwerkingtreding van de wet al meer dan drie jaar lid zijn van de welstandscommissie, daarna niet meer kan worden verlengd.

In het reglement van orde van de welstandscommissie, dat als bijlage 9 bij de verordening is vastgesteld, zijn de benoemingsprocedures neergelegd.

2.9.3 Afdoening bij mandaat

De welstandscommissie kan de advisering over een aanvraag om advies mandateren aan een of meerdere daartoe aangewezen leden waaronder de voorzitter. Bouwplannen waarvan volgens deze leden het oordeel van de welstandscommissie als bekend mag worden verondersteld, worden door de aangewezen leden van advies voorzien.

In elk geval van twijfel legt de gemandateerde het bouwplan alsnog voor aan de welstandscommissie. Behandeling van bouwplannen onder mandaat is openbaar. Indien burgemeester en wethouders - al dan niet op verzoek van de aanvrager - een verzoek doen tot niet-openbare behandeling, dan dienen burgemeester en wethouders daaraan klemmende redenen op grond van artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur ten grondslag te leggen

2.9.4 Taken van de welstandscommissie

Op het gebied van welstand is de commissie belast met de volgende wettelijke taken:

- 1 het uitbrengen van advies omtrent regulier-vergunningplichtige bouwvoorvragen (voor onderscheid in bouwvoorvragen: zie paragraaf 2.8);
- 2 het uitbrengen van advies over licht-vergunningplichtige bouwvoorvragen aan de voorzijde;
- 3 het uitbrengen van advies over licht-vergunningplichtige bouwvoorvragen betreffende monumenten en panden gelegen in een beschermd stads- of dorpsgezicht;
- 4 het uitbrengen van advies over licht-vergunningplichtige bouwvoorvragen aan de achterzijde die niet voldoen aan de welstandscriteria voor veel voorkomende kleine bouwvoorplannen, maar die vanuit visueel ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar lijken;
- 5 het verzorgen van 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 sig-

- 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 de beoordeling van aanvragen voor reclames;
- 7 het adviseren over het toepassen van de excessenregeling;
- 8 het bevorderen van de openbaarheid van het welstandstoezicht en het stimuleren van de discussie over de ruimtelijke kwaliteit binnen de gemeente.

2.10 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.

JURIDISCH EN ORGANISATORISCH KADER

2.10.1 Loketcriteria

Om het de aanvrager zo gemakkelijk mogelijk te maken is de gemeente verplicht om in de welstandsnota met betrekking tot een aantal licht-vergunningplichtige bouwwerken de welstandseisen zo gedetailleerd mogelijk aan te geven. Deze eisen worden loketcriteria genoemd.

In artikel 7 van het Besluit bouwvergunningvrije en licht-vergunningplichtige bouwwerken is bepaald dat deze criteria "de welstand uitputtend beschrijven". De beschrijving mag niet voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Ingevolge artikel 7 mogen zij uitsluitend betrekking hebben op de plaatsing (i.e. situering), de vorm, de maatvoering, het materiaalgebruik en de kleur van het bouwwerk.

Aan de hand van de criteria kan de aspirant-bouwer als het ware vooraf zelf beoordelen of zijn bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

In deze welstandsnota zijn de loketcriteria ondergebracht in de 'Welstandscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen' (Hoofdstuk 7). Deze criteria zijn van toepassing op licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken zowel aan de voorkant als aan de achterkant.

Indien het een bouwwerk voldoet aan de loketcriteria, dan wordt het bouwplan niet voorgelegd aan de welstandscommissie, maar zal de aanvraag direct via vergunningverlening worden afgedaan. De toetsing aan de loketcriteria wordt dus gemandateerd aan een ambtenaar. Voldoet het bouwplan niet aan de loketcriteria, dan wordt het bouwplan voorgelegd aan de welstandscommissie.

2.10.2 Principeverzoek en schetsplan

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 (gefaseerde) bouwaanvraag, 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. Overigens kan ook een supervisor in een dergelijk proces een belangrijke rol spelen (zie paragraaf 2.7.1). 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 bouwaanvraag gaat. Tevoren dient ook bij een principeverzoek vast te staan of het betreffende bouwplan of de ontwikkeling planologisch aanvaardbaar is.

2.11 INDIENINGSVEREISTEN

In het Besluit indieningsvereisten aanvraag bouwvergunning van 13 juli 2002 (Stb. 2002, 409) is neergelegd welke gegevens ten behoeve van de aanvraag bouwvergunning bij burgemeester en wethouders moeten worden ingediend. In het

Besluit 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.

In paragraaf 1.2.2 van de bijlage worden de gegevens en bescheiden ten behoeve van toetsing aan welstandscriteria vermeld. Dit betreft de volgende gegevens en bescheiden:

- a tekeningen van alle gevels van het bouwwerk, inclusief de gevels van belendende bebouwing;
- b detailtekeningen van gezichtsbepalende delen van het bouwwerk;
- c foto's van de bestaande situatie en de omliggende bebouwing;
- d opgave materiaal- en kleurgebruik van toe te passen bouwmaterialen (uitwendige scheidingsconstructie).

In paragraaf 3.2.3 van de bijlage 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 het besluit wordt als schaal voor tekeningen in paragraaf 2.2. het volgende aangegeven:

- situatietekeningen: schaal 1:1000;
- geveltekeningen: schaal 1:100 of 1:200, afhankelijk van de grootte van het bouwwerk;
- detailtekeningen: 1:5, 1:10 of 1:20 bij schaal 1:100 (geveltekeningen)
1:50 of 1:100 bij schaal 1:200 (geveltekeningen).

2.12 AFWIJKING VAN HET WELSTANDSADVIES DOOR B&W

Bestuurlijk is het college van burgemeester en wethouders verantwoordelijk voor de afgifte van bouwvergunningen. Evenals onder de werking van de Woningwet 1991 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 bouwaanvraag en binnen de wettelijke beslistermijn, een second opinion worden gevraagd aan Welstandszorg Noord-Brabant. Ook deze second opinion heeft echter het karakter van een advies. Gelet op de wettelijke beslistermijnen zal zich deze situatie alleen voordoen bij een reguliere bouwaanvraag.
- 2 Afwijking op andere dan welstandelijke gronden:

Artikel 44 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.

2.13 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 of objectgerichte criteria of aan de criteria voor kleine veel voorkomende bouwplannen, 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

advies 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 bouwaanvraag.

2.14 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 bouwvergunning dan wel bij het schetsplan / principeverzoek.

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 Akkoord:
het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand binnen het kader van de in de

JURIDISCH EN ORGANISATORISCH KADER

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 Niet akkoord:

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 en principeverzoeken kan de commissie haar advies ook verwoorden middels:

4 Akkoord, 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 hoeft niet opnieuw ter beoordeling aan de commissie te worden voorgelegd.

5 Akkoord met de hoofdopzet 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.

2.15 TERMIJN VAN ADVISERING

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

Met betrekking tot de adviestermijn dient een onderscheid te worden gemaakt in het soort te verlenen bouwvergunning:

1 Lichte bouwvergunning:

over een bouwplan waarvoor een lichte bouwvergunning kan worden verleend, brengt de welstandscmissie het advies uit binnen 3 weken, nadat door of namens burgemeester en wethouders daarom is verzocht.

2 Reguliere bouwvergunning:

a Niet-gefaseerde bouwaanvraag:

voor een bouwplan waarvoor een reguliere bouwvergunning (niet gefaseerd) dient te worden verleend, bedraagt de adviestermijn 6 weken.

b Gefaseerde bouwaanvraag:

indien sprake is van een gefaseerde bouw-aanvraag bedraagt de adviestermijn in de eerste fase 3 weken.

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

Burgemeester en wethouders kunnen in hun verzoek om advies aan de welstandscmissie, 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 om een lichte bouwvergunning langer is dan de in artikel 46 lid 1 sub a van de Woningwet bedoelde termijn van zes weken;
- indien de termijn van afdoening van de aanvraag om een reguliere bouwvergunning langer is dan de in artikel 46 lid 1 sub b van de Woningwet bedoelde termijn van twaalf weken;
- indien de termijn van afdoening van de aanvraag om een reguliere bouwvergunning eerste fase langer is dan de in artikel 46 lid 1 sub c van de Woningwet bedoelde termijn van zes weken.

Verlening van genoemde termijnen zijn aan de orde in geval er een planologische vrijstellingsprocedure (op grond van artikel 15 of 19 WRO).

Er moet echter rekening mee worden gehouden dat in de vrijstellingsprocedure een welstandsadvies over het betrokken bouwplan dient te worden meegenomen.

2.16 OPENBAARHEID VAN VERGADERING EN MONDELINGE TOELICHTING

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

De agenda voor de vergadering van de commissie wordt tijdig op een daartoe geschikte wijze 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.

De openbaarheid betreft in elk geval de formele bouwvoorvragen. De behandeling van principe-aanvragen en schetsplannen kunnen ook buiten openbaarheid geschieden.

Indien de aanvrager van de bouwvergunning hierom bij het indienen van de aanvraag om bouwvergunning heeft verzocht, wordt deze door of namens de welstandscommissie in staat gesteld tot het geven van een toelichting op het bouwplan. In het geval dat 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 bouwvergunning een uitnodiging te ontvangen voor de vergadering van de commissie, waarin de aanvraag wordt behandeld.

Aanvragers van een bouwvergunning of een principeverzoek hebben in toelichtende zin spreekrecht. In het reglement van orde van de welstandscommissie (als bijlage bij de bouwverordening) is dit procedurele aspect nader uitgewerkt.

2.17 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 bouwvergunningverlening. Tegen het uiteindelijke besluit tot verlening van de bouwvergunning kunnen belanghebbenden wel bezwaar maken. Dit op grond van de Algemene wet bestuursrecht.

Is men het dus niet eens met het welstandsoordeel over een bepaald bouwplan, dan dient men bezwaar te maken tegen de uiteindelijke beslissing op de aanvraag om bouwvergunning, 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 (bouwvergunning) heeft genomen. De reclamant krijgt vervolgens een uitnodiging om zijn bezwaar mondeling toe te lichten in de commissie bezwaar- en beroepschriften. 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.

2.18 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.

2.18.1 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 stedenbouwkundi-

JURIDISCH EN ORGANISATORISCH KADER

ge paragraaf (met een verwijzing naar het welstandsbeleid) opgenomen. De welstandscommissie kan hierbij om advies worden gevraagd.

2.18.2 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.

Zoals hiervoor in paragraaf 2.2 reeds is aangegeven zijn in Helmond beeldkwaliteitplannen vastgesteld voor De Groene Loper, Dierdonk, Brandevoort, De Akkers, Houtse Akker, Centrum, Groot Schooten en Suytkade.

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 komen, zoals hiervoor reeds is gesteld, over het algemeen naast architectonische aspecten tevens ruimtelijke randvoorwaarden aan de orde.

Daarnaast dient in tegenstelling tot een beeldkwaliteitplan de welstandsnota en een wijziging/aanvulling daarvan de inspraakprocedure te doorlopen en te worden vastgesteld door de gemeenteraad. Dat is een wettelijk vereiste.

Indien het de bedoeling is het beeldkwaliteitplan een toetsingsfunctie toe te kennen en het architectonisch gedeelte ervan onderdeel te laten uitmaken

van het gemeentelijke welstandbeleid, dan zal het beeldkwaliteitplan dezelfde procedure moeten doorlopen als vereist voor de welstandsnota: inspraak en vaststelling door de gemeenteraad.

Het is zaak om al tijdens deze procedure duidelijk onderscheid te maken tussen het architectonische deel en de overige onderdelen van het beeldkwaliteitplan.

Dit kan bijvoorbeeld door dit onderdeel in een identieke vorm te gieten als die van de welstandsnota. In het kader van de rechtszekerheid dient tevens expliciet te worden aangegeven, dat het welstandsdeel als wijziging/aanvulling onderdeel zal gaan uitmaken van de welstandsnota. Het onderscheid dient ook tot uitdrukking te komen in het vaststellingsbesluit, dat uiteen dient te vallen in twee onderdelen, één besluitpunt met betrekking tot het onderdeel welstandscriteria en één besluitpunt met betrekking tot de ruimtelijke criteria.

Vervolgens wordt na de vaststelling van het beeldkwaliteitplan, het architectonische gedeelte letterlijk opgenomen in of (als bijlage) toegevoegd aan de welstandsnota (in tekst en kaart).

2.18.3 Monumenten

Voorop dient te worden gesteld, dat in de Woningwet 2002 - 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 nooit vergunningvrij is.

Wanneer een te verbouwen bouwwerk onder de werking valt van de Monumentenwet 1998 of van

een gemeentelijke of provinciale monumentenverordening (bouwwerk betreft een monument of is gelegen binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht), is naast een bouwvergunning 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 uitgangspunt.
- In de welstandstoetsing wordt het te wijzigen bouwwerk beoordeeld naar redelijke eisen van welstand van het bouwwerk op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving. Deze toetsing geschiedt aan de hand van de in de welstandsnota vastgelegde welstandscriteria. De welstandsbeoordeling heeft niet de conservering van het bouwwerk tot uitgangspunt.

Toetsing in het kader van de monumentenvergunning vindt plaats door de monumentencommissie, die zelfstandig kan functioneren dan wel gecombineerd of geïntegreerd met de welstandscommissie. Beide toetsingen dienen echter onafhankelijk van elkaar te geschieden en ook te leiden tot twee afzonderlijke adviezen aan burgemeester en wethouders.

JURIDISCH EN ORGANISATORISCH KADER

De gemeente Helmond is naar aanleiding van de vaststelling van de Monumentenverordening 1997 is door de gemeenteraad een monumentencommissie en een monumentenbeheerscommissie ingesteld.

De 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 een andere zaken betreffende de monumentenzorg.

De monumentenbeheerscommissie heeft als taak het college van burgemeester en wethouders te adviseren met betrekking tot aanvragen voor een vergunning in het kader van de Monumentenverordening 1997 of de Monumentenwet 1988. Deze commissie wordt gevormd door de welstandscommissie aangevuld met twee deskundigen op het terrein van de monumentenzorg. De verbinding tussen beide commissies is gelegd door voornoemde deskundigen op het terrein van monumenten te rekruteren uit de monumentencommissie.

In Helmond bestaat de gemeentelijke monumentenlijst uit vele gemeentelijke monumenten. Een uitbreiding van deze lijst is in voorbereiding. Het betreft een uitbreiding met panden die in het kader van het Monumenten Selectie Project aanvankelijk waren voorgedragen voor de rijksmonumentenlijst maar die daarvoor uiteindelijk te licht zijn bevonden. Deze zijn, omdat deze voordracht nog niet heeft plaatsgevonden (en dus nog geen vaststaand beleid betreft), dan ook nog niet opgenomen in deze nota. De gemeentelijke monumentenlijst omvat de periode tot en met 1940.

In de gemeente zijn daarnaast vele rijksmonumenten aanwezig.

2.19 HANDHAVING EN EXCESSENREGELING

In 1997 is door de gemeenteraad het 'Handhandhavingsbeleid in het kader van de ruimtelijke kwaliteit' vastgesteld. Daarnaast is in sommige gedeelten van de gemeente het ruimtelijk kwaliteitsbeleid vastgelegd in beeldkwaliteitplannen.

Integrale preventieve en repressieve handhaving in brede zin heeft zowel politieke als bestuurlijke prioriteit. De gemeente zal een actief beleid voeren 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 bouwvergunning krijgt de eigenaar 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 bouwvergunning behoeft te worden aangevraagd (vergunningvrije bouwwerken) moeten aan minimale welstandseisen voldoen. Volgens artikel 13a 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 Helmond 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. Vaak heeft dit betrekking op:

- het afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving,
- het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk,
- armoedig materiaalgebruik,
- toepassing van felle of contrasterende kleuren.

Vergunningvrije bouwwerken die voldoen aan de welstandscriteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken zijn in elk geval niet in strijd met redelijke eisen van welstand.

JURIDISCH EN ORGANISATORISCH KADER

2.20 OVERGANGSREGELING

Het proces van afhandelen van bouwaanvragen vraagt een zekere tijd. Op het moment van inwerkingtreding van de welstandsnota zullen er dan ook zeker bouwaanvragen 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 Helmond wordt in het kader van de overgangsregeling gehandeld als hierna is aangegeven.

Op een aanvraag om bouwvergunning, vrijstelling of toestemming anderszins, die is ingediend vóór het tijdstip waarop deze 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 diverse beeldkwaliteitplannen van toepassing.

De welstandscriteria die in de volgende hoofdstukken geformuleerd worden, zijn maatgevend voor de gemeentelijke welstandbeoordeling in het kader van de nieuwe Woningwet. 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 schaalniveaus en lagen beschrijvingen gegeven waaruit welstandscriteria worden geformuleerd. Deze vormen het kader waarbinnen concrete bouwinitiatieven getoetst worden. Om uiteindelijk op het niveau van het bouwperceel een set criteria te kunnen genereren, is het belangrijk om de verbanden en samenhang tussen de verschillende schaalniveaus 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 opgebouwd uit de volgende aspecten:

- algemene, universele welstandscriteria;
- welstandscriteria voortkomend uit de kenmerken van de te onderscheiden bebouwingstypen;
- welstandscriteria voor specifieke ensembles;
- welstandscriteria voor veel voorkomende, kleine bouwplannen, de zogenaamde loketcriteria.

In de volgende paragraaf worden in het kort voornoemde aspecten beschreven. Waarna in de navolgende paragrafen de samenhang en plaats binnen de geografische uitwerking wordt beschreven.

3.1 OPZET BEOORDELINGSKADER

De aspecten die in deze paragraaf kort beschreven worden zijn in de hoofdstukken 4 t/m 7 nader uitgewerkt.

Hoofdstuk 4 gaat in op de **algemene welstandscriteria**. De algemene welstandscriteria richten zich op de zeggingskracht en het vakmanschap van het architectonisch ontwerp en zijn terug te voeren op universele kwaliteitsprincipes. De algemene welstandscriteria worden explicieter gemaakt in gebiedsgerichte, objectgerichte en/of loketcriteria. De algemene welstandscriteria geven aan welke interpretatieruimte burgemeester en wethouders en de welstands-, monumentencommissie hebben bij het hanteren van de beoordelingskaders of in een bijzondere situatie waarbij deze beoordelingskaders niet van toepassing zijn. Tevens zullen de algemene welstandscriteria van toepassing verklaard worden indien er uit het gebiedsgerichte welstandsbeleid geen onderscheidende welstandscriteria te benoemen zijn.

De gemeente Helmond bestaat uit verschillende woon- en werkgebieden die ieder eigen stedenbouwkundige en architectonische eigenschappen bezitten. Er wordt een aantal bebouwingstypen onderscheiden. Deze worden beschreven in **hoofdstuk 5 'bebouwingstypen'**. De bebouwingstypen bestaan uit een beschrijving van de kenmerken van de verschillende bebouwde deelgebieden in de gemeente en daaraan gekoppeld de welstandscriteria voor het betreffende type.

Binnen enkele bebouwingstypen wordt een onderverdeling gemaakt naar stedenbouwkundige en

architectonische ensembles. Dit zijn bebouwingsclusters die dusdanige onderscheidende kenmerken bezitten dat hiervoor aparte criteria opgesteld kunnen worden.

In **hoofdstuk 6 'specifieke ensembles'** zal hier nader op worden ingegaan.

In **hoofdstuk 7** wordt de opzet van de sneltoets van **veel voorkomende kleine bouwplannen** beschreven. Deze welstandscriteria vormen een standaard voor de gehele stad.

De welstandscriteria moeten zoveel mogelijk objectief meetbaar zijn. Ze moeten als het ware per object op één A4'tje te beschrijven zijn, zodat de welstandstoets snel ambtelijk plaats kan vinden. De welstandscriteria voor veel voorkomende, kleine bouwplannen zijn al grotendeels in het bestaand beleid aanwezig.

Er worden onder andere welstandscriteria voor de volgende kleine bouwwerken opgesteld: reclames, erfafscheidingen, aanbouwen, dakkapellen, rolluiken, zonnecollectoren, erkers, serres, straatmeubilair, bijgebouwen. Voorbeelden van loketcriteria zijn o.a.:

- plaatsing;
- formaat;
- cumulatie (oppervlakte of percentage van erf);
- algemene vormgeving.

Alle van toepassing zijnde loketcriteria zijn overzichtelijk opgenomen in een aparte bijlage. Indien voor bepaalde gebieden andere loketcriteria zijn opgesteld zijn deze toegevoegd aan de algemene loketcriteria.

BEOORDELINGSKADER

3.2 SAMENHANG VAN DE CRITERIA

Voor de beoordeling van standaardbouwopgaven en kleine bouwwerken (die voldoen aan de criteria voor licht-vergunningplichtige bouwwerken) wordt gebruik gemaakt van de **Loketcriteria**.

Bouwaanvragen, die de reguliere procedure moeten volgen, in een bepaald gebied worden met behulp van de beschreven criteria beoordeeld. De gebiedskarakteristiek bestaat uit de karakteristiek en de **criteria van het bebouwingstype**, eventueel aangevuld met de karakteristiek en **criteria van een specifiek of ensemble**.

Bouwwerken die niet met behulp van de beschreven gebiedskarakteristiek te beoordelen zijn omdat zij daarvan zowel functioneel als morfologisch te veel afwijken worden beoordeeld aan de hand van de **algemene welstands-criteria**. Het gaat dan immers om de vraag of dit te realiseren bouwwerk door zijn bijzondere verschijningsvorm een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

3.3 WELSTANDSNIVEAU

Aan elk gebied in de gemeente Helmond is een welstandsniveau toegekend. De basis voor het welstandsniveau is gelegen in het bebouwingstype dat in een bepaald gebied voorkomt.

Binnen bebouwingstypen met sterk beeldbepalende waarden zijn de welstandscriteria, waaraan een bouwplan moet voldoen om te kunnen voldoen aan redelijke eisen van welstand, omvangrijker en concreter dan in een bebouwingstype zonder beeldbepalende waarde voor de omgeving.

Afhankelijk van de waarde en gevoeligheid van het gebied en de betekenis voor het aanzien van de openbare ruimte en de kern als geheel kan voor dat gebied een hoog (niveau 1), normaal (niveau 2), laag (niveau 3) of welstandsvrij (niveau 4) welstandsniveau vastgesteld worden. Afhankelijk van het welstandsniveau is het pakket van beoordelingsaspecten voor het betreffende gebied meer of minder flexibel opgesteld. Met het welstandsniveau geeft het gemeentebestuur in feite aan welk kwaliteitsniveau wordt verwacht in een bepaald gebied.

Aan elk gebied in Helmond is een welstandsniveau toegekend. De basis voor het welstandsniveau is gelegen in het bebouwingstype dat in een bepaald gebied aanwezig is. Voor elk bebouwingstype wordt een basiswelstandsniveau gehanteerd. In het hierna volgende schema is aangegeven welk basiswelstandsniveau voor welk bebouwingstype geldt. De basiswelstandsniveaus 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;

In het deel 'bebouwingstypen' wordt per bebouwingstype een motivering gegeven voor het gehanteerde basiswelstandsniveau. Korthedshalve wordt hier dan ook naar verwezen.

Beschrijving welstandsniveaus

Hierna wordt een beschrijving gegeven van de

basiswelstandsniveaus die in de gemeenten Helmond voor de verschillende gebieden worden gehanteerd. Voor de coderingen van de bebouwingstypen wordt verwezen naar hoofdstuk 5 van dit algemeen deel.

Niveau 1

In de eerste plaats zijn de gebieden aangewezen die van cruciale betekenis zijn voor het totaalbeeld van de kernen en het landschap. Verder is niveau 1 toegekend aan gebieden met hoge cultuurhistorische, architectonische, landschappelijke of stedenbouwkundige waarde. Daarom geldt voor de volgende gebieden of percelen welstandsniveau 1:

- Historische dorpsgebieden, historische bebouwinglinten en historische stedelijke bebouwing (H1, H2 en H3);
- Gesloten historische (woon)bebouwing, tuindorpen en tuinwijken (W1 en W3);
- Instituten (T3);
- De percelen van beschermde stads- en dorpsgezichten, gemeentelijke en rijksmonumenten;
- Specifieke ensembles.

Niveau 2

Onder dit niveau vallen de gebieden die om een zorgvuldige afstemming vragen van nieuwe bouwkundige ingrepen. Niveau 2 is van toepassing op de meeste coherente woon-, werk- en leefomgevingen. Daarom geldt voor de volgende gebieden of percelen welstandsniveau 2:

- Parkachtige (woon)bebouwing, traditionele strokenbebouwing, geïndustrialiseerde (woon)bebouwing, thematische inbreidingen en thematische uitbreidingen en individuele

BEOORDELINGSKADER

woningbouw met samenhang (W2, W4, W5, W7, W8, W9 deelttype 1);

- Bedrijfsbebouwing in samenhang (B2);
- Parken, groengebieden en sportcomplexen, boerenerven (G1 en G3);
- Hoogbouw en op zichzelf staande bebouwing (T1 en T4).

Niveau 3

Niveau 3 geldt in principe alleen voor gebieden met een beperkte betekenis voor de openbare ruimte, zoals industrieterreinen, of gebieden waar zeer bewust gekozen is voor een grote mate van vrijheid. Deze gebieden kunnen afwijkingen van de bestaande ruimtelijke structuur (voor zover aanwezig) zonder al te veel problemen verdragen. Er zal bij de welstandstoetsing niet gedetailleerd op architectonische kwaliteiten worden beoordeeld.

Onder dit niveau vallen bijvoorbeeld op zichzelf

gelegen gebieden die weinig invloed uitoefenen op de omgeving, bedrijventerreinen met een laag representatief gehalte en gebieden waar de beeldwaarde weinig prioriteit heeft. Daarom geldt voor de volgende gebieden of percelen welstandsniveau 3:

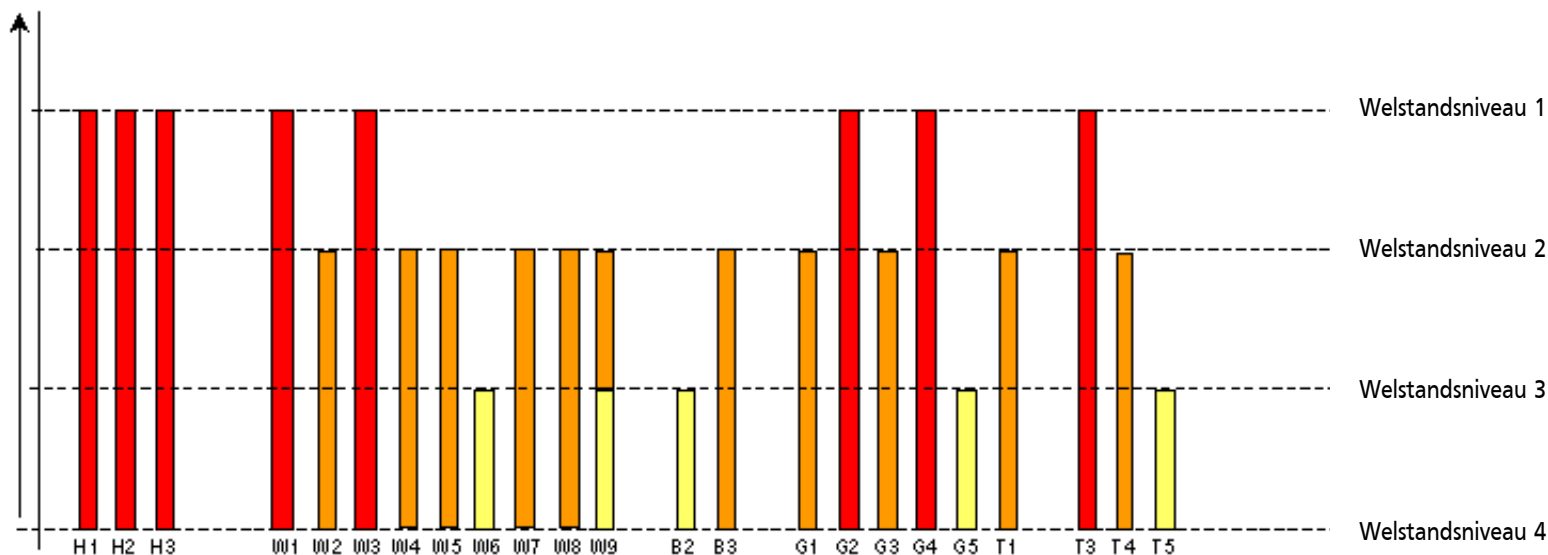
- Woonerven en individuele woonbebouwing (W6 en W9 deelttype 2);
- Op zichzelf staande bedrijfsbebouwing, kantoorbebouwing (B2 deelttype 2, B3);
- Natuurgebieden, woningen in recreatieparken (G4);
- Woonwagenlocaties (T5).

Verhoging of verlaging welstandsniveau

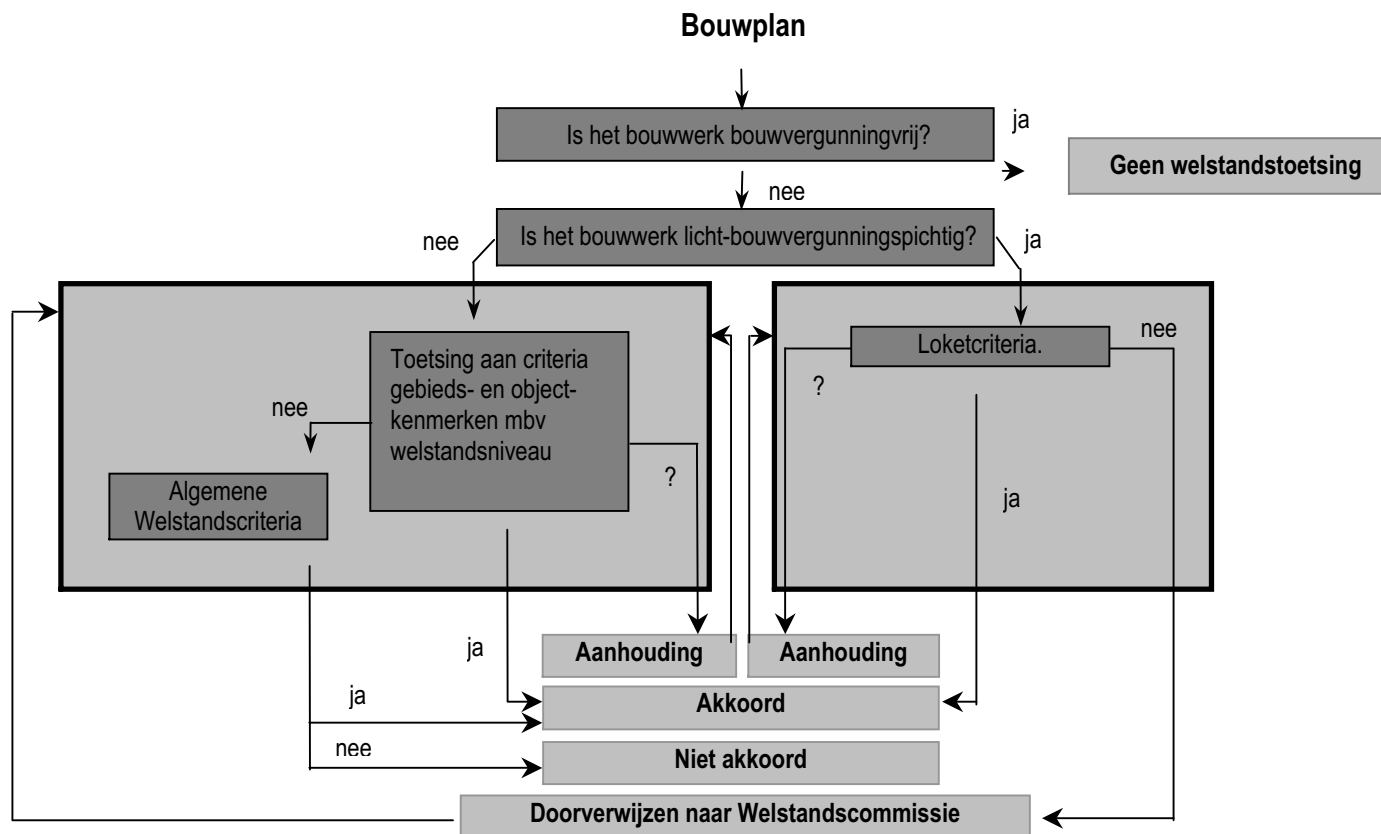
Het is mogelijk dat een bepaald gebied of object een uitzonderlijke positie inneemt binnen het bebouwingstype, doordat het een hogere beeldbepalende waarde heeft dan gebruikelijk is binnen dit bebouwingstype. In deze gevallen wordt het wel-

standsniveau als het ware verhoogd ten opzichte van het niveau dat het gebied of object enkel op grond van het bebouwingstype zou bezitten. Een ander geval kan zijn dat binnen een bebouwingstype zich een specifiek ensemble bevindt. Het omgekeerde kan natuurlijk ook het geval zijn. Indien een bepaald gebied of object een lagere beeldbepalende waarde heeft dan gebruikelijk is binnen dit bebouwingstype, kan het welstandsniveau worden verlaagd ten opzichte van het niveau dat het gebied of object enkel op grond van het bebouwingstype zou bezitten.

Het welstandsniveau is altijd gekoppeld aan toetsingscriteria. Bij een verhoging dan wel verlaging van het basiswelstandsniveau wordt expliciet aangegeven op welke aspecten extra getoetst zal worden, dan wel welke criteria bij het gebied niet of minder aan de orde zijn om te kunnen voldoen aan redelijke eisen van welstand.



BEORDELINGSKADER



3.5 TOETSINGSTRAJECT

In het schema 'Toetsingstraject welstand bouwplannen' is aangegeven op welke wijze een plan zal worden getoetst.

Als een bouwplan onder de licht-vergunningplichtige bouwwerken valt kan het aan de loketcriteria getoetst worden. Deze toetsing kan ambtelijk afgehandeld worden. Als een bouwplan regulier vergunningplichtig is dient het plan ingediend te worden bij de welstandscommissie.

Traject licht-vergunningplichtige bouwwerken:

De toetsing van een licht-vergunningplichtige bouwwerk kan ambtelijk worden afgehandeld.

Het bouwplan wordt getoetst aan de loketcriteria:

- Als het plan niet voldoet of als er nadere toetsing gewenst is, wordt het plan doorverwezen naar de welstandscommissie.
- Als er nadere informatie vereist is, wordt het plan aangehouden.
- Als het plan voldoet, wordt het plan akkoord bevonden.

Traject regulier vergunningplichtige bouwwerken:

De toetsing van een regulier vergunningplichtige bouwwerk wordt afgehandeld door de Welstandscommissie.

Het welstandsniveau wordt bepaald voor het betreffende perceel aan de hand van de kaart Welstandsniveaus. Met de vaststelling van het welstandsniveau is duidelijk welk pakket aan beoordelingsaspecten van toepassing is op het bouwplan.

Met behulp van de criteria van het bebouwingstype en de eventueel beschreven beschrijvingen en criteria van de specifieke ensembles wordt het plan beoordeeld.

- Als het plan niet voldoet, wordt het plan getoetst aan de Algemene welstandscriteria.
- Als er nadere informatie vereist is, wordt het plan aangehouden.
- Als het plan voldoet, wordt het plan akkoord bevonden.

Indien het plan niet voldoet aan de gebiedscriteria wordt het plan getoetst aan de Algemene Welstandscriteria.

- Als het plan niet voldoet, wordt het plan niet akkoord bevonden.
- Als er nadere informatie vereist is, wordt het plan aangehouden.
- Als het plan voldoet, wordt het plan akkoord bevonden.

ALGEMENE WELSTANDSCRITERIA

4.1 ALGEMEEN

De algemene welstandscriteria die in deze paragraaf worden genoemd, richten zich op de zeggingskracht en het vakmanschap van het architectonisch ontwerp en zijn terug te voeren op vrij universele kwaliteitsprincipes. De algemene welstandscriteria liggen (haast onzichtbaar) ten grondslag aan elke planbeoordeling.

De algemene criteria bestaan uit een uiteenzetting van algemene architectonische begrippen en aspecten waarmee kwaliteit (of het gebrek aan kwaliteit) kan worden omschreven. De algemene architectonische begrippen komen voort uit de notitie die de toenmalige rijksbouwmeester, de heer Tj. Dijkstra, in 1985 heeft uitgebracht onder de titel *'Architectonische kwaliteit, een notitie over architectuurbeleid'*. Ze vormen het begrippenkader en zijn als het ware het gereedschap van de welstandscommissie bij de argumentatie van het welstandsadvies.

4.2 TOEPASSING ALGEMENE CRITERIA

In bijzondere situaties wanneer de beoordelingsaspecten die voortvloeien uit het welstandsniveau ontoereikend zijn, kan het nodig zijn expliciet terug te grijpen op de algemene welstandscriteria. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer een bouwplan afwijkt van de bestaande of toekomstige omgeving maar door bijzondere schoonheid wél aan redelijke eisen van welstand voldoet, kan worden teruggerepen op de algemene welstandscriteria. De welstandscommissie kan burgemeester en wethouders in zo'n geval gemotiveerd en schriftelijk

adviseren af te wijken van beoordelingsaspecten op grond van het welstandsniveau van het gebied. In praktijk betekent dit dat het betreffende plan alleen op grond van de algemene welstandscriteria wordt beoordeeld en dat de bijzondere schoonheid van het plan met deze criteria overtuigend kan worden aangetoond. Het niveau van 'redelijke eisen van welstand' ligt dan uiteraard hoog, het is immers redelijk dat er hogere eisen worden gesteld aan de zeggingskracht en het architectonisch vakmanschap naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt.

4.3 BEOORDELINGSASPECTEN EN CRITERIA

Relatie tussen vorm, gebruik en constructie

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat de verschijningsvorm een relatie heeft met het gebruik ervan en de wijze waarop het gemaakt is, terwijl de vormgeving daarnaast ook zijn eigen samenhang en logica heeft.

Een bouwwerk wordt primair gemaakt om te worden gebruikt. Hoewel het welstandstoezicht slechts is gericht op de uiterlijke verschijningsvorm, kan de vorm van het bouwwerk niet los worden gedacht van de eisen vanuit het gebruik en de mogelijkheden die materialen en technieken bieden om een doelmatige constructie te maken. Gebruik en constructie staan aan de wieg van iedere vorm. Daarmee is nog niet gezegd dat de vorm altijd ondergeschikt is aan het gebruik of de constructie. Ook wanneer andere aspecten dan gebruik en constructie de vorm tijdens het ontwerpproces gaan

domineren, mag worden verwacht dat de uiteindelijke verschijningsvorm een begrijpelijke relatie houdt met zijn oorsprong. Daarmee is tegelijk gezegd dat de verschijningsvorm méér is dan een rechtstreekse optelsom van gebruik en constructie. Er zijn daarnaast andere factoren die hun invloed kunnen hebben zoals de omgeving en de associatieve betekenis van de vorm in de sociaal-culturele context. Maar als de vorm in tegenspraak is met het gebruik en de constructie dan verliest zij daarmee aan begrijpelijkheid en integriteit.

Relatie tussen bouwwerk en omgeving

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is.

Bij het oprichten van een gebouw is sprake van het afzonderen en in bezit nemen van een deel van de algemene ruimte voor particulier gebruik. Gevels en volumes vormen zowel de externe begrenzing van de gebouwen als ook de wanden van de openbare ruimte die zij gezamenlijk bepalen. Het gebouw is een particulier object in een openbare context, het bestaansrecht van het gebouw ligt niet in het eigen functioneren alleen maar ook in de betekenis die het gebouw heeft in zijn stedelijke of landschappelijke omgeving. Ook van een gebouw dat contrasteert met zijn omgeving mag worden verwacht dat het zorgvuldig is ontworpen en de omgeving niet ontkent. Waar het om gaat is dat het gebouw

ALGEMENE WELSTANDSCRITERIA

een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan.

Over de wijze waarop dat bij voorkeur zou moeten gebeuren kunnen de gebiedsgerichte welstandscriteria duidelijkheid verschaffen.

Betekenenissen van vormen in de sociaal-culturele context

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat verwijzingen en associaties zorgvuldig worden gebruikt en uitgewerkt, zodat er concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit.

Voor vormgeving gelden in iedere cultuur bepaalde regels, net zoals een taal zijn eigen grammaticale regels heeft om zinnen en teksten te maken. Die regels zijn geen wetten en moeten ter discussie kunnen staan. Maar als ze worden verhaspeld of ongeïnspireerd gebruikt, wordt een tekst verwarrend of saai. Precies zo wordt een bouwwerk verwarrend of saai als de regels van de architectonische vormgeving niet bewust worden gehanteerd.

Als vormen regelmatig in een bepaald verband zijn waargenomen krijgen zij een zelfstandige betekenis en roepen zij, los van gebruik en constructie, bepaalde associaties op. Pilasters in classicistische gevels verwijzen naar zuilenstructuren van tempels, transparante gevels van glas en metaal roepen associaties op met techniek en vooruitgang.

In iedere bouwstijl wordt gebruik gemaakt van verwijzingen en associaties naar wat eerder of elders reeds aanwezig was of naar wat in de toekomst wordt verwacht. De kracht of de kwaliteit van een bouwwerk ligt echter vooral in de wijze waarop die verwijzingen en associaties worden verwerkt en geïnterpreteerd binnen het kader van de actuele culturele ontwikkelingen, zodat concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit. Zorgvuldig gebruik van verwijzingen en associaties betekent onder meer dat er een bouwwerk ontstaat dat integer is naar zijn tijd doordat het op grond van zijn uiterlijk in de tijd kan worden geplaatst waarin het werd gebouwd of verbouwd. Bij restauraties is sprake van herstel van elementen uit het verleden, maar bij nieuw- of verbouw in bestaande (monumentale) omgeving betekent dit dat duidelijk moet zijn wat authentiek is en wat nieuw is toegevoegd. Een ontwerp kan worden geïnspireerd door een bepaalde tijdsperiode, maar dat is iets anders dan het imiteren van stijlen, vormen en detailleringen uit het verleden.

Associatieve betekenissen zijn van groot belang om een omgeving te 'begrijpen' als beeld van de tijd waarin zij is ontstaan, als verhaal van de geschiedenis, als representant van een stijl. Daarom is het zo belangrijk om ook bij nieuwe bouwplannen zorgvuldig met stijlvormen om te gaan, zij vormen immers de geschiedenis van de toekomst.

Evenwicht tussen helderheid en complexiteit

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat er struc-

tuur is aangebracht in het beeld, zonder dat de aantrekkingskracht door simpelheid verloren gaat.

Een belangrijke eis die aan een ontwerp voor een gebouw mag worden gesteld is dat er structuur wordt aangebracht in het beeld. Een heldere structuur biedt houvast voor de waarneming en is bepalend voor het beeld dat men vasthoudt van een gebouw. Symmetrie, ritme, herkenbare maatreeksen en materialen maken het voor de gemiddelde waarnemer mogelijk de grote hoeveelheid visuele informatie die de gebouwde omgeving geeft, te reduceren tot een bevattelijk beeld.

Het streven naar helderheid mag echter niet onttaarden in simpelheid. Een bouwwerk moet de waarnemer blijven prikkelen en intrigeren en zijn geheimen niet direct prijsgeven. Er mag best een beheerst beroep op de creativiteit van de voorbijganger worden gedaan. Van oudsher worden daarom helderheid en complexiteit als complementaire begrippen ingebracht bij het ontwerpen van bouwwerken. Complexiteit in de architectonische compositie ontstaat vanuit de stedenbouwkundige eisen en het programma van eisen voor het bouwwerk. Bij een gebouwde omgeving met een hoge beleevingswaarde zijn helderheid en complexiteit tegelijk aanwezig in evenwichtige en spanningsvolle relatie.

Schaal en maatverhoudingen

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een samenhangend stelsel van maatverhoudingen heeft dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.

ALGEMENE WELSTANDSCRITERIA

Ieder bouwwerk heeft een schaal die voortkomt uit de grootte of de betekenis van de betreffende bouwopgave. Grote bouwwerken kunnen uiteraard binnen hun eigen grenzen geleed zijn maar worden onherkenbaar en ongeloofwaardig als ze er uitzien alsof ze bestaan uit een verzameling losstaande kleine bouwwerken.

De maatverhoudingen van een bouwwerk zijn van groot belang voor de belevingswaarde ervan, maar vormen tegelijk één van de meest ongrijpbare aspecten bij het beoordelen van ontwerpen. De waarnemer ervaart bewust of onbewust de maatverhoudingen van een bouwwerk, maar wáárom de maatverhoudingen van een bepaalde ruimte aangenamer, evenwichtiger of spannender zijn dan die van een andere, valt nauwelijks vast te stellen.

Duidelijk is dat de kracht van een compositie groter is naarmate de maatverhoudingen een sterkere samenhang en hiërarchie vertonen. Mits bewust toegepast kunnen ook spanning en contrast daarin hun werking hebben.

De afmetingen en verhoudingen van gevelelementen vormen tezamen de compositie van het gevelvlak. Hellende daken vormen een belangrijk element in de totale compositie. Als toegevoegde elementen (zoals een dakkapel, een aanbouw of een zonnecollector) te dominant zijn ten opzichte van de hoofdmassa en/of de vlakverdeling, verstoren zij het beeld niet alleen van het object zelf maar ook van de omgeving waarin dat is geplaatst.

Materiaal, textuur, kleur en licht

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat materiaal, textuur, kleur en licht het karakter van het bouwwerk zelf ondersteunen en de ruimtelijke samenhang met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan duidelijk maken.

Door middel van materialen, kleuren en lichttoetreding krijgt een bouwwerk uiteindelijk zijn visuele en tactiele kracht: het wordt zichtbaar en voelbaar. De keuze van materialen en kleuren is tegenwoordig niet meer beperkt tot wat lokaal aan materiaal en ambachtelijke kennis voorhanden is. Die keuzevrijheid maakt de keuze moeilijker en het risico van een onsamenhangend beeld groot. Als materialen en kleuren teveel los staan van het ontwerp en daarin geen ondersteunende functie hebben maar slechts worden gekozen op grond van decoratieve werking, wordt de betekenis ervan toevallig en kan de materiaal- en kleurkeuze afbreuk doen aan de zeggingskracht van het bouwwerk. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer het gebruik van materialen en kleuren geen ondersteuning geeft aan de architectonische vormgeving of wanneer het gebruik van materialen en kleuren een juiste interpretatie van de aard en de ontstaansperiode van het bouwwerk in de weg staat.

BEBOUWINGSTYPEN

De gehele gemeente Helmond is onderverdeeld in een aantal bebouwingstypen. De bebouwingstypen bestaan uit een beschrijving van de kenmerken van de verschillende bebouwde deelgebieden in de gemeente en daaraan gekoppeld de welstandscriteria voor het betreffende type.

5.1 TOEPASSING WELSTANDSCriteria BEBOUWINGSTYPEN

In de kaart behorende bij deze welstandsnota zijn bebouwingstypen opgenomen. Alle percelen die op deze kaarten zijn aangegeven met een legendarische kleur vallen onder een bebouwingstype. Indien een perceel valt onder een bepaald bebouwingstype dient bij de toetsing van het bouwplan rekening gehouden te worden met de karakteristiek van het betreffende bebouwingstype.

Het is mogelijk dat een perceel zowel bij een bebouwingstype hoort als bij een specifiek ensemble. In dat geval dienen zowel de kenmerken van het bebouwingstype als de kenmerken van het specifiek ensemble als kader bij de beoordeling.

5.2 BEBOUWINGSTYPERINGEN

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

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

Deze gebiedshoofdgroepen zijn onderverdeeld in een aantal bebouwingstypen en zijn in Helmond als volgt gedefinieerd:

Historische gegroeide woongebieden:

- H1 Historische dorpsgebieden (organisch gegroeid).
- H2 Historische bebouwingslinten (open, perceelsgewijze bebouwing).
- H3 Historische stedelijke bebouwing (gesloten, perceelsgewijze bebouwing).

Planmatig ontworpen woongebieden:

- W1 (Gesloten) historische (woon)bebouwing.
- W2 Parkachtige (woon)bebouwing.
- W3 Tuindorpen en tuinwijken.
- W4 Traditionele strokenbebouwing.
- W5 Geïndustrialiseerde (woon)bebouwing
- W6 Woonerven.
- W7 Thematische inbreiding.
- W8 Thematische uitbreiding.
- W9 Individuele woonbebouwing.

Bedrijfsgebieden

- B2 Bedrijfsbebouwing.
- B3 Kantoorbebouwing.

Groene gebieden:

- G1 Parken, groengebieden en sportcomplexen.
- G3 Boerenerven
- G4 Natuurgebieden.

Bijzondere bebouwingstypen:

- T1 Hoogbouw.
- T3 Instituten.
- T4 Op zichzelf staande bebouwing.
- T5 Woonwagenlocaties.

In het deel 'Algemeen deel: bebouwingstypen' zijn de verschillende bebouwingstypen beschreven.

In de beschrijvingen van de bebouwingstypen wordt ingegaan op de kenmerken van het bebouwingstype en, indien aanwezig, de te onderscheiden deeltypen op de aspecten:

- bebouwing en omgeving, waarbij de situering en de verschijningsvorm van het bouwwerk in relatie met de omgeving van het bouwwerk centraal staan;
- bebouwing op zich, waarbij het bouwwerk centraal staat;
- materiaal, detaillering en kleur.

Hieruit volgen gemeenschappelijke welstandscriteria die gelden voor alle bebouwing binnen dat type en welstandscriteria voor de ensembles binnen het type. Het gehele overzicht van de aanwezige bebouwingstypen, geïllustreerd met kenmerkende foto's, is als aparte bijlage opgenomen.

WELSTANDSCRITERIA SPECIFIEKE ENSEMBLES

6.1 ALGEMEEN

Helmond heeft diverse rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten. 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 nooit vergunningvrij.

De monumentenlijst van Helmond vormt onderdeel van het monumentenbeleid en raakt slechts zijdelings aan het welstandsbeleid. Voor criteria wordt verwezen naar de Monumentenwet 1988. De rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten zijn dan ook niet specifiek opgenomen in de welstandsnota. Bij de vertaling in de kaartbeelden is aan de monumenten (peildatum 1-2-2008) daarentegen wel het hoogste welstandsniveau (niveau 1) toegekend.

Naast bebouwingstypen zijn in de verschillende kernen specifieke ensembles aan te wijzen die een grote rol spelen in de beleving en/of uitstraling van de kern. Bebouwing zonder een beschermde status kan als specifiek ensemble aangemerkt worden als de verschijningsvorm zó specifiek is dat deze een bijzondere behandeling verlangt binnen het welstandsbeleid. Voorbeelden hiervan zijn specifieke architectonische clusters van bebouwing en gebieden met een beeldkwaliteitplan.

In deze nota is een lijst opgenomen met de specifieke ensembles, waarvoor een beeldkwaliteitplan of soortgelijk plan geldt. Voor specifieke criteria wordt verwezen naar de betreffende beeldkwaliteitplannen. De aanwezige ensembles binnen de gemeente

Helmond worden hieronder nader toegelicht.

1 De Groene Loper

De Groene Loper is een woongebied, gelegen in het noorden van Helmond op de grens tussen het stedelijk gebied en het open buitengebied. In het plan is met name aandacht besteed aan de bestaande en potentiële landschappelijke en ecologische kwaliteiten van het gebied. Om de ontwikkeling van het woongebied te sturen en ervoor te zorgen dat aanpassingen en veranderingen aan de bebouwing de beeldkwaliteit van het toekomstige woongebied niet aantasten, is een beeldkwaliteitplan voor de Groene Loper opgesteld.

2 Dierdonk

Dierdonk is een typisch voorbeeld van een thematische uitbreiding, waarbij het landschap de basis heeft gevormd voor het stedenbouwkundig ontwerp en waarin het wonen in de jaren '30 als uitgangspunt is gehanteerd. In het plan zijn landschap en stedenbouw nauw met elkaar verweven. Dierdonk is een wijk met een kenmerkende, hoogwaardige architectonische kwaliteit. Om de ontwikkeling te sturen en ervoor te zorgen dat aanpassingen en veranderingen aan de bebouwing de beeldkwaliteit van de wijk niet aantasten, is een masterplan voor Dierdonk opgesteld.

3 Brandevoort

Brandevoort is een wijk met een kenmerkende, hoogwaardige architectonische kwaliteit. Het bestaande landschap, de klassieke architectuur en de grote differentiatie in woningtypen en gevelbeelden vormen de uitgangspunten voor dit unieke

project. Om ervoor te zorgen dat aanpassingen en veranderingen aan de bebouwing de beeldkwaliteit van de wijk niet aantasten, is een beeldkwaliteitplan voor Brandevoort opgesteld.

4 De Akkers

De Akkers is een typisch voorbeeld van een thematische uitbreiding, waarbij het landschap de basis heeft gevormd voor het stedenbouwkundig ontwerp. In het plan zijn landschap en stedenbouw nauw met elkaar verweven. De Akkers is een wijk met een kenmerkende, hoogwaardige architectonische kwaliteit. Om ervoor te zorgen dat aanpassingen en veranderingen aan de bebouwing de beeldkwaliteit van de wijk niet aantasten, is een beeldkwaliteitplan voor De Akkers opgesteld.

5 Houtse Akker

De sfeer in de wijk Houtse Akker zal net als in De Akkers een sterke relatie hebben met de omgeving. Wat betreft de architectuur zal er aangesloten worden bij dit karakter. Om ervoor te zorgen dat aanpassingen en veranderingen aan de bebouwing de beeldkwaliteit van de wijk niet aantasten, zijn beeldkwaliteitseisen voor De Akkers opgesteld. Deze vormen onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing Houtse Akker.

6 Centrum Helmond

Het centrum van Helmond vormt het visitekaartje van de stad. De beeldkwaliteit van het centrum is dan ook erg belangrijk. Om ervoor te zorgen dat aanpassingen en veranderingen aan de bebouwing de beeldkwaliteit van het centrum van Helmond niet aantasten, is een beeldkwaliteitplan opgesteld.

7 Groot Schooten

Om de ontwikkeling van bedrijventerrein Groot Schooten te sturen en ervoor te zorgen dat aanpassingen en veranderingen aan de bebouwing de beeldkwaliteit van het bedrijventerrein niet aantasten, is een beeldkwaliteitplan voor het bedrijventerrein opgesteld.

8 Suytkade

Suytkade is de nieuwe naam voor het gebied dat vroeger in Helmond bekend stond als het Hatéma-terrein. Dit gebied, zo'n 25 hectare groot, wordt de komende jaren ontwikkeld tot een eigentijds nieuw stadsdeel. Gezien de strategische ligging is het een unieke kans om deze locatie, zo dicht bij het centrum, in te vullen met wonen, werken en recreëren. Om de ontwikkeling van Suytkade te sturen en ervoor te zorgen dat aanpassingen en veranderingen aan de bebouwing de beeldkwaliteit van het gebied niet aantasten, is een beeldkwaliteitplan voor Suytkade opgesteld.

6.2 BEOORDELINGSKADER SPECIFIEKE ENSEMBLES

De kenmerken van de verschillende specifieke ensembles zijn beschreven. Deze kenmerken kunnen een toevoeging zijn op de kenmerken die gelden voor het bebouwingstype waar het ensemble toe behoort. Ook is het mogelijk dat enkel de kenmerken voor het specifieke ensemble van toepassing zijn. Indien voor een ensemble enkel de kenmerken van het specifieke ensemble gelden dan is het desbetreffende perceel in de kaartbeelden 'bebouwingstypen' niet voorzien van een bebouw-

ingstype. Als het betreffende perceel wel voorzien is van een bebouwingstype dan dient bij de beoordelingsaspecten zowel rekening gehouden te worden met de kenmerken van het bebouwingstype als met de kenmerken voor het specifieke ensemble.

WELSTANDSCRITERIA VEEL VOORKOMENDE KLEINE BOUWPLANNEN (LOKETCRITERIA)

7.1 LOKETCRITERIA

Met de nieuwe Woningwet 2001 is ook de bouwvergunningprocedure voor een gedeelte veranderd. In de nieuwe Woningwet 2001 bestaan alleen nog vergunningvrije en vergunningplichtige bouwwerken. Daarnaast is er een lichte en een reguliere procedure geïntroduceerd.

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

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

Bij de lichte procedure mag de afhandeling maximaal 6 weken duren. Bij overschrijding van deze termijn wordt een vergunning van rechtswege verleend. Het betreffen hier kleine veelvoorkomende bouwwerken zoals dakkapellen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en dergelijke, binnen de ruimtelijke eisen die gesteld zijn in de AMvB. Ten behoeve van de toetsing van deze licht-vergunningplichtige bouwplannen zijn zogenaamde loketcriteria gefor-

muleerd. Het gaat hier om objectieve welstandscriteria die de planindieners vooraf zoveel mogelijk duidelijkheid dient te geven. De loketcriteria kunnen gezien worden als een verzameling standaardoplossingen die in elk geval geen bezwaren zullen oproepen. Wanneer een bouwplan niet strijdig is met de loketcriteria kan de vergunning binnen zeer korte termijn worden verleend.

Toepassingen en gebruik

De loketcriteria kunnen gebruikt worden voor:

- preventieve toetsing van licht-vergunningplichtige bouwplannen;
- repressieve toetsing van vergunningvrije bouwplannen;
- vrijwillige toetsing van vergunningvrije bouwplannen.

Preventieve welstandstoetsing

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

Bij de lichte bouwvergunningprocedure hebben burgemeester en wethouders de mogelijkheid om zelf te toetsen aan redelijke eisen van welstand zonder advies te vragen aan de welstandscommissie. Het gemeentebestuur kan daarvoor een ambtenaar of een lid van de welstandscommissie mandateren overeenkomstig het advies van haar welstandscommissie en met verwijzing naar de loketcriteria.

Wanneer een bouwplan niet aan de loketcriteria voldoet of wanneer er sprake is van een bijzondere situatie, waarbij twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van deze criteria, kan het bouwplan alsnog aan de welstandscommissie worden voorgelegd. De welstandscommissie zal in deze gevallen met inachtneming van de gestelde loketcriteria en met onder andere de gebiedsgerichte of de algemene welstandscriteria beoordelen of het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Op deze manier kunnen licht-vergunningplichtige bouwwerken die in eerste instantie niet voldoen aan de loketcriteria alsnog door de welstandscommissie gezien 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.

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 bevoegd is, 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.

WELSTANDSCRITERIA VEEL VOORKOMENDE KLEINE BOUWPLANNEN (LOKETCRITERIA)

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 een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is.

De excessenregeling geldt ook voor vergunningvrije bouwwerken. Vergunningvrije bouwwerken die voldoen aan de loketcriteria 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.

Vrijwillige welstandstoetsing

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

Het schilderen of keimen van de oorspronkelijke, uit schoon metselwerk opgetrokken gevels, is nadrukkelijk ongewenst wanneer hierdoor de bestaande samenhang in het ensemble of straatbeeld wordt verstoord. Gezien het ingrijpende karakter dat zo'n gevelwijziging op het ensemble of het straatbeeld kan hebben, is het mogelijk dat deze als exces zal worden aangemerkt. Het is daarom aan te raden bij het schilderen of keimen van bestaande gevels van schoon metselwerk, vooraf advies te vragen aan de welstandscommissie.

7.2 RECLAMEBELEID

Algemeen

Reclame is niet meer weg te denken uit onze samenleving. De invloed van reclame op ons dagelijks leven is de afgelopen decennia steeds groter geworden. Vrijwel elke (al dan niet virtuele) omgeving zal vroeg of laat met reclame-uitingen worden geconfronteerd. Om in de gebouwde omgeving het fenomeen reclame beheersbaar te houden is het voor gemeenten van belang hiervoor een afgewogen welstandsbeleid te formuleren. Deze paragraaf verschaft duidelijkheid over de criteria waaraan aanvragen voor het aanbrengen van handelsreclame getoetst zullen worden in de hierop van toepassing zijnde vergunningstelsels en handhavingstrajecten. Deze criteria zijn specifiek en betreffen de situering, afmetingen, uitvoering en vormgeving.

Definitie handelsreclame

Onder handelsreclame dient te worden verstaan: ledere openbare aanprijzing van goederen of diensten, waarmee kennelijk beoogd wordt een commercieel belang te dienen. Vaste reclames op of achter ramen of glazen puien, die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte, worden ook als handelsreclame aangemerkt.

Juridische aspecten

De invloed van de gemeente op reclame-uitingen gaat zover als juridische sturing en handhaving mogelijk is. Onderstaand een uitleg over de juridische aspecten.

In artikel 4.4.2 van de Algemene Plaatselijke Verordening is de vergunningsplicht voor handelsre-

clame opgenomen. De concrete toetsgronden voor deze vergunning zijn de weigeringsgronden, neergelegd in lid 3 van dit artikel. Een reclamevergunning kan onder meer worden geweigerd indien deze hetzij op zichzelf, hetzij in verband met de omgeving, niet voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Het reclamebeleid voor welstand maakt het mogelijk inhoudelijk invulling te geven aan deze toetsgrond.

Handelsreclame als fysiek object kan worden aangemerkt als "bouwen" oftewel het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk (artikel 1.1.a Woningwet). Het begrip "bouwwerk" is gedefinieerd in artikel 1.1.1 van de Bouwverordening Helmond. Zijn één of meer van de kenmerken in deze definities niet aanwezig, dan is volgens de wet geen sprake van het bouwen van een bouwwerk en is beoordeling aan de wet- en regelgeving inzake bouwen niet aan de orde. Waar dit wel het geval is, is het de vraag of sprake is van bouwvergunningsplichtig of bouwvergunningsvrij bouwen. Reclame-objecten zijn onder het Besluit bouwvergunningsvrije en lichtbouwvergunningplichtige bouwwerken toetsbaar als een verandering van niet-ingrijpende aard aan een bestaand bouwwerk (artikel 3.1.k) onder een drietal voorwaarden. Volgens jurisprudentie is de verandering echter reeds van ingrijpende aard en dus niet meer bouwvergunningsvrij indien het object welstandshalve relevant is. Het niet voldoen aan de redelijke eisen van welstand is een weigeringsgrond voor een bouwvergunning (artikel 44.1.d Woningwet). Alleen bij de tijdelijke bouwvergunning ex artikel 45 Woningwet blijft de welstandstoets uit. Verder speelt welstand een belangrijke rol bij het

WELSTANDSCRITERIA VEEL VOORKOMENDE KLEINE BOUWPLANNEN (LOKETCRITERIA)

beoordelen van handelsreclame welke zonder de benodigde vergunning is gerealiseerd. Een handhavingstraject begint met de vraag of het object gelegaliseerd kan worden c.q. vergunbaar is. Zoals hierboven beschreven, zijn de redelijke eisen van welstand verankerd in de toetsgronden van de reclamevergunning en bouwvergunning.

Richtlijnen en bepalingen

In de richtlijnen wordt een onderscheid gemaakt tussen bedrijventerreinen enerzijds en detailhandel, horeca, kantoren en dienstverlening anderzijds. Handelsreclame aan en bij woningen is niet toegestaan.

Reclame-uitingen die niet strijdig zijn met de onderstaande richtlijnen, voldoen aan redelijke eisen van welstand.

A. Handelsreclame op bedrijventerreinen (bebouwingstype B2)

- A1. Er dient een rechtstreeks verband te zijn tussen handelsreclame en de activiteiten die in het pand en/of op het perceel plaatsvinden.
- A2. Per pand mag slechts één reclame-uiting worden aangebracht, vlak tegen de gevel of een uithangbord, losstaande zuil, banier of lichtreclame die loodrecht op de gevel staat. Hoekpercelen kunnen aan beide gevels reclame voeren.
- A3. Handelsreclame mag niet knippen of bewegen.
- A4. Het gebruik van een vlag met reclame is beperkt tot één per pand met een maximale omvang van uitgelegd 150 x 75 cm.
- A5. Het oppervlak van de handelsreclame tegen de gevel mag maximaal 75% van de gevelbreedte

bedragen met een maximum van 10 meter en een maximale hoogte van 0,8 meter.

- A6. Het oppervlak van handelsreclame welke haaks op de gevel is geplaatst mag niet meer bedragen dan 1,6 m².
 - A7. Een losstaande zuil kan incidenteel worden toegestaan. Hierbij geldt een maximale breedte van 1,2 meter en een maximale hoogte van 3,6 meter, tenzij in het kader van een beeldkwaliteitplan andere afmetingen zijn voorgeschreven.
 - A8. Handelsreclame dient zoveel mogelijk in de nabijheid van de (hoofd)entree gesitueerd te worden.
 - A9. Handelsreclame mag het uiterlijk aanzien van het pand en het straat- en stadsbeeld niet schaden of verstoren.
 - A10. Merkreclames moeten zoveel mogelijk worden beperkt.
 - A11. Reclames op ruiten worden getoetst aan de reclamerichtlijnen, tenzij deze bestaan uit folies die volledig kleurloos en lichtdoorlatend zijn, met het uiterlijk van gezandstraald glas, die aan de binnenkant van de ruit zijn aangebracht, eenvoudige van vormgeving en met een maximum oppervlak van 10% van het glas; een dergelijke uiting is zeer ondergeschikt en zal niet als reclame worden aangemerkt.
- #### B. Handelsreclame bij detailhandel, horeca, kantoren en dienstverlening buiten bedrijventerreinen
- B1. Er dient een rechtstreeks verband te zijn tussen handelsreclame en de activiteiten die in het pand en/of op het perceel plaatsvinden.
 - B2. Per pand mag slechts één reclame-uiting worden aangebracht, vlak tegen de gevel of een

uithangbord, banier of lichtreclame die loodrecht op de gevel staat. Hoekpercelen kunnen aan beide gevels reclame voeren. Meerdere reclames kunnen in uitzonderingsgevallen worden toegestaan, wanneer deze vorm zich beter verhoudt tot de architectuur of het straatbeeld (integratie in de architectuur en ondergeschikte vormgeving en plaatsing). Daarbij dient het gezamenlijk oppervlak niet groter te zijn dan het maximum van een enkelvoudige reclame.

- B3. Het oppervlak van de handelsreclame tegen de gevel mag maximaal 60% van de gevelbreedte bedragen, met een maximum van 3 meter en een maximale hoogte van 0,4 meter.
- B4. Het oppervlak van handelsreclame welke haaks op de gevel is geplaatst mag niet meer bedragen dan 0,8 m². en mag niet bevestigd worden aan erkers of balkons.
- B5. Een handelsreclame vlak tegen de gevel mag met een bijbehorende reclame haaks op de gevel worden gecombineerd, mits deze qua afmeting en situering ondergeschikt is. Deze bijbehorende reclame mag maximaal 50 x 50 cm groot zijn, maximaal 10 cm dik en op een afstand van maximaal 10 cm van de gevel worden geplaatst.
- B6. Het gebruik van vlaggen met reclame is beperkt tot één per pand met een maximale omvang van uitgelegd 150 x 75 cm. Deze komt in de plaats van de mogelijkheid van een vaste reclame.
- B7. Handelsreclame mag niet knippen of bewegen.
- B8. Handelsreclame mag niet worden aangebracht aan woningen boven detailhandel, horeca of dienstverlening.
- B9. Handelsreclame dient zoveel mogelijk in de nabijheid van de entree gesitueerd te worden.

- B10. Handelsreclame mag het uiterlijk aanzien van het pand en het straat- en stadsbeeld niet schaden of verstoren.
- B11. Merkreclames moeten zoveel mogelijk beperkt worden.
- B12. Een extra reclame op zonweringen en niet vaste luifels is alleen toegestaan indien het zicht ontnomen wordt op de vaste gevelreclame. Deze extra reclame moet voldoen aan de eisen die aan handelsreclame wordt gesteld.
- B13. Reclames op ruiten worden getoetst aan de reclamerichtlijnen, tenzij deze bestaan uit folies die volledig kleurloos en lichtdoorlatend zijn, met het uiterlijk van gezandstraald glas, die aan de binnenkant van de ruit zijn aangebracht, eenvoudige van vormgeving en met een maximum oppervlak van 10% van het glas; een dergelijke uiting is zeer ondergeschikt en zal niet als reclame worden aangemerkt.

C. Handelsreclame in Brandevoort

Het reclamebeleid in Brandevoort is zeer terughoudend. Waar reclame nodig is dient de mogelijkheid daartoe in het architectonische ontwerp te worden meegenomen. Voor de Veste in Brandevoort is het 'Signing Plan Brandevoort' opgesteld (mei 2007). Hierin zijn regels opgenomen m.b.t. reclame. Het Signing Plan Brandevoort is een uitwerking van het beeldkwaliteitplan voor Brandevoort. In aanvulling op het reclamebeleid voor heel Helmond moeten voor de Veste in Brandevoort de regels uit het Signing Plan Brandevoort gehanteerd worden.

Welstandsadvies op maat

Zoals eerder uitgelegd, geldt bij beoordeling van aanvragen om een reclamevergunning of bouwvergunning een verplichte welstandstoets. Indien een dergelijke aanvraag niet rechtstreeks passend is in de bovenstaande richtlijnen, is een welstandsadvies op maat nodig. In dergelijke gevallen zal de welstandsc commissie de aanvraag beoordelen aan de hand van de bovenstaande reclamerichtlijnen, beeldkwaliteitplannen en gebiedsspecifieke criteria voor zover van toepassing. In beginsel zijn de bovenstaande reclamerichtlijnen leidend. Slechts in de volgende uitzonderingsgevallen is afwijken van deze richtlijnen denkbaar:

- Bij een deskundig en onderbouwd verzoek, waarin aannemelijk gemaakt kan worden dat afwijking van deze bepalingen een gelijkwaardige of betere oplossing biedt voor wat betreft de vormgeving en plaatsing van de reclame in relatie tot de architectuur van het bouwwerk waarop deze wordt aangebracht.
- Wanneer handelsreclame een integraal onderdeel van het architectonische ontwerp uitmaakt, zal deze handelsreclame niet op zichzelf maar in samenhang met de architectuur worden beoordeeld. Hierbij wordt ondermeer gelet op de vormgeving, materiaaltoepassing, lichtintensiteit, kleurstelling, lay-out, typografie en de wijze van bevestiging.
- Indien na de vaststelling van deze bepalingen in de directe omgeving vergunning is verleend voor reclames die op vergelijkbare wijze afwijken van deze bepaling. Wanneer een beroep wordt gedaan op deze "precedentwerking" zal de commissie dat in haar beoordeling betrekken.

Suggesties voor aanvragers

- Wanneer bij een gevelreclame gebruik wordt gemaakt van losse letters i.p.v. reclamebakken of borden zullen deze zich in de regel gemakkelijker naar de architectuur van het gebouw voegen;
- Het gebruik van felle kleuren wordt afgeraden;
- Op ruiten geplakte reclames zijn ongewenst. Deze kunnen beter los van de ruit worden geplaatst. Daarbij dient het zicht naar de achtergelegen ruimte zoveel mogelijk in stand te worden gehouden.

Aanbouwen

Een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat qua afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

Aangekapt

Met kap bevestigd aan dakvlak.

Achterkant

De achtergevel, het achtererf en het dakvlak aan de achterzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen.

Afdak

Hellend dak, hangend of op stijlen aangebracht tegen een gebouw of een muur, om als gedeeltelijke beschutting te dienen.

Afstemmen

In overeenstemming brengen met.

Antennedragers

Antennemast of andere constructie, bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

Antenne-installatie

Installatie bestaande uit een antenne, een antenne-drager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

Archetype

oorspronkelijk, originele vorm van een bepaalde bouwstijl.

Asymmetrisch dak

Zadeldak met twee ongelijke dakvlakken.

Asymmetrische kap

zadeldak waarbij het dakvlak aan één zijde doorloopt tot aan de gevel van de daaronder gelegen bouwlaag.

Authentiek

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

Band

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

Bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.

Bebouwingstype

een zone met bebouwing die door zijn verschijningsvorm en/ of situering binnen een bepaald kader valt (zoals aangegeven op de kaart) waarvoor veelal specifieke welstandscriteria zijn opgesteld.

Beschot

Houten bekleding van een muur, inwendig als een lambriserings, meestal niet tot de volle hoogte.

Bedrijfsbebouwing

Gebouwen ten behoeve van bedrijven, zoals hallen, werkplaatsen en loodsen; hebben meestal een utiliteits karakter.

Behouden

Handhaven, bewaren, in stand houden.

Belendende

Naastgelegen, (direct) grenzend aan.

Bijgebouw

Een vrijstaand gebouw dat qua afmetingen en in functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

Blinde wand, muur of gevel

Gevel of muur zonder raam, deur of andere opening.

Boeiboord

Opstaande kant van een dakgoot of dakrand, meestal uitgevoerd in hout of plaatmateriaal.

Boerderij

Gebouw/gebouwen op een erf met een (oorspronkelijk) agrarische functie en het daarbij horende woonhuis.

Borstwering

Lage dichte muur tot borsthoogte.

Bouwblok

Eén geheel van geschakelde bebouwing.

Bouwen

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

BEGRIPPENLIJST

Bouwhoogte

De grootste hoogte ten opzichte van het aansluitend terrein.

Bouwlaag

Op één horizontaal niveau gelegen reeks ruimten in een gebouw.

Bouwperceel

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

Bouwwerk

Elke bouwconstructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal welke op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in de grond.

Bovenbouw

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

Bungalow

Meestal vrijstaande woning, waarvan alle vertrekken op de begane grond zijn gesitueerd.

Carport

Open afdak om de auto onder te stallen, meestal bij of grenzend aan een woning.

Classicisme

Stroming in de bouwkunst, bouwstijl.

Complex

Element binnen een bebouwingstype wat bij aanpassingen gezien de samenhang in zijn totaliteit moet worden beschouwd.

Compositie

Ordering van verschillende onderdelen van een bouwwerk of situering van een gebouw ten opzichte van de omringende bebouwing.

Conformereren

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

Context

Omgeving, situatie, geheel van omringende ruimtelijke kenmerken.

Continuïteit

Ononderbroken samenhang, doorlopend verband.

Contrasteren

Een tegenstelling vormen.

Dak

Overdekking van een gebouw of onderdeel ervan, bestaande uit één of meer hellende vlakken (schil-den) of uit een horizontaal vlak.

Dakafdekking

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

Dakenlandschap

Het aanzicht van een geheel aan daken en dakvormen.

Dakhelling

De hoek tussen het dak en de aanliggende vloer.

Dakkapel

Ondergeschikte uitbouw op een hellend dakvlak.

Daknok

Hoogste punt van een schuin dak. Horizontale snijlijn van twee dakvlakken, de hoogste lijn van het dak.

Dakopbouw

Een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok of dakrand van het dak, die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert.

Dakraam

Raam in een hellend dakvlak.

Daktrim

Afwerking van de bovenzijde van een dakrand ten behoeve van waterkering.

Dakvlak

Een vlak van het dak / de kap.

Dakvoet

Laagste punt van een schuin dak; het snijpunt van de daklijn en de onderliggende gevellijn.

Damwandprofiel

Metalen beplatingmateriaal met een damwandprofieling.

Detail

Ontmoeting/aansluiting van verschillende bouwde-len zoals gevel en dak of gevel en raam.

Detaillering

Uitwerking, weergave van de verschillende onderdelen c.q. aansluitingen.

Diversiteit

Verscheidenheid, afwisseling, variatie.

Drager en invulling

De drager is de constructie van een gebouw, waaraan de invulling is toegevoegd om te beschermen tegen weer en wind (heeft vooral betrekking op gebouwen uit de jaren vijftig en zestig, waarbij het verschil tussen drager en invulling werd gebruikt om de woning in een groot gebouw of rij huizen te onderscheiden).

Ensemble

Architectonisch en stedenbouwkundig compositorisch geheel van meerdere panden binnen een bebouwingstype.

Erf

Al dan niet bebouwd perceel of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan van toepassing is, de bestemming deze inrichting niet verbiedt.

Voorerf: gedeelte van het erf dat aan de voorzijde van het gebouw is gelegen.

Achtererf: gedeelte van het erf dat aan de achterzijde van het gebouw is gelegen.

Zijerf: gedeelte van het erf dat aan de zijkant van het gebouw is gelegen.

Eerste verdieping

Tweede bouwlaag van de woning of het woongebouw, een souterrain of kelder niet daaronder begrepen.

Erker

Ondergeschikte toevoeging van één bouwlaag aan de gevel van een gebouw, meestal uitgevoerd in glas, metselwerk en/of hout

Expressiviteit

Sterk sprekend.

Flat

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

Galerij

Gang aan de buitenkant van een (flat)gebouw die toegang verschaft tot de afzonderlijke woningen.

Gebouw

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

Gepotdekseld

Horizontaal gedeeltelijk over elkaar vallende gevelbeplating (oorspronkelijk houten planken).

Gevel

Buitenmuur van een gebouw (afhankelijk van de plaats de voor-, zij- of achtergevel)

(Gevel)geleding

Verticale, horizontale of figuratieve indeling van de gevel door middel van gevelopeningen, metselwerk, verspringingen of andere gevelkenmerken en -detaileringen.

Gevelmakelaar

Decoratieve bekroning van een geveltop.

Goot

Waterafvoer, veelal tussen gevel en dakvlak.

Goothoogte

Verticaal vanaf de bovenkant goot, boeiboord, druiplijn of daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot aan de gemiddelde hoogte van het aan dat bouwwerk aansluitende, afgewerkte bouwperceel.

Gootklos

Zie klossen.

Gootlijn

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

Grondgebonden woning

Woning waarbij de begane grond en ingang zich op het maaiveld bevinden.

Harmonie

Overeenstemming, bevredigende samenvoeging dat een aangenaam geheel vormt;

Hoekaanbouw

Grondgebonden toevoeging, meestal van één bouwlaag aan de hoek van een gebouw.

BEGRIPPENLIJST

Hoek- en kilkeper

Snijlijn van twee aansluitende dakvlakken.

Hoofdgebouw

Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

Hoogbouw

Bebouwing van meer dan vier bouwlagen.

Horizontaliteit

Het domineren van horizontale lijnen in de gevel van de bebouwing.

Identiteit

Eigen karakter, individueel kenmerk van een bouwwerk of bouwstijl.

Imago

stereotiepe mening bij het grote publiek omtrent iets, algemeen gevormd beeld (van de bebouwing).

Incidenteel

Slechts één of enkele malen voorkomend.

Individualiteit

Het geheel aan eigenschappen en hoedanigheden die een bouwwerk onderscheiden of kenmerken.

Individueel gebouw

Zelfstandig, op zichzelf staand gebouw.

Industriebebouwing

Bebouwing met een industriële bestemming.

Installatie

Set van beeld- en/of geluidsapparatuur, het aanbrengen van technische toestellen (montage) en/of deze toestellen zelf.

Kap

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

Karakter

Kenmerkende vorm en uiterlijk (van de bebouwing), typering.

Kavel

Grondstuk, kadastrale eenheid.

Keper

Snijlijn van twee aansluitende dakvlakken.

Kern

Veelal kleinschalig stedelijk gebied, zoals een centrum van een dorp of stad.

Klossen

Uit de muur stekende houten of gemetselde blokjes ter ondersteuning van uitstekende onderdelen van een gebouw, zoals dakgoten.

Kop

In het algemeen gebruikt om de smalle kant van een rechthoekige vorm aan te duiden, bijvoorbeeld van een gebouw.

Lak:

Afwerklaag van schilderwerk.

Landschappelijke waarde

De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, dat wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van (niet levende en levende) natuur.

Landmark

Een bouwwerk dat kenmerkend is in het aanzicht van een stad of dorp en structurerend werkt binnen het bebouwde gebied.

Langskap

Kap waarbij de noklijn parallel aan de weg ligt.

Latei

Draagbalk boven gevelopening.

Lessenaarsdak

Dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak.

Lichtkoepel

Raamconstructie meestal in een plat dak, in de vorm van een koepel.

Lijst

Een meestal versierde en geprofileerde rand als bekroning van de bovenzijde van een gevel, kroonlijst, gootlijst.

Lineair

Rechthoekig, langgerekt.

Lint(bebouwing)

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

Lint

Langgerekte weg met daarlangs bebouwing.

Luifel

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

Maaiveld

Bovenzijde van het terrein dat een bouwwerk omgeeft, de grens tussen grond en lucht, de gemiddelde hoogte van het terrein, grenzend aan de gevels, op het tijdstip van de aanvraag om bouwvergunning.

Mansardedak

Dakvorm waarbij het onderste deel van het dak steiler is dan het bovenste deel waardoor een geknikte vorm ontstaat.

Markant

In het oog vallend.

Markies

Opvouwbaar zonnescerm.

Massa

Volume van een gebouw of bouwdeel.

Metselverband

Het zichtbare patroon van metselwerk.

Middenstijl

Verticaal deel in het midden van een deur- of raamkozijn.

Monument

Aangewezen onroerend goed als bedoeld in artikel 3 van de Monumentenwet 1988, zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan.

Muurdam

Op de erfgrans aan de gevel gemetselde muur.

Natuurlijke waarde

De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.

Negge

Het vlak c.q. de maat tussen de buitenkant van de gevel en het kozijn.

Nok

Horizontale snijlijn van twee dakvlakken, de hoogste lijn van het dak.

Ondergeschikt

Voert niet de boventoon.

Onderbouw

Het onderdeel van een gebouw; heeft meestal betrekking op de begane grond van een huis met meerdere verdiepingen.

Ontsluiting

De toegang tot een gebouw, gebied of een terrein.

Oorspronkelijk

Origineel, aanvankelijke vorm, authentiek.

Oorspronkelijke gevel

Gevel behorend tot de oudste gevels van een gebouw, gevel van een gebouw in zijn oorspronkelijke staat.

Openbaar groen

Parken, plantsoenen en speelveldjes, die het gehele jaar (of een groot deel van het jaar) voor het publiek toegankelijk zijn. Een weiland, bos of water kan in dit verband niet worden aangemerkt als openbaar groen.

Orthogonaal

Rechthoekig.

Oriëntatie

De hoofdrichting van een gebouw.

Ornament

Versiersel.

Overkapping

Bekapping, overdekking, overspanning.

Overstek

Bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel.

Paneel

Rechthoekig vlak, geplaatst in een omlijsting.

Penant

Gemetselde steunpilaar van het fundament van een gebouw, metselwerk in een gevel langs openingen.

BEGRIPPENLIJST

Pilaster

Weinig uitspringende muurpijler, die dient om een boog of hoofdgestel te dragen.

Plaatmateriaal

Bouwmateriaal, ten behoeve van gevelbekleding, dat in plaatvorm geleverd wordt, zoals hout (tripleplex, multiplex), kunststof (trespa) of staal.

Plint

Een duidelijk te onderscheiden horizontale lijn aan de onderzijde van een gebouw.

Profiel

Omtrek van een gebouw of bouwdeel (bijvoorbeeld kozijn) of een doorsnede daarvan.

Profilering

Aangebrachte vorm en maatvoering van profiel.

Projectmatig

Gezamenlijke en gelijktijdige ontwikkeling en bouw van een aantal bouwwerken.

Portiek

Gemeenschappelijk trappenhuis en/of een terugspringende ruimte voor de straat- of toegangsdeur.

Raamdorpel

Horizontaal stenen element onder de onderdorpel van een houten kozijn, dat ervoor zorgt dat water onder het kozijn buiten het muurvlak wordt afgevoerd.

Raamhout

Hout waaruit ramen vervaardigd worden of omlijsting waarbinnen het paneel van een deur of beschot wordt ingesloten. Ook wel draaiende of schuivende delen van kozijn/post.

Referentiekader

Het geheel van waarden en normen binnen een bepaalde groep waarnaar verwezen kan worden.

Renovatie

Vernieuwing (van een gebouw).

Respecteren

Met eerbied behandelen, eerbiedigen, waarderen.

Rijenwoningen

Geschakelde eengezinswoningen in een rij.

Ritmiek

Regelmatige herhaling.

Rollaag

Een in verband gemetselde laag van op hun kant of kop gemetselde stenen; horizontale of gebogen rij stenen of betonbalk boven een gevelopening of aan de bovenzijde van een gemetselde wand.

Rooilijn

Lijn die in het bestemmingsplan of de bouwverordening aangeeft waarachter gebouwd moet worden.

Samenhang

De omstandigheid dat of de wijze waarop verschillende zaken met elkaar in verband staan.

Schilddak

Dak met vier hellende vlakken bestaande uit twee grote en twee kleine vlakken.

Slagenlandschap

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

Situering

Plaats van het bouwwerk in zijn omgeving.

Sober

Niet overvloedig, eenvoudig, zonder opspek.

Solitair

Op zichzelf staand, uitzondering op de omgeving.

Speklaag

Lichte natuurstenen band als afwisseling in baksteenmetselwerk, doorgaans van Brabantse arduin, later ook van zandsteen.

Stempel (stedenbouwkundig)

Een bebouwingscluster welke meerdere keren binnen een bepaald gebied voorkomt;

Stijl

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

Straatbeeld

Beeld dat een straat oplevert.

Structuur

Rangschikking van elementen (stedenbouwkundige structuur: rangschikking van bouwwerken, wegen, waterlopen, e.d.).

Tactiel

Met de tastzin verbonden.

Tent-, punt- of piramidedak

Dak gevormd door vier driehoekige dakschilden die in één punt bijeenkomen.

Textuur

De waarneembare structuur van een materiaal (bij metselwerk dus de oneffenheden van de steen en het voegwerk).

Traditioneel

Gebouwd volgens oude gewoonten.

Tympaan

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

Uitbouw

Een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouwd door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat qua afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

Verdieping

Bouwlaag.

Vergroven

Grof of grover maken (minder gedetailleerd).

Verticaliteit

Het domineren van verticale lijnen in de gevel van de bebouwing.

Volant

Strook stof als afronding en versiering van zonnescherm of markies.

Voorgevellijn

Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een bouwwerk tot aan de perceelsgrenzen.

Voorgevelrooilijn

Voorgevelrooilijn als bedoeld in het bestemmingsplan, dan wel de gemeentelijke bouwverordening.

Voor kant

De voorgevel, het voorerf en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) gekeerd is naar de weg of het openbaar groen.

Weg

Weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994.

Windveer

Plank bevestigd langs de kanten van een met riet of pannen gedekt dak ter afdekking van de voorrand; worden soms aan de bovenzijde over elkaar gekeept.

Woning

Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Wolfdak/wolfeinden

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

Zadeldak

Dak met een symmetrisch profiel dat bestaat uit twee tegenoverliggende dakvlakken die bij de nok samenkomen

Zijgevellijn

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

Zijkant

De zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw.

BRONVERMELDING

Naar een gemeentelijke welstandsnota, werkdocument met model en toelichting; Vereniging van Nederlandse Gemeentes; 2000

Welstandsbeleid, Raamwerknota; Welstandszorg Noord-Brabant; december 2001

Spelregels voor bouwen en verbouwen, volgens de Woningwet per 1 januari 2003; Ministerie van VROM; september 2002

Sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen (cd-rom); Federatie Welstand; oktober 2002

Staatsblad van het Koninkrijk der Nederlanden; jaargang 2002

Gewijzigde woningwet, meer vrijheden, nieuwe procedures, brochure voor professionals; ministerie VROM; 2002

Raadsbesluit betreffende de richtlijnen/welstandscriteria met betrekking tot handelsreclame, Helmond 1 juli 1997

