



## **Nota Ruimtelijke Kwaliteit**

Welstandsnota gemeente Peel en Maas

september 2011

# **Nota Ruimtelijke Kwaliteit**

Welstandsnota gemeente Peel en Maas

## Inhoud Nota Ruimtelijke Kwaliteit

1. Inleiding .....	3
2. Juridisch-organisatorisch kader.....	4
1) Inkadering.....	4
2) Juridisch kader .....	4
3) Verantwoording welstand.....	4
4) Advisering.....	5
5) Relatie met overig beleid.....	5
3. Visie op de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving .....	8
1) Uitwerking van visie .....	8
4. locaties.....	10
5. Initiatieven .....	12
6. Instrumenten en werkwijze .....	14
7. Criteria .....	16
1) Toetsingscriteria .....	16
2) Beeldbepalende dorpsgezichten.....	17
3) Beeldkwaliteitplan .....	17
4) Excessenregeling .....	17
Bijlage 1: Kaarten van beeldbepalende dorpsgezichten .....	19
Bijlage 2: Huidige beeldkwaliteitplannen .....	20
Bijlage 3 Besluit Omgevingsrecht (Bor) Bijlage II, Artikel 2 en 3.....	21

## 1. Inleiding

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

Artikel 12 uit de Woningwet van 2007 regelt dat de gemeente bouwwerken kan toetsen aan de 'redelijke eisen van welstand'. Dit moet op een objectieve en transparante wijze gebeuren en worden vastgelegd in een welstandsnota. De gemeenteraad kan ook besluiten om voor gebieden geen 'redelijke eisen van welstand' toe te passen.

Op 1 januari 2010 zijn de gemeenten Helden, Kessel, Maasbree en Meijel gefuseerd tot één gemeente. Het welstandsbeleid van de vier afzonderlijke gemeenten bleef van kracht. Dit betekent dat binnen de nieuwe gemeente Peel en Maas het welstandsbeleid niet gelijk is.

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

De twee bovenstaande redenen zijn mede aanleiding geweest voor de gemeente Peel en Maas om nieuw welstandsbeleid op te stellen. Het nieuwe beleid biedt meteen de kans om de gemeentelijke kernwaarden en speerpunten hierin te integreren. Vooral de kernwaarden diversiteit en zelfsturing, en deregulering en dienstverleningsfilosofie komen terug in de voorliggende Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

Op 14 juli 2010 heeft er een werksessie met de gemeenteraad plaatsgevonden. Via stellingen en discussie is gekeken naar de visie en gedachten omtrent dit onderwerp. Hierin kwam duidelijk naar voren dat de gemeenteraad de burger meer vrijheid en verantwoordelijkheid wil geven. Welstandsvrij beleid moet een uitgangspunt zijn, al is er wel beperkte bescherming nodig in sommige gebieden. Deze werksessie is de basis geweest van de concept nota.

Op 31 mei 2011 heeft de gemeenteraad de conceptnota vastgesteld. Bijlage 1 is op verzoek van de gemeenteraad aangepast. Vervolgens heeft de conceptnota inclusief aangepaste bijlage van 29 juni 2011 tot 10 augustus 2011 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

## 2. Juridisch-organisatorisch kader

### 1) Inkadering

De visie van de gemeente Peel en Maas is weergegeven in de perspectievennota. Hierin staan de kernwaarden duurzaamheid, zelfsturing en diversiteit centraal. Deze komen terug in de kaderstelling van de 18 kaderstellende programma's. Programma 1.2 is het programma Wonen, de woonvisie staat hierin centraal. In dit programma worden de kaders vastgelegd voor omgevingsontwikkeling en de specifieke kaderstellingen en verordeningen die hier onder vallen. Welstandsbeleid, of in dit geval de Nota Ruimtelijke Kwaliteit is één van deze specifieke kaderstellingen. In de Woningwet is vastgelegd dat de gemeenteraad bevoegd orgaan is om deze vast te stellen.

### 2) Juridisch kader

Deze nota ruimtelijke kwaliteit wordt als welstandsbeleid vastgesteld door de gemeenteraad en geldt in juridische zin als een stelsel van beleidsregels. Aanvullingen en wijzigingen van dit welstandsbeleid, bijvoorbeeld naar aanleiding van het jaarverslag of door het vaststellen van een beeldkwaliteitplan voor een bepaald gebied, worden eveneens door de gemeenteraad vastgesteld en zijn natuurlijk ook aan inspraakprocedures onderhevig. Hiermee wordt voldaan aan het vereiste zoals gesteld in artikel 6.2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Artikel 12 van de Woningwet biedt de keuze uit een meervoudige welstandscommissie en een enkelvoudige commissie in de vorm van een stadsbouwmeester. In de bouwverordening van de gemeente Peel en Maas is geregeld dat er gekozen is voor een enkelvoudige welstandscommissie in de vorm van de dorpsbouwmeester. Deze functioneert als de wettelijk verplichte welstandscommissie, zoals bedoeld in artikel 12 van de Woningwet. In deze nota wordt de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit gezien als zijnde de enkelvoudige welstandscommissie zoals bedoeld in de Woningwet.

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

### 3) Verantwoording welstand

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 omgevingvergunning (bouwvergunning). De advisering in het kader van het welstandstoezicht ligt bij de welstandscommissie.

In de gemeente Peel en Maas is er in de bouwverordening gekozen voor advisering door een enkelvoudige adviescommissie. Deze commissie is bedoeld als een welstandscommissie conform artikel 12 uit de Woningwet. Met het oog op een betere controleerbaarheid van het welstandstoezicht heeft de wetgever in de Woningwet de verplichting neergelegd van een jaarlijkse verslaglegging van de welstandscommissie aan de gemeenteraad met betrekking tot de door de commissie verrichte werkzaamheden. In het verslag dient ten minste te worden aangegeven op welke wijze de commissie is omgegaan met de vastgestelde welstandscriteria.

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:

- de wijze waarop zij zijn omgegaan met de adviezen van de welstandscommissie;
- in welke categorieën van gevallen en op welke wijze zij tot aanschrijving op grond van de excessenregeling (ernstige mate van strijdigheid met redelijke eisen van welstand) zijn overgegaan en in welke gevallen zij daarbij bestuursdwang hebben toegepast.

Beide jaarverslagen zullen uiterlijk het jaar volgende op het verslagjaar aan de gemeenteraad worden aangeboden. Aan de hand van de beide jaarverslagen wordt de uitvoering van het welstandstoezicht in de gemeenteraad geëvalueerd.

De evaluatie kan vervolgens aanleiding zijn tot bijstelling van het welstandsbeleid en aanvulling dan wel wijziging van de welstandsnota. Het verslag van de evaluatie wordt ter kennis gebracht aan de welstandscommissie.

#### **4) Toetsing van de welstand**

In het verleden had een welstandscommissie, met hierin een dorpsbouwmeester, vaak een toetsende functie achteraan in het proces. In het voorliggende beleid wordt dit juist omgedraaid: het accent komt te liggen op sturing aan de voorkant via beeldkwaliteitsplannen en vooroverleg. Dit heeft als voordeel dat toetsing aan de achterkant soepel verloopt en vaak een formaliteit is. Hiermee wordt ingespeeld op de wensen van de klant.

In deze nota wordt gesproken over de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK). Deze commissie bestaat uit twee personen: een onafhankelijke dorpsbouwmeester en de ARK-adviseur (ambtelijke secretaris).

Indien een bouwinitiatief moet worden beoordeeld op de ruimtelijke kwaliteit (welstandsplichtig) maakt de ARK een advies aan het college van Burgemeester en Wethouders. De ARK-adviseur is namens de ARK de vooruitgeschoven persoon om dit te doen. De ARK-adviseur is bekend met de visie van de dorpsbouwmeester en beoordeelt in eerste instantie de bouwinitiatieven die worden voorgelegd. Pas indien meer expertise gewenst is, of een negatief advies moet worden afgegeven wordt de dorpsbouwmeester hierbij betrokken.

Met behulp van dit advies neemt het college haar beslissing op de aanvraag omgevingsvergunning. Met name een negatief advies dat leidt tot het weigeren van de Omgevingsvergunning, wordt schriftelijk en deugdelijk gemotiveerd aan de hand van de criteria uit deze nota of een beeldkwaliteitplan, door het ARK, aan Burgemeester en Wethouders voorgelegd.

#### **5) Relatie met overig beleid**

##### **Bouwverordening**

De gemeentelijke bouwverordening is op 20-7-2010 vastgesteld. Hierin staat beschreven dat de gemeente heeft gekozen voor een Dorpsbouwmeester. In de toelichting van de bouwverordening staan de reglementen die hierbij van toepassing zijn.

##### **Perspectievennota**

De gemeente Peel en Maas hanteert drie kernwaarden: zelfsturing, diversiteit en duurzaamheid. Binnen deze kernwaarden past de filosofie om meer ruimte te geven aan de burgers en bedrijven en hier meer verantwoordelijkheden neer te leggen.

##### Zelfsturing

Het Nota Ruimtelijke Kwaliteit sluit goed aan op de kernwaarde zelfsturing door burgers en bedrijven meer vrijheid te geven om hun woon- of vestigingswensen vorm te geven. De bouwverzoeken betreffen tenslotte het eigendom en leefruimte van de mensen zelf, deze moeten ze dan ook zoveel mogelijk naar eigen wens kunnen oprichten. Daarnaast hebben de eigenaren van de bouwwerken het meeste belang bij een goede ruimtelijke en esthetische kwaliteit omdat het de financiële waarde van hun bouwwerk bepaalt. Als gemeente moeten we niet meesturen als 'de markt' dit al zelf doet.

##### Diversiteit

Een andere reden om meer vrijheid te geven, is om ruimte te bieden aan diversiteit. Als gemeente willen we onderscheidend zijn en dit klinkt dan ook door in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Geen

uniformiteit in de hand werken door strenge regels, maar ruimte geven voor eigen creativiteit, smaak en inzicht.

### **Dienstverleningsfilosofie**

Centraal binnen de gemeente staat de dienstverleningsfilosofie. Afspraken hierover zijn vastgelegd in het kwaliteitsplan. Wij willen een organisatie die extern georiënteerd is, continu wil verbeteren en medewerkers die zich kenmerken door een proactieve en mensgerichte dienstverlening. Via deze dienstverlening willen we de kwaliteitsverbetering bereiken. De Nota Ruimtelijke Kwaliteit sluit op deze filosofie aan door enerzijds te dereguleren, alleen regels stellen indien nodig, en anderzijds een klantgerichte oriëntatie. De Nota Ruimtelijke Kwaliteit en het advies van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) worden ingericht naar behoefte van de klant.

### **Monumentenwet (landelijk)**

De monumentenwet betreft gebouwen en terreinen die van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde. De wet regelt dat de bepaalde rijksmonumenten beschermd worden. Zodoende is het welstandsvrij beleid niet van toepassing op gebouwen die vallen onder de monumentenwet. Onderdeel van de monumentenwet zijn historische buitenplaatsen. In onze gemeente is kasteel D'Erp, inclusief de bijbehorende tuin- en parkaanleg, aangewezen als historische buitenplaats.

Verder is het maasgebied tussen Steijl en Baarlo opgenomen als beschermd dorpsgezicht. Dit is een gebied die van algemeen belang is en daardoor meer bescherming geniet. Voor onze gemeente betekent dit dat op een klein gedeelte van het grondgebied daarom niet zonder meer bouwkundige wijzigingen mogen worden aangebracht. Dit Rijksbeschermd dorpsgezicht is als zodanig aangewezen ingevolge de toepassing van artikel 35 van de Monumentenwet 1988.

### **Monumentenbeleid**

De gemeente Peel en Maas kent een bescheiden monumentenbeleid, zo blijkt uit het collegebesluit van 7 september 2010, met daarin de volgende actiepunten:

- voor de eigen monumenten als een goed huisvader zorgen;
- faciliterend optreden bij monumenten van derden;
- incidenteel een beroep doen op de reserve, nieuwe investeringen.

Hieruit kan worden afgeleid dat de gemeente geen actief monumentenbeleid voert. De gemeente kent juridisch gezien geen gemeentelijke monumenten, wel rijksmonumenten.

### **Bestemmingsplannen**

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

In sommige van de huidige bestemmingsplannen is de status 'beeldbepalend pand' gegeven aan gebouwen. Dit zijn gebouwen die cultuurhistorisch of architectonisch waardevol zijn. De restricties welke vasthangen aan deze beeldbepalende panden zijn verwoord in de regels van die bestemmingsplannen. Dit staat dus los van de welstand.

### **Uitgangspuntennotitie Bestemmingsplannen Kernen**

De gemeente is voornemens om de bestemmingsplannen van alle kernen te actualiseren. De 54 vigerende bestemmingsplannen zullen opgaan in 6 beheersbestemmingsplannen. Deze 6 bestemmingsplannen worden voorgedaan door een uitgangspuntennotitie. Hiermee worden belangrijke algemene uitgangspunten behandeld in de gemeenteraad.

Een belangrijke relatie met de Nota Ruimtelijke Kwaliteit ligt in de bepaling van vergunningsvrije bouwwerken. Volgens de Bor, de uitvoeringswet van de WABO, zijn veel bouwwerken vergunningsvrij mits ze passen binnen het bestemmingsplan. Daarmee bepaalt het bestemmingsplan dus de ruimte voor vergunningsvrij bouwen. Wat vergunningsvrij is, is ook welstandsvrij.

### **Bestemmingsplannen bedrijventerreinen**

De gemeente Peel en Maas voert een segmentatiebeleid ten aanzien van de bedrijventerreinen. In het bestemmingsplan "industrieterrein Panningen, 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> fase", en in het bestemmingsplan "uitbreiding industrieterrein Panningen" is gesteld dat het terrein een hoge ruimtelijke kwaliteit moet krijgen. Dit moest gewaarborgd worden middels een beeldkwaliteitplan. Dit is er nooit gekomen.

Het vaststellen van het welstandsvrij beleid kan leiden tot ontwikkelingen die niet passen in de gemeentelijk visie of wensbeelden betreffende dit bedrijventerrein. Een bedrijventerrein met hoogwaardige bedrijfsbebouwing kan worden verstoord door laagwaardige bebouwing. Dit gaat ten koste van de uitstraling van een bedrijventerrein. Op dit punt is er sprake van een hiaat tussen de voorliggende nota de genoemde bestemmingsplan.

Bij de overige bedrijventerrein is niet of nauwelijks sprake van een hiaat. Dit komt doordat sommige bedrijventerrein wel een beeldkwaliteitplan hebben (de Wielen in Meijel, J.F. Kennedylaan in Panningen) en andere terreinen nagenoeg geheel zijn uitgegeven (Bedrijventerrein Beringe, de Kieen Baarlo, de Schor Maasbree en de Kruisberg in Kessel).

### **Concept Kwaliteitskader Buitengebied, Limburgs kwaliteitsmenu en VAB-beleid**

De gemeente Peel en Maas is bezig met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied. Hiervoor is een structuurplan opgesteld in 2008. Het structuurplan is gebaseerd op een ontwikkelingsgericht beleid voor het buitengebied. Dit beleid dient aanvragers de ruimte te geven voor nieuwe ontwikkelingen en dient er tegelijk voor te zorgen dat de ruimtelijke kwaliteiten van het buitengebied versterkt worden. Om hier invulling aan te geven, is de behoefte ontstaan aan een ruimtelijk kwaliteitskader voor het buitengebied. In april 2010 is het concept kwaliteitskader buitengebied vastgesteld.

Het doel van het kwaliteitskader buitengebied is om grip te krijgen op de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Dit gebeurt in dit kwaliteitskader vanuit het landschap, met zijn karakteristieken en kwaliteiten, die maatgevend zijn voor de wijze waarop ontwikkelingen mogen plaatsvinden. De kwaliteiten van het buitengebied vormen de leidraad, dit komt tot uiting in de gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde. In de praktijk komt het concept beleid erop neer dat nieuwe ontwikkelingen wel mogelijk zijn, maar dat de kwaliteit van omgeving daarbij leidend is en dus wordt afgewogen.

Het concept kwaliteitskader Buitengebied is afgestemd op het provinciale kwaliteitsmenu. Het Limburgs kwaliteitsmenu is door Gedeputeerde Staten op 12 januari 2010 vastgesteld. Een afgeleide van het Limburgs kwaliteitsmenu is het VAB-beleid. Op 22 februari 2011 is de beleidsnotitie nieuwe denkrichting Vrijkomende (Agrarische) Bebouwing (VAB) in het buitengebied vastgesteld door de gemeenteraad. Het doel is om verdere kwaliteitsverbetering in het buitengebied te realiseren. Dit wordt gedaan door sloop te stimuleren door beperkte nieuwbouw toe te staan. Het kwaliteitskader Buitengebied en de beleidsnotitie VAB contrasteren met het voorliggende Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Via deze beleidsstukken probeert de gemeente actief om kwaliteit in het buitengebied te realiseren. Dit kan ook in de bebouwing. In het voorliggende welstandsbeleid legt de verantwoordelijkheid voor de (esthetische) kwaliteit van bebouwing juist neer bij de aanvrager zelf. Daar waar de Nota Ruimtelijke Kwaliteit een stap terug doet, wordt deze deels ondervangen door het beleid uit deze paragraaf. Het kwaliteitskader en het VAB-beleid stellen de gemeente in staat om bepaalde kwaliteiten te eisen bij ontwikkelingen in het buitengebied waarbij een planologische wijziging nodig is.



### 3. Visie op de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving

Op basis van het bestaande beleid en uitgangspunten wordt een visie over de ruimtelijke kwaliteit opgesteld.

#### 1) Uitwerking van visie

##### **Basisprincipe: welstandsvrij**

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

##### **Bescherming: alleen in uitzonderingsgebieden**

Als gemeente staan we voor zelfsturing en diversiteit. Toch denken we dat er in bepaalde gebieden sturing nodig blijft. Sommige gebieden zijn beeldbepalend voor een gemeenschap. We willen voorkomen dat dit beeld wordt aangetast, dit is in het belang van de gehele gemeenschap. Daarnaast zijn er (nieuwbouw)plannen waarin een bepaalde sfeer, thema of kwaliteit wordt nagestreefd. Ook hierin is het niet gewenst om gehele vrijheid te geven. Om de directe omgeving te beschermen is het gewenst om sturing te geven aan bouwplannen die (grote) invloed hebben op de kwaliteit van de omgeving. Middels een beeldkwaliteitplan kun je sturen op een gewenste uitstraling.

##### **Dienstverlening: vrijwillige advisering en vooroverleg**

De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit is niet alleen een orgaan dat het belang van de omgeving beschermt op een toetsende manier, het is dient ook als adviesorgaan en begeleidt aanvragers en initiatiefnemers bij hun bouwwerk of omgevingsvergunning.

##### Vrijwillige advisering

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

De ARK-adviseur is hierin de vooruitgeschoven persoon en geeft in eerste instantie het advies. Indien meer expertise nodig is wordt de dorpsbouwmeester ingeschakeld.

##### Vooroverleg

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

Als gemeente adviseren wij om in vooroverleg met de ARK te treden. In eerste instantie gebeurt dit door de ARK-adviseur. Indien meer expertise nodig is wordt de dorpsbouwmeester ingeschakeld. Hierdoor kan in een vroegtijdig stadium duidelijkheid worden geschept over de welstandsvisie van de gemeente. Vroegtijdige sturing voorkomt dat later in het traject corrigerende maatregelen worden gevraagd. Daarom is het vooroverleg een service richting de aanvrager waarmee verlening van de omgevingsvergunning wordt bespoedigd.

## Opzet

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

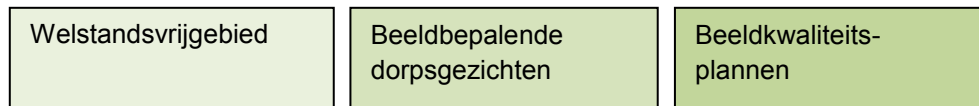
Figuur: Inmenging van gemeente bij omgevingsvergunning (activiteit bouwen)

	Welstandsvrij gebied	Beeldbepalende dorpsgezichten	Beeldkwaliteitsplannen
Vergunningsvrije bouwwerken	Vrij	Vrij	Vrij
Vergunningsplichtige bijbehorende bouwwerken	Vrij	ARK-adviseur	ARK-adviseur
Vergunningsplichtige hoofdgebouwen	Vrij	ARK-adviseur / ARK	ARK-adviseur / ARK
Altijd mogelijk: Vrijblijvende advisering / Vooroverleg			

## 4. locaties

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

Figuur locaties:



### Welstandsvrij gebied

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

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

Het welstandsvrij beleid brengt ook nadelen met zich mee. Burgers en maatschappij worden niet meer beschermt tegen de esthetische kwaliteit van hun leefomgeving. In extreme gevallen kan een verbouwing negatieve gevolgen hebben voor de vastgoedwaarde van de burens of wordt de uitstraling van een dorp negatief beïnvloed. Daarnaast heb je als gemeente geen invloed meer op de esthetische kwaliteit van nieuwe ontwikkelingen die mogelijk zijn binnen de bepalingen van een bestemmingsplan. Kenmerkende kwaliteiten kunnen verloren gaan en wildgroei kan ontstaan. Alleen in uitzonderlijke gevallen kan de gemeente alsnog invloed uitoefenen op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving via de excessenregeling. Deze regeling stelt de gemeente in staat om ook achteraf alsnog op te treden tegen excessen.

Onze visie is dat negatieve gevolgen van welstandsvrij beleid mogelijk zijn, maar in de praktijk weinig zullen voorkomen. Dit komt omdat initiatiefnemers vaak de kenmerkende kwaliteit van de bestaande bebouwing waarderen en deze meenemen in nieuwe bouwplannen. Initiatiefnemers zijn ook gebaat bij een goede esthetische kwaliteit omdat dit van grote invloed is op de waarde van hun vastgoed. Daarnaast kunnen bouwinitiatieven met een lage ruimtelijke kwaliteit worden voorkomen door een goede vrijwillige advisering. Door te overtuigen kan de aanvrager worden aangezet om bouwplannen te wijzigen. Deze visie wordt ondersteund door de ervaringen uit de voormalige gemeente Maasbree. Het welstandsvrij beleid heeft volgens de evaluatie niet tot noemenswaardige excessen geleid.

### Uitzonderingsgebieden

In principe geldt het welstandsvrij beleid voor het gehele grondgebied van de gemeente, maar om bepaalde ruimtelijke en esthetische kwaliteiten beter te beschermen of waarborgen, worden er twee uitzonderingssituaties gemaakt. Deze gebieden zijn dus niet welstandsvrij. Het betreft de beeldbepalende dorpsgezichten en de in- en uitbreidingslocaties. Gebouwen die vallen onder de (Rijks-) monumentenwet vallen buiten het welstandsvrij beleid.

#### Beeldbepalende dorpsgezichten

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

In bijlage 1 zijn de zones 'beeldbepalende dorpsgezichten' weergegeven. Om te komen tot deze gebieden zijn alleen de elf kernen van de gemeente bekeken. De meeste kernen hadden vastgesteld welstandsbeleid waarin de beeldbepalende dorpsgezichten al waren opgenomen, weliswaar onder een andere benaming. Deze gebieden zijn geactualiseerd overgenomen. Voor de kernen Maasbree en Baarlo is een nieuwe afweging gemaakt. Op basis van een beoordeling van de ruimtelijke en esthetische kwaliteiten zijn we gekomen tot de dorpsgezichten zoals opgenomen in de bijlagen. De bescherming is uitsluitend bedoeld om het straatbeeld te beschermen. Het gaat hierbij dus uitsluitend om initiatieven die invloed hebben op (het zicht vanuit) de openbare ruimte. Er is geen reden om initiatieven aan de achterzijde van het perceel te beschermen als deze niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte..

Indien een bouwinitiatief een perceel binnen de beeldbepalende dorpsgezichten bevat, dan beoordeelt de adviseur of het initiatief effect heeft op de openbare ruimte en zodoende advies van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit nodig is.

### Beeldkwaliteitplannen

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

De bedoeling van dit robuuste beeldkwaliteitplan is dat er op hoofdlijnen een beeld wordt gegeven van de beoogde esthetische kwaliteiten. Geen discussie over details, dit wordt overgelaten aan de initiatiefnemer. Nieuwe beeldkwaliteitplan moeten juist op basis van beoogde beelden en 'moodboarden'. Nieuwe bouwplannen voor een gebied waar een beeldkwaliteitplan van kracht is, moeten door de ARK of ARK-adviseur worden getoetst. Het is de visie van de gemeente om uitsluitend bij grote ontwikkelingen te overwegen of er een beeldkwaliteitplan wordt vastgesteld, niet bij kleine of individuele plannen.

Het doel is dat nadat alle hoofdgebouwen van een plan gerealiseerd zijn, het beeldkwaliteitplan komt te vervallen. Dit omdat het beeldkwaliteitplan bedoeld is voor de hoofdlijnen, deze zijn na realisatie van een plan bepaald.

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

Het opstellen van een beeldkwaliteitplan gebeurt in overleg met de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit, een stedenbouwkundige en waar nodig meer experts. Op deze manier kan de gemeente aan de voorkant goede sturing geven en duidelijk scheppen ten aanzien van de gewenste ontwikkelingen. Dit zorgt ervoor dat in de bouwfase ontwikkelingen sneller doorgang kunnen vinden omdat de kaders vooraf duidelijk zijn.

### Overige instrumenten

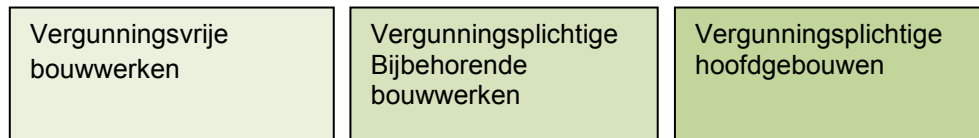
In deze nota wordt beschreven hoe de gemeente omgaat met de ruimtelijke kwaliteit in het kader van de welstand en welke instrumenten hierbij worden gebruikt.

Bij ander beleid zijn andere instrumenten beschikbaar om ook de ruimtelijke kwaliteit te beïnvloeden. Een voorbeeld hiervan is het bestemmingsplan of het kwaliteitskader buitengebied. Deze zijn reeds beschreven. Bij ander beleid zijn andere instrumenten beschikbaar om deze doelen te realiseren. Bijvoorbeeld bij een uitgebreide omgevingsvergunning. Hier heeft de gemeente de mogelijkheid om via een anterieure overeenkomst afspraken te maken over de kwaliteit van de bebouwing die wordt gerealiseerd. Deze manier kan bijvoorbeeld van toepassing zijn bij het VAB-beleid of kwaliteitskader buitengebied. De andere instrumenten kunnen worden ingezet om ander beleid te realiseren, daarom vallen deze buiten het bereik van deze nota.

## 5. Initiatieven

In het hoofdstuk 2 zijn de uitgangspunten van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit beschreven. Hieruit is naar voren gekomen dat twee variabelen, locatie en initiatief, van invloed zijn om het instrument dat de gemeente hanteert om te toetsen aan de welstand. In het vorige hoofdstuk is de locatie nader uitgelicht. In dit hoofdstuk wordt de variabele initiatief omschreven. In het onderstaande figuur staat aangegeven welke verschillende initiatieven we onderscheiden.

Figuur initiatieven:



### Vergunningvrije bouwwerken

In deze categorie vallen kleine bouwplannen, die door hun omvang en plaatsing de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte niet of nauwelijks beïnvloeden. In het kader van de eigen verantwoordelijkheid van de burgers is daarom landelijk geregeld, dat op deze bouwwerken en gebieden geen welstandsbeoordeling noodzakelijk is. Zij zijn daarom welstandsvrij én omgevingsvergunningvrij verklaard. De initiatiefnemer hoeft hiervoor geen contact op te nemen met de gemeente.

#### Regels

De Bor stelt dat bouwwerkzaamheden zoals weergegeven in bijlage II, hoofdstuk 2, artikel 2 en bijlage II, hoofdstuk 3, artikel 3 vergunning vrij zijn. In hoofdzaak betreft dit ondergeschikte bouwwerken, erfafscheidingen en dergelijke. Voor vier type bouwwerken wordt een uitzondering gemaakt. De genoemde bijlage uit de Bor is als bijlage 1 toegevoegd. De vier uitgezonderde type bouwwerken betreffen de volgende:

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

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

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

### Vergunningsplichtige bouwwerken

De voorliggende Nota Ruimtelijke Kwaliteit stelt dat een bouwwerk dat vergunningsplichtig is, een grote invloed op de ruimtelijke en esthetische kwaliteit kan hebben. Daarom worden de vergunningsplichtige bouwwerken, binnen de uitzonderingsgebieden, voorgelegd ter beoordeling van de ruimtelijke en esthetische kwaliteit.

Niet alle vergunningsplichtige bouwwerken hebben evenveel invloed op de ruimtelijke en esthetische kwaliteit van de omgeving. Daarom is er een onderscheid gemaakt in 'bijbehorende bouwwerken' en 'hoofdgebouwen'. De visie hierachter is dat bijbehorende bouwwerken in de regel minder impact hebben om de omgeving. Daarom volstaat een snellere en gemakkelijkere beoordeling via de ARK-adviseur. De klant kan op elk gewenst tijdstip (gedurende de kantooruren) een afspraak maken met

de ARK-adviseur en deze kan terplekke het advies geven. Dit past binnen de klantgerichte dienstverlening van de gemeente.

#### Vergunningsplichtige Bijbehorende bouwwerken

Een bijbehorend bouwwerk is een uitbreiding van het hoofdgebouw, of een bijgebouw dat op hetzelfde perceel ligt als het hoofdgebouw. Indien de impact van een bijbehorend bouwwerk op de omgeving onevenredig groot is, kan de ARK-adviseur besluiten om het bouwwerk alsnog te behandelen in de ARK.

#### Vergunningsplichte hoofdgebouwen

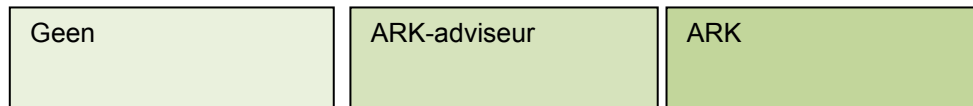
Hoofdgebouwen hebben over het algemeen een bepalende impact op de ruimtelijke en esthetische kwaliteit. Indien gelegen binnen de uitzonderingsgebieden moeten deze worden voorgelegd aan de ARK. De ARK probeert aan de voorkant, via duidelijke kaders (beeldkwaliteitplannen) of vooroverleg, zoveel mogelijk duidelijk te scheppen.

Door de sturing vooraf wordt de visie van de ARK vaak als bekend verondersteld. Daarom is de ARK-adviseur de vooruitgeschoven persoon om dit te behandelen. Pas indien meer expertise nodig is wordt de dorpsbouwmeester ingeschakeld.

## 6. Instrumenten en werkwijze

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

Figuur instrumenten:



### Werkwijze

Een nieuw vergunningsplichtig bouwinitiatief vormt onderdeel van een omgevingsvergunning. Alleen indien dit initiatief plaatsvindt binnen de uitzonderingsgebieden, dan zal het bevoegd gezag welstandsadvies vragen. Dit hoofdstuk regelt via welk instrument dit welstandsadvies wordt gegeven; ARK-adviseur of ARK. Dit welstandsadvies gaat gepaard met een onderbouwing, zeker in het geval van een negatief advies. Het bevoegd gezag kan zelfstandig besluiten het welstandsadvies wel of niet over te nemen.

Aan initiatiefnemers wordt geadviseerd om in vooroverleg met de ARK-adviseur of ARK te treden. Hierbij kan in een vroeg stadium richtinggevend welstandsadvies worden ingewonnen. Dit advies kan vervolgens in de 'tekenfase' door de initiatiefnemer, of architect, worden meegenomen. Deze geeft meer duidelijkheid en richting over de Nota Ruimtelijke Kwaliteit en de visie van de ARK. Dit kan voorkomen dat een bouwinitiatief wordt afgewezen. Het vooroverleg helpt de initiatiefnemer om een omgevingsvergunning met de activiteit bouwen op een snelle manier te verkrijgen.

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

### Geen

In hoofdstuk 2 is gesteld dat diversiteit, zelfsturing, deregulering en een klantgerichte dienstverlening de speerpunten van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit zijn. Dit komt volledig tot uiting bij initiatieven die in het 'welstandsvrije gebied' liggen of die 'vergunningsvrij' zijn. Hierbij is geen welstandstoetsing nodig, het bouwinitiatief is dan welstandsvrij. Dit betekent dat de initiatiefnemer in principe volledige vrijheid heeft over de esthetische kwaliteiten van zijn bouwwerk. Om excessen te voorkomen, is de excessenregeling uit hoofdstuk 7 van toepassing. Afhankelijk van het initiatief kan er uiteraard wel een omgevingsvergunning noodzakelijk zijn.

### ARK-adviseur

Indien een bouwinitiatief welstandsplichtig is komt deze terecht bij de ARK-adviseur. Bij vooroverleg en toetsing is de ARK-adviseur de vooruitgeschoven post. De ARK-adviseur is bekend met de visie van de gemeente en de dorpsbouwmeester en kan hiermee de meeste initiatieven afhandelen. Op deze manier hoeft een burger of bedrijf hoeft niet de zitting van de ARK af te wachten, maar kan op afspraak of op inloop advies op maat krijgen van de ARK-adviseur. Het contact met de ARK-adviseur maakt de advisering vanuit de gemeente een stuk flexibeler en daarmee meer klantgericht.

Pas indien meer expertise gewenst is, wordt de ARK (dorpsbouwmeester) erbij betrokken. Ook indien er, ondanks het overleg, in de individuele begeleiding onverhoopt geen positieve advisering kan worden gegeven door de ARK-adviseur, is het mogelijk om een interne second opinion bij het ARK (dorpsbouwmeester) in te winnen. Deze kan dan deugdelijk gemotiveerd op basis van de criteria een onafhankelijk en deskundig advies uitbrengen aan het college, op basis waarvan het college kan beslissen op de aanvraag omgevingsvergunning.

## **Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit**

### Samenstelling

De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit bestaat uit twee personen:

- een dorpsbouwmeester, die fungeert als onafhankelijke voorzitter en die benoemd wordt door het college van Burgemeester en Wethouders
- een ARK-adviseur. Dit is een gemeentelijke ambtenaar die fungeert als vooruitgeschoven post van de ARK.

De ARK functioneert als een welstandscommissie zoals bedoeld in artikel 12 van de Woningwet. De vergaderingen van de ARK zijn openbaar toegankelijk.

Door de inzet van het Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit blijft de opgebouwde, waardevolle kennis over Peel en Maas behouden en wordt de continuïteit -en met name de eenduidigheid- van de advisering gewaarborgd.

Indien een lid van de ARK persoonlijk betrokken is bij een ontwikkeling, wordt advies gevraagd van een externe onafhankelijke specialist om een objectieve advisering richting het college van B&W te garanderen.

### Voorkant: vooroverleg en kaderstelling (beeldkwaliteitplannen)

Het accent van de ARK wordt in deze nota gelegd op de voorkant van bouwinitiatieven. Door aan de voorkant duidelijkheid te scheppen over de kaders en visie kunnen initiatieven aan de achterkant op een juiste en snelle wijze de omgevingsvergunning verkrijgen en aanvangen met de bouwactiviteiten.

Het vooroverleg is een belangrijke schakel hierin. Doordat initiatiefnemer en ARK(-adviseur) vroegtijdig aan tafel gaan zitten kunnen de visie en kaders duidelijk worden uitgelegd. De ARK-adviseur, en indien nodig de ARK (dorpsbouwmeester), kunnen vooraf meedenken en advies geven over de ontwikkelrichtingen. Door vooraf afstemming te zoeken en de visie van de ARK mee te nemen kan de toetsing aan de achterkant worden uitgevoerd door de ARK-adviseur.

De kaderstelling zijn beeldkwaliteitplannen. Aan de voorkant worden met behulp van de ARK een beeldkwaliteitplan opgesteld. Hierin wordt de visie van de ARK optimaal meegenomen in robuuste kaders. Dit schept duidelijkheid ten aanzien van toekomstige bouwinitiatieven.

### Achterkant: Toetsende advisering

De toetsing van welstandsplichtige bouwinitiatieven wordt het advies in eerste instantie opgesteld door de ARK-adviseur. Pas indien de visie van de ARK (dorpsbouwmeester) gewenst is wordt deze hierbij betrokken. De zitting van de ARK is openbaar.



## 7. Criteria

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

### 1) Toetsingscriteria

Als uitgangspunt voor iedere welstandsbeoordeling gelden algemene welstandscriteria. Deze worden gebruikt bij de argumentatie van het welstandsadvies. De algemene welstandscriteria richten zich op de zeggingskracht en het vakmanschap van het architectonisch ontwerp en zijn terug te voeren op vrij universele kwaliteitsprincipes. Ze bestaan uit een uiteenzetting van algemene architectonische begrippen en aspecten waarmee kwaliteit kan worden omschreven. De algemene welstandscriteria zijn bedoeld als inspiratiebron voor de ontwerpers en opdrachtgevers en liggen ten grondslag aan de beoordeling van elk plan dat aan welstandsadviesing onderhevig is.

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

- De relatie tussen het bouwwerk en de omgeving
- De (architectonische) kwaliteit van het gebouw op zich
- De gebruikte materialen, detaillering en kleurgebruik
- Een beeldkwaliteitplan indien van toepassing

#### Relatie tussen bouwwerk en omgeving

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

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

#### Kwaliteit van het gebouw op zich

*Een gebouw vormt een samenhangend geheel, doordat de ruimtes, volumes en vlakken in evenwichtige maatverhoudingen zijn ontworpen.*

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

#### Materiaal, detaillering en kleur

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

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

## 2) Beeldbepalende dorpsgezichten

De beeldbepalende dorpsgezichten hebben ieder een eigen karakteristiek. Daarom zijn is toetsing van nieuwe bouwplannen binnen deze zones altijd een kwestie van maatwerk. De onderstaande toetsingscriteria zijn daardoor algemeen van aard en gaan altijd gepaard met een advies op maat. Bebouwing en omgeving.

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

Bebouwing op zich

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

Materiaal, detaillering en kleur

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

## 3) Beeldkwaliteitplan

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

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

Onze visie is om wel de bepaalde sfeer of uitstraling te garanderen via een beeldkwaliteitplan, maar niet om onnodige discussie, inzet of vertraging te veroorzaken ten aanzien van kleine bouwinitiatieven die zeer beperkte invloed hebben op de omgeving. Daarom streven we als gemeente naar robuuste beeldkwaliteitplannen die sturend zijn op hoofdlijnen. In bijlage 2 is het beeldkwaliteitplan "Kuukven II" opgenomen. Dit is gedaan om als voorbeeld te dienen voor de robuustheid die wij beogen in een beeldkwaliteitplan.

## 4) Excessenregeling

In het Besluit ruimtelijke ordening is een excessenregeling opgenomen. Deze excessenregeling geldt ook voor Omgevingsvergunning vrije bouwwerken. Vergunningsvrije bouwwerken die voldoen aan de algemene criteria zijn in elk geval niet in strijd met redelijke eisen van welstand. Bij afwijkingen van de criteria zullen burgemeester en wethouders desgevraagd beoordelen of het bouwwerk in ernstige mate met die criteria in strijd is. Hiervoor kunnen, afhankelijk van de omvang van het initiatief, de gemandateerde leden van het ARK of het Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit om hun advies worden gevraagd. Een dergelijke beoordeling kan

voorafgaand aan de realisatie worden uitgevoerd op verzoek van de initiatiefnemer, of na realisatie op verzoek van belanghebbenden of ambtshalve. Indien het advies negatief is, wordt dit advies met redenen omkleed, door het ARK aan het college van B en W uitgebracht.

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

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

## Bijlage 1: Kaarten van beeldbepalende dorpsgezichten (kwaliteitsgebieden)

Zie in afzonderlijke bijlage.

## Bijlage 2: Huidige beeldkwaliteitplannen

**Beelkwaliteitsplan Startebos**

**Beeldkwaliteitplan locatie Stox**

**Beeldkwaliteitplan Ringovenpark**

**Beeldkwaliteitplan Bedrijventerreinen Gemeente Helden (concept)**

**Inrichtings- en beeldkwaliteitplan Schrames**

**Beeldkwaliteitplan 'de Keup, Helden' (concept)**

**Beeldkwaliteitplan Boerenbond Steenstraat Panningen**

**Beeldkwaliteitplan 't Holtje-Zuid**

**Beeldkwaliteitplan de Wielen**

**Beeldkwaliteitplan Merwijck**

**In den Bosch fase 2**

**Beeldkwaliteitplan Kuukven fase 2 (ontwerp)**

**Beeldkwaliteitplan Rond de Engelbewaarder**

## Bijlage 3 Besluit Omgevingsrecht (Bor) Bijlage II, Artikel 2 en 3

### **Hoofdstuk II. Categorieën gevallen waarin voor bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten geen omgevingsvergunning is vereist**

#### **Artikel 2**

Een omgevingsvergunning voor activiteiten als bedoeld in [artikel 2.1, eerste lid, onder a en c, van de wet](#) is niet vereist, indien deze activiteiten betrekking hebben op:

- 1. gewoon onderhoud;
- 2. werkzaamheden ingevolge een besluit als bedoeld in [artikel 13, 13a](#) of [14 van de Woningwet](#);
- 3. een op de grond staand bijbehorend bouwwerk in achtererfgebied, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
  - a. voor zover op een afstand van niet meer dan 2,5 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw, niet hoger dan:
    - 1°. 4 m,
    - 2°. 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, en
    - 3°. het hoofdgebouw,
  - b. voor zover op een afstand van meer dan 2,5 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw:
    - 1°. niet hoger dan 3 m,
    - 2°. de oppervlakte van vergunningvrije bijbehorende bouwwerken binnen een afstand van 1 m van een naburig erf niet meer dan 10 m<sup>2</sup>,
    - 3°. als gevolg van het bijbehorende bouwwerk de totale oppervlakte van vergunningvrije bijbehorende bouwwerken op een afstand van meer dan 2,5 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw niet meer dan 30 m<sup>2</sup>, en
    - 4°. functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw,
  - c. op een afstand van meer dan 1 m vanaf openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn,
  - d. niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte,
  - e. het bij het oorspronkelijk hoofdgebouw behorende achtererfgebied als gevolg van het bijbehorende bouwwerk voor niet meer dan 50% bebouwd, en
  - f. niet aan of bij:
    - 1°. een woonwagen,
    - 2°. een hoofdgebouw waarvoor in de omgevingsvergunning voor het bouwen daarvan is bepaald dat het slechts voor een bepaalde periode in stand mag worden gehouden, of
    - 3°. een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf door één huishouden;
- 4. een dakkapel in het achterdakvlak of een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
  - a. voorzien van een plat dak,

- b. gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,75 m,
- c. onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet,
- d. bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok,
- e. zijkanten meer dan 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak, en
- f. niet op:
  - 1°. een woonwagen,
  - 2°. een gebouw waarvoor in de omgevingsvergunning voor het bouwen daarvan is bepaald dat het slechts voor een bepaalde periode in stand mag worden gehouden, of
  - 3°. een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf door één huishouden;
- 5. een dakraam, daklicht, lichtstraat of soortgelijke daglichtvoorziening in een dak, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
  - a. indien in het achterdakvlak, een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak of een plat dak, de constructie niet meer dan 0,6 m buiten het dakvlak respectievelijk het platte dak uitsteekt,
  - b. indien in een ander dakvlak dan bedoeld in onderdeel a,
    - 1°. de constructie niet buiten het dakvlak uitsteekt, of
    - 2°. ingeval geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn, de constructie niet meer dan 0,6 m buiten het dakvlak uitsteekt, en
  - c. zijkanten meer dan 0,5 m van de randen van het dakvlak of het platte dak;
- 6. een collector voor warmteopwekking of een paneel voor elektriciteitsopwekking op een dak, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
  - a. indien op een schuin dak:
    - 1°. binnen het dakvlak,
    - 2°. in of direct op het dakvlak, en
    - 3°. hellingshoek gelijk aan hellingshoek dakvlak,
  - b. indien op een plat dak: afstand tot de zijkanten van het dak ten minste gelijk aan hoogte collector of paneel, en
  - c. indien de collector of het paneel niet één geheel vormt met de installatie voor het opslaan van het water of het omzetten van de opgewekte elektriciteit: die installatie aan de binnenzijde van een bouwwerk is geplaatst;
- 7. een kozijn, kozijninvulling of gevelpaneel, mits in de achtergevel, of een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijgevel van een hoofdgebouw, dan wel in een gevel van een bijbehorend bouwwerk;
- 8. een zonwering, rolhek, luik of rolluik aan of in een gebouw, mits bij een rolhek, luik of rolluik in een voorgevel of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijgevel van een ander hoofdgebouw dan een woning of woongebouw, wordt voldaan aan de volgende eisen:
  - a. geplaatst aan de binnenzijde van de uitwendige scheidingsconstructie, en
  - b. voor ten minste 75% voorzien van glasheldere doorkijkopeningen;
- 9. een afscheiding tussen balkons of dakterrassen;
- 10. tuinmeubilair, mits niet hoger dan 2,5 m;

- 11. een sport- of speeltoestel voor uitsluitend particulier gebruik, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
  - a. niet hoger dan 2,5 m, en
  - b. uitsluitend functionerend met behulp van de zwaartekracht of de fysieke kracht van de mens;
- 12. een erf- of perceelafscheiding, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
  - a. niet hoger dan 1 m, of
  - b. niet hoger dan 2 m, en
    - 1°. op een erf of perceel waarop al een gebouw staat waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat,
    - 2°. achter de voorgevelrooilijn, en
    - 3°. op meer dan 1 m van openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn;
- 13. een constructie voor het overbruggen van een terreinhoogteverschil van niet meer dan 1 m die niet hoger is dan het aansluitende afgewerkte terrein;
- 14. een vlaggenmast op een erf, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
  - a. niet hoger dan 6 m, en
  - b. maximaal één mast per erf;
- 15. een antenne-installatie ten behoeve van mobiele telecommunicatie op of aan een bouwwerk, met inbegrip van een hekwerk ter beveiliging van een zodanige antenne-installatie op of aan een bouwwerk als bedoeld in onderdeel a, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
  - a. indien op of aan een hoogspanningsmast, wegportaal, reclamezuil, lichtmast, windmolen, sirenemast dan wel een niet van een bouwwerk deel uitmakende schoorsteen, of op een antenne-installatie als bedoeld in onderdeel 16 dan wel een antenne-installatie voor het bouwen waarvan een vergunning als bedoeld in [artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de wet](#) is vereist:
    - 1°. de antenne, met antennedrager, gemeten vanaf de voet, niet hoger dan 5 m, en
    - 2°. de antenne hoger geplaatst dan 3 m, gemeten vanaf het bij het bouwwerk aansluitende afgewerkt terrein,
  - b. indien op of aan een ander bouwwerk, dan bedoeld in onderdeel a:
    - 1°. de antenne, met antennedrager, gemeten vanaf de voet, niet hoger dan 0,5 m, of
    - 2°. de antenne, met antennedrager, gemeten vanaf de voet, of indien bevestigd aan een gevel van een gebouw, gemeten vanaf het punt waarop de antenne, met antennedrager, het dakvlak kruist, niet hoger dan 5 m, en:
      - a. de antenne, met antennedrager, hoger geplaatst dan 9 m, gemeten vanaf het bij het bouwwerk aansluitende afgewerkt terrein,
      - b. de bedrading in of direct langs de antennedrager of inpandig is aangebracht, dan wel in een kabelgoot, mits deze kabelgoot meer dan 1 m achter de voorgevel is geplaatst, en
      - c. de antennedrager bij plaatsing op het dak van een gebouw:
        - 1°. aan of bij een op het dak aanwezig object geplaatst,
        - 2°. in het midden van het dak geplaatst, of



- 3°. elders op het dak geplaatst, mits de afstand in m tot de voorgevel van het bouwwerk ten minste gelijk is aan: 18 gedeeld door de hoogte waarop de antenne, met antennedrager, is geplaatst, gemeten vanaf het bij het gebouw aansluitende afgewerkt terrein tot aan de voet van de antenne, met antennedrager;
- 16. een antenne-installatie met bijbehorend opstelpunt ten behoeve van de C2000-infrastructuur voor de mobiele communicatie door hulpverleningsdiensten;
- 17. een andere antenne-installatie dan bedoeld in de onderdelen 15 en 16, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
  - a. de antenne-installatie achter de voorgevelrooilijn geplaatst,
  - b. indien het een schotelantenne betreft:
    - 1°. de doorsnede van de antenne niet meer dan 2 m, en
    - 2°. de antenne, met antennedrager, gemeten vanaf de voet, niet hoger dan 3 m, of
  - c. indien het een andere antenne betreft dan bedoeld in onderdeel b: de antenne, met antennedrager, gemeten vanaf de voet, of indien deze is bevestigd aan de gevel, gemeten vanaf het punt waarop de antenne, met antennedrager, het dakvlak kruist, niet hoger dan 5 m;
- 18. een bouwwerk ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening, voor zover het betreft:
  - a. een bouwwerk ten behoeve van een nutsvoorziening, de waterhuishouding, het meten van de luchtkwaliteit, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer of het weg-, spoorweg-, water- of luchtverkeer, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
    - 1°. niet hoger dan 3 m, en
    - 2°. de oppervlakte niet meer dan 15 m<sup>2</sup>,
  - b. een bouwwerk, geen gebouw zijnde, ten behoeve van het weren van voorwerpen die de veiligheid van het weg-, spoorweg-, water- of luchtverkeer in gevaar kunnen brengen, ten behoeve van de beveiliging van een weg, spoor- of waterweg of een spoorweg- of luchtvaartterrein, of ten behoeve van verkeersregeling, verkeersgeleiding, wegaanduiding, het opladen van accu's van voertuigen met een elektromotor als hoofdmotor, verlichting of tolheffing,
  - c. bovenleidingen met de bijbehorende draagconstructies of seinpalen,
  - d. ondergrondse buis- en leidingstelsels,
  - e. een container voor het inzamelen van huishoudelijke afvalstoffen als bedoeld in [artikel 1.1, eerste lid, van de Wet milieubeheer](#), mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
    - 1°. niet hoger dan 2 m, en
    - 2°. indien bovengronds geplaatst: de oppervlakte niet meer dan 4 m<sup>2</sup>,
  - f. een elektronische sirene ten behoeve van het waarschuwen van de bevolking bij calamiteiten of de dreiging daarvan, alsmede de daarbij behorende bevestigingsconstructie,
  - g. straatmeubilair;
- 19. een magazijnstelling die uitsluitend steunt op een vloer van het gebouw waarin zij wordt geplaatst, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
  - a. niet lager dan 3 m en niet hoger dan 8,5 m, en
  - b. de magazijnstelling niet is voorzien van een verdiepingvloer of loopbrug;
- 20. een bouwkeet, bouwboard, steiger, heistelling, hijskraan, damwand of andere hulpconstructie die functioneel is voor een bouw-, onderhouds- of sloopectiviteit, een tijdelijke werkzaamheid in de grond-, weg- of waterbouw of een tijdelijke werkzaamheid op land waarop het [Besluit algemene regels milieu](#)

[mijnbouw](#) van toepassing is, mits geplaatst op of in de onmiddellijke nabijheid van het terrein waarop die activiteit of werkzaamheid wordt uitgevoerd;

- 21. een ander bouwwerk in voor- of achtererfgebied, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
  - a. niet hoger dan 1 m,
  - b. de oppervlakte niet meer dan 2 m<sup>2</sup>, en
  - c. het voor- of achtererfgebied als gevolg van het bouwwerk voor niet meer dan 50% bebouwd.

### **Hoofdstuk III. Categorieën gevallen waarin voor bouwactiviteiten geen omgevingsvergunning is vereist**

#### **Artikel 3**

Een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in [artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de wet](#) is niet vereist, indien deze activiteit betrekking heeft op:

- 1. een op de grond staand bijbehorend bouwwerk in achtererfgebied, mits niet hoger dan 5 m;
- 2. een op de grond staand bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
  - a. niet hoger dan 5 m, en
  - b. de oppervlakte niet meer dan 70 m<sup>2</sup>;
- 3. een dakkapel in het voordakvlak of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
  - a. redelijke eisen van welstand zijn niet van toepassing;
  - b. voorzien van een plat dak,
  - c. gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,75 m,
  - d. onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet,
  - e. bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok, en
  - f. zijkanten meer dan 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak;
- 4. een sport- of speeltoestel anders dan voor uitsluitend particulier gebruik, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
  - a. niet hoger dan 4 m, en
  - b. uitsluitend functionerend met behulp van de zwaartekracht of de fysieke kracht van de mens;
- 5. een zwembad, whirlpool, jacuzzi of vijver op het erf bij een woning of woongebouw, mits deze niet van een overkapping is voorzien;
- 6. een bouwwerk, geen gebouw zijnde, in achtererfgebied ten behoeve van agrarische bedrijfsvoering, voor zover het betreft:
  - a. een voeder- of mestsilos, of
  - b. een ander bouwwerk niet hoger dan 2 m;
- 7. een verandering van een bouwwerk, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
  - a. geen verandering van de draagconstructie,

- b. geen verandering van de brandcompartimentering of subbrandcompartimentering,
- c. geen uitbreiding van de bebouwde oppervlakte, en
- d. geen uitbreiding van het bouwvolume.