

WELSTANDSBELEID GEMEENTE HEEZE-LEENDE

"DE SGONSTE PARELS"



mei 2004, gewijzigd mei 2007

H. van der Wal, Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

Gemeente Heeze-Leende

Voorwoord

In de nieuwe Woningwet is onderkend dat welstandszorg als middel tot sturing van de ruimtelijke kwaliteit onontbeerlijk is. Tegelijkertijd is ook geconstateerd dat er kritiek is op de wijze waarop de welstandszorg tot nu toe wordt uitgeoefend. De werkwijze van de commissie om, in beslotenheid en zonder vooraf geformuleerde criteria, adviezen uit te brengen met verstrekende gevolgen voor de burger, is achterhaald. Tegen deze achtergrond heeft de Rijksoverheid in de nieuwe Woningwet voorstellen opgenomen om de welstandsadvisering te vermaatschappelijken en te baseren op vooraf geformuleerde criteria. Aan de gemeenten de taak om deze criteria voor de welstandsbeoordeling vast te stellen.

Wat beoogt de gemeente met de nieuwe nota?

Iedereen die in onze gemeente rondkijkt zal zo zijn oordeel hebben over mooi en lelijk. Dat blijft een persoonlijke zaak. Toch valt er op twee aspecten winst te behalen als het om de gebouwde omgeving gaat, en wel op het gebied van de kwaliteit van het woonmilieu en de verbetering van het inzicht in de beoordeling van bouwplannen. De kwaliteit van het woon- en leefmilieu is altijd voor verbetering vatbaar, op de ene plaats wat meer dan op de andere. In de nota is hierop ingespeeld door die delen van de gemeente aandacht te geven, die dat wat meer nodig hebben. Zo zal een historisch waardevolle omgeving aan hogere kwaliteitseisen worden getoetst dan een industrieterrein. Om dit te bereiken is in de wet de zogenaamde gebiedsgerichte aanpak geïntroduceerd. Zonder expliciete criteria is de welstandsbeoordeling voor de burger nauwelijks voorspelbaar. In de nota wordt daarom aangegeven aan welke criteria de plannen getoetst worden en op welke accenten er in bepaalde gebieden of bij bijzondere objecten specifiek wordt gelet. Op deze manier wordt de helderheid en de openheid bij de beoordeling door de welstandscommissie vergroot. Ik ben ervan overtuigd, dat deze welstandsnota een positieve bijdrage levert aan de bevordering van het begrip tussen planindieners en welstandscommissie en daarmee aan de versoepeling van de beoordeling van bouwplannen in onze gemeente.

Heeze, mei 2004 Jan Noordman, wethouder RO

Wijziging mei 2007

Nu we een kleine drie jaar met de welstandsnota gewerkt hebben leek het een geschikt moment om de werking van de nota eens te evalueren. Daarnaast is vanuit de politiek ook de vraag gesteld om de regelgeving rondom welstand te vereenvoudigen of misschien wel af te schaffen. Tevens is de wens aanwezig om na te gaan waar kosten verminderd kunnen worden. Gebleken is dat gehele afschaffing weer vele andere voeten in aarde heeft; immers we willen toch iets van een toets aan esthetica behouden. Na informatie ingewonnen te hebben tijdens een ronde

tafelgesprek is door de raad besloten de optie tot vereenvoudiging van de regels rondom de welstandstoets verder uit te werken. Deze aangepaste nota ligt nu voor u. Uitgangspunten die uitgewerkt zijn: een verdere deregulering van de welstandeisen; minder tijd en geld aan de welstandstoets besteden en meer in eigen beheer afdoen. Kortom: minder regels, meer snelheid en minder kosten!

Heeze, mei 2007 Max van Hofweegen, wethouder RO

Leeswijzer welstandsnota

De welstandsnota begint met een voorwoord van de verantwoordelijke wethouder.

De nota bestaat uit twee delen en twee bijlagen.

Deel I bestaat uit de **organisatie** van het welstandstoezicht.

Deel II omvat de **inhoud** van het welstandstoezicht; de criteria waaraan getoetst dient te worden. Voorafgaand aan de twee delen is een inleiding opgenomen. De beslispunten voor de gemeenteraad zijn op pagina 5 bijeengebracht in een "samenvatting beslispunten welstandsnota". Achter elk besispunt is de paragraaf van de nota dan wel het relevante wetsartikel opgenomen. Een en ander kan dan nog eens rustig worden doorgenomen.

Bijlage I bestaat uit de **objectcriteria voor licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken**. Deze criteria gelden voor het hele grondgebied van de gemeente. Er is, zoals wel het geval is bij de gebiedsgerichte criteria, geen sprake van een niveau-indeling. De behandelde bouwwerken zijn verduidelijkt met tekeningen.

Ook deze bijlage kent twee bijlagen. Bijlage 1 omvat een begrippenlijst om de gebruikte (juridische) termen te verklaren en bijlage 2 biedt een overzicht van bouwvergunningsvrije – en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken, ook weer verduidelijkt met tekeningen.

Bijlage II omvat de **gebiedsgerichte criteria** welstandsbeleid voor **regulier bouwvergunningplichtige bouwwerken**. De gemeente kent dertien hoofdgebieden, waarvan er 6 zijn onder gebracht in niveau 1 (streng); 4 in niveau 2 (regulier); 6 in niveau 3 (licht) en 5 in niveau 4 (welstandsvrij).

Tenslotte biedt de inhoudsopgave een overzicht van de meest relevante trefwoorden en bladzijde aanduiding. Dit vergemakkelijkt het zoeken.

Inhoudsopgave

pagina

Samenvatting beslispunten

5

Hoofdstuk

1. Welstand op nieuwe leest

1.1. Inleiding	6
1.2. Uitgangspunten welstandstoezicht	6
1.3. De nieuwe systematiek op hoofdlijnen	8
1.4. Gemeentelijke beleidsruimte	11

Deel I: De organisatie van het welstandstoezicht

2. Welstandstoezicht bij lichte aanvraag bouwvergunning

2.1. Inleiding	13
2.2. Beleidsbepalende factoren	13
2.3. Strategie welstandstoezicht	14
2.4. Uitgangspunten welstandstoezicht	14
2.5. Procedure toets bouwplan aan <i>object</i> criteria	16

3. Welstandstoezicht bij reguliere aanvraag bouwvergunning

3.1. Inleiding	17
3.2. Strategie welstandstoezicht	17
3.3. De welstandsorganisatie	18
3.4. Het aanvragen van welstandsadvies	20
3.5. Het welstandsadvies	21
3.6. Openbaarheid	23
3.7. Verantwoording	24
3.8. Procedureschema toets reguliere bouwaanvraag aan gebiedscriteria	25

4. Welstandstoezicht bij overige producten

4.1. Inleiding	26
4.2. Schetsplan	26
4.3. Aanvraag monumentenvergunning	27
4.4. Vergunningvrije bouwwerken: excessenregeling	28

5. Welstandstoezicht en handhaven

5.1. Inleiding	29
5.2. Afwijken van welstandsadvies	29
5.3. Bezwarenprocedure	31
5.4. Inspectie, toezicht en handhaving	31

Deel II: De inhoud van het welstandstoezicht

6. Objectcriteria	34
 7. Gebiedscriteria	
7.1. Gebiedsindeling	35
7.2. Welstandsniveau's	36
7.3. Toepassing van de welstandsniveau's	39
- Tabel beoordelingsaspecten	40
- Tabel welstandsniveau's	43
- Visualisering beoordelingsaspecten	43a
 8. Algemene criteria	
8.1. Inleiding	44
8.2. Toepassing	44
8.3. Beoordelingsaspecten en criteria	45
 Bijlagen	
I Objectcriteria welstand	
II Gebiedscriteria welstandsbeleid	
 Literatuurlijst	
Leeswijzer	

Samenvatting beslispunten welstandsnota.

In deze samenvatting zijn de beslispunten opgenomen waarover de gemeenteraad een besluit moet nemen (2004).

Deel I De organisatie van het welstandstoezicht

1. De welstandstoetsing (gebiedscriteria) van de reguliere bouw aanvragen over te laten aan de Welstandszorg Noord-Brabant (par 3.2 en conform art. 9.1 Bouwverordening).
2. Aan het cluster bouwzaken, onder mandaat van het college van b. en w., de welstandstoetsing van lichte bouw aanvragen over te laten (par. 3.3 en art. 9.1 BV).
3. In te stemmen met de werkwijze en samenstelling van de grote en kleine commissie Welstand (par. 3.3) en conform art. 9.1, 9.2, 9.3, 9.5 BV).
4. Voorlopig geen burgerleden op te nemen in de welstandscommissie (par. 3.3).
5. Bepalen dat de welstandsvergaderingen openbaar zijn zoals aangegeven in paragraaf 3.6. en conform art. 9.6 BV).
6. Te bepalen dat de welstandscommissie een maal per jaar aan de raad verslag doet van haar werkzaamheden (par. 3.7) en conform art. 9.4 BV).
7. Vaststellen procedure lichte bouwvergunning (par. 2.5).
8. Vaststellen procedure reguliere bouwvergunning (par. 3.8).
9. Te bepalen dat, ingeval sprake is het verbouwen van een monument (welstandsniveau 1), de welstandscommissie wordt uitgebreid met een lid en de restauratiearchitect van de monumentencommissie(par. 4.3).
10. In te stemmen met het handhavingsprotocol zoals opgenomen in par. 5.4.
11. De excessenregeling ex artikel 19 van de Woningwet passief toe te passen (par. 5.4)

Deel II De inhoud van het welstandstoezicht

12. In te stemmen met de toepassing van de *object*criteria op de aanvragen om lichte bouwvergunning (hoofdstuk 6 en bijlage I).
13. In te stemmen met de toepassing van de algemene welstandscriteria (hfdst. 8).
14. In te stemmen met de *aangepaste* gebiedsindeling en de toe te passen welstandsniveau's, zoals verwoord in par. 7.1 en 7.2.
15. In te stemmen met de toepassing van de tabel "beoordelingsaspecten", zoals opgenomen in par. 7.3.
16. In te stemmen met de gebiedsbeschrijvingen en bijbehorende welstandscriteria (bijlage II).

1. Welstand op een nieuwe leest

1.1. Inleiding

Plannen voor het bouwen, verbouwen en in sommige gevallen slopen van bouwwerken moeten worden beoordeeld op redelijke eisen van welstand. Op grond van de Woningwet oefent de gemeente toezicht uit op de aanvaardbaarheid van het uiterlijk van afzonderlijke bouwwerken.

Het bestaansrecht van dit toezicht is gebaseerd op een tweetal redenen, namelijk:

- Het streven naar ruimtelijke kwaliteit en samenhang.
- Het reguleren en voorkomen van (potentiële) conflicten over bouwinitiatieven.

Burgemeester en Wethouders zijn bestuurlijk verantwoordelijk voor het welstandstoezicht. Het welstandstoezicht vindt plaats tijdens de behandeling van vergunningsaanvragen door de gemeente. De toetsing aan redelijke eisen van welstand is één van de criteria waarop aanvragen worden beoordeeld.

De afgelopen jaren is er forse kritiek geweest op het beoordelen van plannen op redelijke eisen van welstand. Er is onmiskenbaar sprake, op landelijk niveau, van een slecht imago van het welstandstoezicht. Er is ergernis over onder meer de eindeloze procedures, inconsistenties, achterkamertjes gedoe en de gedetailleerde mate van bemoeienis. Deze maatschappelijke ergernis was aanleiding om het project 'Welstand op nieuwe leest' te starten. In dit project zijn de ervaringen met het welstandstoezicht in kaart gebracht en zijn voorstellen voor een nieuwe systematiek geformuleerd.

Deze voorstellen zijn overgenomen in de wijziging van de Woningwet, die per 1 januari 2003 van kracht werd.

Via de nieuwe systematiek wil men komen tot:

1. Het plaatsen van de welstandsadvisering binnen een inhoudelijk kader.
2. Het inrichten van mogelijkheden voor rechtszekerheid biedend overleg.
3. Het verhogen van de kwaliteit van de advisering.
4. Het scheppen van efficiënte en transparante procedures.

1.2. Uitgangspunten welstandstoezicht

Het welstandstoezicht kent een lange geschiedenis. Tijdens het project 'Welstand op nieuwe leest' heeft het bestaansrecht ervan ter discussie gestaan. De discussie heeft het inzicht opgeleverd dat de uitgangspunten die ten grondslag liggen aan het huidige welstandstoezicht helemaal niet zo slecht zijn, maar dat deze eenvoudigweg niet goed tot hun recht komen. De nieuwe systematiek waarvan in de vorige paragraaf is gesproken neemt deze uitgangspunten dan ook weer als vertrekpunt. Echter, de nieuwe systematiek heeft wel tot doel deze uitgangspunten beter tot hun recht te laten komen.

De uitgangspunten van het welstandstoezicht zijn:

1. De primaire verantwoordelijkheid voor het uiterlijk van een bouwwerk berust bij de burger (als opdrachtgever en ontwerper).
2. Overheidsbemoeienis met dat uiterlijk is in beginsel gelegitimeerd, gegeven het belang van een goede ruimtelijke kwaliteit van de gebouwde omgeving.
3. De overheidsbemoeienis dient primair stimulerend en voorwaardenscheppend te zijn, bijvoorbeeld door het ontwikkelen van goede stedenbouwkundige plannen en door een goede inrichting en beheer van de openbare ruimte.
4. Beperkende overheidsbemoeienis in de vorm van het wettelijk preventief of repressief welstandstoezicht heeft in dit verband een vangnetfunctie die uitsluitend tot doel heeft dat het uiterlijk van bouwwerken niet onder het minimaal aanvaardbare niveau komt te liggen: welstandstoezicht betreft het tegengaan van (ernstige) strijd met redelijke eisen van welstand. Welstandstoezicht is dus gericht op het bewaken van de ondergrens, zodat door "het ijs zakken" kan worden tegengegaan. Dat toezicht kan dan ook niet worden ingezet voor het bereiken van architectonische hoogstandjes. Indien een gemeente hoge(re) architectonische ambities ten aanzien van het uiterlijk van bouwwerken heeft, zal zij dat met andere middelen dan welstandstoezicht moeten nastreven (zoals voorlichting, kennisoverdracht, overleg, lokaal architectuurbeleid, subsidiëring, het aanstellen van een stadsbouwmeester, opstellen van beeldkwaliteitplannen, zelf het goede voorbeeld geven).
5. Welstandstoezicht dient aan de volgende kwaliteitseisen te voldoen:
 - Het dient transparant toetsbaar en openbaar te zijn.
 - Het dient de burger bij het opstellen van een bouwplan vooraf zoveel mogelijk zekerheid te geven over de specifieke eisen waaraan dat bouwplan moet voldoen.
 - Het dient op democratische wijze tot stand te komen, en
 - Het dient voor de burger niet meer beperkingen, waaronder mede worden begrepen de administratieve en financiële lasten, mee te brengen dan gegeven het doel van het welstandstoezicht strikt noodzakelijk is.

De zojuist genoemde uitgangspunten zijn wezenlijk voor de maatschappelijk acceptatie van het welstandstoezicht en vormen een belangrijk fundament voor het beleid dat de herziene Woningwet per 1 januari 2003 van de gemeente vraagt.

1.3. De nieuwe systematiek op hoofdlijnen

De nieuwe systematiek van het welstandstoezicht, die de bovenstaande uitgangspunten beter tot hun recht moet laten komen, is gebaseerd op het aanbrengen van enerzijds inhoudelijke en anderzijds organisatorische verbeteringen. De basis voor de nieuwe systematiek is terug te

vinden in artikel 8 lid 6 en artikel 12, 12a, 12b en 12c van de herziene Woningwet. Aansluitend wordt een samenvatting gegeven van de inhoud van deze artikelen.

1.3.1. Inhoudelijke aspecten welstandstoezicht

In de nieuwe wet- en regelgeving dient ten behoeve van de toets aan redelijke eisen van welstand beleid door de gemeente te worden opgesteld en vastgesteld door de gemeenteraad in de vorm van een welstandsnota. Deze welstandsnota dient binnen 18 maanden na inwerkingtreding van de nieuwe wet van kracht te zijn, waarbij in de procedure voldoende ruimte moet zijn geweest voor derde belanghebbenden om in te spreken. Tot op heden was de bouwverordening het instrument om welstandscriteria in op te nemen. Deze mogelijkheid komt te vervallen.

Het beleid moet worden geconcretiseerd en geobjectiveerd door het formuleren van criteria. Deze criteria dienen zoveel mogelijk toegesneden te worden op categorieën bouwwerken en standplaatsen. Criteria kunnen ook verschillen al naargelang de plaats waar een bouwwerk of standplaats is gelegen. Dit heeft er toe geleid dat ten behoeve van het op te stellen welstandsbeleid diverse soorten criteria worden onderscheiden, namelijk:

- Algemene welstandscriteria.
- Objectgebonden criteria.
- Gebiedscriteria.
- Criteria voor specifieke bouwwerken.

De criteria moeten uitsluitend geven over:

- Of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk of standplaats, waarop de aanvraag om bouwvergunning betrekking heeft in strijd zijn met redelijke eisen van welstand.
- Of het uiterlijk van een bouwwerk of standplaats zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand.

In het beleid kan de gemeenteraad besluiten welstandsvrije gebieden en / of welstandsvrije categorieën bouwwerken of standplaatsen aan te wijzen. In de herziene Woningwet wordt overigens in artikel 43 aangegeven dat vergunningvrije bouwwerken niet aan redelijke eisen hoeven te worden getoetst, in artikel 45 is aangegeven dat dit ook niet hoeft voor tijdelijke bouwwerken. Vergunningvrije bouwwerken worden, zoals reeds aangegeven, niet getoetst aan relevante wet- en regelgeving. In het beleid moet echter conform artikel 19 van de nieuwe Woningwet aandacht worden geschonken aan een excessenregeling: de wijze waarop de gemeente omgaat met vergunningvrije bouwwerken die in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand. De wet biedt dus de mogelijkheid om repressief bij vergunningvrije bouwwerken in te grijpen.

1.3.2. Organisatorische aspecten welstandstoezicht

Naast de wijzigingen van inhoudelijke aard worden in de nieuwe systematiek aan de organisatie van de welstandsbeoordeling de nodige eisen gesteld. Het vertrekpunt voor de organisatie van het welstandstoezicht is hetgeen gesteld wordt in artikel 48 van de herziene Woningwet over de behandeling van aanvragen. Burgemeester en Wethouders:

- Moeten een aanvraag voor reguliere vergunning altijd voorleggen aan een onafhankelijk adviesorgaan tenzij de bouwvergunning reeds op een andere grond moet worden geweigerd dan wegens het in strijd zijn met redelijke eisen van welstand.
- Kunnen een aanvraag voor lichte bouwvergunning voor advies aan een onafhankelijk orgaan voorleggen.

De gemeente moet dus een keuze maken hoe zij het welstandstoezicht gaat organiseren.

Daarbij zal zij een onafhankelijk orgaan om advies moeten vragen. In de herziene Woningwet kan dit adviesorgaan een welstandscommissie of stadsbouwmeester zijn.

Essentieel is dat ten aanzien van dit adviesorgaan allerlei zaken geregeld moeten worden.

Genoemd kunnen worden:

- De rol en afbakening in algemene zin van het adviesorgaan.
- De taakomschrijving van de leden.
- De samenstelling.
- Een sollicitatieregeling.
- De benoeming van leden.
- Een eventuele mandatering.

Aan het functioneren van het adviesorgaan wordt bovendien een aantal wettelijke eisen opgelegd:

- De advisering moet plaatsvinden op basis van de reeds eerder genoemde gemeentelijke welstandsnota.
- De adviezen moeten openbaar zijn.
- De adviezen waarbij een bouwplan in strijd is met redelijke eisen van welstand moeten schriftelijk worden uitgebracht en deugdelijk gemotiveerd zijn.
- De vergaderingen moeten in principe openbaar zijn.
- Een maal per jaar moet een verslag worden uitgebracht aan de gemeenteraad van verrichte werkzaamheden en wijze waarop toepassing is gegeven aan de criteria.
- De benoeming van leden kan ten hoogste voor een termijn van drie jaar plaatsvinden.
- Leden zijn eenmaal herbenoembaar in dezelfde commissie voor een termijn van ten hoogste drie jaar.

In de bouwverordening kunnen voorschriften omtrent samenstelling, inrichting en werkwijze van het adviesorgaan worden opgenomen. Voorts kan de bouwverordening nadere voorschriften bevatten over de verantwoordingsverslagen aangaande welstand. Niet alleen aan het adviesorgaan verbindt de herziene Woningwet allerlei voorschriften, maar ook aan de relatie tussen het welstandstoezicht en Burgemeester en Wethouders. Reeds eerder is aangegeven dat Burgemeester en Wethouders ten aanzien van lichte aanvragen om bouwvergunning de keuze hebben om ze wel of niet voor te leggen aan een adviesorgaan.

Andere wijzigingen zijn:

- Om zwaar wegende redenen kunnen Burgemeester en Wethouders afwijken van het advies van de welstandscommissie of stadsbouwmeester. Dit moet bij de bekendmaking schriftelijk worden vermeld.
- Eenmaal per jaar wordt door Burgemeester en Wethouders een verslag aan de gemeenteraad uitgebracht waarin tenminste zijn opgenomen:
 - Op welke wijze is omgegaan met de adviezen van de welstandscommissie of stadsbouwmeester.
 - Welke aanvragen voor lichte bouwvergunning niet aan de welstandscommissie dan wel stadsbouwmeester zijn voorgelegd en op welke wijze zij in die gevallen zelf toepassing hebben gegeven aan de criteria.
 - In welke situaties zij tot aanschrijving op grond van artikel 19 van de Woningwet zijn overgegaan, of daarbij gebruik is gemaakt van bestuursdwang en of daarbij de keuze is gelaten tot het al dan niet slopen van bouwwerk of standplaats.

1.4. Gemeentelijke beleidsruimte

Binnen de geschetste uitgangspunten van het welstandstoezicht en de voorschriften genoemd in de herziene Woningwet moet de gemeente vorm en inhoud geven aan het welstandstoezicht. Hoe de gemeente Heeze-Leende met de invulling van de nieuwe welstandssystematiek denkt om te gaan is vastgelegd in de welstandsnota, die uit een aantal verschillende onderdelen bestaat.

In deze nota worden de contouren van het nieuwe welstandstoezicht gepresenteerd. De uitwerking van het beleid is daarbij gekoppeld aan de verschillende producten die onderwerp van welstandstoezicht zijn.

In de hoofdstukken 2 tot en met 5 wordt ingegaan op de organisatorische kant van het welstandstoezicht. Hoofdstuk 2 bespreekt de lichte aanvraag bouwvergunning, hoofdstuk 3 gaat in op de reguliere bouwvergunning, terwijl in hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de overige producten. Het organisatorische deel wordt afgesloten met een hoofdstuk over het afwijken van c.q. bezwaar hebben tegen een welstandsadvies.

De hoofdstukken 6 tot en met 8 gaan in op de inhoudelijke kant van het welstandstoezicht en bespreken de diverse criteria die van belang zijn voor het toetsen van aanvragen. Bij de hoofdstukken wordt de volgorde gehanteerd van het organisatorische deel. In hoofdstuk 6 wordt de opzet van de sneltoetscriteria gepresenteerd voor de lichte aanvraag bouwvergunning.

Voor de reguliere bouwaanvraag en andere producten gelden gebiedsgerichte criteria. De opzet hiervan wordt in hoofdstuk 7 besproken. Hoofdstuk 8 bespreekt de algemene welstandscriteria. In bijzondere situaties wanneer de overige welstandscriteria ontoereikend zijn, kan het nodig zijn expliciet terug te grijpen op de algemene criteria. Vandaar dat deze criteria dan ook aan het eind van het inhoudelijke deel worden besproken.

Naast dit hoofdrapport is een aantal bijlagen aanwezig, die als een verdere uitwerking van deze beleidsnotitie kunnen worden beschouwd. In de eerste bijlage zijn de sneltoetscriteria uitgewerkt, de tweede bijlage werkt de gebiedsgerichte criteria uit. Beide bijlagen bevatten met andere woorden de concrete toetsingscriteria voor lichte en reguliere aanvragen bouwvergunningen. Er is voor gekozen deze criteria in afzonderlijke notities op te nemen, omdat deze criteria het meest zullen worden geraadpleegd bij bijvoorbeeld het informeren van klanten en het beoordelen van aanvragen.

Op basis van deze welstandsnota is hoofdstuk 9 van de bouwverordening aangepast. Verder wordt een reglement van orde op de welstandscommissie (dienstverleningsovereenkomst) opgesteld.

Deel I

De organisatie van het welstandstoezicht

2. Welstandstoezicht bij lichte aanvraag bouwvergunning

2.1. Inleiding

De lichte aanvraag bouwvergunning is een nieuw fenomeen in de herziene Woningwet. Naast de lichte aanvragen worden vergunningvrije bouwwerken en reguliere aanvragen bouwvergunning onderscheiden. In artikel 48 van de herziene Woningwet wordt gesteld dat Burgemeester en Wethouders een aanvraag voor lichte bouwvergunning voor advies aan een onafhankelijk orgaan kunnen voorleggen. De wijze waarop de gemeente met deze beleidsruimte omgaat wordt in dit hoofdstuk uiteengezet.

2.2. Beleidsbepalende factoren

Het invullen van de beleidsruimte wordt bepaald door een combinatie van een aantal factoren.

2.2.1. De achtergrond van de lichte aanvraag bouwvergunning

De eerste factor heeft te maken met het waarom van de invoering van de lichte aanvraag. De achtergrond voor het instellen van de lichte categorie kan als volgt worden omschreven: voor een reeks eenvoudige(re) plannen moeten beslissingen op vergunningsaanvragen sneller worden genomen zodat de klant eerder weet waaraan hij toe is zonder dat het afbreukrisico van de plannen waarop deze aanvragen betrekking hebben uit het oog wordt verloren.

Bepalend bij de beantwoording van de vraag of een type bouwwerk vergunningsvrij dan wel licht bouwvergunningplichtig wordt, is met name:

- Of in redelijkheid onaanvaardbare risico's ten aanzien van de constructieve veiligheid van een type bouwwerk te verwachten zijn (zo nee, dan kan het vergunningsvrij worden), en
- Of in redelijkheid onaanvaardbare effecten zijn te verwachten op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving van zo'n bouwwerk (met name de openbare ruimte), die niet tot aanvaardbare proporties kunnen worden teruggebracht door in de algemene maatregel van bestuur ruimtelijke randvoorwaarden te stellen (zo nee, dan kan het vergunningsvrij worden).

Ten aanzien van aanvragen voor licht-vergunningplichtige bouwwerken moet de gemeente binnen 6 weken na indiening van de aanvraag een beslissing hierop hebben genomen. Voor diverse bouwwerken betekent dit een verkorting van de doorlooptijd met 7 weken ten opzichte van de huidige situatie (tot juni 2004). De diepgang van vooral de technische beoordeling neemt daarbij tegelijkertijd af.

2.2.2. De huidige praktijk van welstandstoezicht (tot juni 2004)

De tweede factor is terug te voeren op de ervaringen met de huidige welstandsorganisatie. Op dit moment moeten alle aanvragen om bouwvergunning aan de welstandscommissie worden voorgelegd. Dit is de welstandszorg Noord Brabant. Lichte aanvragen om bouwvergunning volgen in de meeste gevallen dezelfde route. Ten aanzien van bepaalde bouwwerken wordt reeds met toetsingscriteria gewerkt. De ervaringen laten zien dat:

- De behandelend ambtenaren bij kleinere bouwwerken het advies van de welstandscommissie goed kunnen voorspellen.
- Het aanvragen van advies aan de welstandscommissie voor kleine plannen veel (doorloop)tijd en capaciteit vergt.
- Het werken met toetsingscriteria duidelijk is voor klant en behandelend ambtenaar.
- Er regelmatig discussie is over de adviezen van de welstandscommissie in relatie tot kleine bouwwerken, waarbij naar de mening van de gemeente geen of te weinig recht wordt gedaan aan de uitgangspunten van het welstandstoezicht genoemd in hoofdstuk 1.
- De welstandscommissie acht het niet noodzakelijk de kleine bouwplannen te toetsen gezien de geringe meerwaarde die zij hier heeft.

2.3. Strategie welstandstoezicht

Wanneer beide factoren worden gecombineerd leidt dit tot het gemeentelijk standpunt dat lichte aanvragen om bouwvergunning zoals vastgesteld in de AMvB vergunningvrije en lichtbouwvergunningplichtige bouwwerken voor de toets aan redelijke eisen van welstand niet worden voorgelegd aan de welstandscommissie. De meerwaarde hiervan wordt niet gezien, terwijl het voorleggen aan een dergelijk orgaan wel relatief veel (doorloop)tijd en energie vergt. Doorlooptijd, waarmee, gezien de nieuwe kortere termijnen, voorzichtig moet worden omgesprongen. Zonder toezicht van een onafhankelijk adviesorgaan kunnen de risico's ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit goed worden beheerst, zeker ook wanneer de uitgangspunten van het welstandstoezicht genoemd in hoofdstuk 1 hierbij worden betrokken.

2.4. Uitgangspunten welstandstoezicht

Voorgesteld wordt het welstandstoezicht voor lichte aanvragen om bouwvergunning binnen de geschetste kaders van de nieuwe systematiek op hoofdlijnen als volgt te gaan organiseren. In de bouwverordening zullen de procedurele aspecten van deze hoofdlijnen verder vorm en inhoud worden gegeven.

1. De toets aan redelijke eisen van welstand wordt uitgevoerd door de ambtenaren van het cluster Bouwzaken, die de lichte aanvraag om bouwvergunning in behandeling hebben. De ambtenaren worden daartoe gemandateerd door Burgemeester en

Wethouders.

2. Bij «niet akkoord» de aanvraag aanpassen. Deze wordt de aanvraag voorgelegd aan Welstandszorg Noord-Brabant.
3. De toets aan redelijke eisen van welstand vindt plaats op basis van een aanvraag die ontvankelijk is verklaard op basis van de AMvB indieningsvereisten. Aanvullende bescheiden kunnen niet worden opgevraagd door de behandelend ambtenaar of welstandscommissie.
4. De toets aan redelijke eisen van welstand wordt uitgevoerd aan de hand van de objectcriteria.
5. De objectcriteria zijn gekoppeld aan de indeling van bouwwerken genoemd in de AmvB bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken. Er vindt geen differentiatie naar gebied plaats.
6. De objectcriteria hebben alleen betrekking op het uiterlijk van bouwwerken. In de criteria zijn geen aanvullende stedenbouwkundige of andere aspecten verwerkt.
7. De objectcriteria zijn voor klanten en andere geïnteresseerden bij de balie van het cluster bouwzaken kosteloos beschikbaar. Bij de informatievoorziening aan de balie zal actief op deze criteria worden gewezen.
9. Het cluster bouwzaken houdt een register bij van lichte aanvragen bouwvergunning die zijn behandeld door de welstandscommissie en de resultaten van de advisering. De gegevens in het register worden gebruikt als basismateriaal voor de jaarlijkse verantwoording van Burgemeester en Wethouders aan de gemeenteraad.
10. De aanvrager ontvangt bij een negatief advies van de welstandscommissie een schriftelijk gemotiveerd advies. De gesuggereerde aanpassingen zijn eenduidig en helder geformuleerd. Hetzelfde geldt als sprake is van «niet akkoord, tenzij».

2.5. Procedure toets bouwplan aan objectcriteria

stap	wat	wie
1	Indienen lichte bouwaanvraag bij gemeente	aanvrager
2	Inboeken bouwaanvraag	bouwzaken
3	Toets ontvankelijkheid/ in behandeling name	bouwzaken
4	Toets bestemmingsplan	bouwzaken
5	Toets objectcriteria welstand	bouwzaken
	• Toets akkoord => vergunning verlenen • Toets niet akkoord => plan aanpassen en voorleggen aan welstandscommissie:	afdelingshoofd RO
	- plan akkoord: vergunning verlenen - plan niet akkoord: plan aanpassen - plan weer niet akkoord: weigeren	afdelingshoofd RO aanvrager afdelingshoofd RO
6	Uitvoering bouwplan	aanvrager
7	Controle en evt. handhaving	bouwzaken

nb. Een volledige toets van een lichte bouwaanvraag alsmede de vergunningverlening dient binnen 6 weken na ontvangst te zijn geschied. Lukt dit niet dan is de vergunning van rechtswege verleend. Verlenging van de termijn is niet mogelijk.

3. Welstandstoezicht bij reguliere aanvraag bouwvergunning

3.1. Inleiding

Onder de reguliere aanvraag bouwvergunning vallen per 1 januari 2003 de aanvragen voor bouwwerken, die niet in de AMvB vergunningvrije en licht-vergunningplichtige bouwwerken worden genoemd. Het zijn voornamelijk grotere verbouw- en nieuwbouwplannen. Deze aanvragen kunnen gelijk worden gesteld met de huidige aanvragen om bouwvergunning. De reguliere aanvraag kan in twee vormen voorkomen. Bij beide vormen is sprake van welstandstoezicht:

- De niet gefaseerde reguliere aanvraag, waarbij de aanvrager in één keer de vergunning voor het bouwwerk aanvraagt.
- De gefaseerde reguliere aanvraag, waarbij de aanvrager eerst de ruimtelijke vergunning (fase 1) aanvraagt en op een later tijdstip de technische vergunning (fase 2). Het welstandstoezicht vindt plaats in het kader van het afgeven van de ruimtelijke vergunning. Wanneer de aanvraag om de technische vergunning aanleiding is om opnieuw naar de toetsingsgronden voor de ruimtelijke vergunning te kijken kan het welstandstoezicht eventueel nogmaals plaatsvinden.

3.2. Strategie welstandstoezicht

Artikel 48 van de herziene Woningwet geeft aan dat reguliere aanvragen om bouwvergunning door burgemeester en wethouders ten aanzien van toets aan redelijke moeten worden voorgelegd aan een onafhankelijk adviesorgaan. In tegenstelling tot bij de lichte aanvraag bouwvergunning is er voor de gemeente in dit opzicht dus geen beleidsruimte. Deze beleidsruimte is er wel ten aanzien van het adviesorgaan dat wordt ingeschakeld.

De gemeente heeft het voornemen om ten aanzien van dit adviesorgaan de huidige constructie, in geoptimaliseerde vorm, voort te zetten. Dat wil zeggen dat de gemeente de Welstandszorg Noord-Brabant als adviesorgaan zal aanwijzen en met haar een samenwerkingverband in de vorm van een contract zal aangaan. De gemeenteraad heeft met de vaststelling van de Gemeenschappelijke Regeling Welstandszorg Noord-Brabant in het verleden hieraan reeds vorm en inhoud gegeven.

De Welstandszorg Noord-Brabant heeft in haar raamnota welstandsbeleid haar visie op de nieuwe welstandsmethodiek uiteengezet. Deze visie ligt in het verlengde van de visie van de gemeente. De belangrijkste zaken in verband met de organisatie van dit welstandstoezicht zullen in de volgende paragrafen worden samengevat. Hierbij zal voor zover mogelijk steeds de relatie worden gelegd naar de voorschriften, die de grondslag vormen voor de nieuwe methodiek. Bij de welstandsadvisering door de Welstandszorg Noord-Brabant zal met name gebruik gemaakt worden van gebiedsgerichte criteria. De opzet hiervan is terug te vinden in

hoofdstuk 7. In de bouwverordening (achtste serie wijzigingen) zijn de procedurele aspecten verder uitgewerkt.

3.3. De welstandsorganisatie

De Welstandszorg Noord Brabant heeft ten behoeve van haar advieswerkzaamheden de provincie in een aantal rayons ingedeeld. Het uitbrengen van een welstandsadvies vindt daarbij plaats in maximaal twee stappen, namelijk via een kleine en een grote commissie.

3.3.1. De kleine commissie

De eerste beoordeling van een reguliere aanvraag bouwvergunning vindt plaats in de kleine commissie. Deze commissie wordt gevormd door twee rayonarchitecten van Welstandszorg Noord-Brabant. De coördinerend ambtenaar Bouw en Woningtoezicht legt de plannen ter advisering voor aan de kleine commissie en geeft indien nodig een toelichting.

De kleine commissie is gemandateerd om in alle gevallen waarin de mening van de grote commissie als bekend kan worden verondersteld adviezen over bouwplannen uit te brengen. Plannen die afwijken van de welstandscriteria, maar die niettemin op zich een architectonische waarde bezitten worden in ieder geval in de grote commissie behandeld. Dit zal ook gebeuren indien het advies van de grote commissie vooraf door de kleine commissie niet met voldoende zekerheid is in te schatten.

3.3.2. De grote commissie

Aanvragen die niet door de kleine commissie van een advies kunnen worden voorzien worden door de grote commissie behandeld. Deze welstandscommissie bestaat uit een bestuurlijk voorzitter en drie stemhebbende leden. De rayonarchitect van het bureau is één van de stemhebbende leden en fungeert tevens als secretaris/deskundige van de commissie, terwijl de overige leden van buiten het bureau worden benoemd. Behalve de rayonarchitect zijn tenminste twee commissieleden deskundig op het terrein van architectuur, stedenbouw, monumentenzorg en aanverwante vakgebieden. De grote commissie kan zich naar eigen inzicht laten bijstaan door extra deskundigen van het bureau of daarbuiten. Afhankelijk van het type plan dat moet worden beoordeeld, nemen de extra deskundigen deel aan de vergadering. Wanneer één van de leden van de commissie is verhinderd wordt hij / zij, indien mogelijk vervangen door één van de plaatsvervangende leden. De commissie is als collectief onafhankelijk. Zij komt in onafhankelijkheid tot een advies. Er bestaan geen bindingen of relaties op basis waarvan het advies over de welstandsaspecten wordt beïnvloed.

3.3.3. De voorzitter

De voorzitter van de grote commissie is in principe gekozen uit de kring van

gemeentebestuurders. Hij/zij is verantwoordelijk voor het functioneren van de commissie en de kwaliteit van de advisering. Hij/zij let erop dat de commissie adviseert binnen de kaders van het gemeentelijk welstandsbeleid. De voorzitter leidt de discussie en zorgt ervoor dat alle commissieleden hun mening voldoende naar voren kunnen brengen. Hij/zij zorgt ervoor dat na een inhoudelijke discussie over een adviesaanvraag een voor alle aanwezigen korte en heldere samenvatting wordt gegeven op basis waarvan de rayonarchitect het schriftelijke advies kan opstellen.

De voorzitter bewaakt verder de voortgang van de agenda en treedt op als gastheer/-vrouw voor de aanwezige opdrachtgevers, architecten en overige belangstellenden. Bij het overleg met de gemeenten(bestuurders en ambtenaren) en met de pers treedt de voorzitter namens de commissie naar buiten.

Op deze wijze vervult hij/zij een belangrijke rol als dagelijks aanspreekpunt, maar ook bij de bevordering van het imago van de commissie.

3.3.4. De rayonarchitect

De rayonarchitect heeft een spilfunctie bij het verwerken van de adviesaanvragen uit de gemeente. De plannen waarvoor de rayonarchitect een mandaat heeft, worden door hem/haar in de kleine commissies van een advies voorzien. Hij/zij voert als gemandateerd lid van de welstandscommissie de eerste gesprekken met de gemeente, planindieners, ontwerpers en andere belanghebbenden, verzamelt relevante informatie en bereidt de behandeling van bouwplannen in de grote commissie voor. Hij stelt de agenda van de grote commissie op aan de hand van de plannen die in de kleine commissie zijn aangemeld en eventueel nagekomen aanvragen voor gesprekken of behandeling van grote plannen. Tijdens de commissievergadering introduceert de rayonarchitect de bouwplannen. Na afloop van de beraadslaging en de samenvatting van de voorzitter werkt hij / zij de conceptadviezen uit tot gemotiveerde definitieve adviezen.

3.3.5. Externe deskundigen

In de grote commissie wordt de dagelijkse praktijk van het vakgebied 'ruimtelijke kwaliteit' vertegenwoordigd door twee externe deskundigen op het gebied van de architectuur en stedenbouw.

De deskundigen geven vanuit hun ervaring en inzicht in het vakgebied een onafhankelijke visie op de adviesaanvragen. Op het moment dat een extern commissielid op de een of andere wijze een zakelijke binding heeft met een bepaald bouwplan meldt hij dit aan de voorzitter en onthoudt hij zich van advisering over dit plan.

3.3.6. Burgerleden in de commissie

Ter vermaatschappelijking van de welstandsadvisering is in de herziene Woningwet de mogelijkheid opgenomen om burgerleden aan de welstandscommissie toe te voegen. De Welstandszorg Noord-Brabant wil dit streven ondersteunen, maar wil daarbij gezien de complexiteit van dit onderdeel pas tot definitieve besluiten komen in een tweede fase. De gemeente onderschrijft dit. Vooralsnog komt er dus geen burgerlid in de welstandscommissie. Nader overleg en uitwerking moet uitmaken of dit tot een werkbare situatie leidt.

3.3.7. Benoeming en sollicitatieprocedure

De welstandscommissie is volgens de herziene Woningwet een door de gemeenteraad benoemde commissie van onafhankelijke deskundigen. De gemeenteraad heeft met de vaststelling van de Gemeenschappelijke Regeling Welstandszorg Noord-Brabant deze bevoegdheid gedelegeerd naar het Dagelijks Bestuur van Welstandszorg Noord-Brabant. De externe leden van de welstandscommissie worden benoemd voor een periode van drie jaar, met de mogelijkheid van verlenging van nog eens drie jaar. Alvorens een extern architectlid in de commissie wordt benoemd, heeft hij als plaatsvervangend lid kennis kunnen maken met het welstandswerk. Plaatsvervangende leden worden voor onbepaalde tijd benoemd. Bij de benoeming van een plaatsvervangend lid tot vast commissielid gaat de eerste benoemingstermijn van drie jaar in. In een nog vast te stellen reglement van orde wordt op deze materie verder ingegaan.

3.4. Het aanvragen van welstandsadvies

Welstandszorg Noord Brabant zal een welstandsadvies uitbrengen op verzoek van de gemeente. De gemeente zal hiervoor het benodigde materiaal aanleveren. Ten aanzien van de indieningsvereisten voor reguliere aanvragen bouwvergunning gelden landelijke richtlijnen in de vorm van de AMvB "Besluit indieningsvereisten aanvraag bouwvergunning". Het uitgangspunt is dat met de in deze AMvB genoemde bescheiden het welstandstoezicht kan plaatsvinden. Met andere woorden, als er op basis van de AMvB sprake is van een ontvankelijke aanvraag kan voor het welstandstoezicht niet om extra aanvullende gegevens worden gevraagd, wel om specifieke toelichtingen.

3.5. Het welstandsadvies

Het welstandsadvies is verbonden aan diverse voorschriften. In deze paragraaf wordt de visie van de Welstandszorg Noord Brabant hierop aangegeven.

Het advies van de welstandscommissie aan burgemeester en wethouders wordt altijd schriftelijk uitgebracht. Het geeft aan of *'het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk of een standplaats, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan'* niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. Dit wordt beoordeeld aan de hand van de

criteria zoals opgenomen in de welstandsnota. Alle adviezen, behoudens het positieve advies, worden schriftelijk gemotiveerd.

De positieve adviezen worden op verzoek van het college gemotiveerd of indien daar vanuit andere overwegingen aanleiding toe is.

Een behandeling van een plan in de grote of kleine commissie kan slechts een beperkt aantal uitkomsten hebben, die in het reglement op de welstandscommissie zullen worden vastgelegd.

Een behandeling van een plan in de grote of kleine commissie kan de volgende uitkomsten hebben:

Aanhouden

De welstandscommissie kan het advies aanhouden wanneer meer informatie of een toelichting van de ontwerper gewenst of noodzakelijk is.

Pré-advies

Voorafgaand aan een formele adviesaanvraag kan de ontwerper of aanvrager verzoeken om een vooroverleg. Van dit vooroverleg wordt middels een pré-advies verslag gemaakt. Ook het pré-advies wordt op de gebruikelijke wijze aan het college ter kennisname gebracht.

In het pré-advies zullen eventuele bezwaren of waarderingen wel een rol spelen.

Indien in het vooroverleg een plan ter sprake komt dat afwijkt van de gebiedsgerichte criteria maar niettemin voldoet aan redelijke eisen van welstand volgens de algemene criteria, dan zal dit expliciet in het pré-advies worden vermeld, zodat het college zich daar eveneens tijdig een zelfstandig oordeel over kan vormen. Op verzoek van de opdrachtgever kan dit overleg achter gesloten deuren plaatsvinden. De opdrachtgever dient deze wens bij het college van B & W kenbaar te maken.

Voldoet

De welstandscommissie adviseert positief aan B & W, omdat het plan volgens de van toepassing zijnde welstandscriteria voldoet aan redelijke eisen van welstand. Desgewenst motiveert de commissie haar advies schriftelijk. Eventueel geeft de commissie nog suggesties om het plan te verbeteren. Formeel gezien is het bouwplan dan echter akkoord.

Voldoet mits (voldoet niet tenzij)

Een 'voldoet mits' houdt in dat het plan niet voldoet aan de toetsingscriteria uit de welstandsnota, tenzij wordt voldaan aan de voorwaarden zoals de welstandscommissie die heeft geformuleerd. De commissie geeft nauwkeurig aan welke onderdelen van het plan gewijzigd moeten worden. De aanvrager krijgt vervolgens de gelegenheid zijn plan aan te passen. B&W kunnen ook besluiten om de voorwaarden van het welstandsadvies op te nemen in de bouwvergunning.

Gelet op de eerste zin wordt in een aantal gevallen, op verzoek in plaats van het “voldoet mits” de omschrijving “voldoet niet tenzij” gehanteerd.

Voldoet in principe

Een voldoet in principe houdt in dat de hoofdropzet van de bouwmassavorm en de plaatsing voldoen aan redelijke eisen van welstand. Het plan vraagt nog om een nadere uitwerking of tegen de voorgelegde uitwerking bestaan op grond van de criteria nog bezwaren.

Na een “voldoet in principe” wordt een gewijzigd of nader uitgewerkt plan altijd opnieuw aan de welstandscommissie voorgelegd.

Voldoet niet

De commissie is van oordeel dat het bouwplan niet voldoet aan redelijke eisen van welstand. Een negatief welstandsadvies betekent dat een bouwplan ingrijpend moet worden gewijzigd. Het is een reden om de bouwvergunning te weigeren. Adviseert de commissie negatief, dan geeft ze een nauwkeurige schriftelijke motivering. Deze bevat een korte omschrijving van het ingediende plan, een verwijzing naar de van toepassing zijnde welstandscriteria en een samenvatting van de beoordeling van het plan op die punten.

Aanvullend advies

Als er na een advisering een gesprek in de commissie volgt dan wordt het verslag van dit gesprek als aanvullend op het eerdere advies gegeven. Een aanvullend advies zal ook gegeven worden als het college om een nadere motivering of schriftelijke toelichting op het eerdere advies verzoekt.

De adviezen worden door één van de rayonarchitecten ondertekend en met de afgestempelde tekeningen retour gezonden naar de gemeente. De rayonarchitect draagt zorg voor een snelle administratieve afhandeling van de adviezen. Het secretariaat geeft de uitslag van de planbehandeling en de motivering van de adviezen alleen door aan de coördinerend ambtenaar Bouw- en woningtoezicht. Aanvragers en ontwerpers worden voor de uitslag doorverwezen naar het cluster Bouwzaken.

Ontwerper en eventueel de planindiener kunnen de welstandscommissie om een toelichting op een uitgebracht advies vragen. Na hoor en wederhoor kan de welstandscommissie als zij daartoe aanleiding ziet, het advies herzien. Deze herziening wordt in het advies gemotiveerd.

3.6. Openbaarheid

Openbaar en transparantie zijn twee sleutelbegrippen in de nieuwe systematiek van het welstandstoezicht. In deze paragraaf wordt aangegeven hoe Welstandszorg Noord-Brabant hiermee om wil gaan. Welstandszorg Noord-Brabant wil de volgende voorzieningen treffen om een bijdrage te leveren aan de gewenste vermaatschappelijking van het welstandstoezicht. Het

streven is om de huidige passieve openbaarheid te veranderen in een meer actieve openbaarheid.

1. Zowel de grote als de kleine commissievergadering (beraadslagingen en beoordeling) vindt in openbaarheid plaats, tenzij op verzoek van de aanvrager en de gemeente hiervan om redenen die in de Wet Openbaarheid van Bestuur, artikel 10 vermeld staan, van moet worden afgeweken. Indien de openbare behandeling van een plan niet gewenst is, dan wordt dit gelijktijdig met de aanbieding van de overige plangegevens en tekeningen schriftelijk bekend gemaakt aan de rayonarchitect.
3. Belanghebbenden (aanvrager en architect) kunnen op verzoek in gelegenheid worden gesteld om in de grote commissie een toelichting te geven op hun plan of een toelichting te verkrijgen op het advies. Zij kunnen hiertoe een afspraak maken via het Bouwtoezicht die deze afspraak voor de sluitingstermijn van de agenda doorgeeft aan het bureau van Welstandszorg Noord-Brabant. Voor zover er in de agenda ruimte is voor dit overleg zullen deze afspraken worden gehonoreerd. In het andere geval worden zij naar de eerstvolgende vergadering doorgeschoven.
4. Belangstellenden kunnen de vergadering van de grote commissie bijwonen op de publieke tribune. Zij hoeven daarvoor geen afspraak te maken. Belangstellenden hebben geen spreekrecht. De welstandscommissie wordt immers gevraagd om een onafhankelijk en deskundig advies aan burgemeester en wethouders, binnen het democratisch vastgestelde kader van de welstandsnota. In zeer bijzondere situaties kunnen burgemeester en wethouders de welstandscommissie vragen om belangstellenden te horen, voorafgaand aan de planbeoordeling.
5. De agenda voor de grote commissievergadering zal worden gepubliceerd, een en ander in overleg met de betrokken gemeenten. De gemeente stelt ook voor de notulen van de commissies te publiceren en het systeem te introduceren dat belangstellenden een abonnement op de notulen kunnen nemen.
6. De faciliteiten waarvan de welstandscommissie gebruik maken, zullen waar mogelijk, worden geoptimaliseerd om de openbaarheid zoals voorgesteld in deze paragraaf verder te ondersteunen, een en ander in overleg met de betrokken gemeenten.
7. In situaties waarbij een uitzonderlijk grote publieke belangstelling wordt verwacht, kan de gemeente verzoeken om de vergadering van de grote welstandscommissie in het eigen gemeentehuis te laten plaatsvinden. Een dergelijk verzoek wordt minimaal een week van tevoren met de rayonarchitect besproken en georganiseerd.

3.7. Verantwoording aan de gemeenteraad

De welstandscommissie legt conform de wettelijke verplichting de gemeenteraad eenmaal per jaar een verslag voor van de door haar verrichte werkzaamheden. In het verslag zet de commissie tenminste uiteen op welke wijze zij toepassing heeft gegeven aan de welstandscriteria. Naar aanleiding van de jaarlijkse evaluatie van het welstandsbeleid door het college en de raad, waarin tevens het jaarverslag van de commissie en het college aan de orde zijn gekomen vindt er een gesprek plaats tussen de commissie en de verantwoordelijke portefeuillehouder over deze evaluatie en de eventuele aanvullingen en aanpassingen van de welstandsnota.

3.8 Procedureschema toets reguliere bouwaanvraag aan gebiedsgerichte criteria

Dit schema is “online” niet beschikbaar. Het is wel ter inzage en te verkrijgen op de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling, cluster Bouw.

4. Welstandstoezicht bij overige producten

4.1. Inleiding

Het welstandstoezicht speelt bij nog een aantal andere producten. In het bijzonder moeten worden genoemd het schetsplan en de aanvraag voor monumentenvergunning. De welstandsadvisering voor deze producten is gelijk aan die van de reguliere aanvraag bouwvergunning. De aanvragen / plannen worden voorgelegd aan de Welstandszorg Noord Brabant. Aangezien bij beide producten specifieke zaken spelen wordt in dit hoofdstuk een aantal aanvullende opmerkingen geplaatst.

Het welstandstoezicht bij vergunningvrije bouwwerken neemt een bijzondere plaats in. Ook al hebbende vergunningvrije bouwwerken geen betrekking op gemeentelijke producten, in paragraaf 4.4 wordt wel ingegaan op de consequenties van de herziene Woningwet op dit gebied.

4.2. Het schetsplan

Bij een schetsplan is sprake van een niet wettelijk product. Schetsplannen worden bij de gemeente vooraf gaand aan een officiële aanvraag ingediend om de haalbaarheid op planologische en esthetische gronden te onderzoeken. Bij een positief advies op het schetsplan kan de verdere uitwerking van het plan plaatsvinden. Het schetsplan is dus een product waarbij klant en gemeente met elkaar in overleg treden om zonder druk van fatale termijnen het plan vooral op ruimtelijke merites te beoordelen. De aanvrager kan tussentijdse aanpassingen doorvoeren en opnieuw aan de gemeente voorleggen. In dit stadium wordt reeds de helft van de leges geïnd.

4.2.1 Vooroverleg

Ten aanzien van het welstandstoezicht biedt de gemeente ontwerpers en planindieners via het schetsplan dus de mogelijkheid om, voorafgaand aan de formele bouwvergunningaanvraag, vooroverleg te plegen met de welstandsc commissie over de interpretatie van de welstandscriteria in het concrete geval van hun bouwplan. Het vooroverleg met de welstandsc commissie kan pas starten nadat duidelijkheid bestaat over de planologische aanvaardbaarheid van het plan. Omdat het vooroverleg diep kan ingrijpen in de planontwikkeling moet het met de nodige waarborgen worden omgeven.

Ook tijdens het vooroverleg moet de kwaliteit van het aangeleverde materiaal een goed beeld geven van het plan en de relatie met de omgeving.

Van het vooroverleg wordt middels een schriftelijk verslag gemaakt. Dit wordt op de gebruikelijke wijze aan de gemeente (lees het cluster Bouwzaken) ter kennisname gebracht. In het schriftelijk verslag zullen eventuele bezwaren of waarderingen een rol spelen. Indien in het

vooroverleg een plan ter sprake komt dat afwijkt van de gebiedsgerichte criteria maar niettemin voldoet aan redelijke eisen van welstand volgens de algemene criteria, dan zal dit expliciet in het schriftelijk verslag worden vermeld, zodat het college zich daar tijdig een zelfstandig oordeel over kan vormen. Op verzoek van de opdrachtgever kan dit overleg achter gesloten deuren plaatsvinden. De opdrachtgever dient deze wens bij het cluster Bouwzaken kenbaar te maken.

4.3. Aanvraag monumentenvergunning

Voor verbouwings/restauratieplannen van gemeentelijke- en rijksmonumenten is zowel een welstandsadvies als een advies van de monumentencommissie benodigd. In beide adviezen wordt ingegaan op vormgevingaspecten. Een integrale benadering kan in die gevallen zowel procedureel als inhoudelijk een meerwaarde opleveren. Voor de integratie van de beide aspecten in een commissie zijn verschillende modellen denkbaar:

- Voor de behandeling van het verbouwings/restauratieplan van het monument wordt de welstandscommissie uitgebreid met een lid van de monumentencommissie. Zij kan daardoor aangemerkt worden als monumentencommissie in de zin van de Monumentenwet (art.15 lid 1) voor de behandeling van bouwplannen. De overige monumententaken blijven bij de reguliere monumentencommissie.
- In de gemeentelijke monumentencommissie wordt een lid van de welstandscommissie benoemd, die onder mandaat van de grote commissie advies uitbrengt over het welstandsaspect van het plan.

4.3.1 Geïntegreerde welstands- en monumentencommissie

Uit pragmatische overwegingen acht de gemeente een integrale advisering voor van welstand en monumentenzorg en wel door bij aanvragen die betrekking hebben op de verbouwing of restauratie van gemeentelijke of rijksmonumenten de gemeentelijke welstandscommissie uit te breiden met een lid en de restauratiearchitect van de monumentencommissie. Het mandaat van de monumentencommissie moet daarbij zo volledig mogelijk zijn en betrekking hebben op alle verbouwings/restauratieplannen.

4.4. Vergunningvrije bouwwerken: excessenregeling artikel 19 Woningwet

Ook bouwwerken waarvoor geen bouwvergunning hoeft te worden aangevraagd moeten aan minimale welstandseisen voldoen. Volgens artikel 19 Ww 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. Volgens datzelfde wetsartikel moeten de criteria hiervoor in de welstandsnota zijn opgenomen. Deze 'excessenregeling' is overigens niet bedoeld om de plaatsing van het bouwwerk tegen te gaan.

Als voor een vergunningplichtig bouwwerk geen bouwvergunning is aangevraagd dan wel het bouwwerk na realisering afwijkt van de tekeningen waarop de bouwvergunning werd afgegeven, krijgt de eigenaar de gelegenheid om (alsnog of opnieuw) vergunning aan te vragen voor het gerealiseerde bouwwerk. Als deze bouwvergunning moet worden geweigerd, bijvoorbeeld vanwege een negatief welstandsadvies gebaseerd op de criteria in deze nota, dan zal de eigenaar de situatie moeten veranderen. Burgemeester en Wethouders kunnen dan degene die tot het opheffen van de (illegale) situatie bevoegd is, aanschrijven om binnen een door hen te bepalen termijn de strijdigheid op te heffen. De toetsingsgrond voor vergunningplichtige bouwwerken blijft artikel 12a Ww (welstandscriteria m.b.t. redelijke eisen van welstand), of het plan nu wel of niet, of in afwijking van de vergunning is uitgevoerd. Artikel 19 Ww (ernstige strijd) is hierop niet van toepassing.

Veel kleine bouwplannen zijn bouwvergunningsvrij, wanneer ze voldoen aan de criteria in de Amvb bouwvergunningsvrije en lichtvergunningplichtige bouwwerken. Dat betekent dat zo'n specifiek bouwplan niet tevoren hoeft te worden getoetst aan redelijke eisen van welstand. Wel kan door de gemeente achteraf worden ingegrepen, als een dergelijk klein bouwplan op zichzelf, maar vooral ook in relatie tot de omgeving, ernstig in strijd is met redelijke eisen van welstand, als bedoeld in artikel 19 Ww en naar de criteria bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onderdeel b Ww. Wanneer sprake is van ernstige strijd met redelijke eisen van welstand, zoals nader omschreven in deze paragraaf, kunnen burgemeester en wethouders aanschrijven tot het (doen) opheffen van die ernstige strijd met redelijke eisen van welstand. Een dergelijke aanschrijving tot het (doen) opheffen van de ernstige strijd met redelijke eisen van welstand zal in beginsel niet inhouden het weer afbreken van het gerealiseerde kleine bouwplan, maar slechts het opheffen van de ernstige strijd met redelijke eisen van welstand daarvan.

Criteria bij excessen

De gemeente hanteert bij het toepassen van deze 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. Het gaat hierbij dus om zaken die aantoonbaar ondeugdelijk van uitvoering zijn, verloedering van de omgeving van het bouwwerk in de hand werken, of anderszins aanstootgevend zijn.

Vaak heeft dit betrekking op:

- Het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving;
- Het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing of uitbreiding van een bouwwerk;
- Armoedig materiaalgebruik, waaronder ook materialen waarvan bekend is dat die onevenredig "lelijk" verouderen en/of die een groot contrast vormen met de kwalitatief

- betere materialen van de bestaande bebouwing;
- Toepassing van felle of sterk contrasterende kleuren, waar daar geen redelijke aanleiding voor is;
- Te opdringerige of te veelvuldig herhaalde reclames;
- Een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie de gebiedsomschrijving of -uitwerking).

Wanneer de gemeente daartoe aanleiding ziet kunnen voor specifieke onderwerpen of specifieke gebieden de criteria verder worden geconcretiseerd. Zo is het mogelijk een afwijkende plaatsing van een dakkapel t.o.v. de in de omgeving gangbare plaatsing (lager of hoger op het dak) bij een samenhangend complex woningen als een exces te definiëren.

5. Welstandstoezicht en handhaven

5.1. Inleiding

Onder deze brede titel wordt als afsluiting van de hoofdstukken over de organisatie van het welstandstoezicht een aantal onderwerpen besproken, die te maken hebben met het handhaven van het welstandsadvies als dit op een gegeven moment is uitgebracht dan wel het handhaven van situaties die zich hebben onttrokken aan het welstandstoezicht.

In een aantal gevallen kan de situatie ontstaan dat wordt afgeweken van het advies van het onafhankelijk orgaan of dat tegen dit advies bezwaar bestaat. In dit hoofdstuk wordt allereerst op deze problematiek ingegaan. De bestuurlijke verantwoordelijkheid voor de afgifte van vergunningen en adviezen op schetsplannen ligt bij burgemeester en wethouders. Zij hebben een eigen verantwoordelijkheid voor het welstandsoordeel dat tot stand komt aan de hand van de in de welstandsnota opgenomen criteria. Het advies van de onafhankelijke en deskundige welstandsc commissie speelt daarbij een belangrijke rol. Burgemeester en Wethouders kunnen echter in bepaalde situaties afwijken van het welstandsadvies. In paragraaf 5.2. wordt hierop ingegaan. Niet alleen Burgemeester en Wethouders kunnen het niet eens zijn met een welstandsadvies. Hetzelfde geldt voor aanvragers en direct belanghebbenden. Paragraaf 5.3. gaat in op hoe zij bezwaar kunnen aantekenen tegen een welstandsadvies.

Het welstandsadvies maakt onderdeel uit van het proces van vergunningverlening. Na afgifte van de vergunning zullen werkzaamheden tot uitvoering worden gebracht. Inspectie zal moeten plaatsvinden om na te gaan of conform de vergunning wordt gewerkt. Bij afwijkingen zal moeten worden opgetreden. Optreden is ook nodig als bouwwerken zonder vergunning zijn geplaatst en zich op die manier aan het welstandstoezicht hebben onttrokken. Paragraaf 5.4 gaat op deze onderwerpen in.

5.2. Afwijken van welstandsadvies

Burgemeester en wethouders volgen in hun oordeel in principe het advies van de welstandscommissie. Daarop zijn de volgende uitzonderingsmogelijkheden.

5.1.1. Afwijken van het advies op inhoudelijke grond / second-opinion:

Burgemeester en wethouders kunnen op inhoudelijke grond afwijken van het advies van de welstandscommissie indien zij tot het oordeel komen dat de welstandscommissie de van toepassing zijnde criteria niet juist heeft geïnterpreteerd, of de commissie naar hun oordeel niet de juiste criteria heeft toegepast. Indien burgemeester en wethouders bij een reguliere bouwvergunningaanvraag op inhoudelijke grond tot een ander oordeel komen dan de welstandscommissie, dan vragen zij voor dat het besluit op de vergunningaanvraag wordt genomen, maar binnen de daarvoor geldige afhandelingstermijn, een second-opinion aan bij één van de andere adviescommissies van Welstandszorg Noord-Brabant.

Het advies van deze commissie speelt een zware rol bij de verdere oordeelsvorming van burgemeester en wethouders. Indien het advies van de reguliere commissie en de second-opinion tegengesteld zijn en burgemeester en wethouders op inhoudelijke grond afwijken van het advies van de reguliere welstandscommissie wordt dit in de beslissing op de aanvraag van de bouwvergunning gemotiveerd. De reguliere welstandscommissie wordt hiervan op de hoogte gesteld.

5.1.2. Afwijken van het advies om andere redenen

Burgemeester en wethouders krijgen volgens artikel 44, lid 1 d herziene Woningwet de mogelijkheid om bij het in strijd zijn van een bouwplan met redelijke eisen van welstand, toch de bouwvergunning te verlenen indien zij van oordeel zijn dat daarvoor andere redenen zijn, bijvoorbeeld van economische of maatschappelijke aard. Deze afwijking wordt in de beslissing op de aanvraag van de bouwvergunning gemotiveerd. De welstandscommissie wordt hiervan op de hoogte gesteld.

5.1.3. Afwijken van de criteria (hardheidsclausule)

Burgemeester en Wethouders kunnen op advies van de welstandscommissie afwijken van het welstandsbeleid zelf. Dit kan gebeuren op basis van een gemotiveerd positief welstandsadvies bij plannen die weliswaar niet voldoen aan enige gebiedsgerichte of objectgerichte welstandscriteria maar wel aan redelijke eisen van welstand, dit te beoordelen aan de hand van de algemene welstandscriteria. Deze afwijking wordt in de beslissing op de aanvraag van de bouwvergunning gemotiveerd. Afwijkingen van het beleid vragen om een bestuurlijk draagvlak. Wanneer de welstandscommissie voor een bepaald plan aanleiding ziet tot afwijken van het beleid, zal zij het college van B & W in haar advies daarover informeren.

5.3. Bezwarenprocedure

Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na verzending van de beschikking bezwaar indienen tegen de beslissing van burgemeester en wethouders op de aanvraag voor een vergunning. Belanghebbenden zijn in de regel de planindiener en de direct omwonenden. In de bezwaarschriftprocedure heroverwegen burgemeester en wethouders het besluit, na advies van de "Commissie Bezwaar- en Beroepschriften". Belanghebbenden worden in dat geval uitgenodigd om tijdens een hoorzitting hun standpunten nader toe te lichten. Binnen tien weken nemen burgemeester en wethouders daarna een beslissing op het bezwaar. De belanghebbenden die het met de heroverweging niet eens zijn kunnen hiertegen in beroep gaan. Bouwtoezicht kan informatie over de procedure geven. Als een bezwaar te maken heeft met het welstandsoordeel richt de belanghebbende zich dus nadrukkelijk op het oordeel van burgemeester en wethouders en niet op het advies van de welstandscommissie. Dat is immers alleen een advies aan Burgemeester en Wethouders. De welstandscommissie zelf kent daarom geen bezwaarprocedure voor belanghebbenden.

5.4. Inspectie, toezicht en handhaving

De gemeente geeft met deze welstandsnota regels voor het welstandstoezicht en zal zich ook inspannen voor de naleving daarvan. Zij heeft hiertoe drie instrumenten tot haar beschikking: inspectie, toezicht en handhaving.

Inspectie vormt in het productieproces bij bouwtoezicht met informatievoorziening en vergunningverlening een drie-eenheid. Het effect dat zij nastreven kan worden omschreven als het realiseren, instandhouden en slopen van bouwwerken conform de ruimtelijke en overige wettelijke kaders. Onder deze kaders valt ook het welstandstoezicht. Tijdens de uitvoering van bouwwerkzaamheden zal de gemeente dan ook via inspecties letten op het feit of er wordt gewerkt overeenkomstig de vergunning en de eventueel daarin gestelde voorwaarden. Zonder inspectie heeft het welstandstoezicht geen zin: een advies op papier dat niet wordt gerealiseerd, kan net zo goed niet worden uitgebracht. Het welstandstoezicht is er namelijk op gericht iets buiten het gemeentehuis gerealiseerd te zien. Bij bouwen in afwijking van de vergunning zal als volgt te werk worden gegaan:

- Kleine wijzigingen gedurende het werk worden door de bouwinspecteur op tekening aangegeven dan wel laat de inspecteur de afwijkingen door de vergunninghouder en / of de uitvoerders op tekening zetten. Onder kleine aanpassingen worden verstaan aanpassingen die vallen binnen de welstandsrichtlijnen, met andere woorden: bij opnieuw aanvragen zouden de aanpassingen niet leiden tot problemen.
- Onder voorwaarden kan sprake zijn van de legalisering van de afwijking door het indienen van gewijzigde tekeningen of het indienen van een gewijzigd bouwplan. Een gewijzigd

bouwplan kan alleen worden ingediend als er nog geen gereed melding heeft plaatsgevonden, na afgifte van de vergunning nog geen twee jaar is verstreken en de wijzigingen welstandelijk ondergeschikt zijn (niet wezenlijk anders van uiterlijk). Om dit vast te stellen kan advies worden gevraagd aan Welstandszorg Noord Brabant. Wanneer er niet wordt voldaan aan de zojuist genoemde eisen zal de aanvrager een nieuwe vergunning moeten aanvragen. Als deze bouwvergunning moet worden geweigerd vanwege een negatief welstandsadvies zal de eigenaar de situatie moeten veranderen.

- In alle andere gevallen, namelijk wanneer gedurende het werk het aanzien van het bouwwerk wezenlijk verandert dan vergund, zullen afwijkingen leiden tot een vooraanschrijving en zal het handhavingstraject worden ingezet.

Op het gebied van toezicht en handhaving zal de gemeente geen actief beleid gaan voeren ten aanzien van de excessenregeling vergunningvrije bouwwerken genoemd in artikel 19. Het standpunt is: “vergunningvrij = vergunningvrij”. Alleen bij klachten of toevallige constatering zal hetgeen in paragraaf 4.4 is vermeld worden toegepast. Er wordt dus op ad hoc basis gewerkt. Ten aanzien van het opsporen en aanpakken van illegale bouwwerken en strijdig gebruik in relatie tot deze welstandsnota zal worden aangesloten bij de huidige werkwijze ten aanzien van toezicht en handhaving. De welstandsnota is geen aanleiding om hierin wijzigingen door te voeren.

Deel 2

De inhoud van het welstandstoezicht

6. Objectcriteria

Ten aanzien van de welstandsbeoordeling van lichte aanvragen bouwvergunning is in hoofdstuk 2 aangegeven dat *objectcriteria* hiervoor nodig zijn. In dit hoofdstuk wordt hiervoor de opzet gepresenteerd. De objectcriteria zijn gekoppeld aan de indeling van bouwwerken genoemd in de AmvB “Bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken”. Er vindt, zoals reeds eerder aangegeven, geen differentiatie naar gebied plaats. De objectcriteria hebben alleen betrekking op het uiterlijk van bouwwerken. In de criteria zijn geen aanvullende stedenbouwkundige of andere aspecten verwerkt. Een bouwplan ontworpen overeenkomstig de objectcriteria is akkoord voor welstand en behoeft geen toets meer van de welstandscommissie.

Toetsing vindt plaats door middel van overzichtelijke checklists, die een snelle en volledige ambtelijke toets mogelijk maken. Een plan dat niet geheel of gedeeltelijk volgens de objectcriteria is ontworpen dient voorgelegd te worden aan de welstandscommissie.

Er zijn voor de volgende groepen bouwwerken objectcriteria opgesteld:

- Aan- en uitbouwen.
- Bijgebouwen en overkappingen.
- Veranderen kozijnen of gevels.
- Dakkapellen.
- Erfafscheidingen.
- Reclametekens
- Overige bouwwerken:
 - Mestplaten en sleufsilo's
 - Rolhekken, luiken of rolluiken.
 - Antennes voor mobile telecommunicatie (voor zover niet vergunningsvrij)
 - Spriet-, staaf- en schotelantennes (voor zover niet vergunningsvrij)
 - Zonnepanelen / -collectoren (voor zover niet vergunningsvrij)

De criteria zijn hierbij, voor zover zinvol, gegroepeerd per situatie:

- Voorkant;
- Naar de weg of openbaar groen gekeerde zijkant;
- Zijkant (niet naar de weg gekeerd);
- Achterkant.

Werkwijze

Voor licht vergunningsplichtige bouwwerken geldt dat het bouwwerk niet strijdig is met redelijke eisen van welstand wanneer het voldoet aan de criteria in de checklisten. Bij

bijzondere situaties of gerede twijfel over de toepasbaarheid van de criteria kan het bouwplan aan de welstandscommissie worden voorgelegd. Indien een of meer van de criteria met nee is/zijn aangekruist dient de aanvraag te worden aangepast aan de criteria. In uitzonderlijke gevallen, indien de objectgerichte criteria niet in een bepaalde situatie voorzien, dit voortvloeit uit de criteria of indien het plan toch een kwalitatief goede aanvulling op de bestaande situatie lijkt te vormen, kan de toetsende ambtenaar alsnog het bouwplan ter aanvullende advisering aan de welstandscommissie voorleggen. De welstandscommissie beoordeelt het bouwplan dan als zijnde het een reguliere aanvraag om bouwvergunning en geeft daarbij altijd een gemotiveerd advies af. De welstandscommissie toetst hierbij aan de gebiedsgerichte criteria met het daaraan gekoppelde welstandsniveau. Voor **regulier vergunningsplichtige bouwwerken** geldt dat de welstandscommissie aan de hand van de objectgerichte criteria toetst of het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Voldoet het bouwplan hier niet aan dan beoordeelt de welstandscommissie aan de hand van het welstandsniveau, gebiedsgerichte en/of algemene criteria of het bouwplan desondanks voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Definitiebepaling en criteria:

Voor de objectgerichte criteria gelden de volgende definitiebepalingen (voor zover niet gedefinieerd in het 'Besluit bouwvergunningsplichtige en licht vergunningsplichtige bouwwerken' of in de Woningwet).

Aanbouw	Alles wat ook in het bestemmingsplan onder aanbouw wordt verstaan, maar ook aangebouwde bijgebouwen.
Bijgebouw	Alles wat ook in het bestemmingsplan onder aanbouw wordt verstaan, behalve aangebouwde bijgebouwen.
Boerderij	Een van oorsprong agrarisch gebouw met oorspronkelijk zowel woon- als bedrijfsruimten dat typologisch tot de Brabantse boerderijtypen behoort: lang- en kortgevelboerderijen en afgeleide streekeigen varianten.
Dakopbouw	Uitbreiding op een hellende kap waarbij veelal de nok wordt verhoogd.
Erker	Uitbouw van een woonvertrek aan de straatzijde(n) van een woning.
Hoeklocatie	Een kavel dat aan twee zijden aan de weg of openbaar groen grenst.
Ingesloten situatie	Het bouwwerk is niet zichtbaar vanaf de weg of openbaar groen en staat niet op een hoeklocatie.
Serre	Overwegend transparante uitbouw van een woning in een achtertuin of zijtuin.

Woonblok Een groep woningen met situatieve en/of ruimtelijke samenhang, niet door openbare wegen doorsneden.

In bijlage I zijn de objectcriteria voor genoemde bouwwerken terug te vinden.

Nota bene: deze bijlage is nog niet “online” beschikbaar, maar wel ter inzage en verkrijgbaar op de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling, cluster Bouw.

7. Gebiedscriteria

Voor de **reguliere aanvragen bouwvergunning** wordt het toetsingsinstrumentarium ten aanzien van het welstandstoezicht gekoppeld aan de zogenaamde gebiedscriteria. Het uitgangspunt bij deze criteria is dat de beoordeling op redelijke eisen van welstand afhankelijk wordt gesteld van waar een bouwwerk binnen de gemeente ligt. Met andere woorden, vergunningsaanvragen in een bepaald gebied worden met behulp van een beschreven gebiedskarakteristiek van een gebied, en op basis van het bij een gebied vastgestelde welstandsniveau beoordeeld. In dit hoofdstuk wordt uiteengezet hoe de gemeente hiermee is omgegaan.

Bijlage II bevat de verdere uitwerking.

De systematiek van de gebiedscriteria houdt een drietal stappen in, namelijk:

1. Het onderverdelen van het grondgebied van de gemeente in een aantal logisch samenhangende gebieden en het vervolgens beschrijven van de karakteristiek van deze gebieden.
2. Het bepalen van het ambitieniveau dat de gemeente nastreeft binnen een gebied ten aanzien van het welstandstoezicht.
3. Het omschrijven van de beoordelingsaspecten per gebied.

Deze stappen worden aansluitend kort toegelicht.

7.1. De gebiedsindeling

Het werken met gebiedscriteria veronderstelt allereerst dat de gemeente in een aantal logisch te onderscheiden geografische eenheden kan worden onderverdeeld. Dit is op een gemeentelijke plattegrond aangegeven. Vervolgens wordt voor deze hoofdgebieden de waarde bepaald.

Vanuit de waardebepaling zijn het welstandsniveau en de toe te passen welstandscriteria bepaald. Op de plattegrond kan worden afgelezen welk welstandsniveau voor welk deel van de gemeente van toepassing is (zie ook volgende paragraaf).

In bijlage II zijn deze hoofdgebieden verder uitgewerkt tot concrete beschrijvingen.

De hoofdgebieden zijn daarbij onderscheiden op basis van:

- Ontstaansgeschiedenis.
- Ruimtelijke verschijningsvorm.
- Bouwperiode.
- Functie.

De volgende hoofdgebieden zijn te onderscheiden (doch niet allemaal van toepassing op Heeze - Leende):

1. historische linten
2. gemengde bebouwing
3. vooroorlogse bebouwing
4. woonwijken in traditionele blokverkeveling
5. woonerven (jaren '70-'80)
6. uitbreidingen 1980-heden,
7. individuele woningbouw,
8. bedrijventerreinen,
9. natuurgebieden en
10. agrarische gebieden.

7.2. De welstandsniveau's

In de waardekaart, genoemd in de vorige paragraaf, zijn de kenmerkende waarden van de gemeente vertaald naar het ambitieniveau van de gemeente voor specifieke gebieden (het zogenaamde welstandsniveau). Dit ambitieniveau bepaalt de aard en de intensiteit waarmee de bouwplannen aan de diverse criteria zullen worden getoetst. Afhankelijk van de waarde en gevoeligheid van het gebieden de betekenis voor het aanzien van de openbare ruimte kan voor dat gebied een hoog, normaal of laag welstandsniveau vastgesteld worden. Afhankelijk van het niveau worden de beoordelingsaspecten streng, kritisch, licht of niet gehanteerd. In het algemeen geldt: hoe waardevoller de gebiedskarakteristiek, hoe hoger het welstandsniveau. Per welstandsniveau volgt een korte toelichting. Deze toelichting is gebaseerd op de eerder genoemde raamwerknota van Welstandszorg Noord-Brabant. Men onderkent een viertal welstandsniveau's, welke de gemeente eveneens hanteert.

Bijzonder welstandsgebied (niveau 1)

In de eerste plaats zijn die gebieden aangewezen die van cruciale betekenis zijn voor het totaalbeeld van de kernen en het landschap. Verder is dit niveau toegekend aan gebieden met hoge cultuurhistorische, architectonische, landschappelijke of stedenbouwkundige waarde. In een beschermd dorpsgezicht met dit niveau zal de welstandscommissie op meer beoordelingsaspecten adviseren en de criteria bij deze beoordelingsaspecten ook nauwgezet

toepassen. Voor individuele monumenten en de directe belendingen wordt altijd dit niveau gehanteerd, ongeacht het niveau van het gebied waarin ze liggen. Dit niveau wordt ook toegekend aan nieuw te ontwikkelen gebieden waarvoor een hoog ambitieniveau is vastgelegd in het stedenbouwkundig plan of het beeldkwaliteitplan.

In de gemeente Heeze-Leende betreft dat de volgende gebieden:

De voor- en zijkanten van:

- a. Jan Deckersstraat, Kapelstraat, inclusief de omgeving gemeentehuis te Heeze
- b. Strabrecht te Heeze
- c. Leenderstrijp
- d. Dorpstraat te Leende
- e. Plein omgeving kerk te Sterksel
- f. Alle rijks- en gemeentelijke monumenten (*nb. voor-, zij- en achterkanten*)

Regulier welstandsgebied (niveau 2)

Onder dit niveau vallen de gebieden die om een zorgvuldige afstemming vragen van nieuwe bouwkundige ingrepen. Dit niveau is van toepassing in gebieden waar we het uiterlijk aanzien van bebouwing voor de openbare ruimte van belang vinden.

In de gemeente Heeze-Leende betreft dat de volgende gebieden:

De voor- en zijkanten van:

- a. *Bebouwing langs verbindings- en ontsluitingswegen.*
- b. *Bijzondere bebouwing*
- c. *Bebouwingsconcentraties in het Buitengebied*

De achterkanten van:

- d. *de straten + gebieden gelegen in niveau 1 (m.u.v. monumenten)*

Licht welstandsgebied (niveau 3)

Niveau 3 geldt in principe alleen voor gebieden met een beperkte betekenis voor de openbare ruimte 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 de volgende gebiedssoorten:

- Op zichzelf gelegen gebieden die weinig invloed uitoefenen op de omgeving.
- Gebieden met een laag representatief gehalte.
- Gebieden waar de beeldwaarde weinig prioriteit heeft.

In de gemeente Heeze-Leende betreft dat de volgende gebieden:

- a. *Achterkanten van verbindingswegen tussen de dorpen*
- b. *Achterkanten van bijzondere bebouwing*
- c. *Voor- en zijkanten van alle woonwijken die als uitbreidingsplan zijn gebouwd.*
- d. *Alle Bedrijventerreinen*
- e. *Het buitengebied m.u.v. bebouwingsconcentraties*
- f. *De twee woonwagencentra*

Welstandsvrije gebieden (niveau 4)

In gebieden met dit niveau worden plannen niet getoetst aan redelijke eisen van welstand. Wel geldt hier de excessenregeling. Dit niveau kan gelden voor sommige van de buitenwereld visueel afgesloten gebieden, zoals campings, sportterreinen, en achterkanten in woonwijken niet-openbaar toegankelijke gebieden, zoals kazerneterreinen, een groot aantal niet gebiedsgebonden bouwwerken of voor een nieuw te ontwikkelen gebied waarin, bij wijze van experiment, geen beperkingen worden gesteld aan onderlinge afstemming en architectonische vormgeving. Bouwplannen worden in deze gebieden overigens wel aan alle andere voorschriften getoetst, zoals het bouwbesluit en het bestemmingsplan, waarin zaken als rooilijnen, goot- en nokhoogte kunnen worden vastgelegd.

In de gemeente Heeze-Leende betreft dat de volgende gebieden:

- a. *Achterkanten in alle woonwijken die als uitbreidingsplan zijn gebouwd.*
- b. *Alle sportterreinen*
- c. *Camping Heezerenbosch te Heeze*
- d. *Camping Recreanova te Sterksel*
- e. *Overige niet gebiedsgebonden bouwwerken: onder het maaiveld gelegen kelders, niet-overdekte zwembaden niet meer dan 1 m. boven het maaiveld, gelegen op het achtererf van woningen op meer dan 1 m. van de weg of openbaar groen, dierenverblijven e.d. niet hoger dan 1 m. en een maximale oppervlakte van 2m², vlaggenmast (maximaal 1 per perceel), Airco units aan de achterzijde van wooneenheden, speeltoestellen, tuinmeubilair aan de achterkant op ingeloten situaties, hellingbanen, noodtrappen aan de achterzijde, vijverbakken lager dan 1 m boven het maaiveld, niet overdekte jacuzzi's, whirlpools e.d. bij woningen aan de achterkant op ingeloten situaties, antirampalen met een maximale hoogte van 1 m.*

7.3. Toepassing van de welstandsniveaus

Om de welstandsniveaus in praktijk te kunnen toepassen is het noodzakelijk de welstandsniveaus te koppelen aan beoordelingsaspecten. Hieruit valt af te leiden welke aspecten in het algemeen bij welk niveau kritisch, normaal, licht of in het geheel niet getoetst worden aan de vermelde criteria. Welstandszorg Noord Brabant heeft in haar raamnota de beoordelingsaspecten benoemd. Er is daarbij een onderscheid gemaakt tussen hoofdaspecten, deelaspecten en detailaspecten. In de tabel op pagina 42-44 zijn deze aspecten verder

uitgewerkt. De tabel op pagina 45 laat zien hoe deze aspecten afhankelijk van het welstandsniveau in welke mate worden beoordeeld. De tabel betreft het voorstel van Welstandszorg Noord-Brabant. Voor de gemeente is verder nog een matrix ontwikkeld met het welstandsniveau per hoofdgebied. Deze matrix is terug te vinden voor aan in bijlage II.

Tabel beoordelingsaspecten

A. HOOFDASPECTEN

Plaatsing en situering

- Afstemming van de plaats van het object op de gebiedskarakteristiek of de beeldkwaliteitseisen.
- Afstemming van de plaats van het object op de kavel met de ruimtelijk-functionele en architectonische opzet van het object.
- Wanneer sprake is van meerdere bouwdelen: overeenstemming van de situering van de bouwdelen onderling met de ruimtelijk-functionele en architectonische opzet van het object.
- Afwijkingen dienen een positieve bijdrage te leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Bij afwijkingen zal een positief welstandsadvies voorzien moeten zijn van een motivatie.

Massavorm

- Afstemming van de massavorm van het object op de gebiedskarakteristiek of de beeldkwaliteitseisen.
- Afstemming van de massavorm van het object op die van de belendingen.
- Een evenwichtige compositie van de massavorm van het object.
- Wanneer sprake is van meerdere bouwdelen: een evenwichtige en samenhangende compositie van de bouwdelen onderling.
- Schaal- en maatverhoudingen (bijvoorbeeld tussen gevelvlak en dakvlak), horizontaliteit, verticaliteit, nokrichting en oriëntatie, kapvorm en dakhellingshoek, profielvorm.
- Afwijkingen dienen een positieve bijdrage te leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Bij afwijkingen zal een positief welstandsadvies voorzien moeten zijn van een motivatie.

Gevelopbouw

- Afstemming van de gevelopbouw van het object op de gebiedskarakteristiek of de beeldkwaliteitseisen.
- Afstemming van de gevelopbouw van het object op die van de belendingen.
- Een evenwichtige compositie van de gevelopbouw.
- Verhouding tussen verschillende gevelvlakken, open dicht verhouding.
- Afwijkingen dienen een positieve bijdrage te leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Bij afwijkingen zal een positief welstandsadvies voorzien moeten zijn van een motivatie.

Materialen en kleuren

hoofdvlakken

- Afstemming van de materialen en kleuren van de hoofdvlakken op de gebiedskarakteristiek of de beeldkwaliteitseisen.
- Afstemming van de materialen en kleuren van de hoofdvlakken op die van belendingen.
- Consistente toepassing van materialen en kleuren van de hoofdvlakken in dienst van de architectonische expressie van massavorm en gevelopbouw.
- Evenwicht en samenhang in de materiaal- en kleurtoepassing op zich.
- Afwijkingen dienen een positieve bijdrage te leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Bij afwijkingen zal een positief welstandsadvies voorzien moeten zijn van een motivatie.

B. DEELASPECTEN

Compositie, massaonderdelen (geledingen)

- Afstemming van de compositie van de massaonderdelen op de gebiedskarakteristiek of de beeldkwaliteitseisen.
- Afstemming van de compositie van de massaonderdelen op de belendingen.
- Evenwichtige verhouding van massaonderdelen tot de hoofdmassavormen.
- Evenwicht en samenhang in compositie van massaonderdelen.
- Structurele verwantschap (kenmerkende massaverhoudingen en hiërarchie), schaal en maat.

Gevelindeling

- Afstemming van de gevelindeling op de gebiedskarakteristiek of de beeldkwaliteitseisen.
- Afstemming van de gevelindeling op de belendingen.
- Evenwicht in samenhang in de gevelindeling op zich.
- Plaatsing van gevelelementen in het vlak, open-dicht verhouding, verticaliteit-horizontaliteit, hiërarchische verhoudingen tussen gevelelementen onderling.

Vormgeving, gevelelementen

- Afstemming van de vormgeving van de gevelelementen op de gebiedskarakteristiek of de beeldkwaliteitseisen.
- Afstemming van de vormgeving van de gevelelementen op de belendingen.
- Vormgeving van de gevelelementen in dienst van de architectonische expressie van het gevelvlak.
- Evenwicht en samenhang in vormgeving gevelelementen op zich.

C. DETAILASPECTEN

Materialen, onderdelen

- Afstemming van de materiaalkeuze voor onderdelen op de gebiedskarakteristiek of de beeldkwaliteitseisen.
- Afstemming van de materiaalkeuze voor onderdelen op die van de belendingen.
- Consistente materiaalkeuze voor onderdelen in dienst van de architectonische expressie van het object.
- Evenwicht en samenhang in de materiaalkeuze voor onderdelen op zich.

Kleuren, onderdelen

- Afstemming van de kleurkeuze voor onderdelen op de gebiedskarakteristiek of de beeldkwaliteitseisen.
- Afstemming van de kleurkeuze voor onderdelen op die van de belendingen.
- Consistente kleurkeuze voor onderdelen in dienst van de architectonische expressie van het object.
- Evenwicht en samenhang in de kleurkeuze voor onderdelen op zich.

Detaillering, onderdelen

- Afstemming van de detaillering van onderdelen op de gebiedskarakteristiek of de beeldkwaliteitseisen.
- Afstemming van de detaillering van onderdelen op die van de belendingen.
consistente detaillering van onderdelen in dienst van de architectonische expressie van het object.
- Evenwicht en samenhang in de detaillering van onderdelen op zich.

Tabel welstandsniveaus

Aspectgroepen	Beoordelingsaspecten	niveau 1 hoog	Niveau 3 Laag			niveau 4 vrij
A hoofdaspecten	Plaatsing / situering					
	Massavorm					
	Gevelopbouw					
	Materiaal (hoofdvlakken)					
	kleur (hoofdvlakken)					
B deelaspecten	Compositie massa-onderdelen					
	Gevelindeling					
	Vormgeving gevelelementen					
C detailaspecten	Materialen (onderdelen)					
	kleuren (onderdelen)					
	Detailering (onderdelen)					

streng: Alle beoordelingsaspecten van deze aspectgroep moeten voldoen aan de criteria. Afwijkingen van deze criteria zijn slechts mogelijk wanneer het plan een overduidelijke meerwaarde voor de omgeving krijgt. Een afwijking behoeft een zorgvuldige motivering van de welstandsc commissie.

kritisch: De meeste beoordelingsaspecten van deze aspectgroep moeten voldoen aan de criteria. Afwijkingen van deze criteria zijn mogelijk mits goed gemotiveerd en mits er geen afbreuk aan de kwaliteit van de omgeving wordt gedaan.

licht: Enkele beoordelingsaspecten van deze aspectgroep moeten voldoen aan de criteria. Er wordt een basiskwaliteit gevraagd. Afwijkingen van deze criteria zijn mogelijk wanneer deze in dienst staan van het plan zelf.

niet: Het plan wordt op geen enkel beoordelingsaspect van deze aspectgroep preventief getoetst. Alleen bij excessen kan repressief getoetst worden.

Opmerking: de verschillende "vrijheidsgraden" hebben alleen betrekking op de welstandstoetsing. Afmetingen e.d. kunnen nog steeds zeer strikt in een bestemmingsplan zijn vastgelegd.

8. Algemene criteria

8.1. Inleiding

De algemene welstandscriteria die in dit hoofdstuk 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, dhr. 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.

8.2 Toepassing

In bijzondere situaties wanneer de gebiedsgerichte en de objectgerichte welstandscriteria ontoereikend zijn, kan het nodig zijn expliciet terug te grijpen op de algemene welstandscriteria.

Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer een bouwplan slaafs de gebiedsgerichte beschrijvingen en gebiedsgerichte welstandscriteria volgt zonder daar enige inspiratie aan te ontleen. Een dergelijk bouwplan voegt weinig toe aan die omgeving. Het is alleen meer van hetzelfde en het bouwwerk zelf blijft zo onder de maat dat het zijn omgeving negatief zal beïnvloeden. Ook wanneer een bouwplan afwijkt van de bestaande of toekomstige omgeving maar door bijzondere schoonheid wél aan redelijke eisen van welstand voldoet, kan worden teruggegrepen op de algemene welstandscriteria. De welstandscommissie kan Burgemeester en Wethouders in zo'n geval gemotiveerd en schriftelijk adviseren af te wijken van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria. 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.

8.3. Beoordelingsaspecten en criteria

8.3.1. 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 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.

8.3.2 *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 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.

8.3.3 *Betekenis (bouw)vorm 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 klassieke 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. 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.

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.

8.3.4 *Evenwicht tussen helderheid en complexiteit*

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat er structuur 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 maatreksen 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 ontaarden in simpelheid. Een bouwwerk moet de waarnemer blijven prikkelen en intrigeren en zijn geheimen niet direct prijsgeven.

8.3.5 *Er dient samenhang in schaal en maatverhoudingen te zijn.*

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.

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 geled 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.

8.3.6 *Materiaal, textuur, kleur en licht dienen ondersteunend te zijn.*

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 ruimtelijke 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. 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.

Bijlage I Objectcriteria welstand voor de gemeente Heeze-Leende

(procedure toets bouwplan aan objectcriteria: zie paragraaf 2.5, blz. 16)

Deze bijlage is nog niet “on line” beschikbaar, maar wel ter inzage c.q. te verkrijgen op de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling, cluster Bouw.

OBJECTGERICHTE CRITERIA

uitbouwen

aan- en

voorkant

Dossiernummer

Het bouwplan is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande welstandscriteria wordt voldaan. Indien alle vragen met ja en/of n.v.t. zijn beantwoord (ofwel: het plan voldoet aan het criterium en/of het criterium is niet van toepassing) voldoet het plan aan redelijke eisen van welstand. **Aangebouwde bijgebouwen worden in het kader van de welstandsadvisering als aanbouwen beschouwd.**

ja	nee	n.v.t.
ALGEMEEN		
1.1	Er is geen sprake van een beschermd dorpsgezicht of bouwen op, aan of nabij een monument of, monumentwaardig –en/of MIP object (zie bijlage I).	
1.2	De aan- of uitbouw is geen secundaire aanbouw (aanbouw aan bestaande aanbouw).	
1.3	De aan- of uitbouw is geen erker (zie vinklijst erkers).	
Plaatsing		
2.1	Het hoofdgebouw is geen (voormalige) boerderij.	
Maatvoering		
3.1	De aan- of uitbouw blijft onder de onderdorpel van de verdiepingsramen en/of de aan- of uitbouw blijft onder de gootlijn van het hoofdgebouw.	
3.2	De breedte van de aan- of uitbouw aan de voorkant bedraagt maximaal 40% van de oorspronkelijke voorgevel.	
Vormgeving (bij twijfel plan voorleggen aan de commissie)		
4.1	De aan- of uitbouw is vormgegeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond.	
4.2	De kapvorm is afgestemd op die van het hoofddak: gelijke hellingshoek, dakbedekking en detaillering.	
4.3	De vorm van kozijnen en ramen is gelijk aan of afgestemd op die van de kozijnen en ramen van het hoofdgebouw, passend bij het karakter van de woning.	
4.4	Er is sprake van een van het hoofdgebouw afgeleide detaillering van gevelelementen en dakranden: passend bij het karakter van het hoofdgebouw, of met een zelfde mate van verfijning/profilering. (n.v.t. in gebieden met welstandsniveau 3)	
Materiaal en kleur		
5.1	Het materiaal- en kleurgebruik van de aan- of uitbouw is gelijk aan die van het hoofdgebouw.	

Indien een van de criteria met nee is aangekruist:

Aanpassen

Aanvraag voorleggen aan de welstandsc commissie (dit formulier bijvoegen)

Alleen in uitzonderlijke gevallen, indien de objectgerichte criteria niet in een bepaalde situatie voorzien (bijvoorbeeld bij monumenten of beschermde dorpsgezichten), dit voortvloeit uit de criteria of indien het plan toch een kwalitatief goede aanvulling op de bestaande situatie lijkt te vormen

Anders:

Akkoord

Naam beoordelaar: Datum:

OBJECTGERICHTE CRITERIA

erker

S

voorkant

Dossiernummer

Een erker is een bijzonder type aan- of uitbouw: een uitbouw van het woonkamerraam aan de straatzijde(n) van een woning. Een erker is een gevelement en moet ook als zodanig worden behandeld. De diepte is beperkt, de afdekking is geen volwaardig dak zoals dat op platte bouwmassa's is terug te vinden. De detaillering en materiaaltoepassing zijn afgestemd op de andere gevelementen in de gevel. De erker bestaat uit raamkozijnen en heeft hoogstens een lage gemetselde plint. Afmetingen zijn afgestemd op de gevelopzet; de erker doet mee in de compositie van de voorgevel, samen met de overige gevelementen.

Het bouwplan is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande welstandscriteria wordt voldaan. Indien alle vragen met ja en/of n.v.t. zijn beantwoord (ofwel: het plan voldoet aan het criterium en/of het criterium is niet van toepassing) voldoet het plan aan redelijke eisen van welstand.

ja	nee	n.v.t.
ALGEMEEN		
1.1	Er is geen sprake van een beschermd dorpsgezicht of bouwen op, aan of nabij een monument of, monumentwaardig –en/of MIP object (zie bijlage 1).	
1.2	De erker is geen secundaire aanbouw (aanbouw aan bestaande aanbouw).	
Plaatsing		
2.1	Het hoofdgebouw is geen (voormalige) boerderij.	
2.2	De erker valt binnen de dagkanten van het oorspronkelijke gevelement.	
Maatvoering		
3.1	De hoogte bedraagt minimaal de kozijnhoogte van de entreepui en maximaal de bovenkant van de verdiepingsvloer.	
3.2	De breedte van de erker bedraagt maximaal 40% van de oorspronkelijke gevel dan wel maximaal de breedte van de bestaande gevelopening.	
3.3	De diepte van de erker bedraagt maximaal 1/3 van de breedte van de erker.	
3.4	De erker blijft minimaal 0,5 m onder de gootlijn van het hoofdgebouw.	
Vormgeving (bij twijfel: plan voorleggen aan de commissie)		
4.1	De erker is vormgegeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond. Alleen afschuinen als dat bij het karakter van de woning past.	
4.2	De erker blijft vrij van een eventuele luifel boven de entree en is plat afgedekt. Minimale afstand tot entreeluilfel is 50 cm.	
4.3	De erker respecteert de gevelopzet: randen van vlakverdelingen (gevelbetimmeringen, kordonlijsten enz.) worden door de erker niet overschreden.	
4.4	De vorm van kozijnen en ramen is gelijk aan of afgestemd op die van de kozijnen en ramen van het hoofdgebouw, passend bij het karakter van de woning.	
4.5	Er is sprake van een van het hoofdgebouw afgeleide detaillering: passend bij het karakter van het hoofdgebouw, of met een zelfde mate van verfijning/profilering. (n.v.t. in gebieden met welstandsniveau 3)	
Materiaal en kleur		
5.1	Het materiaal- en kleurgebruik van de erker is afgestemd op het hoofdgebouw.	
5.2	De gevels zijn transparant, eventueel voorzien van een borstwering die niet hoger is dan de borstwering van de bestaande opening.	

Indien een van de criteria met nee is aangekruist:

Aanpassen

Aanvraag voorleggen aan de welstandsc commissie (dit formulier bijvoegen)

Alleen in **uitzonderlijke gevallen**, indien de objectgerichte criteria niet in een bepaalde situatie voorzien (bijvoorbeeld bij monumenten of beschermde dorpsgezichten), dit voortvloeit uit de criteria of indien het plan toch een kwalitatief goede aanvulling op de bestaande situatie lijkt te vormen

Anders: **Akkoord**

Naam beoordelaar: Datum:

OBJECTGERICHTE CRITERIA

uitbouwen

aan- en

naar de weg of openbaar groen gekeerde zijkant

Dossiernummer

Het bouwplan is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande welstandscriteria wordt voldaan. Indien alle vragen met ja en/of n.v.t. zijn beantwoord (ofwel: het plan voldoet aan het criterium en/of het criterium is niet van toepassing) voldoet het plan aan redelijke eisen van welstand. **Aangebouwde bijgebouwen worden in het kader van de welstandsadvisering als aanbouwen beschouwd.**

	ja	nee	n.v.t.
ALGEMEEN			
1.1			Er is geen sprake van een beschermd dorpsgezicht of bouwen op, aan of nabij een monument of, monumentwaardig –en/of MIP object (zie bijlage 1).
1.2			Geen secundaire aanbouw (aanbouw aan bestaande aanbouw).
Plaatsing			
2.1			Het hoofdgebouw is geen (voormalige) boerderij.
2.2			De afstand van de aan- of uitbouw aan de zijkant van de woning tot de voorgevel is groter of gelijk aan de diepte van de aan- of uitbouw vanaf de zijgevel, met een minimum van 1 meter. De aan- of uitbouw ligt dus achter de 45°-lijn vanaf de hoek van de voorgevel, en minimaal een meter achter de voorgevel.
Maatvoering			
3.1			De hoogte is niet groter dan 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw.
3.2			De breedte van de aan- of uitbouw aan de zijkant bedraagt maximaal de breedte van de zijgevel van de hoofdmassa.
3.3			De diepte van de aan- of uitbouw bedraagt maximaal 3 m. vanaf de oorspronkelijke zijgevel.
3.4			De aan- of uitbouw blijft minimaal 0,5 m onder de gootlijn van het hoofdgebouw.
Vormgeving (bij twijfel plan voorleggen aan de commissie)			
4.1			De aan- of uitbouw is vormgegeven in één bouwlaag met een rechthoekige of een op de situatie afgestemde plattegrond (bijvoorbeeld een schuine erfgrans) en is plat afgedekt.
4.2			De voor- en zijgevel van de aanbouw zijn niet volledig gesloten en/of de bestemming van de aanbouw is uit de voorgevel afleesbaar.
4.3			De vorm van kozijnen en ramen is passend bij het karakter van de woning.
4.4			Er is sprake van een van het hoofdgebouw afgeleide detaillering: passend bij het karakter van het hoofdgebouw, of met een zelfde mate van verfijning/profilering. (n.v.t. in gebieden met welstandsniveau 3)
Materiaal en kleur			
5.1			Het materiaal- en kleurgebruik van de aan- of uitbouw is afgestemd op het hoofdgebouw.

Indien een van de criteria met nee is aangekruist:

Aanpassen

Aanvraag voorleggen aan de welstandsc commissie (dit formulier bijvoegen)

Alleen in uitzonderlijke gevallen, indien de objectgerichte criteria niet in een bepaalde situatie voorzien (bijvoorbeeld bij monumenten of beschermde dorpsgezichten), dit voortvloeit uit de criteria of indien het plan toch een kwalitatief goede aanvulling op de bestaande situatie lijkt te vormen

Anders:

Akkoord

Naam beoordelaar: Datum:

OBJECTGERICHTE CRITERIA

uitbouwen

aan- en

zijkant (niet naar de weg of openbaar groen gekeerd)

Dossiernummer

Het bouwplan is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande welstandscriteria wordt voldaan. Indien alle vragen met ja en/of n.v.t. zijn beantwoord (ofwel: het plan voldoet aan het criterium en/of het criterium is niet van toepassing) voldoet het plan aan redelijke eisen van welstand. **Aangebouwde bijgebouwen worden in het kader van de welstandsadvisering als aanbouwen beschouwd.**

	ja	nee	n.v.t.
ALGEMEEN			
1.1			Er is geen sprake van een beschermd dorpsgezicht of bouwen op, aan of nabij een monument of, monumentwaardig –en/of MIP object (zie bijlage 1).
Plaatsing			
2.1			De afstand van de aan- of uitbouw aan de zijkant tot de voorgevel is groter of gelijk aan de diepte van de aan- of uitbouw vanaf de zijgevel, met een minimum van 1 meter. De aan- of uitbouw ligt dus achter de 45°-lijn vanaf de hoek van de voorgevel, en minimaal een meter achter de voorgevel.
Maatvoering			
3.1			De hoogte is niet groter dan 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw en de aan- of uitbouw blijft onder de gootlijn van het hoofdgebouw.
3.2			De diepte van de aan- of uitbouw bedraagt maximaal 3,50 meter vanaf de oorspronkelijke zijgevel.
Vormgeving			
4.1			De aan- of uitbouw is vormgegeven in één bouwlaag en plat afgedekt.
4.2			De voorgevel van de aanbouw is niet volledig gesloten en/of de bestemming van het de aanbouw is uit de voorgevel afleesbaar.
4.3			Er is sprake van een van het hoofdgebouw afgeleide detaillering: passend bij het karakter van het hoofdgebouw, of met een zelfde mate van verfijning/profilering. (n.v.t. in gebieden met welstandsniveau 3)
Materiaal en kleur			
5.1			Het materiaal- en kleurgebruik van de aan- of uitbouw is afgestemd op het hoofdgebouw of transparant (bij serres).

Indien een van de criteria met nee is aangekruist:

Aanpassen

Aanvraag voorleggen aan de welstandscommissie (dit formulier bijvoegen)

Alleen in uitzonderlijke gevallen, indien de objectgerichte criteria niet in een bepaalde situatie voorzien (bijvoorbeeld bij monumenten of beschermde dorpsgezichten), dit voortvloeit uit de criteria of indien het plan toch een kwalitatief goede aanvulling op de bestaande situatie lijkt te vormen

Anders:

Akkoord

Naam beoordelaar: Datum:

OBJECTGERICHTE CRITERIA uitbouwen

aan- en

achterkant

Dossiernummer

Het bouwplan is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande welstandscriteria wordt voldaan. Indien alle vragen met ja en/of n.v.t. zijn beantwoord (ofwel: het plan voldoet aan het criterium en/of het criterium is niet van toepassing) voldoet het plan aan redelijke eisen van welstand. **Aangebouwde bijgebouwen worden in het kader van de welstandsadvisering als aanbouwen beschouwd.**

	ja	nee	n.v.t.
ALGEMEEN			
1.1			Er is geen sprake van een beschermd dorpsgezicht of bouwen op, aan of nabij een monument of, monumentwaardig –en/of MIP object (zie bijlage I).
Plaatsing			
			n.v.t.
Maatvoering			
3.1			De hoogte op de erfgrens is niet groter dan 3,30 meter gemeten vanaf het aansluitend terrein.
Vormgeving			
4.1			De aan- of uitbouw is vormgegeven in één bouwlaag met één bouwhoogte en is plat afgedekt, of voorzien van een hellend dak met dezelfde dakhellingshoek en dakbedekking als de hoofdmassa van de woning. Bij serres is een flauw hellend transparant dak mogelijk. <i>Aan- en uitbouwen hoger dan 5 meter zijn regulier vergunningplichtig en worden altijd aan de welstandscommissie voorgelegd.</i>
4.2			Op de erfgrens tussen woningen wordt over de volledige hoogte van de aanbouw een rechthoekige gemetselde muur aangebracht.
4.3			Bij toepassing van een lichtstraat: de lichtstraat houdt ten minste 50 cm afstand tot de erfgrens.
Materiaal en kleur			
5.1			Het materiaal- en kleurgebruik van de aan- of uitbouw is afgestemd op het hoofdgebouw of transparant (bij serres).

Indien een van de criteria met nee is aangekruist:

Aanpassen

Aanvraag voorleggen aan de welstandscommissie (dit formulier bijvoegen)

*Alleen in **uitzonderlijke gevallen**, indien de objectgerichte criteria niet in een bepaalde situatie voorzien (bijvoorbeeld bij monumenten of beschermde dorpsgezichten), dit voortvloeit uit de criteria of indien het plan toch een kwalitatief goede aanvulling op de bestaande situatie lijkt te vormen*

Anders:

Akkoord

Naam beoordelaar: Datum:

OBJECTGERICHTE CRITERIA

bijgebouwen en overkappingen
voorkant

Dossiernummer

Let op: voor aangebouwde bijgebouwen zie criteria voor aanbouwen.

ALGEMEEN

Bijgebouwen en overkappingen aan de voorkant (dus voor de voorgevel van de woning) worden zelden door het bestemmingsplan toegelaten en hebben dusdanige invloed op het straatbeeld dat een afweging door de welstandscommissie noodzakelijk is.

Uitzonderingen:

Het bouwwerk is overeenkomstig een bestaand bouwwerk, gerealiseerd conform een positief welstandsadvies in hetzelfde woonblok bij een vergelijkbare woning en waarvoor minder dan 5 jaar geleden een bouwvergunning is afgegeven. Informatieplicht ligt bij aanvrager, te verifiëren door plantoetser.

Het bouwwerk is overeenkomstig het ontwerp van de architect die het project heeft ontworpen waarvan het bouwplan deel uitmaakt en waarvoor een positief welstandsadvies is afgegeven.

Een vrijhangende entreeluifel van maximaal 1 meter diep, aan beide kanten niet meer dan 30 cm buiten de deurbreedte uitstekend, luifelrand niet hoger dan 15 cm.

Indien sprake is van een van de uitzonderingen:

Akkoord

Anders:

Aanpassen

Aanvraag voorleggen aan de welstandscommissie (dit formulier bijvoegen)

Alleen in uitzonderlijke gevallen, indien de objectgerichte criteria niet in een bepaalde situatie voorzien (bijvoorbeeld bij monumenten of beschermde dorpsgezichten), dit voortvloeit uit de criteria of indien het plan toch een kwalitatief goede aanvulling op de bestaande situatie lijkt te vormen

Naam beoordelaar: Datum:

OBJECTGERICHTE CRITERIA

overkappingen

bijgebouwen en

zijkant

Dossiernummer

Het bouwplan is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande welstandscriteria wordt voldaan. Indien alle vragen met ja en/of n.v.t. zijn beantwoord (ofwel: het plan voldoet aan het criterium en/of het criterium is niet van toepassing) voldoet het plan aan redelijke eisen van welstand. **Voor aangebouwde bijgebouwen zie criteria voor aanbouwen.**

	ja	nee	n.v.t.
ALGEMEEN			
1.1			Er is geen sprake van een beschermd dorpsgezicht of bouwen op, aan of nabij een monument of, monumentwaardig –en/of MIP object (zie bijlage I).
Plaatsing			
2.1			Bij bijgebouwen: Het bijgebouw staat niet op een zijerf aan een naar de weg of openbaar groen gekeerde zijkant. Bijgebouwen aan een naar de openbare weg gekeerde zijkant worden zelden door het bestemmingsplan toegelaten en hebben dusdanige invloed op het straatbeeld dat een afweging door de welstandscommissie noodzakelijk is.
2.2			De afstand van het bijgebouw tot de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt minimaal 3,00 meter (n.v.t. voor overkappingen).
2.3			De afstand van het bijgebouw tot de zijgevel van het hoofdgebouw en eventuele aanbouwen bedraagt minimaal 1,00 meter. (n.v.t. voor overkappingen).
2.4			De afstand van de overkapping aan de zijgevel tot de voorgevel bedraagt minimaal 1,00m.
Maatvoering			
3.1			De hoogte bedraagt maximaal 3,30 m, gemeten vanaf het aansluitend terrein.
3.2			De overkapping blijft onder de gootlijn van het hoofdgebouw.
Vormgeving			
4.1			Het bijgebouw of de overkapping is vormgegeven in één bouwlaag met een rechthoekige of een op de situatie afgestemde plattegrond (bijvoorbeeld een schuine erfgrans).
4.2			Het bijgebouw of de overkapping is plat afgedekt (andere kapvormen voorleggen aan welstandscommissie)
4.3			Er is sprake van een van het hoofdgebouw afgeleide detaillering: passend bij het karakter van het hoofdgebouw, of met een zelfde mate van verfijning/profilering. (n.v.t. in gebieden met welstandsniveau 3)
4.4			De voorgevel van het bijgebouw is niet volledig gesloten en/of de bestemming van het bijgebouw is uit de voorgevel afleesbaar.
Materiaal en kleur			
5.1			Het materiaal- en kleurgebruik van het bijgebouw of de overkapping is afgestemd op het hoofdgebouw.

Indien een van de criteria met nee is aangekruist:

Aanpassen

Aanvraag voorleggen aan de welstandscommissie (dit formulier bijvoegen)

Alleen in **uitzonderlijke gevallen**, indien de objectgerichte criteria niet in een bepaalde situatie voorzien (bijvoorbeeld bij monumenten of beschermde dorpsgezichten), dit voortvloeit uit de criteria of indien het plan toch een kwalitatief goede aanvulling op de bestaande situatie lijkt te vormen

Anders:

Akkoord

Naam beoordelaar: Datum:

OBJECTGERICHTE CRITERIA overkappingen

bijgebouwen en

achterkant

Dossiernummer

Het bouwplan is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande welstandscriteria wordt voldaan. Indien alle vragen met ja en/of n.v.t. zijn beantwoord (ofwel: het plan voldoet aan het criterium en/of het criterium is niet van toepassing) voldoet het plan aan redelijke eisen van welstand. **Voor aangebouwde bijgebouwen zie criteria voor aanbouwen.**

	ja	nee	n.v.t.
ALGEMEEN			
1.1			Er is geen sprake van een beschermd dorpsgezicht of bouwen op, aan of nabij een monument of monumentwaardig –en/of MIP object (zie bijlage I).
Plaatsing			
2.1			De afstand van het bijgebouw tot de achtergevel van het hoofdgebouw en eventuele aanbouwen bedraagt minimaal 1,00 meter. (n.v.t. voor overkappingen)
Maatvoering			
3.1			De hoogte bedraagt maximaal 3,30 meter, gemeten vanaf het aansluitend terrein.
3.2			Bij aangebouwde overkappingen: de overkapping blijft onder de gootlijn van het hoofdgebouw.
Vormgeving			
4.1			Het bijgebouw of de overkapping is vormgegeven in één bouwlaag.
4.2			Het bijgebouw of de overkapping is plat afgedekt of heeft een op de hoofdmassa afgestemde kap.
Materiaal en kleur			
5.1			Het materiaal- en kleurgebruik van het bijgebouw of de overkapping is afgestemd op het hoofdgebouw of heeft een tuinkarakter (gevels in metselwerk en/of hout, het dak in pannen, of, bij plat dak, bitumen). Geen toepassing van betonplaten of damwandprofielen. Vezelcement golfplaten en shingles alleen wanneer de hoogte niet groter is dan 3 meter gemeten vanaf het aansluitend terrein.

Indien een van de criteria met nee is aangekruist:

Aanpassen

Aanvraag voorleggen aan de welstandsc commissie (dit formulier bijvoegen)

Alleen in uitzonderlijke gevallen, indien de objectgerichte criteria niet in een bepaalde situatie voorzien (bijvoorbeeld bij monumenten of beschermde dorpsgezichten), dit voortvloeit uit de criteria of indien het plan toch een kwalitatief goede aanvulling op de bestaande situatie lijkt te vormen

Anders:

Akkoord

Naam beoordelaar: Datum:

OBJECTGERICHTE

CRITERIA

llen

dakkape

voorkant

Dossiernummer

Het bouwplan is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande welstandscriteria wordt voldaan. Indien alle vragen met ja en/of n.v.t. zijn beantwoord (ofwel: het plan voldoet aan het criterium en/of het criterium is niet van toepassing) voldoet het plan aan redelijke eisen van welstand.

	ja	nee	n.v.t.
ALGEMEEN			
1.1			Er is geen sprake van een beschermd dorpsgezicht of bouwen op, aan of nabij een monument of, monumentwaardig –en/of MIP object (zie bijlage 1).
1.2			Het betreft een dakkapel op het hoofdgebouw. (Dakkapellen op aanbouwen of bijgebouwen ter beoordeling aan commissie voorleggen).
Plaatsing en aantal			
2.1			Indien het een dakkapel betreft op een woning in een blok: de dakkapel is per bouwlaag in één horizontale lijn gerangschikt met andere dakkapellen.
2.2			Er is per woning minimaal 1,00 meter dakvlak aan de bovenkant van de dakkapel. Afstand tot bovenkant verticaal gemeten.
2.3			Er is per woning minimaal 1,00 meter dakvlak aan weerszijden van de dakkapel. Afstand tot zijkant gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel en bij kilkepers vanaf de onderkant.
2.4			Onder de dakkapel is er een dakvlak van minimaal 50 cm en maximaal 1,50 meter hoogte. Afstand tot onderkant verticaal gemeten.
2.5			De tussenruimte tussen dakkapellen bedraagt tenminste 1,00m.
2.6			Niet meer dan één dakkapel per woning (op het voordakvlak).
2.7			Bij mansardekap: de dakkapel is geplaatst in het onderste dakvlak.
2.8			Bij een (voormalige) boerderij: de dakkapel is geplaatst op het oorspronkelijke woongedeelte.
2.9			De dakkapel is niet op een wolfseind geplaatst.
Maatvoering			
3.1			De hoogte bedraagt maximaal 1,50 meter gemeten vanaf voet dakkapel tot bovenzijde boeiboord of daktrim.
3.2			De breedte bedraagt in totaal maximaal 40% van de breedte van het dakvlak met een maximum van 3,00 meter gemeten tussen eindgevels of de hartlijn van woningscheidende bouwmuren, gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel en bij kilkepers vanaf de onderkant.
3.3			Bij een (voormalige) boerderij: de dakkapel is staand van verhoudingen.
Vormgeving			
4.1			De dakkapel is plat afgedekt of, bij mansardekap, doorgetrokken vanuit bovenste dakvlak (andere vormen ter beoordeling welstandscmissie).
4.2			Er is sprake van een van het hoofdgebouw of al aanwezige dakkapellen afgeleide detaillering. (n.v.t. in gebieden met welstandsniveau 3)
Materiaal en kleur			
5.1			Het materiaal- en kleurgebruik van de dakkapel is gelijk of gelijkwaardig aan al aanwezige dakkapellen op hetzelfde dakvlak of aangrenzende dakvlakken.
5.2			Er is sprake van een beperkte toepassing van dichte panelen in het voorvlak (10% breedte) en alleen in ondergeschikte mate tussen de glasvlakken. Onder en boven het kozijn geen dichte vlakken.

Indien een van de criteria met nee is aangekruist:

Aanpassen

Aanvraag voorleggen aan de welstandscmissie (dit formulier bijvoegen)

Alleen in **uitzonderlijke gevallen**, indien de objectgerichte criteria niet in een bepaalde situatie voorzien (bijvoorbeeld bij monumenten of beschermde dorpsgezichten), dit voortvloeit uit de criteria of indien het plan toch een kwalitatief goede aanvulling op de bestaande situatie lijkt te vormen

Anders:

Akkoord

Naam beoordelaar: Datum:

OBJECTGERICHTE CRITERIA

dakkape

llen

naar de weg of openbaar groen gekeerde zijkant

Dossiernummer

Het bouwplan is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande welstandscriteria wordt voldaan. Indien alle vragen met ja en/of n.v.t. zijn beantwoord (ofwel: het plan voldoet aan het criterium en/of het criterium is niet van toepassing) voldoet het plan aan redelijke eisen van welstand.

ja	nee	n.v.t.
ALGEMEEN		
1.1	Er is geen sprake van een beschermd dorpsgezicht of bouwen op, aan of nabij een monument of monumentwaardig –en/of MIP object (zie bijlage 1).	
1.2	Het betreft een dakkapel op het hoofdgebouw.	
Plaatsing en aantal		
2.1	Er is per woning minimaal 1,00 meter dakvlak aan de bovenkant van de dakkapel. Afstand tot bovenkant verticaal gemeten.	
2.2	Er is per woning minimaal 1,00 meter dakvlak aan weerszijden van de dakkapel. Afstand tot zijkant gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel en bij kilkepers vanaf de onderkant.	
2.3	Onder de dakkapel is er een dakvlak van minimaal 50 cm en maximaal 1,50 meter hoogte. Afstand tot onderkant verticaal gemeten.	
2.4	De afstand tot de voorgevel bedraagt minimaal 1,00 meter.	
2.5	De tussenruimte tussen de dakkapellen bedraagt tenminste 1,00m.	
2.6	Niet meer dan twee, identieke, dakkapellen per dakvlak, op dezelfde hoogte geplaatst.	
2.7	Bij een mansardekap: de dakkapel is geplaatst in het onderste dakvlak.	
2.8	Bij een (voormalige) boerderij: de dakkapel is geplaatst op het oorspronkelijke woongedeelte.	
2.9	De dakkapel is niet op een wolfseind geplaatst.	
Maatvoering		
3.1	De hoogte bedraagt maximaal 1,50 meter gemeten vanaf voet dakkapel tot bovenzijde boeiboord of daktrim.	
3.2	De breedte bedraagt in totaal maximaal 50% van de breedte van het dakvlak met een maximum van 3,50 meter gemeten tussen eindgevels of de hartlijn van woningscheidende bouwmuren, gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel en bij kilkepers vanaf de onderkant.	
3.3	Bij een (voormalige) boerderij: de dakkapel is staand van verhoudingen	
Vormgeving		
4.1	De dakkapel is plat afgedekt of, bij mansardekap, doorgetrokken vanuit het bovenste dakvlak.	
4.2	Er is sprake van een van het hoofdgebouw of al aanwezige dakkapellen afgeleide detaillering. (n.v.t. in gebieden met welstandsniveau 3)	
Materiaal en kleur		
5.1	Het materiaal- en kleurgebruik van de dakkapel is gelijk of gelijkwaardig aan al aanwezige dakkapellen op hetzelfde dakvlak of aangrenzende dakvlakken.	
5.2	Er is sprake van een beperkte toepassing van dichte panelen in het voorvlak (10% breedte) en alleen in ondergeschikte mate tussen de glasvlakken. Onder en boven het kozijn geen dichte vlakken.	

Indien een van de criteria met nee is aangekruist:

Aanpassen

Aanvraag voorleggen aan de welstandsc commissie (dit formulier bijvoegen)

Alleen in **uitzonderlijke gevallen**, indien de objectgerichte criteria niet in een bepaalde situatie voorzien (bijvoorbeeld bij monumenten of beschermde dorpsgezichten), dit voortvloeit uit de criteria of indien het plan toch een kwalitatief goede aanvulling op de bestaande situatie lijkt te vormen

Anders:

Akkoord

Naam beoordelaar: Datum:

OBJECTGERICHTE CRITERIA

dakkapellen

zijkant (niet naar weg of openbaar groen gekeerd)

Dossiernummer

Het bouwplan is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande welstandscriteria wordt voldaan. Indien alle vragen met ja en/of n.v.t. zijn beantwoord (ofwel: het plan voldoet aan het criterium en/of het criterium is niet van toepassing) voldoet het plan aan redelijke eisen van welstand.

	ja	nee	n.v.t.
ALGEMEEN			
1.1			Er is geen sprake van een beschermd dorpsgezicht of bouwen op, aan of nabij een monument of, monumentwaardig –en/of MIP object (zie bijlage I).
1.2			Het betreft een dakkapel op het hoofdgebouw.
Plaatsing en aantal			
2.1			De afstand tot de voorgevel bedraagt minimaal 1,00 meter.
2.2			Er is per woning minimaal 0,50 meter dakvlak aan de bovenkant van de dakkapel. Afstand tot bovenkant verticaal gemeten.
2.3			Er is per woning minimaal 0,50 meter dakvlak aan weerszijden van de dakkapel. Afstand tot zijkant gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel en bij kilkepers vanaf de onderkant.
2.4			Onder de dakkapel is er een dakvlak van minimaal 50 cm en maximaal 1,50 meter hoogte. Afstand tot onderkant verticaal gemeten.
2.5			De tussenruimte tussen dakkapellen bedraagt tenminste 1,00 meter.
2.6			Niet meer dan twee, identieke, dakkapellen per dakvlak, op dezelfde hoogte geplaatst.
2.7			Bij een mansardekap: de dakkapel is geplaatst in het onderste dakvlak.
2.8			Bij een (voormalige) boerderij: de dakkapel is geplaatst op het oorspronkelijke woongedeelte.
2.9			De dakkapel is niet op een wolfseind geplaatst.
Maatvoering			
3.1			De totale breedte van de dakkapel(len) is maximaal 2/3 van de breedte van het dakvlak met een maximum van 5 meter.
3.2			Bij platte afdekking: de hoogte bedraagt max. 1,50 m, gemeten van voet dakkapel tot bovenzijde boeiboord of daktrim.
3.3			Bij een aangekapte dakkapel: de afstand van de voet dakkapel tot de gootlijn van de dakkapel bedraagt maximaal 0,90 meter en de bovenkant van de dakkapel is tenminste 1 meter onder de nok gelegen.
3.4			Bij een (voormalige) boerderij: de dakkapel is staand van verhoudingen (dus de dakkapel is significant hoger dan breed).
Vormgeving			
4.1			De dakkapel is plat afgedekt of aangekapt (bij een dakhelling van het hoofddak van 45° of meer) met een minimale dakhelling van 25°. Bij een mansardekap is het dak doorgetrokken vanuit het bovenste dakvlak of plat.
Materiaal en kleur			
5.1			Het materiaal- en kleurgebruik van de dakkapel is gelijk of gelijkwaardig aan al aanwezige dakkapellen op hetzelfde dakvlak of aangrenzende dakvlakken.
5.2			Het materiaal- en kleurgebruik van de kap bij een aangekapte dakkapel is gelijk aan de kap van het hoofdgebouw.
5.3			Er is sprake van een beperkte toepassing van dichte panelen in het voorvlak (10% breedte) en alleen in ondergeschikte mate tussen de glasvlakken. Onder en boven het kozijn geen dichte vlakken.

Indien een van de criteria met nee is aangekruist:

Aanpassen

Aanvraag voorleggen aan de welstandsc commissie (dit formulier bijvoegen)

Alleen in **uitzonderlijke gevallen**, indien de objectgerichte criteria niet in een bepaalde situatie voorzien (bijvoorbeeld bij monumenten of beschermde dorpsgezichten), dit voortvloeit uit de criteria of indien het plan toch een kwalitatief goede aanvulling op de bestaande situatie lijkt te vormen

Anders:

Akkoord

Naam beoordelaar: Datum:

OBJECTGERICHTE CRITERIA

llen

dakkape

achterkant

Dossiernummer

Het bouwplan is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande welstandscriteria wordt voldaan. Indien alle vragen met ja en/of n.v.t. zijn beantwoord (ofwel: het plan voldoet aan het criterium en/of het criterium is niet van toepassing) voldoet het plan aan redelijke eisen van welstand.

	ja	nee	n.v.t.
ALGEMEEN			
1.1			Er is geen sprake van een beschermd dorpsgezicht of bouwen op, aan of nabij een monument of, monumentwaardig –en/of MIP object (zie bijlage I).
1.2			Het betreft een dakkapel op het hoofdgebouw.
Plaatsing en aantal			
2.1			Indien het een dakkapel betreft op een woning in een blok: de dakkapel is per bouwlaag in één horizontale lijn gerangschikt met andere dakkapellen.
2.2			Er is per woning minimaal 0,50 meter dakvlak aan de bovenkant van de dakkapel. Afstand tot bovenkant verticaal gemeten.
2.3			Er is per woning minimaal 0,50 meter dakvlak aan weerszijden van de dakkapel. Afstand tot zijkant gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel en bij kilkepers vanaf de onderkant.
2.4			Onder de dakkapel is er een dakvlak van minimaal 50 cm en maximaal 1,50 meter hoogte. Afstand tot onderkant verticaal gemeten.

2.1 Objectgerichte criteria – licht- en deels regulier vergunningsplichtige bouwwerken

Mits er geen uitzondering van toepassing is (deel 2, hoofdstuk 1), worden alle licht vergunningsplichtige bouwwerken in beginsel ambtelijk getoetst aan de in dit hoofdstuk genoemde objectgerichte criteria (ook wel sneltoetscriteria genoemd). De objectgerichte criteria zijn, met uitzondering van de criteria voor reclametekens, gegoten in de vorm van overzichtelijke checklists, die een snelle en volledige ambtelijke toets mogelijk maken. Voor de volgende categorieën bouwwerken zijn objectgerichte criteria gemaakt:

- Aan- en uitbouwen;
- Bijgebouwen en overkappingen;
- Dakkapellen;
- Erfafscheidingen;
- Kozijn of gevelwijzigingen;
- Overige objectcriteria:
 - Mestplaten en sleufsilos;
 - Kozijn of gevelwijzigingen;
 - Rolhekken, luiken en rolluiken;
 - Antennes voor mobiele telecommunicatie (voor zover niet vergunningsvrij);
 - Spriet-, staaf- en schotelantennes (voor zover niet vergunningsvrij);
 - Zonnepanelen of –collectoren (voor zover niet vergunningsvrij);
 - Dakramen (voor zover niet vergunningsvrij);
 - Dakopbouwen (voor zover niet vergunningsvrij);
- Reclametekens.

De criteria zijn hierbij, voor zover zinvol, gegroepeerd per situatie:

- Voorkant;
- Naar de weg of openbaar groen gekeerde zijkant;
- Zijkant (niet naar de weg gekeerd);
- Achterkant.

Werkwijze

Voor licht vergunningsplichtige bouwwerken geldt dat het bouwwerk niet strijdig is met redelijke eisen van welstand wanneer het voldoet aan de criteria in de checklisten. Bij bijzondere situaties of gerede twijfel over de toepasbaarheid van de criteria kan het bouwplan aan de welstandscommissie worden voorgelegd (deel 1, hoofdstuk 3.2). Indien een of meer van de criteria met nee is/zijn aangekruist dient de aanvraag te worden aangepast aan de criteria. In uitzonderlijke gevallen, indien de objectgerichte criteria niet in een bepaalde situatie voorzien, dit voortvloeit uit de criteria of indien het plan toch een kwalitatief goede aanvulling op de bestaande situatie lijkt te vormen, kan de toetsende ambtenaar alsnog het bouwplan ter aanvullende advisering aan de welstandscommissie voorleggen. De welstandscommissie beoordeelt het bouwplan dan als zijnde het een reguliere aanvraag om bouwvergunning (paragraaf 3.3) en geeft daarbij altijd een gemotiveerd advies af. De welstandscommissie toetst hierbij aan de gebiedsgerichte criteria met het daaraan gekoppelde welstandsniveau.

Voor regulier vergunningsplichtige bouwwerken geldt dat de welstandscommissie (indien aan de orde) aan de hand van de objectgerichte criteria toetst of het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Voldoet het bouwplan hier niet aan dan beoordeelt de welstandscommissie aan de hand van het welstandsniveau, gebiedsgerichte en/of algemene criteria of het bouwplan desondanks voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Definitiebepaling en criteria

Voor de objectgerichte criteria gelden de volgende definitiebepalingen (voor zover niet gedefinieerd in het 'Besluit bouwvergunningsplichtige en licht vergunningsplichtige bouwwerken' of in de Woningwet).

Aanbouw	Alles wat ook in het bestemmingsplan onder aanbouw wordt verstaan, maar ook aangebouwde bijgebouwen.
Bijgebouw	Alles wat ook in het bestemmingsplan onder aanbouw wordt verstaan, behalve aangebouwde bijgebouwen.
Boerderij	Een van oorsprong agrarisch gebouw met oorspronkelijk zowel woon- als bedrijfsruimten dat typologisch tot de Brabantse boerderijtypen behoort: lang- en kortgevelboerderijen en afgeleide streekeigen varianten.
Dakopbouw verhoogd.	Uitbreiding op een hellende kap waarbij veelal de nok (of de goot) wordt
Erker	Uitbouw van een woonvertrek aan de straatzijde(n) van een woning.
Hoeklocatie	Een kavel dat aan twee zijden aan de weg of openbaar groen grenst.
Ingesloten situatie	Het bouwwerk is niet zichtbaar vanaf de weg of openbaar groen en staat niet op een hoeklocatie.
Serre	Overwegend transparante uitbouw van een woning in een achtertuin of zijtuin.
Woonblok	Een groep woningen met situatieve en/of ruimtelijke samenhang, niet door openbare wegen doorsneden.

OBJECTGERICHTE CRITERIA

uitbouwen

aan- en

voorkant

Dossiernummer

Het bouwplan is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande welstandscriteria wordt voldaan. Indien alle vragen met ja en/of n.v.t. zijn beantwoord (ofwel: het plan voldoet aan het criterium en/of het criterium is niet van toepassing) voldoet het plan aan redelijke eisen van welstand. **Aangebouwde bijgebouwen worden in het kader van de welstandsadvisering als aanbouwen beschouwd.**

	ja	nee	n.v.t.
ALGEMEEN			
1.1			Er is geen sprake van een beschermd dorpsgezicht of bouwen op, aan of nabij een monument of, monumentwaardig –en/of MIP object (zie bijlage 1).
1.2			De aan- of uitbouw is geen secundaire aanbouw (aanbouw aan bestaande aanbouw).
1.3			De aan- of uitbouw is geen erker (zie vinklijst erkers).
Plaatsing			
2.1			Het hoofdgebouw is geen (voormalige) boerderij.
Maatvoering			
3.1			De aan- of uitbouw blijft onder de onderdorpel van de verdiepingsramen en/of de aan- of uitbouw blijft onder de gootlijn van het hoofdgebouw.
3.2			De breedte van de aan- of uitbouw aan de voorkant bedraagt maximaal 40% van de oorspronkelijke voorgevel.
Vormgeving (bij twijfel plan voorleggen aan de commissie)			
4.1			De aan- of uitbouw is vormgegeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond.
4.2			De kapvorm is afgestemd op die van het hoofddak: gelijke hellingshoek, dakbedekking en detaillering.
4.3			De vorm van kozijnen en ramen is gelijk aan of afgestemd op die van de kozijnen en ramen van het hoofdgebouw, passend bij het karakter van de woning.
4.4			Er is sprake van een van het hoofdgebouw afgeleide detaillering van gevelelementen en dakranden: passend bij het karakter van het hoofdgebouw, of met een zelfde mate van verfijning/profilering. (n.v.t. in gebieden met welstandsniveau 3)
Materiaal en kleur			
5.1			Het materiaal- en kleurgebruik van de aan- of uitbouw is gelijk aan die van het hoofdgebouw.

Indien een van de criteria met nee is aangekruist:

Aanpassen

Aanvraag voorleggen aan de welstandsc commissie (dit formulier bijvoegen)

Alleen in uitzonderlijke gevallen, indien de objectgerichte criteria niet in een bepaalde situatie voorzien (bijvoorbeeld bij monumenten of beschermde dorpsgezichten), dit voortvloeit uit de criteria of indien het plan toch een kwalitatief goede aanvulling op de bestaande situatie lijkt te vormen

Anders:

Akkoord

Naam beoordelaar: Datum:

OBJECTGERICHTE CRITERIA

erker

S

voorkant

Dossiernummer

Een erker is een bijzonder type aan- of uitbouw: een uitbouw van het woonkamerraam aan de straatzijde(n) van een woning. Een erker is een gevelement en moet ook als zodanig worden behandeld. De diepte is beperkt, de afdekking is geen volwaardig dak zoals dat op platte bouwmassa's is terug te vinden. De detaillering en materiaaltoepassing zijn afgestemd op de andere gevelementen in de gevel. De erker bestaat uit raamkozijnen en heeft hoogstens een lage gemetselde plint. Afmetingen zijn afgestemd op de gevelopzet; de erker doet mee in de compositie van de voorgevel, samen met de overige gevelementen.

Het bouwplan is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande welstandscriteria wordt voldaan. Indien alle vragen met ja en/of n.v.t. zijn beantwoord (ofwel: het plan voldoet aan het criterium en/of het criterium is niet van toepassing) voldoet het plan aan redelijke eisen van welstand.

	ja	nee	n.v.t.
ALGEMEEN			
1.1			Er is geen sprake van een beschermd dorpsgezicht of bouwen op, aan of nabij een monument of, monumentwaardig –en/of MIP object (zie bijlage 1).
1.2			De erker is geen secundaire aanbouw (aanbouw aan bestaande aanbouw).
Plaatsing			
2.1			Het hoofdgebouw is geen (voormalige) boerderij.
2.2			De erker valt binnen de dagkanten van het oorspronkelijke gevelement.
Maatvoering			
3.1			De hoogte bedraagt minimaal de kozijnhoogte van de entreepui en maximaal de bovenkant van de verdiepingsvloer.
3.2			De breedte van de erker bedraagt maximaal 40% van de oorspronkelijke gevel dan wel maximaal de breedte van de bestaande gevelopening.
3.3			De diepte van de erker bedraagt maximaal 1/3 van de breedte van de erker.
3.4			De erker blijft minimaal 0,5 m onder de gootlijn van het hoofdgebouw.
Vormgeving (bij twijfel: plan voorleggen aan de commissie)			
4.1			De erker is vormgegeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond. Alleen afschuinen als dat bij het karakter van de woning past.
4.2			De erker blijft vrij van een eventuele luifel boven de entree en is plat afgedekt. Minimale afstand tot entreeuilaf is 50 cm.
4.3			De erker respecteert de gevelopzet: randen van vlakverdelingen (gevelbetimmeringen, kordonlijsten enz.) worden door de erker niet overschreden.
4.4			De vorm van kozijnen en ramen is gelijk aan of afgestemd op die van de kozijnen en ramen van het hoofdgebouw, passend bij het karakter van de woning.
4.5			Er is sprake van een van het hoofdgebouw afgeleide detaillering: passend bij het karakter van het hoofdgebouw, of met een zelfde mate van verfijning/profilering. (n.v.t. in gebieden met welstandsniveau 3)
Materiaal en kleur			
5.1			Het materiaal- en kleurgebruik van de erker is afgestemd op het hoofdgebouw.
5.2			De gevels zijn transparant, eventueel voorzien van een borstwering die niet hoger is dan de borstwering van de bestaande opening.

Indien een van de criteria met nee is aangekruist:

Aanpassen

Aanvraag voorleggen aan de welstandsc commissie (dit formulier bijvoegen)

Alleen in **uitzonderlijke gevallen**, indien de objectgerichte criteria niet in een bepaalde situatie voorzien (bijvoorbeeld bij monumenten of beschermde dorpsgezichten), dit voortvloeit uit de criteria of indien het plan toch een kwalitatief goede aanvulling op de bestaande situatie lijkt te vormen

Anders: **Akkoord**

Naam beoordelaar: Datum:

OBJECTGERICHTE CRITERIA

uitbouwen

aan- en

naar de weg of openbaar groen gekeerde zijkant

Dossiernummer

Het bouwplan is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande welstandscriteria wordt voldaan. Indien alle vragen met ja en/of n.v.t. zijn beantwoord (ofwel: het plan voldoet aan het criterium en/of het criterium is niet van toepassing) voldoet het plan aan redelijke eisen van welstand. **Aangebouwde bijgebouwen worden in het kader van de welstandsadvisering als aanbouwen beschouwd.**

ja	nee	n.v.t.
ALGEMEEN		
1.1		Er is geen sprake van een beschermd dorpsgezicht of bouwen op, aan of nabij een monument of, monumentwaardig –en/of MIP object (zie bijlage 1).
1.2		Geen secundaire aanbouw (aanbouw aan bestaande aanbouw).
Plaatsing		
2.1		Het hoofdgebouw is geen (voormalige) boerderij.
2.2		De afstand van de aan- of uitbouw aan de zijkant van de woning tot de voorgevel is groter of gelijk aan de diepte van de aan- of uitbouw vanaf de zijgevel, met een minimum van 1 meter. De aan- of uitbouw ligt dus achter de 45°-lijn vanaf de hoek van de voorgevel, en minimaal een meter achter de voorgevel.
Maatvoering		
3.1		De hoogte is niet groter dan 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw.
3.2		De breedte van de aan- of uitbouw aan de zijkant bedraagt maximaal de breedte van de zijgevel van de hoofdmassa.
3.3		De diepte van de aan- of uitbouw bedraagt maximaal 3 m. vanaf de oorspronkelijke zijgevel.
3.4		De aan- of uitbouw blijft minimaal 0,5 m onder de gootlijn van het hoofdgebouw.
Vormgeving (bij twijfel plan voorleggen aan de commissie)		
4.1		De aan- of uitbouw is vormgegeven in één bouwlaag met een rechthoekige of een op de situatie afgestemde plattegrond (bijvoorbeeld een schuine erfgrans) en is plat afgedekt.
4.2		De voor- en zijgevel van de aanbouw zijn niet volledig gesloten en/of de bestemming van de aanbouw is uit de voorgevel afleesbaar.
4.3		De vorm van kozijnen en ramen is passend bij het karakter van de woning.
4.4		Er is sprake van een van het hoofdgebouw afgeleide detaillering: passend bij het karakter van het hoofdgebouw, of met een zelfde mate van verfijning/profilering. (n.v.t. in gebieden met welstandsniveau 3)
Materiaal en kleur		
5.1		Het materiaal- en kleurgebruik van de aan- of uitbouw is afgestemd op het hoofdgebouw.

Indien een van de criteria met nee is aangekruist:

Aanpassen

Aanvraag voorleggen aan de welstandsc commissie (dit formulier bijvoegen)
Alleen in **uitzonderlijke gevallen**, indien de objectgerichte criteria niet in een bepaalde situatie voorzien (bijvoorbeeld bij monumenten of beschermde dorpsgezichten), dit voortvloeit uit de criteria of indien het plan toch een kwalitatief goede aanvulling op de bestaande situatie lijkt te vormen

Anders:

Akkoord

Naam beoordelaar: Datum:

OBJECTGERICHTE CRITERIA

uitbouwen

aan- en

zijkant (niet naar de weg of openbaar groen gekeerd)

Dossiernummer

Het bouwplan is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande welstandscriteria wordt voldaan. Indien alle vragen met ja en/of n.v.t. zijn beantwoord (ofwel: het plan voldoet aan het criterium en/of het criterium is niet van toepassing) voldoet het plan aan redelijke eisen van welstand. **Aangebouwde bijgebouwen worden in het kader van de welstandsadvisering als aanbouwen beschouwd.**

	ja	nee	n.v.t.
ALGEMEEN			
1.1			Er is geen sprake van een beschermd dorpsgezicht of bouwen op, aan of nabij een monument of, monumentwaardig –en/of MIP object (zie bijlage 1).
Plaatsing			
2.1			De afstand van de aan- of uitbouw aan de zijkant tot de voorgevel is groter of gelijk aan de diepte van de aan- of uitbouw vanaf de zijgevel, met een minimum van 1 meter. De aan- of uitbouw ligt dus achter de 45°-lijn vanaf de hoek van de voorgevel, en minimaal een meter achter de voorgevel.
Maatvoering			
3.1			De hoogte is niet groter dan 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw en de aan- of uitbouw blijft onder de gootlijn van het hoofdgebouw.
3.2			De diepte van de aan- of uitbouw bedraagt maximaal 3,50 meter vanaf de oorspronkelijke zijgevel.
Vormgeving			
4.1			De aan- of uitbouw is vormgegeven in één bouwlaag en plat afgedekt.
4.2			De voorgevel van de aanbouw is niet volledig gesloten en/of de bestemming van het de aanbouw is uit de voorgevel afleesbaar.
4.3			Er is sprake van een van het hoofdgebouw afgeleide detaillering: passend bij het karakter van het hoofdgebouw, of met een zelfde mate van verfijning/profilering. (n.v.t. in gebieden met welstandsniveau 3)
Materiaal en kleur			
5.1			Het materiaal- en kleurgebruik van de aan- of uitbouw is afgestemd op het hoofdgebouw of transparant (bij serres).

Indien een van de criteria met nee is aangekruist:

Aanpassen

Aanvraag voorleggen aan de welstandsc commissie (dit formulier bijvoegen)

Alleen in uitzonderlijke gevallen, indien de objectgerichte criteria niet in een bepaalde situatie voorzien (bijvoorbeeld bij monumenten of beschermde dorpsgezichten), dit voortvloeit uit de criteria of indien het plan toch een kwalitatief goede aanvulling op de bestaande situatie lijkt te vormen

Anders:

Akkoord

Naam beoordelaar: Datum:

OBJECTGERICHTE CRITERIA

uitbouwen

aan- en

achterkant

Dossiernummer

Het bouwplan is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande welstandscriteria wordt voldaan. Indien alle vragen met ja en/of n.v.t. zijn beantwoord (ofwel: het plan voldoet aan het criterium en/of het criterium is niet van toepassing) voldoet het plan aan redelijke eisen van welstand. **Aangebouwde bijgebouwen worden in het kader van de welstandsadvisering als aanbouwen beschouwd.**

	ja	nee	n.v.t.
ALGEMEEN			
1.1			Er is geen sprake van een beschermd dorpsgezicht of bouwen op, aan of nabij een monument of, monumentwaardig –en/of MIP object (zie bijlage 1).
Plaatsing			
			n.v.t.
Maatvoering			
3.1			De hoogte op de erfrens is niet groter dan 3,30 meter gemeten vanaf het aansluitend terrein.
Vormgeving			
4.1			De aan- of uitbouw is vormgegeven in één bouwlaag met één bouwhoogte en is plat afgedekt, of voorzien van een hellend dak met dezelfde dakhellingshoek en dakbedekking als de hoofdmassa van de woning. Bij serres is een flauw hellend transparant dak mogelijk. <i>Aan- en uitbouwen hoger dan 5 meter zijn regulier vergunningplichtig en worden altijd aan de welstandscommissie voorgelegd.</i>
4.2			Op de erfrens tussen woningen wordt over de volledige hoogte van de aanbouw een rechthoekige gemetselde muur aangebracht.
4.3			Bij toepassing van een lichtstraat: de lichtstraat houdt ten minste 50 cm afstand tot de erfrens.
Materiaal en kleur			
5.1			Het materiaal- en kleurgebruik van de aan- of uitbouw is afgestemd op het hoofdgebouw of transparant (bij serres).

Indien een van de criteria met nee is aangekruist:

Aanpassen

Aanvraag voorleggen aan de welstandscommissie (dit formulier bijvoegen)

Alleen in uitzonderlijke gevallen, indien de objectgerichte criteria niet in een bepaalde situatie voorzien (bijvoorbeeld bij monumenten of beschermde dorpsgezichten), dit voortvloeit uit de criteria of indien het plan toch een kwalitatief goede aanvulling op de bestaande situatie lijkt te vormen

Anders:

Akkoord

Naam beoordelaar: Datum:

OBJECTGERICHTE CRITERIA

bijgebouwen en overkappingen
voorkant

Dossiernummer

Let op: voor aangebouwde bijgebouwen zie criteria voor aanbouwen.

ALGEMEEN
Bijgebouwen en overkappingen aan de voorkant (dus voor de voorgevel van de woning) worden zelden door het bestemmingsplan toegelaten en hebben dusdanige invloed op het straatbeeld dat een afweging door de welstandscommissie noodzakelijk is.
Uitzonderingen:
Het bouwwerk is overeenkomstig een bestaand bouwwerk, gerealiseerd conform een positief welstandsadvies in hetzelfde woonblok bij een vergelijkbare woning en waarvoor minder dan 5 jaar geleden een bouwvergunning is afgegeven. Informatieplicht ligt bij aanvrager, te verifiëren door plantoetser.
Het bouwwerk is overeenkomstig het ontwerp van de architect die het project heeft ontworpen waarvan het bouwplan deel uitmaakt en waarvoor een positief welstandsadvies is afgegeven.
Een vrijhangende entreeluifel van maximaal 1 meter diep, aan beide kanten niet meer dan 30 cm buiten de deurbreedte uitstekend, luifelrand niet hoger dan 15 cm.

Indien sprake is van een van de uitzonderingen:

Anders: **Akkoord**
Aanpassen
Aanvraag voorleggen aan de welstandscommissie (dit formulier bijvoegen)
Alleen in uitzonderlijke gevallen, indien de objectgerichte criteria niet in een bepaalde situatie voorzien (bijvoorbeeld bij monumenten of beschermde dorpsgezichten), dit voortvloeit uit de criteria of indien het plan toch een kwalitatief goede aanvulling op de bestaande situatie lijkt te vormen

Naam beoordelaar: Datum:

OBJECTGERICHTE CRITERIA overkappingen

bijgebouwen en

zijkant

Dossiernummer

Het bouwplan is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande welstandscriteria wordt voldaan. Indien alle vragen met ja en/of n.v.t. zijn beantwoord (ofwel: het plan voldoet aan het criterium en/of het criterium is niet van toepassing) voldoet het plan aan redelijke eisen van welstand. **Voor aangebouwde bijgebouwen zie criteria voor aanbouwen.**

ja	nee	n.v.t.
ALGEMEEN		
1.1		Er is geen sprake van een beschermd dorpsgezicht of bouwen op, aan of nabij een monument of, monumentwaardig –en/of MIP object (zie bijlage I).
Plaatsing		
2.1		Bij bijgebouwen: Het bijgebouw staat niet op een zijerf aan een naar de weg of openbaar groen gekeerde zijkant. Bijgebouwen aan een naar de openbare weg gekeerde zijkant worden zelden door het bestemmingsplan toegelaten en hebben dusdanige invloed op het straatbeeld dat een afweging door de welstandscommissie noodzakelijk is.
2.2		De afstand van het bijgebouw tot de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt minimaal 3,00 meter (n.v.t. voor overkappingen).
2.3		De afstand van het bijgebouw tot de zijgevel van het hoofdgebouw en eventuele aanbouwen bedraagt minimaal 1,00 meter. (n.v.t. voor overkappingen).
2.4		De afstand van de overkapping aan de zijgevel tot de voorgevel bedraagt minimaal 1,00m.
Maatvoering		
3.1		De hoogte bedraagt maximaal 3,30 m, gemeten vanaf het aansluitend terrein.
3.2		De overkapping blijft onder de gootlijn van het hoofdgebouw.
Vormgeving		
4.1		Het bijgebouw of de overkapping is vormgegeven in één bouwlaag met een rechthoekige of een op de situatie afgestemde plattegrond (bijvoorbeeld een schuine erfgrans).
4.2		Het bijgebouw of de overkapping is plat afgedekt (andere kapvormen voorleggen aan welstandscommissie)
4.3		Er is sprake van een van het hoofdgebouw afgeleide detaillering: passend bij het karakter van het hoofdgebouw, of met een zelfde mate van verfijning/profilering. (n.v.t. in gebieden met welstandsniveau 3)
4.4		De voorgevel van het bijgebouw is niet volledig gesloten en/of de bestemming van het bijgebouw is uit de voorgevel afleesbaar.
Materiaal en kleur		
5.1		Het materiaal- en kleurgebruik van het bijgebouw of de overkapping is afgestemd op het hoofdgebouw.

Indien een van de criteria met nee is aangekruist:

Aanpassen

Aanvraag voorleggen aan de welstandscommissie (dit formulier bijvoegen)

Alleen in **uitzonderlijke gevallen**, indien de objectgerichte criteria niet in een bepaalde situatie voorzien (bijvoorbeeld bij monumenten of beschermde dorpsgezichten), dit voortvloeit uit de criteria of indien het plan toch een kwalitatief goede aanvulling op de bestaande situatie lijkt te vormen

Anders:

Akkoord

Naam beoordelaar: Datum:

OBJECTGERICHTE CRITERIA overkappingen

bijgebouwen en

achterkant

Dossiernummer

Het bouwplan is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande welstandscriteria wordt voldaan. Indien alle vragen met ja en/of n.v.t. zijn beantwoord (ofwel: het plan voldoet aan het criterium en/of het criterium is niet van toepassing) voldoet het plan aan redelijke eisen van welstand. **Voor aangebouwde bijgebouwen zie criteria voor aanbouwen.**

ja	nee	n.v.t.
ALGEMEEN		
1.1		Er is geen sprake van een beschermd dorpsgezicht of bouwen op, aan of nabij een monument of, monumentwaardig –en/of MIP object (zie bijlage 1).
Plaatsing		
2.1		De afstand van het bijgebouw tot de achtergevel van het hoofdgebouw en eventuele aanbouwen bedraagt minimaal 1,00 meter. (n.v.t. voor overkappingen)
Maatvoering		
3.1		De hoogte bedraagt maximaal 3,30 meter, gemeten vanaf het aansluitend terrein.
3.2		Bij aangebouwde overkappingen: de overkapping blijft onder de gootlijn van het hoofdgebouw.
Vormgeving		
4.1		Het bijgebouw of de overkapping is vormgegeven in één bouwlaag.
4.2		Het bijgebouw of de overkapping is plat afgedekt of heeft een op de hoofdmassa afgestemde kap.
Materiaal en kleur		
5.1		Het materiaal- en kleurgebruik van het bijgebouw of de overkapping is afgestemd op het hoofdgebouw of heeft een tuinkarakter (gevels in metselwerk en/of hout, het dak in pannen, of, bij plat dak, bitumen). Geen toepassing van betonplaten of damwandprofielen. Vezelcement golfplaten en shingles alleen wanneer de hoogte niet groter is dan 3 meter gemeten vanaf het aansluitend terrein.

Indien een van de criteria met nee is aangekruist:

Aanpassen

Aanvraag voorleggen aan de welstandsc commissie (dit formulier bijvoegen)

Alleen in uitzonderlijke gevallen, indien de objectgerichte criteria niet in een bepaalde situatie voorzien (bijvoorbeeld bij monumenten of beschermde dorpsgezichten), dit voortvloeit uit de criteria of indien het plan toch een kwalitatief goede aanvulling op de bestaande situatie lijkt te vormen

Anders:

Akkoord

Naam beoordelaar: Datum:

OBJECTGERICHTE

CRITERIA

llen

dakkape

voorkant

Dossiernummer

Het bouwplan is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande welstandscriteria wordt voldaan. Indien alle vragen met ja en/of n.v.t. zijn beantwoord (ofwel: het plan voldoet aan het criterium en/of het criterium is niet van toepassing) voldoet het plan aan redelijke eisen van welstand.

	ja	nee	n.v.t.
ALGEMEEN			
1.1			Er is geen sprake van een beschermd dorpsgezicht of bouwen op, aan of nabij een monument of, monumentwaardig –en/of MIP object (zie bijlage 1).
1.2			Het betreft een dakkapel op het hoofdgebouw. (Dakkapellen op aanbouwen of bijgebouwen ter beoordeling aan commissie voorleggen).
Plaatsing en aantal			
2.1			Indien het een dakkapel betreft op een woning in een blok: de dakkapel is per bouwlaag in één horizontale lijn gerangschikt met andere dakkapellen.
2.2			Er is per woning minimaal 1,00 meter dakvlak aan de bovenkant van de dakkapel. Afstand tot bovenkant verticaal gemeten.
2.3			Er is per woning minimaal 1,00 meter dakvlak aan weerszijden van de dakkapel. Afstand tot zijkant gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel en bij kilkepers vanaf de onderkant.
2.4			Onder de dakkapel is er een dakvlak van minimaal 50 cm en maximaal 1,50 meter hoogte. Afstand tot onderkant verticaal gemeten.
2.5			De tussenruimte tussen dakkapellen bedraagt tenminste 1,00m.
2.6			Niet meer dan één dakkapel per woning (op het voordakvlak).
2.7			Bij mansardekap: de dakkapel is geplaatst in het onderste dakvlak.
2.8			Bij een (voormalige) boerderij: de dakkapel is geplaatst op het oorspronkelijke woongedeelte.
2.9			De dakkapel is niet op een wolfseind geplaatst.
Maatvoering			
3.1			De hoogte bedraagt maximaal 1,50 meter gemeten vanaf voet dakkapel tot bovenzijde boeiboord of daktrim.
3.2			De breedte bedraagt in totaal maximaal 40% van de breedte van het dakvlak met een maximum van 3,00 meter gemeten tussen eindgevels of de hartlijn van woningscheidende bouwmuren, gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel en bij kilkepers vanaf de onderkant.
3.3			Bij een (voormalige) boerderij: de dakkapel is staand van verhoudingen.
Vormgeving			
4.1			De dakkapel is plat afgedekt of, bij mansardekap, doorgetrokken vanuit bovenste dakvlak (andere vormen ter beoordeling welstandscommissie).
4.2			Er is sprake van een van het hoofdgebouw of al aanwezige dakkapellen afgeleide detaillering. (n.v.t. in gebieden met welstandsniveau 3)
Materiaal en kleur			
5.1			Het materiaal- en kleurgebruik van de dakkapel is gelijk of gelijkwaardig aan al aanwezige dakkapellen op hetzelfde dakvlak of aangrenzende dakvlakken.
5.2			Er is sprake van een beperkte toepassing van dichte panelen in het voorvlak (10% breedte) en alleen in ondergeschikte mate tussen de glasvlakken. Onder en boven het kozijn geen dichte vlakken.

Indien een van de criteria met nee is aangekruist:

Aanpassen

Aanvraag voorleggen aan de welstandscommissie (dit formulier bijvoegen)

Alleen in **uitzonderlijke gevallen**, indien de objectgerichte criteria niet in een bepaalde situatie voorzien (bijvoorbeeld bij monumenten of beschermde dorpsgezichten), dit voortvloeit uit de criteria of indien het plan toch een kwalitatief goede aanvulling op de bestaande situatie lijkt te vormen

Anders:

Akkoord

Naam beoordelaar: Datum:

OBJECTGERICHTE CRITERIA

dakkapel

llen

naar de weg of openbaar groen gekeerde zijkant

Dossiernummer

Het bouwplan is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande welstandscriteria wordt voldaan. Indien alle vragen met ja en/of n.v.t. zijn beantwoord (ofwel: het plan voldoet aan het criterium en/of het criterium is niet van toepassing) voldoet het plan aan redelijke eisen van welstand.

	ja	nee	n.v.t.
ALGEMEEN			
1.1			Er is geen sprake van een beschermd dorpsgezicht of bouwen op, aan of nabij een monument of, monumentwaardig –en/of MIP object (zie bijlage I).
1.2			Het betreft een dakkapel op het hoofdgebouw.
Plaatsing en aantal			
2.1			Er is per woning minimaal 1,00 meter dakvlak aan de bovenkant van de dakkapel. Afstand tot bovenkant verticaal gemeten.
2.2			Er is per woning minimaal 1,00 meter dakvlak aan weerszijden van de dakkapel. Afstand tot zijkant gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel en bij kilkepers vanaf de onderkant.
2.3			Onder de dakkapel is er een dakvlak van minimaal 50 cm en maximaal 1,50 meter hoogte. Afstand tot onderkant verticaal gemeten.
2.4			De afstand tot de voorgevel bedraagt minimaal 1,00 meter.
2.5			De tussenruimte tussen de dakkapellen bedraagt tenminste 1,00m.
2.6			Niet meer dan twee, identieke, dakkapellen per dakvlak, op dezelfde hoogte geplaatst.
2.7			Bij een mansardekap: de dakkapel is geplaatst in het onderste dakvlak.
2.8			Bij een (voormalige) boerderij: de dakkapel is geplaatst op het oorspronkelijke woongedeelte.
2.9			De dakkapel is niet op een wolfseind geplaatst.
Maatvoering			
3.1			De hoogte bedraagt maximaal 1,50 meter gemeten vanaf voet dakkapel tot bovenzijde boeiiboord of daktrim.
3.2			De breedte bedraagt in totaal maximaal 50% van de breedte van het dakvlak met een maximum van 3,50 meter gemeten tussen eindgevels of de hartlijn van woningscheidende bouwmuren, gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel en bij kilkepers vanaf de onderkant.
3.3			Bij een (voormalige) boerderij: de dakkapel is staand van verhoudingen
Vormgeving			
4.1			De dakkapel is plat afgedekt of, bij mansardekap, doorgetrokken vanuit het bovenste dakvlak.
4.2			Er is sprake van een van het hoofdgebouw of al aanwezige dakkapellen afgeleide detaillering. (n.v.t. in gebieden met welstandsniveau 3)
Materiaal en kleur			
5.1			Het materiaal- en kleurgebruik van de dakkapel is gelijk of gelijkwaardig aan al aanwezige dakkapellen op hetzelfde dakvlak of aangrenzende dakvlakken.
5.2			Er is sprake van een beperkte toepassing van dichte panelen in het voorvlak (10% breedte) en alleen in ondergeschikte mate tussen de glasvlakken. Onder en boven het kozijn geen dichte vlakken.

Indien een van de criteria met nee is aangekruist:

Aanpassen

Aanvraag voorleggen aan de welstandsc commissie (dit formulier bijvoegen)

Alleen in **uitzonderlijke gevallen**, indien de objectgerichte criteria niet in een bepaalde situatie voorzien (bijvoorbeeld bij monumenten of beschermde dorpsgezichten), dit voortvloeit uit de criteria of indien het plan toch een kwalitatief goede aanvulling op de bestaande situatie lijkt te vormen

Anders:

Akkoord

Naam beoordelaar: Datum:

OBJECTGERICHTE CRITERIA

dakkapellen

zijkant (niet naar weg of openbaar groen gekeerd)

Dossiernummer

Het bouwplan is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande welstandscriteria wordt voldaan. Indien alle vragen met ja en/of n.v.t. zijn beantwoord (ofwel: het plan voldoet aan het criterium en/of het criterium is niet van toepassing) voldoet het plan aan redelijke eisen van welstand.

	ja	nee	n.v.t.
ALGEMEEN			
1.1			Er is geen sprake van een beschermd dorpsgezicht of bouwen op, aan of nabij een monument of, monumentwaardig –en/of MIP object (zie bijlage 1).
1.2			Het betreft een dakkapel op het hoofdgebouw.
Plaatsing en aantal			
2.1			De afstand tot de voorgevel bedraagt minimaal 1,00 meter.
2.2			Er is per woning minimaal 0,50 meter dakvlak aan de bovenkant van de dakkapel. Afstand tot bovenkant verticaal gemeten.
2.3			Er is per woning minimaal 0,50 meter dakvlak aan weerszijden van de dakkapel. Afstand tot zijkant gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel en bij kilkepers vanaf de onderkant.
2.4			Onder de dakkapel is er een dakvlak van minimaal 50 cm en maximaal 1,50 meter hoogte. Afstand tot onderkant verticaal gemeten.
2.5			De tussenruimte tussen dakkapellen bedraagt tenminste 1,00 meter.
2.6			Niet meer dan twee, identieke, dakkapellen per dakvlak, op dezelfde hoogte geplaatst.
2.7			Bij een mansardekap: de dakkapel is geplaatst in het onderste dakvlak.
2.8			Bij een (voormalige) boerderij: de dakkapel is geplaatst op het oorspronkelijke woongedeelte.
2.9			De dakkapel is niet op een wolfseind geplaatst.
Maatvoering			
3.1			De totale breedte van de dakkapel(len) is maximaal 2/3 van de breedte van het dakvlak met een maximum van 5 meter.
3.2			Bij platte afdekking: de hoogte bedraagt max. 1,50 m, gemeten van voet dakkapel tot bovenzijde boeiboord of daktrim.
3.3			Bij een aangekapte dakkapel: de afstand van de voet dakkapel tot de gootlijn van de dakkapel bedraagt maximaal 0,90 meter en de bovenkant van de dakkapel is tenminste 1 meter onder de nok gelegen.
3.4			Bij een (voormalige) boerderij: de dakkapel is staand van verhoudingen (dus de dakkapel is significant hoger dan breed).
Vormgeving			
4.1			De dakkapel is plat afgedekt of aangekapt (bij een dakhelling van het hoofddak van 45° of meer) met een minimale dakhelling van 25°. Bij een mansardekap is het dak doorgetrokken vanuit het bovenste dakvlak of plat.
Materiaal en kleur			
5.1			Het materiaal- en kleurgebruik van de dakkapel is gelijk of gelijkwaardig aan al aanwezige dakkapellen op hetzelfde dakvlak of aangrenzende dakvlakken.
5.2			Het materiaal- en kleurgebruik van de kap bij een aangekapte dakkapel is gelijk aan de kap van het hoofdgebouw.
5.3			Er is sprake van een beperkte toepassing van dichte panelen in het voorvlak (10% breedte) en alleen in ondergeschikte mate tussen de glasvlakken. Onder en boven het kozijn geen dichte vlakken.

Indien een van de criteria met nee is aangekruist:

Aanpassen

Aanvraag voorleggen aan de welstandsc commissie (dit formulier bijvoegen)

Alleen in **uitzonderlijke gevallen**, indien de objectgerichte criteria niet in een bepaalde situatie voorzien (bijvoorbeeld bij monumenten of beschermde dorpsgezichten), dit voortvloeit uit de criteria of indien het plan toch een kwalitatief goede aanvulling op de bestaande situatie lijkt te vormen

Anders:

Akkoord

Naam beoordelaar: Datum:

OBJECTGERICHTE CRITERIA

llen

dakkape

achterkant

Dossiernummer

Het bouwplan is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande welstandscriteria wordt voldaan. Indien alle vragen met ja en/of n.v.t. zijn beantwoord (ofwel: het plan voldoet aan het criterium en/of het criterium is niet van toepassing) voldoet het plan aan redelijke eisen van welstand.

	ja	nee	n.v.t.
ALGEMEEN			
1.1			Er is geen sprake van een beschermd dorpsgezicht of bouwen op, aan of nabij een monument of, monumentwaardig –en/of MIP object (zie bijlage 1).
1.2			Het betreft een dakkapel op het hoofdgebouw.
Plaatsing en aantal			
2.1			Indien het een dakkapel betreft op een woning in een blok: de dakkapel is per bouwlaag in één horizontale lijn gerangschikt met andere dakkapellen.
2.2			Er is per woning minimaal 0,50 meter dakvlak aan de bovenkant van de dakkapel. Afstand tot bovenkant verticaal gemeten.
2.3			Er is per woning minimaal 0,50 meter dakvlak aan weerszijden van de dakkapel. Afstand tot zijkant gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel en bij kilkepers vanaf de onderkant.
2.4			Onder de dakkapel is er een dakvlak van minimaal 50 cm en maximaal 1,50 meter hoogte. Afstand tot onderkant verticaal gemeten.
2.5			De tussenruimte tussen dakkapellen bedraagt tenminste 1,00 meter.
2.6			Niet meer dan twee, identieke, dakkapellen per dakvlak, op dezelfde hoogte geplaatst.
2.7			Bij een mansardekap: de dakkapel is geplaatst in het onderste dakvlak.
2.8			Bij een (voormalige) boerderij: de dakkapel is geplaatst op het oorspronkelijke woongedeelte.
2.9			De dakkapel is niet op een wolfseind geplaatst.
Maatvoering			
3.1			De hoogte bedraagt max. 1,50 m., gemeten vanaf voet dakkapel tot bovenzijde boeiboord of daktrim.
3.2			Bij een aangekapte dakkapel: de afstand van de voet dakkapel tot de gootlijn van de dakkapel bedraagt maximaal 0,90 meter en de bovenkant van de dakkapel is tenminste 1 meter onder de nok gelegen. De breedte is maximaal 2/3 van de breedte van het dakvlak met een maximum van 5 meter.
Vormgeving			
4.1			De dakkapel is plat afgedekt of aangekapt bij een dakhelling van het hoofddak van 45° of meer, met een minimale dakhelling van 25°. Bij een mansardekap is het dak doorgetrokken vanuit het bovenste dakvlak of plat.
4.2			Er is sprake van een van het hoofdgebouw of al aanwezige dakkapellen afgeleide detaillering. (n.v.t. in gebieden met welstandsniveau 3)
Materiaal en kleur			
5.1			Het materiaal- en kleurgebruik van de dakkapel is gelijk of gelijkwaardig aan al aanwezige dakkapellen op hetzelfde dakvlak of aangrenzende dakvlakken.
5.2			Het materiaal- en kleurgebruik van de kap bij een aangekapte dakkapel is gelijk aan de kap van het hoofdgebouw.
5.3			Er is sprake van een beperkte toepassing van dichte panelen in het voorvlak (10% breedte) en alleen in ondergeschikte mate tussen de glasvlakken. Onder en boven het kozijn geen dichte vlakken.

Indien een van de criteria met nee is aangekruist:

Aanpassen

Aanvraag voorleggen aan de welstandsc commissie (dit formulier bijvoegen)

Alleen in **uitzonderlijke gevallen**, indien de objectgerichte criteria niet in een bepaalde situatie voorzien (bijvoorbeeld bij monumenten of beschermde dorpsgezichten), dit voortvloeit uit de criteria of indien het plan toch een kwalitatief goede aanvulling op de bestaande situatie lijkt te vormen

Anders:

Akkoord

Naam beoordelaar: Datum:

OBJECTGERICHTE CRITERIA

erfafscheidingen

Dossiernummer

Het bouwplan is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande welstandscriteria wordt voldaan. Indien alle vragen met ja en/of n.v.t. zijn beantwoord (ofwel: het plan voldoet aan het criterium en/of het criterium is niet van toepassing) voldoet het plan aan redelijke eisen van welstand.

	ja	nee	n.v.t.
ALGEMEEN			
1.1			Er is geen sprake van een beschermd dorpsgezicht of bouwen op, aan of nabij een monument of, monumentwaardig –en/of MIP object (zie bijlage 1).
Plaatsing en aantal			
2.1			Op hoeklocaties: de afstand van de erfafscheiding tot de voorgevel/ het voorerf bedraagt minimaal 3 meter.
2.2			Op hoeklocaties: geen gesloten bouwkundige erfafscheiding vóór de lijn onder 45° vanaf de hoek van de achterliggende woning naar de straat.
Maatvoering			
3.1			De hoogte bedraagt maximaal 2,00 meter gemeten ten opzichte van het aansluitende terrein, bij plaatsing van de erfafscheiding op minimaal 1,00 meter achter de voorgevel.
3.2			De hoogte bedraagt maximaal 1,00 meter gemeten ten opzichte van het aansluitende terrein als de erfafscheiding wordt geplaatst voor of op minder dan 1,00 meter afstand tot voorgevel.
3.3			Bij een aaneengesloten dichte erfafscheiding: De lengte van de erfafscheiding grenzend aan de openbare ruimte bedraagt maximaal 12,5 m.
Vormgeving			
4.1			De erfafscheiding heeft een deugdelijke en duurzame uitvoering.
4.2			Indien van toepassing: er is sprake van een volledig te begroeiën gazen hekwerk, als drager voor beplanting.
4.3			Indien van toepassing: verhouding hoogte voetmuur – totale hoogte bedraagt 1:3.
Materiaal en kleur			
5.1			De erfafscheiding is niet volledig in hout uitgevoerd. (n.v.t. in gebieden met welstandsniveau 2 en 3)
5.2			De erfafscheiding is uitgevoerd in metselwerk, eventueel in combinatie met houten delen, open gaas- of hekwerk al dan niet voorzien van beplanting, of combinaties hiervan.
5.3			Bij uitvoering in hout: er is sprake van om en om geplaatste houten delen zodat het beeld van een dichte plaat wordt vermeden.
5.4			Bij uitvoering in metselwerk: materiaal en kleur conform het hoofdgebouw, eventueel daarboven metalen stijlen met gaas of hekwerk in een donkere kleur of schotten van houten delen tussen gemetselde penanten.
5.5			Er is sprake van gebruikelijke en duurzame materialen; dus geen beton, kunststof, staalplaat, golfplaat, damwandprofiel, riet- en vlechtmatten. Geen puntdraden.
5.6			Er is sprake van een terughoudend kleurgebruik, contrast met bebouwing in de omgeving is vermeden.

Indien een van de criteria met nee is aangekruist:

Aanpassen

Aanvraag voorleggen aan de welstandsc commissie (dit formulier bijvoegen)

Alleen in **uitzonderlijke gevallen**, indien de objectgerichte criteria niet in een bepaalde situatie voorzien (bijvoorbeeld bij monumenten of beschermde dorpsgezichten), dit voortvloeit uit de criteria of indien het plan toch een kwalitatief goede aanvulling op de bestaande situatie lijkt te vormen

Anders:

Akkoord

Naam beoordelaar: Datum:

OBJECTGERICHTE CRITERIA

gevelwijzigingen

kozijn- of

Dossiernummer

Het bouwplan is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande welstandscriteria wordt voldaan. Indien alle vragen met ja en/of n.v.t. zijn beantwoord (ofwel: het plan voldoet aan het criterium en/of het criterium is niet van toepassing) voldoet het plan aan redelijke eisen van welstand. **Let op: aan de achterkant op de begane grond in ingesloten situaties zijn gevelwijzigingen welstandsvrij, behoudens bij monumenten.**

ja	nee	n.v.t.
ALGEMEEN		
1.1		Er is geen sprake van een beschermd dorpsgezicht of bouwen op, aan of nabij een monument of, monumentwaardig –en/of MIP object (zie bijlage 1).
Plaatsing en aantal		
Niet van toepassing.		
Maatvoering		
3.1		Nieuwe gevelopeningen zijn qua verhoudingen (hoogte-breedte) gelijk aan of een afgeleide van de bestaande of oorspronkelijke gevelopeningen.
3.2		Profielafmetingen van kozijnen en/of raamhout zijn overeenkomstig bestaand of oorspronkelijk. (n.v.t. in gebieden met welstandsniveau 3)
Vormgeving (bij twijfel plan voorleggen aan de commissie)		
4.1		De gevelwijziging blijft in overeenstemming met de architectuur/ het tijdsbeeld van de oorspronkelijke gevel.
4.2		De samenhang en ritmiek van de straatwand blijft behouden.
4.3		De samenhang tussen de gevelelementen op de begane grond en verdieping(en) blijft behouden, indien daarvan sprake is.
4.4		Kozijn- of raamindelingen: er is sprake van een geringe wijziging door toevoegen of weglaten van stijlen, dorpels, roedes of ramen.
4.5		De gevelopeningen blijven open en worden niet geblindeerd met panelen of schilderwerk.
4.6		Kenmerkende details voor de oorspronkelijke architectuur van de gevel blijven behouden. (Bijvoorbeeld lateien, onderdorpels, raamljsten, speklagen, rollagen, metselwerkversieringen, dakgoten, ornamenten etc.)
4.7		Bij een (voormalige) boerderij: de gevelopzet respecteert de kenmerkende opdeling in woon- en bedrijfsgebouwen van de bestaande of oorspronkelijke toestand.
Materiaal en kleur		
5.1		Het materiaal- en kleurgebruik is overeenkomstig of gelijkwaardig aan de reeds aanwezige materialen en kleuren van het hoofdgebouw, of voldoet aan een van onderstaande criteria. (n.v.t. in gebieden met welstandsniveau 3)
5.2		Indien sprake is van stalen kozijn- en raamprofielen: deze worden vervangen door aluminium renovatieprofielen (alleen aluminium kan de dimensionering en profilering van staal benaderen).
5.3		Indien sprake is van vervanging van houten kozijnen door kunststof of aluminium kozijnen: de oorspronkelijke of gelijkwaardige profilering van de houten kozijnen wordt aanhouden (zgn. renovatieprofielen)

Indien een van de criteria met nee is aangekruist:

Aanpassen

Aanvraag voorleggen aan de welstandsc commissie (dit formulier bijvoegen)

Alleen in **uitzonderlijke gevallen**, indien de objectgerichte criteria niet in een bepaalde situatie voorzien (bijvoorbeeld bij monumenten of beschermde dorpsgezichten), dit voortvloeit uit de criteria of indien het plan toch een kwalitatief goede aanvulling op de bestaande situatie lijkt te vormen

Anders:

Akkoord

Naam beoordelaar: Datum:

OVERIGE OBJECTCRITERIA

Rolhekken, luiken en rolluiken

Omschrijving en uitgangspunten

Rolhekken, luiken en rolluiken zijn voorzieningen om ruiten van gebouwen tegen inbraak en vandalisme te beschermen. Deze voorzieningen kunnen de omgeving echter ook een onherbergzaam aanzien geven, hetgeen verloedering juist in de hand werkt. Daarom stimuleert de gemeente in de eerste plaats het toepassen van alternatieve oplossingen zoals geweldbestendig glas of elektronische beveiligingssystemen.

Voor woningen is het toepassen van rolhekken, luiken en rolluiken vergunningsvrij gesteld. Voor gebouwen anders dan woningen en woongebouwen echter niet. Juist in winkelgebieden zijn de problemen met deze anti-inbraak en -vandalisme voorzieningen het grootst. De gemeente streeft er daarom naar dat rolhekken, luiken en rolluiken de uitstraling van een pand niet negatief beïnvloeden.

Welstandscriteria voor rolhekken of (rol)luiken

Een rolhek, luik of rolluik is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande objectgerichte criteria wordt voldaan.

	ja	nee	n.v.t.
ALGEMEEN			
I.1			Er is geen sprake van een beschermd dorpsgezicht of bouwen op, aan of nabij een monument of, monumentwaardig –en/of MIP object (zie bijlage I).
Plaatsing			
			n.v.t.
Maatvoering			
			n.v.t.
Vormgeving			
4.1			Bij plaatsing minimaal 2 meter achter de uitwendige scheidingsconstructie (pui): Vormgeving vrij. de hiernavolgende criteria zijn dan niet van toepassing
4.2			Bij plaatsing aan de binnenzijde van de uitwendige scheidingsconstructie (pui): voor minimaal 70% bestaand uit glasheldere doorkijkopeningen en ingetogen kleurgebruik of kleuren harmoniërend met interieur/gevel.
4.3			Bij plaatsing aan de buitengevel: voor minimaal 90% bestaand uit glasheldere doorkijkopeningen, rolkasten, geleidingen en rolhekken worden in de gevel geïntegreerd.
Materiaal en kleur			
5.1			Ingetogen kleurgebruik of kleuren harmoniërend met gevel.

Indien een van de criteria met nee is aangekruist:

Aanpassen

Aanvraag voorleggen aan de welstandscommissie (dit formulier bijvoegen)

Alleen in uitzonderlijke gevallen, indien de objectgerichte criteria niet in een bepaalde situatie voorzien (bijvoorbeeld bij monumenten of beschermde dorpsgezichten), dit voortvloeit uit de criteria of indien het plan toch een kwalitatief goede aanvulling op de bestaande situatie lijkt te vormen

Anders:

Akkoord

Naam beoordelaar: Datum:

OVERIGE OBJECTCRITERIA

telecommunicatie

antennes voor mobiele

(voor zover niet vergunningsvrij¹)

Dossiernummer

ALGEMEEN

De vergunningsvrije mogelijkheden voor toepassing van antennes voor mobiele telecommunicatie op of aan gebouwen zijn al zo ruim dat een overschrijding van die mogelijkheden in vrijwel alle gevallen op ernstige bezwaren zal stuiten. Een eventueel positief advies op een dergelijk bouwwerk vergt dan ook altijd een deugdelijke en goed onderbouwde motivatie.

Vrijstaande antenne-installaties voor de mobiele telecommunicatie met een hoogte van minder dan 40 meter zijn licht-vergunningplichtig. Eenduidige concrete en uitputtende criteria zijn voor dergelijke bouwwerken niet op te stellen. De commissie zal bij de beoordeling van deze bouwwerken altijd de karakteristiek van de omgeving, de cultuurhistorische of landschappelijke waarde ervan en de invloed van het bouwwerk op die omgeving laten meewegen.

welstandscommissie

aanvraag voorleggen aan de

Naam beoordelaar: Datum:

¹ Antenne-installaties ten behoeve van mobiele telecommunicatie zijn vergunningsvrij mits voldaan wordt aan de volgende kenmerken:

- Niet gebouwd of geplaatst in, op, aan of bij een monument of in een beschermd stads –of dorpsgezicht
- Bij bouwen op of aan een bouwwerk:
 - a) de hoogte van de antenne, met antennedragers, gemeten vanaf de voet, minder is dan 0,5 m, en de techniekkast:
 - 1. inpandig of ondergronds is geplaatst
 - 2. op de grond is geplaatst en kleiner is dan 0,2 m³, of
 - 3. op een plat dak is geplaatst, kleiner is dan 0,2 m³ en meer dan 1 m achter de dakrand is geplaatst, of
 - b) de hoogte van de antenne, met antennedragers, gemeten vanaf de voet, of indien bevestigd aan een gevel van een gebouw, gemeten vanaf het punt waarop de antenne, met antennedragers het dakvlak kruist, minder is dan 5 m, en:
 - 1. de antenne, met antennedragers, geplaatst is op een hoogte van meer dan 9 m, gemeten vanaf het bij het bouwwerk aansluitende terrein,
 - 2. de techniekkast:
 - o inpandig of ondergronds is geplaatst, of
 - o op een plat dak is geplaatst, kleiner is dan 2 m³ en meer dan 1 m achter de dakrand is geplaatst,
 - 3. de bedrading in of direct langs de antennedragers of inpandig is aangebracht, dan wel in een kabelgoot, mits deze kabelgoot meer dan 1 m achter de voorgevel is geplaatst, en
 - 4. de antennedragers bij plaatsing op het dak van een gebouw:
 - o aan of bij een op het dak aanwezig object is geplaatst,
 - o in het midden van het dak is geplaatst, of
 - o elders op het dak is geplaatst, mits de afstand in m tot de voorgevel van het bouwwerk tenminste gelijk is aan: 18 gedeeld door de hoogte waarop de antenne, met antennedragers is geplaatst, gemeten vanaf het bij het gebouw aansluitende terrein tot aan de voet van de antenne, met antennedragers, of
- bij bouwen op of aan een hoogspanningsmast, wegportaal, reclamezuil, lichtmast, windmolen, sirenemast, een niet van een bouwwerk deel uitmakende schoorsteen, of op een bouwvergunningplichtige antenne-installatie:
 - a) de hoogte van de antenne, met antennedragers, gemeten vanaf de voet minder is dan 5 m,
 - b) de antenne is geplaatst op een hoogte van meer dan 3 m, gemeten vanaf het bij het bouwwerk aansluitende terrein, en
 - c) de techniekkast:
 - 1. inpandig of ondergronds is geplaatst, of
 - 2. op de grond is geplaatst en kleiner is dan 2 m³

OVERIGE OBJECTCRITERIA schotelantennes

spriet –staaf- en
(voor zover niet vergunningsvrij²)

Dossiernummer

ALGEMEEN

De vergunningsvrije mogelijkheden voor toepassing van spriet- staaf- en schotelantennes zijn reeds zo ruim dat een overschrijding van die mogelijkheden in vrijwel alle gevallen op ernstige bezwaren zal stuiten. Een eventueel positief advies op een dergelijk bouwwerk vergt dan ook altijd een deugdelijke en goed onderbouwde motivatie.

Uitzonderingen:

Het bouwwerk is overeenkomstig een bestaand bouwwerk, gerealiseerd conform een positief welstandsadvies in hetzelfde woonblok bij een vergelijkbare woning en waarvoor minder dan 5 jaar geleden een bouwvergunning is afgegeven. Informatieplicht ligt bij aanvrager, te verifiëren door plantoetsers.

Het bouwwerk is overeenkomstig het ontwerp van de architect die het project heeft ontworpen waarvan het bouwplan deel uitmaakt en waarvoor een positief welstandsadvies is afgegeven.

Indien sprake is van een van de uitzonderingen:

Anders:	Akkoord Aanpassen Aanvraag voorleggen aan de welstandscommissie (dit formulier bijvoegen) <i>Alleen in uitzonderlijke gevallen, indien de objectgerichte criteria niet in een bepaalde situatie voorzien (bijvoorbeeld bij monumenten of beschermde dorpsgezichten), dit voortvloeit uit de criteria of indien het plan toch een kwalitatief goede aanvulling op de bestaande situatie lijkt te vormen</i>
----------------	--

Naam beoordelaar: Datum:

² Spriet- staaf- en schotelantennes zijn vergunningsvrij mits voldaan wordt aan de volgende kenmerken:
Niet gebouwd of geplaatst in, op, aan of bij een monument of in een beschermd stads –of dorpsgezicht en

1. De antenne-installatie achter het voorerf is geplaatst,
2. Indien het een schotelantenne betreft:
 - a) De doorsnede van de antenne minder is dan 2 m, en
 - b) De hoogte van de antenne, met antennedrager, gemeten vanaf de voet, minder is dan 3 m, of
3. Indien het een andere antenne betreft dan bedoeld onder 2.: de hoogte van 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, minder is dan 5 m.

OVERIGE OBJECTCRITERIA collectoren

zonnepanelen of -
(voor zover niet vergunningsvrij³)

Dossiernummer

ALGEMEEN
De vergunningsvrije mogelijkheden voor toepassing van zonnepanelen of -collectoren zijn reeds zo ruim dat een overschrijding van die mogelijkheden in vrijwel alle gevallen op ernstige bezwaren zal stuiten. Een eventueel positief advies op een dergelijk bouwwerk vergt dan ook altijd een deugdelijke en goed onderbouwde motivatie.
Uitzonderingen:
Het bouwwerk is overeenkomstig een bestaand bouwwerk, gerealiseerd conform een positief welstandsadvies in hetzelfde woonblok bij een vergelijkbare woning en waarvoor minder dan 5 jaar geleden een bouwvergunning is afgegeven. Informatieplicht ligt bij aanvrager, te verifiëren door plantoetsers.
Het bouwwerk is overeenkomstig het ontwerp van de architect die het project heeft ontworpen waarvan het bouwplan deel uitmaakt en waarvoor een positief welstandsadvies is afgegeven.

Indien sprake is van een van de uitzonderingen:

Akkoord
Anders: Aanpassen
Aanvraag voorleggen aan de welstandscommissie (dit formulier bijvoegen)
Alleen in uitzonderlijke gevallen, indien de objectgerichte criteria niet in een bepaalde situatie voorzien (bijvoorbeeld bij monumenten of beschermde dorpsgezichten), dit voortvloeit uit de criteria of indien het plan toch een kwalitatief goede aanvulling op de bestaande situatie lijkt te vormen

Naam beoordelaar: Datum:

³ Zonnepanelen of -collectoren op of aan een bouwwerk (geen monument zijnde en niet in een beschermd stads- of dorpsgezicht liggende) zijn vergunningsvrij mits voldaan wordt aan de volgende kenmerken:

- bij plaatsing:
 - op een schuin dakvlak:
 - binnen het vlak van het dak
 - in of direct op het dakvlak, en
 - hellingshoek gelijk aan hellingshoek dakvlak
 - op een plat dakvlak:
 - afstand tot dakranden tenminste gelijk aan hoogte collector of paneel, en
 - hellingshoek ten hoogste 35 graden, en
- indien de collector of het paneel niet een geheel vormt met de installatie voor het opslaan van water c.q. omzetten van electriciteit: die installatie in het bouwwerk is geplaatst

OVERIGE OBJECTCRITERIA

dakramen (voor zover niet vergunningsvrij⁴)

Dossiernummer

ALGEMEEN

De vergunningsvrije mogelijkheden voor toepassing van dakramen zijn al zo ruim dat een overschrijding van die mogelijkheden in vrijwel alle gevallen op ernstige bezwaren zal stuiten. Een eventueel positief advies op een dergelijk bouwwerk vergt dan ook altijd een deugdelijke en goed onderbouwde motivatie.

Uitzonderingen:

Het bouwwerk is overeenkomstig een bestaand bouwwerk, gerealiseerd conform een positief welstandsadvies in hetzelfde woonblok bij een vergelijkbare woning en waarvoor minder dan 5 jaar geleden een bouwvergunning is afgegeven. Informatieplicht ligt bij aanvrager, te verifiëren door plantoetser.

Het bouwwerk is overeenkomstig het ontwerp van de architect die het project heeft ontworpen waarvan het bouwplan deel uitmaakt en waarvoor een positief welstandsadvies is afgegeven.

Indien sprake is van een van de uitzonderingen:

	Akkoord
Anders:	Aanpassen
	Aanvraag voorleggen aan de welstandscommissie (dit formulier bijvoegen)
	<i>Alleen in uitzonderlijke gevallen, indien de objectgerichte criteria niet in een bepaalde situatie voorzien (bijvoorbeeld bij monumenten of beschermde dorpsgezichten), dit voortvloeit uit de criteria of indien het plan toch een kwalitatief goede aanvulling op de bestaande situatie lijkt te vormen</i>

Naam beoordelaar: Datum:

⁴ Een dakraam in een bestaand gebouw (geen monument zijnde en niet in een beschermd stads- of dorpsgezicht liggende) is vergunningsvrij mits voldaan wordt aan de volgende kenmerken:

1. onderzijde meer dan 0,5 m boven de dakvoet
2. bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok, en
3. zijkanten meer dan 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak

OVERIGE OBJECTCRITERIA sleufsilo's

mestplaten en

reguliere aanvraag

Dossiernummer

Het bouwplan is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande welstandscriteria wordt voldaan. Indien alle vragen met ja en/of n.v.t. zijn beantwoord (ofwel: het plan voldoet aan het criterium en/of het criterium is niet van toepassing) voldoet het plan aan redelijke eisen van welstand.

ja	nee	n.v.t.
ALGEMEEN		
1.1		Er is geen sprake van een beschermd dorpsgezicht of bouwen op, aan of nabij een monument of, monumentwaardig –en/of MIP object (zie bijlage I).
Plaatsing		
2.1		De mestplaat of sleufsilo ligt achter de achtergevelrooilijn van de bedrijfswoning en die van belendende woningen.
Maatvoering		
3.1		De hoogte van de wanden gemeten vanaf het aansluitend terrein bedraagt maximaal 1,50 meter.
3.2		De lengte en breedte overschrijden niet de afmetingen van het grootste bestaande bedrijfsgebouw op het perceel.
Materiaal en kleur		
5.1		De mestplaat of sleufsilo is uitgevoerd in beton en/of (prefab) metselwerk.

Indien een van de criteria met nee is aangekruist:

Aanpassen

Aanvraag toetsen aan gebiedsgerichte welstandscriteria (dit formulier bijvoegen)

Anders:

Akkoord

Naam beoordelaar: Datum:

OVERIGE OBJECTCRITERIA

dakopbouwen

reguliere aanvraag

Dossiernummer

Het bouwplan is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande welstandscriteria wordt voldaan. Indien alle vragen met ja en/of n.v.t. zijn beantwoord (ofwel: het plan voldoet aan het criterium en/of het criterium is niet van toepassing) voldoet het plan aan redelijke eisen van welstand.

	ja	nee	n.v.t.
ALGEMEEN			
1.1			Er is geen sprake van een beschermd dorpsgezicht of bouwen op, aan of nabij een monument of, monumentwaardig –en/of MIP object (zie bijlage 1).
1.2			Het betreft een dakopbouw op het hoofdgebouw.
1.3			Het hoofdgebouw is geen (voormalige) boerderij.
Plaatsing			
2.1			De dakopbouw wordt aan de achterkant (enkelzijdig) van de woning aangebracht.
Maatvoering			
3.1			De hoogte van de dakopbouw gemeten vanaf het hoofddakvlak tot de onderkant van de goot van de dakopbouw in verticale zin bedraagt maximaal 90 centimeter.
3.2			De dakopbouw staat minimaal 90 centimeter boven bovenkant vloer.
3.3			De dakopbouw heeft een afstand van minimaal 90 cm of drie pannen tot de beide dakranden/woningscheidingen óf sluit aan op een identieke, belendende dakopbouw, óf is geplaatst tussen schoorstenen (zie criterium 4.4).
Vormgeving			
4.1			De dakhellingshoek is gelijk aan die van het hoofddak.
4.2			De indeling van de kozijnen is afgestemd op de indeling van de kozijnen van het hoofdgebouw.
4.3			Er is sprake van een van het hoofdgebouw of al aanwezige dakkapellen afgeleide (dakrand)detailering. (n.v.t. in gebieden met welstandsniveau 3)
4.4			Gemetselde schoorstenen, wanneer aanwezig, vormen de beëindiging van de dakopbouw. Eventueel kunnen schoorstenen daartoe worden opgehoogd.
Materiaal en kleur			
5.1			De dakopbouw is uitgevoerd in dezelfde materialen als het hoofddak.
5.2			De kleur van de kozijnen is hetzelfde als die van de kozijnen in de hoofdgevels. Zijwangen zijn donker afgewerkt, in lichthelderheid vergelijkbaar met het dakvlak.

Indien een van de criteria met nee is aangekruist:

Aanpassen

Aanvraag toetsen aan gebiedsgerichte welstandscriteria (dit formulier bijvoegen)

Anders:

Akkoord

Naam beoordelaar: Datum:

Bijlage II Gebiedscriteria welstandsbeleid voor de gemeente Heeze-Leende

(procedure toets reguliere bouwaanvraag aan gebiedscriteria: paragraaf 3.8 en blz. 25).

Opbouw gebiedsgerichte criteria.

Hierna volgt een beschrijving van de gebiedscriteria waar aan ingekomen reguliere bouwaanvragen moeten worden getoetst. De opbouw per hoofdgebied is als volgt:

1. Beschrijving van het gebied
2. Waardebepaling, ontwikkeling en beleid
3. Welstandsniveau
4. Toe te passen welstandscriteria.

Er zijn 22 hoofdgebieden, waarvan er 6 zijn onder gebracht in niveau 1 (streng welstandsniveau); 4 in niveau 2 (regulier welstandsniveau); 6 in niveau 3 (licht welstandsniveau) en 5 in niveau 4 (welstandsvrij gebied). Zie onderstaande lijst.

Hoofdgebied	Welstandsniveau
1. Voor- en zijkanen van: Jan Deckersstraat, Kapelstraat, omgeving gemeentehuis	1
2. Strabrecht Heeze	1
3. Leenderstrijp	1
4. Dorpstraat Leende	1
5. plein omgeving kerk Sterksel	1
6. alle rijks- en gemeentelijke monumenten	1
De voor- en zijkanen van:	
7. Bebouwing langs verbinding- en ontsluitingswegen.	2
8. Bijzondere bebouwing	2
9. Bebouwingsconcentraties in het Buitengebied	2
De achterkanen van:	
11. de straten + gebieden gelegen in niveau 1 (m.u.v. monumenten)	2
12. Achterkanen van verbindingswegen tussen de dorpen	3
13. Achterkanen van bijzondere bebouwing	3
14. Voor- en zijkanen van alle woonwijken die als uitbreidingsplan zijn gebouwd.	3
15. Alle Bedrijventerreinen	3
16. Het buitengebied m.u.v. bebouwingsconcentraties	3
17. De twee woonwagencentra	3
18. Achterkanen in alle woonwijken die als uitbreidingsplan zijn gebouwd.	4
19. Alle sportterreinen	4
20. Camping Heezerenbosch te Heeze	4

21. Camping Recreanova te Sterksel	4
22. Overige niet gebiedsgebonden bouwwerken: onder het maaiveld gelegen kelders, niet- overdekte zwembaden niet meer dan 1 m. boven het maaiveld, gelegen op het achtererf van woningen op meer dan 1 m. van de weg of openbaar groen, dierenverblijven e.d. niet hoger dan 1 m. en een maximale oppervlakte van 2m ² , vlaggenmast (maximaal 1 per perceel), Airco units aan de achterzijde van wooneenheden, speeltoestellen, tuinmeubilair aan de achterkant op ingeloten situaties, hellingbanen, noodtrappen aan de achterzijde, vijverbakken lager dan 1 m boven het maaiveld, niet overdekte jacuzzi's, whirlpools e.d. bij woningen aan de achterkant op ingeloten situaties, antirampalen met een maximale hoogte van 1 m.	4

Toetsing aan de gebiedsgerichte criteria.

a. *"Plan voldoet"*.

Voldoet een reguliere bouwaanvraag aan de toe te passen welstandscriteria dan vormt "welstand" geen belemmering meer. Het plan kan verder de procedure in.

a. *"Plan voldoet niet"*.

Voldoet een reguliere bouwaanvraag niet aan de toe te passen welstandscriteria dan vormt "welstand" een belemmering. Het plan kan dan niet verder de procedure in. Het plan dient te worden aan gepast aan de welstandscriteria of het negatieve welstandsadvies vormt een grond de bouwvergunning te weigeren (zie ook paragraaf 3.5, blz. 21 e.v.).

Hoofdgebied: Voor- en zijkanen Jan Deckersstraat, Kapelstraat en omgeving gemeentehuis.
--

1. Beschrijving gebied

Hier bevindt zich, samen met het gebied Kerkhof, de oorsprong van de kern Heeze. De oudste (lint-) bebouwing gaat terug tot de 19^e eeuw. De meeste bebouwing, in de vorm van woningen, woningen met winkels of winkels, is van recenter datum. Verspreid staan enkele bedrijfspanden. Centraal in dit gebied is het marktplein voor het gemeentehuis. Het gebied kent dagelijks veel passanten: doorgaand verkeer, winkelend publiek en met name in de zomermaanden toeristen.

2. Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

Dit gebied heeft een hoge cultuurhistorische waarde. Het dorpse karakter van deze oorspronkelijke lintbebouwing is nog grotendeels bewaard gebleven. Deze bestaat veelal uit vrijstaande of twee onder een kappanden en een enkel van maximaal twee bouwlagen. Een enkel pand is groter van maat en schaal en heeft meer dan twee bouwlagen.

Van belang is behoud, versterking en herstel van het straatbeeld dat het meest aansluit bij de oorspronkelijke historische bebouwing. Dit betekent handhaving van de karakteristiek van een dorpsstraat. De her en der verspreid gebouwde grotere modernere winkelpanden, zoals het pand van Albert Heijn, vormen in het straatbeeld een vreemde eend in de bijt. Dergelijke bebouwing dient in de toekomst zoveel mogelijk uit het straatbeeld te worden geweerd. Rekening dient ook te worden gehouden met de uitgangspunten van de door Janssen de Jong ontwikkelde plannen met betrekking tot de "Visie herinrichting van Jan Deckersstraat" en de "Visie herontwikkeling rondom het gemeentehuis".

3. Welstandsniveau

Het toe te passen welstandsniveau is 1. Dit betekent dat alle beoordelingsaspecten van deze aspectgroep moeten voldoen aan de criteria. Afwijkingen van deze criteria zijn slechts mogelijk wanneer het plan een overduidelijke meerwaarde voor de omgeving krijgt. Een afwijking behoeft een zorgvuldige motivering van de welstandsc commissie.

Achterkanten zijn welstandsniveau 2.

4. Toe te passen welstandscriteria

- De welstandscriteria altijd hanteren in combinatie met de algemene criteria.
- Ten minste behoud, doch liever versterking en herstel van het bestaande straatbeeld dat het meest aansluit bij de oorspronkelijke historische lintbebouwing.
- Grofschalige bebouwing die qua maat en schaal niet passend is bij het huidige straatbeeld is niet toegestaan.
- Bouwplannen dienen zoveel mogelijk aan te sluiten bij de uiterlijke verschijningsvorm van de oorspronkelijke bebouwing. Dit voor wat betreft maat en schaal, vorm en gebaar, stijl en detail en materiaal en kleur.
- Rekening houden met de door Jansen de Jong ontwikkelde plannen m.b.t. "Visie herinrichting van Jan Deckersstraat" en de "Visie herontwikkeling rondom het gemeentehuis".

Hoofdgebied: Voor- en zijkanten van Strabrecht Heeze

1. Beschrijving gebied

Strabrecht omvat het Strabrechtplein en de weg Strabrecht tot aan het buitengebied. De bebouwing wordt veelal gekenmerkt door vrijstaande woonhuizen van het langgevelboerderijtype, met name aan het Strabrechtplein; een karakteristiek driehoekig plein. Een aantal panden dateert van voor 1900. Tevens staan verspreid enkele vrijstaande woningen van moderner architectuur. De panden zijn nagenoeg geheel voor woondoeleinden in gebruik. Door dit gebied loopt een fietsroute naar het buitengebied. Deze wordt met name 's-zomers druk bereiden.

2. Waardebepaling, ontwikkeling en beleid.

Dit gebied heeft een hoge cultuurhistorische waarde. De meeste panden zijn van het type "langgevelboerderij". Modernisering dient zoveel mogelijk in die karakteristieke stijl aangebracht te worden. De enkele panden met een hedendaagse architectuur zijn niet storend in het straatbeeld.

Het overwegend landelijke karakter van het gebied dient behouden te blijven, c.q. versterkt te worden. Van belang is dat verstoring door afwijkende architectuur van dit straatbeeld niet plaatsvindt.

3. Welstandsniveau

Het toe te passen welstandsniveau is **1**. Dit betekent dat alle beoordelingsaspecten van deze aspectgroep moeten voldoen aan de criteria. Afwijkingen van deze criteria zijn slechts mogelijk wanneer het plan een overduidelijke meerwaarde voor de omgeving krijgt. Een afwijking heeft een zorgvuldige motivering van de welstandscommissie.

De achterkanten zijn welstandsniveau 2.

4. Toe te passen welstandscriteria.

- De welstandscriteria altijd hanteren in combinatie met de algemene criteria.
- Ten minste behoud, doch liever versterking van het bestaande straatbeeld.
- Bouwplannen dienen zoveel mogelijk aan te sluiten bij de uiterlijke verschijningsvorm van de bestaande bebouwing. Dit voor wat betreft maat en schaal, vorm en gebaar, stijl en detail en materiaal en kleur.
- Daarvan afwijkende architectuur is niet toegestaan.

Hoofdgebied: Voor en zijkanten van Leenderstrijp

1. Beschrijving gebied

Leenderstijp is gelegen te zuiden van Leende en omvat de bebouwing langs de Strijperstraat vanaf de Hoogeindseweg en verder alle wegen, gelegen in de kom van Leenderstrijp. Het gebied heeft het karakter van een beschermd dorpsgezicht. Vele panden zijn gebouwd voor 1900 en zijn van type "langgevelboerderij". De meeste van deze boerderijtypen verkeren nog in oorspronkelijke staat. Ook met latere verbouwingen is zoveel mogelijk rekening gehouden met de oorspronkelijke bouwstijl. Een enkel pand heeft een agrarische bestemming of de bestemming "winkel", maar de meeste panden worden gebruikt voor woondoeleinden en zijn vrijstaand. Slechts weinig panden zijn onder moderne architectuur gebouwd. Door het gebied loopt een populaire fietsroute die met name in de zomermaanden veel publiek trekt.

2. Waardebepaling, ontwikkeling en beleid.

Dit gebied heeft een hoge cultuurhistorische waarde. De meeste panden zijn van het type "langgevelboerderij". Met verbouwingen en modernisering wordt sinds jaar en dag rekening gehouden met de oorspronkelijke bouwstijl. De gemeente acht het zeer waardevol dat dit gebied de karakteristieke uitstraling blijft behouden. Bouwplannen dienen daar dan ook rekening mee te houden. Van waarde is verder de vrijwel overal aanwezige open ruimte tussen de bebouwing. Van belang is dat verstoring van genoemde waarden door afwijkende architectuur niet dient plaats te vinden.

3. Welstandsniveau

Het toe te passen welstandsniveau is **1**. Dit betekent dat alle beoordelingsaspecten van deze aspectgroep moeten voldoen aan de criteria. Afwijkingen van deze criteria zijn slechts mogelijk wanneer het plan een overduidelijke meerwaarde voor de omgeving krijgt. Een afwijking behoeft een zorgvuldige motivering van de welstandscommissie.

De achterkanten zijn welstandsniveau 2.

4. Toe te passen welstandscriteria.

- De welstandscriteria altijd hanteren in combinatie met de algemene criteria.
- Ten minste behoud, doch liever versterking van het bestaande straatbeeld.
- Bouwplannen dienen zoveel mogelijk aan te sluiten bij de uiterlijke verschijningsvorm van de bestaande bebouwing. Dit voor wat betreft maat en schaal, vorm en gebaar, stijl en detail en materiaal en kleur.
- Daarvan afwijkende architectuur is niet toegestaan.

Hoofdgebied: voor- en zijkanten van Dorpstraat Leende

1. Beschrijving gebied

Dit gebied omvat niet alleen de Dorpstraat, maar ook het verlengde daarvan, namelijk de Oostrikkerstraat, alsmede de Valkenswaardseweg tot aan viaduct "Molenberg" (snelweg A2). In dit gebied is tevens begrepen de R.K. kerk St. Petrusbanden en het Marktveld voor het voormalige gemeentehuis.

In de omgeving van de kerk bevindt zich de oorsprong van Leende. De oudste (lint-)bebouwing gaat terug tot de 18^e eeuw. Er bevinden zich nog al wat monumentale panden. De meeste bebouwing van recentere datum is zo goed mogelijk gevoegd in het traditionele straatbeeld. De panden zijn overwegend vrijstaand of twee onder een kap en worden gebruikt voor wonen, winkels en bedrijvigheid. Een publiekstrekker is "de Scheuter", een horecapand aan het Marktveld.

2. Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

Dit gebied heeft een hoge cultuurhistorische waarde. Het dorpse karakter van deze oorspronkelijke historische lintbebouwing is nog grotendeels bewaard gebleven. De aanwezige monumentale panden versterken het aanzien van het straatbeeld. Enkele in de lintbebouwing aanwezige bedrijven doen daar afbreuk aan. Her en der zijn opengevallen plekken ingevuld met bebouwing die zich qua architectuur goed voegt in de omgeving. Van belang is tenminste behoud, versterking en herstel van het straatbeeld dat het meeste aansluit bij de oorspronkelijke bebouwing. De hier en daar voorkomende grootschaliger bebouwing, zoals enkele bedrijfspanden, vormen een vreemde eend in de bijt. Dergelijke bebouwing dient in de toekomst zoveel mogelijk uit het straatbeeld te worden geweerd. Door Stedenbouwkundig Adviesbureau A. Welmers Bv is een concept-structuurschets ontwikkeld. Deze geeft onder meer voor dit hoofdgebied de ruimtelijke ontwikkeling aan.

3. Welstandsniveau

Het toe te passen welstandsniveau is 1. Dit betekent dat alle beoordelingsaspecten van deze aspectgroep moeten voldoen aan de criteria. Afwijkingen van deze criteria zijn slechts mogelijk wanneer het plan een overduidelijke meerwaarde voor de omgeving krijgt. Een afwijking behoeft een zorgvuldige motivering van de welstandscommissie.

De achterkanten zijn welstandsniveau 2.

4. Toe te passen welstandscriteria.

- De welstandscriteria altijd hanteren in combinatie met de algemene criteria.
- Ten minste behoud, doch liever versterking en herstel van het bestaande straatbeeld dat het meest aansluit bij de oorspronkelijke historische (lint-)bebouwing.
- Grootschalige bebouwing die qua maat en schaal niet passend is bij het oorspronkelijke straatbeeld is niet toegestaan.
- Bouwplannen dienen zoveel mogelijk aan te sluiten bij de uiterlijke verschijningsvorm van de oorspronkelijke bebouwing. Dit voor wat betreft maat en schaal, vorm en gebaar, stijl en detail en materiaal en kleur.
- Rekening dient te worden gehouden met de uitgangspunten, zoals opgenomen in de concept-structuurschets Leende welke is opgesteld door Stedenbouwkundig Adviesbureau A. Welmers BV.

Hoofdgebied: voor- en zijkanten van Plein omgeving kerk Sterksel

1. Beschrijving gebied

Het gebied omvat de Heezerweg tussen het Jagerspad en "Huize Sterksel", de Pastoor Thijssenlaan tot Valentijn, de Beukenlaan vanaf het Jagerspad tot aan de Pastoor Thijssenlaan.

Sterksel is een ontginningsdorp, waarbij de eerste bebouwing is ontstaan aan het eind van de 19^e eeuw. In dit gebied zijn de meeste panden vrijstaand; sommige zijn grote villa's. Nagenoeg alle panden bestemd voor woondoeleinden. Dit gebied vormt het centrum van Sterksel. Markant in dit centrumgebied is de open ruimte tussen de bebouwing en het groene karakter van het gebied.

2. Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

Door de aanwezigheid van enkele karakteristieke panden, de open ruimte tussen de bebouwing en het groene karakter vormt dit gebied, in relatie tot andere dorpscentra, een uitzondering met een geheel eigen belevingswaarde. Dit wordt als waardevol ervaren. Van belang is tenminste behoud en versterking van dit straatbeeld.

Door Stedenbouwkundig Adviesbureau A. Welmers BV is een concept-structuurschets ontwikkeld. Deze geeft onder meer voor dit hoofdgebied de ruimtelijke ontwikkeling aan.

3. Welstandsniveau

Het toe te passen welstandsniveau is **1**. Dit betekent dat alle beoordelingsaspecten van deze aspectgroep moeten voldoen aan de criteria. Afwijkingen van deze criteria zijn slechts mogelijk wanneer het plan een overduidelijke meerwaarde voor de omgeving krijgt. Een afwijking behoeft een zorgvuldige motivering van de welstandscommissie.

De achterkanten zijn welstandsniveau 2.

4. Toe te passen welstandscriteria

- De welstandscriteria altijd hanteren in combinatie met de algemene criteria.
- Ten minste behoud en versterking van het bestaande straatbeeld.
- Bouwplannen dienen zoveel mogelijk aan te sluiten bij de uiterlijke verschijningsvorm van de bestaande bebouwing. Dit voor wat betreft maat en schaal, vorm en gebaar, stijl en detail en materiaal en kleur.
- Rekening dient te worden gehouden met de uitgangspunten, zoals opgenomen in de concept-structuurschets Sterksel welke is opgesteld door Stedenbouwkundig Bureau A. Welmers BV.

Hoofdgebied: Alle rijks- en gemeentelijke monumenten

1. Beschrijving gebied

Het betreft de in de bijlage van dit hoofdgebied aangegeven panden in de gemeente Heeze-Leende

- a. Heeze
- b. Leende
- c. Sterksel

2. Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

Rijks- en gemeentelijke monumenten zijn dat niet voor niets. Ze vertegenwoordigen een bepaalde cultuurhistorische waarde.

Vanwege het feit dat het rijks- en gemeentelijke monumenten betreffen is het vanzelfsprekend dat, naast de bescherming die de Monumentenwet 1988 biedt, ook uit oogpunt van welstandszorg extra bescherming wordt geboden. Verbouwen aan een rijks- en gemeentelijke monument is volgens de Woningwet nooit bouwvergunningvrij, op zijn minst licht-bouwvergunningplichtig. Gehecht wordt aan het feit dat deze rijks- en gemeentelijke monumenten in hun oorspronkelijke staat bewaard blijven. Daarom dienen alle verbouwplannen voor gelegd te worden aan de welstandscommissie. Afdoening door middel van sneltoetscriteria is dan ook niet mogelijk.

3. Welstandsniveau

Het toe te passen welstandsniveau is 1. Dit betekent dat alle beoordelingsaspecten van de aspectgroep moeten voldoen aan de criteria. Afwijkingen van deze criteria zijn slechts mogelijk wanneer het plan een overduidelijke meerwaarde voor de omgeving krijgt. Een afwijking heeft een zorgvuldige motivering van de welstandscommissie.

4. Toe te passen welstandscriteria

- De welstandscriteria altijd hanteren in combinatie met de algemene criteria.
- Ten minste behoud van de oorspronkelijke staat van de bestaande rijks- en gemeentelijk monumenten.
- Licht-bouwvergunningplichtige bouwplannen dienen aan de welstandscommissie te worden voorgelegd.

Bijlage: Hoofdgebied alle rijks- en gemeentelijke monumenten

Lijst rijksmonumenten

Heeze

Object

Woning

Jachthuis

Pastorie Martinusparochie

R.K. H. Martinuskerk

Kasteel Heeze, Eymerich

Stalgebouwen bij kast

Duiventoren

Hekwerk

Sluiswerken

Bruggen

Toegangshek

Druivenkas

Voormalige boerderij

Ned. Hervormde kerk

Fabrieksvilla

Woonhuis

Boerderij

Dienstwoning N.S.

Korenmolen St. Victor

Dienstwoning N.S.

Adres

Boschlaan 9 en 10

Boschlaan 31

Boschlaan 20-22-24-26

Jan Deckersstraat 22

Jan Deckersstraat 24

Kapelstraat 25

"

"

"

"

"

"

"

Kapelstraat 29

Kapelstraat 50

Kapelstraat 116

Kapelstraat 120

Kerkhof 13

Leenderweg 1

Leenderweg 14

Oude Stationsstraat 24

Leende

Pastorie St. Petrus Banden

R.K. Kerk St. Petrusbanden

Woonhuis

Kapel

Dienstgebouw staatsbosbeheer

Woonhuis/Voormalige brouwerij

Boerderij

Boerderij

Boerderij

Dorpstraat 48

Dorpstraat 50

Dorpstraat 99

Heerstraat bij nr.4

Oostrikkerdijk 1

Oostrikkerdijk 17a

Oostrikkerdijk 26

Riesten 2

Boerderij
Boerderij
Boerderij
Landhuis
Boerderij
Boerderij
Tolhuis

Strijperstraat 38
Strijperstraat 42
Strijperstraat 44
Valkenswaardseweg bij 48
Zaalstraat 1
Zaalstraat 6
Zevenhuizen 1

Lijst gemeentelijke monumenten

Heeze

Woonhuis
Boerderij
Woonhuis
Voormalige school
Woonhuis
Gemeenschapscentrum De'n Toversnest
Hulp Postkantoor
Boerderij
Café De Zwaan
Woonhuis
Woonhuis
Voormalige school
Woonhuis

Geldropseweg 47-49
Ginderover 16
Ginderover 45
Jan Deckersstraat 6-6a
Jan Deckersstraat 9-11
Jan Deckersstraat 26
Jan Deckersstraat 29-31
Kapelstraat 17
Kapelstraat 23
Kapelstraat 81
Kapelstraat 110
Schoolstraat 2
Vondellaan 2

Leende

Geen gemeentelijke monumenten

Sterksel

Klooster en boerderij Providentia
Boerderij
R.K. Kerk + graftombe
Pastorie
Woonhuis
Villa
Kruisbeeld
Spoorwachterswoning
Veldkapel
Villa
Beeld d'n Os
Kapel

Albertlaan 19
Averbodeweg 6-6a
Beukenlaan 1
Beukenlaan 2
Beukenlaan 30
Dreef 2
Jagerspad/Heezerweg ong.
Oostrikkerweg 1
Pandijk ong.
Past. Thijssenlaan 4
Past. Thijssenlaan ong.
Ten Brakeweg ong.

Hoofdgebiet: alle woonwijken die als uitbreidingsplan zijn gebouwd

1. Beschrijving gebied

In **Heeze** zijn dat de bestemmingsplannen: Kom Heeze, Ginderover, Weibossen, Engelse Tuin, Nieuwe Hoeven, Kaarsvelden en De Zegge.

In **Leende** zijn dat de bestemmingsplannen: Kom Leende, Breedvennen, Pomperich, Broekerstraat 73, Halfeind I.

In **Sterksel** zijn dat de bestemmingsplannen: Kom Sterksel en Weiakkers.

De in dit hoofdgebiet gelegen bestemmingsplannen zijn als uitbreidingsplan ontwikkeld. Dit om de sterke bevolkingsaanwas, met name na de tweede wereldoorlog, op te vangen. Een aantal is als zogenaamde "tuinwijk" ontworpen (Engelse tuin in Heeze). De menselijke maat en de individuele woning zijn belangrijk: veel groen, elk huis heeft een tuin en het zorgvuldig vormgeven van de overgang van de privé-ruimte naar de openbare ruimte. De meeste bestemmingsplannen zijn echter als gewone woonwijk ontworpen. Ze hebben een overzichtelijk, rustig en relatief groen karakter. Nergens is sprake van hoogbouw (meer dan vier woonlagen).

Vele woningen zijn eigen woning bezit en onder architectuur gebouwd. Typisch is dat de bebouwing een afspiegeling is van de tijd waarin ze gebouwd is. De zogenaamde rijtjeswoningen (woningwet-woningen) zijn in Heeze-Leende in de minderheid.

2. Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

Van waarde is de rust die de bebouwde omgeving in het beschreven gebied uitstraalt. Dit wordt veroorzaakt door de meestal ruime percelen waarop de bebouwing staat, het vele groen, de afwezigheid van hoogbouw en vrijwel overal aanwezige zorgvuldig vormgegeven overgang van de privé-ruimte naar de openbare ruimte. Nergens bestaat er een stedelijke sfeer van veel bebouwing op te weinig vierkante meters. Het vrijstaand bouwen moet kenmerkend blijven. Heeze-Leende is dan ook een gewilde woongemeente.

Voor Leende en Sterksel zijn concept-structuurschetsen gereed die de ruimtelijke ontwikkeling van, onder meer, dit hoofdgebiet aangeven.

3. Welstandsniveau

Het toe te passen welstandsniveau is **3 (de voor- en zijkanten)**. Dit betekent dat enkele beoordelingsaspecten van deze aspectgroep moeten voldoen aan de criteria. Er wordt basiskwaliteit gevraagd. Afwijkingen van deze criteria zijn mogelijk wanneer deze in dienst staan van het plan zelf.

De achterkanten zijn welstandsniveau 4: welstandsvrij.

4. Toe te passen welstandscriteria.

- De welstandscriteria altijd hanteren in combinatie met de algemene criteria.
- Het open ruimtelijke en groene landelijke karakter van de woonwijken behouden en waar mogelijk versterken.
- Behoud van het dorpse karakter: veel vrijstaand; dus geen rijtjeswoningen op stedelijke schaal.
- Geen grootschalige bouwmassa's.

- Rekening dient te worden gehouden met de uitgangspunten, zoals opgenomen in de concept-structuurschets Leende en Sterksel welke is opgesteld door Stedenbouwkundig Adviesbureau A. Welmers BV.

Hoofdgebied: verbindings- en ontsluitingswegen

1. Beschrijving gebied

In **Heeze** zijn dat de volgende wegen: Geldropseweg, Oude Stationsstraat, Leenderweg, Nieuwendijk, Ginderover, Somerenseweg, Sterkselseweg

In **Leende** zijn dat de volgende wegen: Langstraat, Oostrikkerdijk, Zevenhuizen, Valkenswaardseweg.

In **Sterksel** zijn dat de Heezerweg, Beukenlaan en de Pastoor P. Thijssenlaan.

Deze wegen vormen van oudsher de verbindingssassen tussen de diverse kerkdorpen. De langs deze wegen gelegen bebouwing bestaat in het algemeen uit oudere panden zoals vrijstaande woningen, aaneen gebouwde woningen, winkels met of zonder woning, langgevelboerderijen met of zonder een agrarische bestemming en een enkel bedrijf.

Over deze wegen vindt de ontsluiting plaats van en naar de kerkdorpen en het daar achter gelegen achterland. Het zijn drukke verkeersroutes.

2. Waardebepaling, ontwikkeling en beleid.

Opvallend is de afwisseling in de bebouwing in de vorm van traditionele regionale architectuur tot modernere ingrepen die over het algemeen passen in het straatbeeld. Het karakter is dorps en landelijk. Dit wil de gemeente behouden en waar mogelijk versterken. Typisch is dat hoe verder je uit de kern van een dorp verwijderd raakt hoe meer open plekken zich tussen de bebouwing bevinden. Er is geen stedelijke hoogbouw en -bebouwingsdichtheid. Op een enkele plek is de maat van de bebouwing te grof van maat en schaal (Langstraat te Leende). Dit doet afbreuk aan de kleinschaligheid van de bebouwing bij entree van het dorp Leende.

Door Stedenbouwkundig Adviesbureau A. Welmers BV is voor Leende en Sterksel een concept-structuurschets ontwikkeld. Deze geeft onder meer voor een aantal wegen gelegen in dit hoofdgebied de ruimtelijke ontwikkeling aan.

3. Welstandsniveau

Het toe te passen welstandsniveau is **2 (de voor – en zijkanten)**. Dit betekent dat de meeste beoordelingsaspecten van deze aspectgroep moeten voldoen aan de criteria. Afwijkingen van deze criteria zijn mogelijk mits goed gemotiveerd en mits geen afbreuk aan de kwaliteit van de omgeving wordt gedaan.

Voor de achterkanten is het welstandsniveau 3. Dit betekent dat enkele beoordelingsaspecten van deze aspectgroep moeten voldoen aan de criteria. Er wordt basiskwaliteit gevraagd. Afwijkingen van deze criteria zijn mogelijk wanneer deze in dienst staan van het plan zelf.

4. Toe te passen criteria.

- De welstandscriteria altijd hanteren in combinatie met de algemene criteria.
- Het dorps en landelijke karakter behouden en zo mogelijk versterken.
- Geen stedelijke bebouwingsdichtheid en –hoogbouw.
- De ruimtelijke openheid tussen bebouwing, hoe verder je van het centrum van een dorp af bent, behouden.

- Geen grootschalige bouwmassa's bij de entree's van de dorpen. (On-)mogelijkheden bestemmingsplan?)
- Rekening dient te worden gehouden met de uitgangspunten, zoals opgenomen in de concept-structuurschets Leende en Sterksel welke is opgesteld door Stedenbouwkundig Adviesbureau A. Welmers BV.

Hoofdgebied: Bedrijventerreinen De Poortmannen en Breedvennen

1. Beschrijving gebied

In de gemeente Heeze-Leende zijn twee hoogwaardige industrieterrein, te weten: De Poortmannen in Heeze en Breedvennen in Leende. Eerstgenoemde is groter van maat en schaal. Daar is ook de meer zwaardere industrie te vinden. De Poortmannen bestaat eigenlijk uit twee delen: een enkele tientallen jaren bestaand deel (industrieweg) en een in de jaren negentig ontwikkeld deel (de Boelakkers en de Geestakkers). Op enkele percelen na is het gehele industrieterrein uitgegeven. Het recentelijk ontwikkelde deel bestaat uit typische industriële bebouwing van de jaren negentig met of zonder bedrijfswoning. Op enkele plekken is extra aandacht voor vormgeving zodat die bebouwing de aandacht trekt.

De Breedvennen is ontwikkeld in de jaren negentig met eveneens de voor die jaren karakteristieke architectuur. Typisch is het idee "woning met bedrijfsruimte" op relatief kleine percelen. Dit bedrijventerrein is nagenoeg geheel uitgegeven.

Beide bedrijventerrein liggen niet direct aan hoofdontsluitingswegen en liggen als het ware uit het zicht.

2. Waardebepaling, ontwikkeling en beleid.

Het oudere deel van het industrieterrein De Poortmannen ontbeert allure. De onsluitingsweg naar de weg Ginderover komt uit op dit deel. Kleur en materiaalgebruik zijn gedateerd. Uitstraling heeft het in de jaren negentig ontwikkelde deel, welk deel meer achter in het terrein is gelegen. De gemeente hecht aan bedrijventerreinen met allure. Deze vormen trekkers voor de bedrijven zelf alsmede de gemeente.

Moderne architectuur met gevoel voor vorm en gebaar en materiaal en kleur draagt daar aan bij.

3. Welstandsniveau.

Het toe te passen welstandsniveau is 3. Dit betekent dat enkele beoordelingsaspecten van deze aspectgroep moeten voldoen aan de criteria. Er wordt basiskwaliteit gevraagd. Afwijkingen van deze criteria zijn mogelijk wanneer deze in dienst staan van het plan zelf.

4. Toe te passen welstandscriteria.

- De welstandscriteria altijd hanteren in combinatie met de algemene criteria.
- Nieuwbouw, ook in het oudere deel van de Poortmannen, vorm geven met moderne architectuur met name op het gebied van vorm en gebaar, materiaal en kleur.

Hoofdgebied: Buitengebied

1. Beschrijving gebied.

Het buitengebied van de gemeente Heeze-Leende omvat alle gebied met uitzondering van de overige genoemde hoofdgebieden. In grote lijnen betreft het het landelijk gebied dat buiten de bebouwde kommen van de kernen Heeze, Leende en Sterksel is gelegen.

Naast de vele agrarische bedrijven en burgerwoningen, een aantal (grote) bedrijven en campings liggen verspreid enkele oude enclaves van woningen, te weten Kerkhof en Ven in Heeze en de Renhoek in Leende.

In het centrale deel van het gebied vindt met name landbouw en veeteelt plaats met de daaraan gerelateerde bebouwing. Deze vormt een afspiegeling van de tijd waarin ze is opgericht: verspreid staande langgevelboerderijen met name in Heeze en Leende, ontginningsboerderijen voornamelijk in Sterksel en de hier en daar meestal grootschalig opgerichte modernere bedrijven.

Het westelijk en het noordoostelijk deel van het buitengebied bestaat voornamelijk uit natuurgebied (bos en heide) met alleen functionele bebouwing. Hier door heen lopen druk bereden fietsroutes.

2. Waardebepaling, ontwikkeling en beleid.

Waardevol zijn de in het buitengebied gelegen natuurgebieden. Ze fungeren niet alleen als "groene long" voor de stadsregio, maar zijn uit toeristisch oogpunt van groot belang en vormen zo een van de trekkers voor de economie van de gemeente. Uit cultuurhistorisch oogpunt zijn eveneens waardevol de vele bewaard gebleven langgevelboerderijen en de enkele oude verspreid staande woonenclaves. Het centrum van het buitengebied geeft een gevoel van ruimtelijke openheid af en toe verstoord door te grootschalige bedrijven. Belangrijk is dat in te passen bebouwing zich voegt naar wat passend is in de omgeving. Dit voor wat betreft maat en schaal, vorm en gebaar, stijl en detail en materiaal en kleur.

De nog uit te voeren "reconstructie van het buitengebied" zal een aantal bedrijven treffen. Wat de impact daar van is, is nu nog niet te zeggen. Zonering van landbouwonwikkelingsgebieden biedt echter nieuwe kansen.

3. Welstandsniveau.

Het toe te passen welstandsniveau is 3. Dit betekent dat enkele beoordelingsaspecten van deze aspectgroep moeten voldoen aan de criteria. Er wordt basiskwaliteit gevraagd. Afwijkingen van deze criteria zijn mogelijk wanneer deze in dienst staan van het plan zelf.

Bebouwingsconcentraties (zoals aangegeven in het nieuwe plan buitengebied) zijn welstandsniveau 2. Dit betekent dat de meeste beoordelingsaspecten van deze aspectgroep moeten voldoen aan de criteria. Afwijkingen van deze criteria zijn mogelijk mits goed gemotiveerd en mits geen afbreuk aan de kwaliteit van de omgeving wordt gedaan.

4. Toe te passen welstandscriteria.

- De welstandscriteria altijd hanteren in combinatie met de algemene criteria.
- De in te passen bebouwing dient zich te voegen naar wat passend is in de omgeving. Dit voor wat betreft maat en schaal, vorm en gebaar, stijl en detail en materiaal en kleur.
- Verbouwingen aan langgevel- en de ontginningsboerderijen dienen zoveel mogelijk gerelateerd te zijn aan hun oorspronkelijke karakter.

Hoofdgebied: Bijzondere bebouwing

1. Beschrijving gebied.

Het betreft de in de bijlage van dit hoofdgebied aangegeven bijzondere bebouwing in de gemeente Heeze-Leende.

2. Waardebepaling, ontwikkeling en beleid.

De in de bijlage opgenomen bijzondere bebouwing vertegenwoordigen alle een bepaalde waarde. Dat kan van cultuurhistorische aard zijn (bijvoorbeeld gemeenschapshuis d'n Toversnest), markante architectuur vertegenwoordigen (bijvoorbeeld Hof van Leende), vanwege de grootschaligheid van de bebouwing (bijvoorbeeld Epilepsiecentrum Kempenhaeghe) of de situering op een zichtlocatie (aan doorgaande -of een ontsluitingsweg, bijvoorbeeld gemeenschapscentrum d'n Toversnest). Ze zijn vaak een herkenningspunt in de omgeving.

3. Welstandsniveau.

Het toe te passen welstandsniveau is **2 (de voor- en zijkanten)**. Dit betekent dat de meeste beoordelingsaspecten van deze aspectgroep moeten voldoen aan de criteria. Afwijkingen van deze criteria zijn mogelijk mits goed gemotiveerd en mits geen afbreuk aan de kwaliteit van de omgeving wordt gedaan.

De achterkanten is niveau 3. Dit betekent dat enkele beoordelingsaspecten van deze aspectgroep moeten voldoen aan de criteria. Er wordt basiskwaliteit gevraagd. Afwijkingen van deze criteria zijn mogelijk wanneer deze in dienst staan van het plan zelf.

4. Toe te passen welstandscriteria.

- De welstandscriteria altijd hanteren in combinatie met de algemene criteria.
- Markante/eigentijdse architectuur is toegestaan.
- Ten minste behoud van bestaande architectuur.

Bijlage: Hoofdgroep bijzondere bebouwing.

Heeze:

- Epilepsiecentrum Kempenhaeghe
- NS Station
- Conferentiecentrum Kapellerput
- Bejaardencentrum St. Nicasius
- Bureau Thuiszorg Kempenstreek
- Gemeenschapscentrum d'n Toversnest
- Kinderdagverblijf Pilidou
- Kinderdagverblijf Joepie
- Peuterspeelzaal De Mierenhoop
- Openbare basisschool De Trumakkers
- R.K. Basisschool Bergerhof
- R.K. Basisschool Dirk Hezius
- R.K. Basisschool Merlebos
- Crematorium
- Rouwcentrum
- Manege Meulendijks aan de Strabrechtseheideweg

Leende:

- Hof van Leende
- Algemeen Maatschappelijk Werk Dommelregio
- Basisschool De Triangel
- Basisschool St.Jan
- Kinderdagverblijf Boefje
- Peuterspeelzaal 't Championneke
- Peuterspeelzaal 't Peuterhofke
- Manege De Molenberg aan de Valkenswaardseweg

Sterksel:

- Epilepsiecentrum Providentia
- Dorpshuis De Valentijn
- Kriya Yoga Centrum
- R.K. Basisschool Sterksel
- Zorghotel

Deze bijzondere bebouwing is te vinden op de plattegrond van Heeze-Leende onder "Bijzonderhedenlijst".

Hoofdgebied: woonwagenlocaties

1. Beschrijving gebied.

Woonwagenlocaties

Lambrekven (Heeze) en Maarheezerweg-noord (Leende).

2. Waardebepaling, ontwikkeling en beleid.

Slechts een enkele sportaccommodatie is in het zicht gelegen van een drukke openbare weg, te weten Manege de Molenberg, het ruitterterrein aan de Muggenberg en sportcentrum De Pompenmaker. De overige accommodaties zijn vaak beschut achter begroeiing of niet langs belangrijke doorgaande routes gelegen. Bebouwing is meestal puur functioneel en zoveel mogelijk "passend in de omgeving" opgericht. Daarbij is met name niet opvallend materiaal- en kleurgebruik van belang.

3. Welstandsniveau

Het toe te passen niveau is **3**. Dit betekent dat enkele beoordelingsaspecten van deze aspectgroep moeten voldoen aan de criteria. Er wordt een basiskwaliteit gevraagd. Afwijkingen van deze criteria zijn mogelijk wanneer deze in dienst staan van het plan zelf.

4. Toe te passen welstandscriteria.

- De welstandscriteria altijd hanteren in combinatie met de algemene criteria.
- De op te richten bebouwing moet functioneel zijn en ten dienste staan van het plan zelf.
- Niet opvallend materiaal- en kleurgebruik toepassen.

Hoofdgebied: welstandsvrije gebieden

1. Beschrijving gebied.

De gemeente Heeze-Leende heeft gekozen voor een vijftal welstandsvrije gebieden, te weten:

- a. Camping Heezerenbosch aan Heezerenbosch te Heeze met uitzondering van de woning en restaurant aan Heezerenbosch;
- b. Camping Recreanova aan de Albertlaan te Sterksel met uitzondering van de (dienst-) woning.
- c. Alle sportterreinen, te weten:

Leende:

- Sportpark De Groote Speel aan de Hans van Breukelenweg;
- Schietterrein St. Catharina en St. Barbara aan de Hans van Breukelenweg;
- Golfbaan Haviksoord aan de Maarheezerweg Noord;
- Schietterrein Gilde St. Jan en Baptista aan het Strijperpad;
- Schietterrein St. Jacob en St. Anna aan Langstraat.

Heeze:

- Sportcentrum De Pompenmaker;
- Sportpark Lambrek aan Sterkselseweg;
- Sportpark Weibossen aan de Ds. Kremerstraat;
- Ruitterrein met hal aan de Muggenberg;
- Schietterrein Gilde St. Agatha aan de Strabrecht;
- Schietterrein St. Jorisgilde aan het St. Jorispad.

Sterksel:

- Sportpark de Hemelrasten aan Vlaamseweg

- d. Achterkanten in alle woonwijken die als uitbreidingsplan zijn gebouwd.

e. Overige niet gebiedsgebonden bouwwerken: onder het maaiveld gelegen kelders, niet-overdekte zwembaden niet meer dan 1 m. boven het maaiveld, gelegen op het achtererf van woningen op meer dan 1 m. van de weg of openbaar groen, dierenverblijven e.d. niet hoger dan 1 m. en een maximale oppervlakte van 2m², vlaggenmast (maximaal 1 per perceel), Airco units aan de achterzijde van wooneenheden, speeltoestellen, tuinmeubilair aan de achterkant op ingeloten situaties, hellingbanen, noodtrappen aan de achterzijde, vijverbakken lager dan 1 m boven het maaiveld, niet overdekte jacuzzi's, whirlpools e.d. bij woningen aan de achterkant op ingeloten situaties, antirampalen met een maximale hoogte van 1 m.

2. Waardebepaling, ontwikkeling en beleid.

Beide campings en de sportterreinen liggen verscholen achter begroeiing en zijn niet of nauwelijks vanaf de openbare weg zichtbaar. De achterkantsituaties in de woonwijken zijn ook niet of nauwelijks zichtbaar vanaf de openbare weg. De onder e. genoemde bouwwerken zijn

van ondergeschikte betekenis. Het is dan ook niet zinvol om voor deze groepen als overheid welstandseisen te stellen.

3. Welstandsniveau.

Het toe te passen welstandsniveau is **4**.

In bedoelde gebieden worden bouwplannen niet preventief getoetst aan redelijke eisen van welstand. Alleen bij excessen kan repressief getoetst worden.

