

Welstandsnota

Veldhoven 2008

3^e wijziging, alleen tekst, exclusief afbeeldingen

Ontwerp, juni 2010

Welstandsnota

Veldhoven 2008

3^e wijziging, alleen tekst, exclusief afbeeldingen

Ontwerp juni 2010

Wijzigingen juni 2010 met geel gemarkeerd

Welstandsnota 2008

- Vastgesteld door de raad van de gemeente Veldhoven op 16 december 2008
 - 1^e wijziging vastgesteld op 9 februari 2010
 - 2^e wijziging vastgesteld op 27 mei 2010
 - 3^e wijziging vastgesteld op ... 2010
-

Inhoudsopgave

DEEL A	7
CRITERIA	7
0. De Welstandsnota	1
1. Welstandsvrij	3
1.1 Welstandsvrije gebieden en objecten	3
1.2 Excessenregeling	4
2. Veel voorkomende bouwwerken	7
2.1 Categorieën	7
2.2 Aan- en uitbouwen	8
2.3 Bijgebouwen (vrijstaand) en overkappingen	10
2.4 Kozijn- en gevelwijzigingen	12
2.5 Dakkapellen	14
2.6 Erfafscheidingen	16
2.7 Rolhekken, luiken en rolluiken	18
3. Algemene en gebiedsgerichte welstandscriteria	19
3.1 Algemene welstandscriteria	21
Algemene criteria voor het omgevingsbeeld (A)	22
Algemene criteria voor het bebouwingsbeeld (B)	23
3.2 Gebiedsgerichte welstandscriteria	24
(H) - Historisch gegroeide gebieden	25
(H1) - Historische kernen	28
(H2) - Historische linten	29
(H3) - Historische dorpen	31
(W) - Planmatig ontworpen woongebieden	33
(W1) - Dorpsuitbreidingen	35
(W2) - Planmatige uitbreidingen	37
(W3) - Het nieuwe bouwen	39
(W4) - Kleinschaligheid	41
(W5) - Jaren '80 en '90	43
(W6) - Thematische in- en uitbreidingen	45
(W7) - Individuele woningbouw, vrije kavels	47
(B) - Bedrijventerreinen	49
(G) - Groene gebieden	53
(G1) - Structuurbepalend groen	55
(G2) - Buitengebied	56
(G3) - Recreatie en vakantiewoningen	57
(G4) - Sportcomplexen en groen	58
(T) - Bijzondere bebouwingsthema's	59
(T1) - Citycentrum Veldhoven	61
(T2) - Instituten en instellingen	62
(T3) - Thematische bebouwing en complexen	63

4. Specifieke Objecten	65
4.1 (O1 en O2) Monumenten en beeldbepalende panden	66
4.2 (O3) - Architectonische ensembles	68
4.3 (O4) - Ontwikkelingsgebieden	70
4.4 (O5) - Stimuleringsgebieden	71
4.5 Reclame-uitingen	72
4.6 Dakopbouwen	74
4.8 (GSM-)Antennes	77
4.9 Welstandscriteria standplaatsen	78
-	79
DEEL B	79
TOELICHTING	79
5. Inleiding tot welstand	81
6. Het ruimtelijk / visuele karakter van Veldhoven	85
7. Ruimtelijk beleid	97
8. Welstandsbeleid niveaus en criteria	99
9. Het procedurele kader	105
10. Slotbepalingen	109
-	111
BIJLAGEN	111
Bijlage 1 - Begrippenlijst	113
Bijlage 2 – Overzicht monumenten en beeldbepalende panden	119
Bijlage 3 – Reglement op de gemeentelijke welstandsadvisering	123

DEEL A

CRITERIA

0. De Welstandsnota

Wanneer u wilt bouwen of verbouwen, moet uw plan wellicht getoetst worden aan welstandseisen. In de Welstandsnota Veldhoven 2008 is aangegeven of u moet voldoen aan welstandscriteria en wat deze criteria zijn. In deel A van de nota is aangegeven wat de welstandscriteria zijn. Deel B van de nota geeft een toelichting op deze welstandscriteria.

Aan de welstandstoetsing zitten twee kanten:

- Welke bouwwerken worden getoetst en door wie? (de categorieën);
- Waaraan worden bouwwerken getoetst (de welstandscriteria).

In deel A van de Welstandsnota wordt op beide kanten ingegaan.

De kern van het welstandsbeleid is dat voor bouwwerken **drie** verschillende categorieën gelden:

1. geen welstandstoets;
2. reguliere welstandstoets;
3. welstandstoets voor specifieke objecten.

Alle bouwwerken zijn in te delen in één van deze categorieën. Voor categorieën gelden verschillende welstandscriteria. Ook verschilt de wijze waarop de welstandscriteria getoetst worden.

Grofweg is de indeling zo gemaakt dat:

1. ongeschikte bouwwerken en bouwwerken in sommige gebieden (bijvoorbeeld delen van bedrijventerreinen) in principe niet getoetst worden aan welstandseisen;
2. kleine veelvoorkomende bouwwerken (zoals dakkapellen, erfafscheidingen) in beginsel een reguliere welstandstoets kennen, uitgevoerd door de welstandscommissie, maar dat de welstandscommissie de toetsing van deze objecten eventueel kan mandateren aan een (of meerdere) ambtenaren;
3. grotere of meer ingrijpende bouwwerken een reguliere toets kennen, uitgevoerd door de welstandscommissie aan de hand van algemene en gebiedsgerichte welstandscriteria;
4. specifieke bouwwerken (zoals monumenten, reclame) getoetst worden aan een aparte lijst met criteria.

Voor u kunt bepalen aan welke criteria uw aanvraag dient te voldoen, is het van belang te bepalen in welke categorie het bouwwerk valt. Aan het begin van de verschillende hoofdstukken uit deel A (welstandsvrij, **veel voorkomende bouwwerken**, reguliere welstandstoets en specifieke bouwwerken) staat beschreven wanneer uw aanvraag in de betreffende categorie past. Vervolgens worden in deze hoofdstukken de criteria gegeven waaraan voldaan moet worden. Bij twijfel of om zeker te zijn van de juiste procedure is het altijd verstandig de gemeente vooraf te raadplegen.

In deel B van de nota worden de criteria uit deel één uitgelegd en verantwoord. Dit deel bevat ook het procedurele kader waarin is opgenomen hoe de welstandscommissie werkt. Daarnaast wordt uiteengezet hoe bij nieuwe ontwikkelingen door middel van welstand gestuurd zal worden.

1. Welstandsvrij

De gemeente Veldhoven heeft een aantal gebieden en objecten aangewezen waarvoor geen welstandstoets geldt. Het gaat daarbij om de volgende vier gevallen:

1. *welstandsvrije gebieden;*
2. *welstandsvrije zones bij woningen;*
3. *projectmatige woningbouw-ontwikkelingen;*
4. *chalets en stacaravans op recreatieterreinen.*

Naast de bovengenoemde welstandsvrije categorieën is de welstandstoets niet van toepassing op de vergunningsvrije bouwwerken. In de Wet **algemene bepalingen omgevingsrecht** en het **"Besluit omgevingsrecht" (kortweg Bor)** is bepaald dat veel voorkomende kleine bouwwerken, aan de zij- en achterzijde van de woning, in bepaalde gevallen vergunningsvrij zijn. Deze bouwwerken hoeven vooraf niet te worden getoetst aan redelijke eisen van welstand. U kunt via de internetsite van het Ministerie van VROM (<http://www.vrom.nl>) bepalen of uw bouwwerk aan te merken is als vergunningsvrij.

Ook kan er sprake zijn van activiteiten die niet zijn aan te merken als 'bouwen' maar die wel een grote impact hebben op het uiterlijk van gebouwen of bouwwerken of de openbare ruimte.

In afwijking van de door de gemeente aangewezen welstandsvrije gebieden en objecten kunnen vergunningvrije bouwwerken en overige aanpassingen aan bouwwerken of de openbare ruimte achteraf wel worden getoetst aan redelijke eisen van welstand op basis van de in dit hoofdstuk opgenomen excessenregeling.

1.1 Welstandsvrije gebieden en objecten

1. Welstandsvrije gebieden

Op de welstandskaart is Veldhoven verdeeld in verschillende gebieden. Ieder gebied kent een eigen karakteristiek en heeft bijbehorende welstandseisen. Op de kaart zijn een aantal gebieden aangegeven die "welstandsvrij" zijn. Voor die gebieden gelden dan ook geen welstandscriteria. Indien u wilt bouwen in een welstandsvrij gebied wordt uw bouwplan niet aan redelijke eisen van welstand getoetst en hoeft u uw bouwplan dus niet aan de welstandscommissie voor te leggen.

2. Welstandsvrije zones bij woningen

Indien het bouwwerk zich achter de voorgevel bevindt, op een achtererf of zijerf dat niet grenst aan de openbare ruimte en de bouwhoogte van de bebouwing niet hoger is dan 3,20 m¹, is er geen (verplichte) welstandstoets. De achterkanten en zijkanten, die niet grenzen aan het openbaar gebied zijn welstandsvrij. Voor bouwwerken aan de voorkant of zij- en achterkanten grenzend aan het openbaar gebied en voor bouwwerken met een bouwhoogte hoger dan 3,20 m¹, geldt wel een welstandstoets. Als er tussen een perceel en een openbare weg een strook groen ligt, dan is het niet de bedoeling dat het perceel direct welstandsvrij wordt. Wanneer deze groenstrook minder breed is dan vijf meter, is het perceel toch welstandsplichtig.

NB! Welstandsvrije zones zijn niet van toepassing op monumenten en beeldbepalende panden en in het buitengebied (G2)

3. Projectmatige woningbouw in uitbreidingsgebieden

Het ontwikkelen van nieuwe woonwijken of –buurten is een complex proces. Aan deze bouwplannen liggen vrijwel altijd stedenbouwkundige plannen ten grondslag. Veelal is ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld, waarin is aangegeven welke uitstraling de bebouwing moet krijgen. In enkele gevallen wordt een beeldkwaliteitsplan vertaald in welstandscriteria, zodat de welstandscommissie de bouwaanvragen kan toetsen. In de meeste gevallen kan echter direct getoetst worden aan het beeldkwaliteitsplan. Deze toets wordt verricht door de stedenbouwkundige of supervisor van het plan. In die gevallen komt de welstandscommissie dus niet in beeld. Het is raadzaam om in het beeldkwaliteitsplan criteria te formuleren die in de fase na realisatie (de beheersituatie) moeten gelden. Bij de periodieke herziening van de Welstandsnota kunnen die criteria worden opgenomen in de nota. Indien geen beeldkwaliteitsplan is opgesteld, gelden de gebiedsgerichte en/of algemene criteria uit de Welstandsnota.

4. chalets en stacaravans op recreatieterreinen

Voor chalets en stacaravans gelegen op recreatieterreinen in de gemeente Veldhoven geldt geen welstandstoets. Deze bouwwerken zijn welstandsvrij. Overige bebouwing op de recreatieterreinen is wel welstandsplichtig.

1.2 Excessenregeling

Omschrijving en uitgangspunten

Veel voorkomende kleine bouwplannen kunnen onder bepaalde voorwaarden vergunningvrij zijn. Dat houdt in dat zo'n specifiek veel voorkomend klein bouwplan niet vooraf getoetst wordt (let wel: niet hoeft te worden getoetst) aan redelijke eisen van welstand. Deze bouwwerken moeten echter wel voldoen aan minimale welstandseisen, om niet ernstig in strijd te zijn met redelijke eisen van welstand. Volgens artikel 13a van de Woningwet kunnen burgemeester en wethouders de eigenaar van een bouwwerk dat "in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand" aanschrijven om die strijdigheid op te heffen. Volgens dat zelfde artikel 13a van de Woningwet moeten de criteria hiervoor, als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onderdeel b, van die wet in de welstandsnota opgenomen zijn. Deze "excessenregeling" is niet bedoeld om op voorhand de plaatsing van een bouwwerk tegen te gaan.

De excessenregeling ziet overigens niet alleen toe op situaties waar sprake is van 'bouwen'. Van ernstige strijd met redelijke eisen van welstand kan ook sprake zijn wanneer helemaal geen sprake is van bouwen. De criteria in de welstandsnota hebben namelijk niet alleen betrekking op de gevolgen van bouwen, maar meer in het algemeen op het uiterlijk van een bouwwerk of standplaats, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan. Ook de enkele wijziging van het uiterlijk van een bouwwerk, door het wijzigen van de kleurstelling, het aanbrengen van rolhekken, luiken en/of rolluiken of van reclame, kan betekenen dat het uiterlijk van dat bouwwerk op zichzelf, of in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand. In zijn algemeenheid zijn daarom hierna criteria opgenomen waarbij sprake zal kunnen zijn van ernstige strijd met redelijke eisen van welstand, ook wanneer de vraag of sprake is van bouwen niet op voorhand positief te beantwoorden is.

Wanneer er sprake is van ernstige strijd met redelijke eisen van welstand, als bedoeld 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 (meestal en in beginsel) niet inhouden het weer afbreken van het gerealiseerde veel voorkomende kleine bouwplan, maar slechts het opheffen van de ernstige strijd met redelijke eisen van welstand daarvan (bijvoorbeeld door aanpassing, verplaatsing of kleurverandering daarvan).

Van het opheffen van die ernstige strijd met redelijke eisen van welstand en van de zekerheid dat vergunningvrije bouwwerken in elk geval niet (meer) in strijd zijn met redelijke eisen van welstand, is sprake als die veel voorkomende kleine bouwwerken in overeenstemming gebracht worden of zijn met de welstandscriteria voor de betreffende categorie van lichtvergunningplichtige bouwwerken.

1a.1 Excessenregeling

Van ernstige strijd met redelijke eisen van welstand zal in elk geval sprake zijn bij:

- 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; bijvoorbeeld door het op onevenwichtige wijze aantasten van een aanwezig architectonische monumentaliteit of (spiegel-)symmetrie;
- armoedig materiaalgebruik, waaronder ook materialen waarvan bekend is dat die onevenredig "lelijk" verouderen en/of de een groot contrast vormen met de kwalitatief betere materialen van de bestaande bebouwing;
- toepassen 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 daarvoor vooral ook de gebiedsgerichte criteria);
- elke ingreep waardoor een wijziging van een gevelbeeld het uiterlijk van een bouwwerk zodanig beïnvloedt dat dit als gevolg daarvan in strijd is met redelijke eisen van welstand.

In alle gevallen betreft het hier dus punten los van de vraag of naar de letter van de wet sprake is van bouwen. Waar het in dit geval om gaat is het uiterlijk van het bouwwerk, door enige ingreep die dat uiterlijk zodanig beïnvloedt dat op zichzelf, of in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand.

De excessenregeling is niet van toepassing op welstandsvrije gebieden en objecten zoals bijvoorbeeld de welstandsvrije zones bij woningen. Daar zijn immers geen redelijke eisen van welstand van toepassing.

Voorbeelden van bouwen ernstig in strijd met redelijke eisen van welstand

Voorbeelden waaraan hierbij gedacht zou kunnen worden – en waaruit blijkt dat de hiervoor genoemde verwijzingen naar “wat in de omgeving gebruikelijk is” en bijgevolg naar gebiedsgerichte criteria bijzonder van belang zijn – zijn bijvoorbeeld storende en ernstige in strijd met redelijke eisen van welstand geplaatste dakkapellen, door van “wat in de omgeving gebruikelijk is” afwijkende vorm en/of plaats van die dakkapellen.

Daar waar een vergunningvrije dakkapel geplaatst wordt op het individuele dakvlak van een woning die deel uitmaakt van een woningblok, kan in een enkel geval sprake zijn van redelijke eisen van welstand, waar dat in een ander geval niet zo is.

Een dergelijk (voorbeeld) laat zich als volgt beschrijven:

Een vergunningvrije dakkapel is altijd afgedekt met een plat dak. Wordt zo’n dakkapel geplaatst op een woningblok, waarvan de achtergevel op een prominente plaats in het zicht ligt, zoals dat voor kan komen bij een open strokenverkaveling, dan kan zo’n dakkapel ernstig in strijd zijn met redelijke eisen van welstand, in het geval waarbij deze geplaatst wordt tussen allemaal een derde met een schuin dak afgedekte dakkapellen, of duidelijk niet strokend (niet op één doorgaande horizontale lijn) met andere dakkapellen in het dakvlak. Gebeurt dit zelfde bij een woning die deel uit maakt van een zogenaamd gesloten bouwblok (zodat geen sprake is van zichtbaarheid vanaf de openbare weg) dan is zo’n dakkapel niet ernstig in strijd met redelijke eisen van welstand. Zeker wanneer al sprake is van een menging van verschillende typen dakkapellen of van dakkapellen die niet strokend geplaatst zijn, kan de enkele plaatsing van de nieuwe dakkapel niet zodanig zijn dat daarmee sprake is van een (toename van) ernstige strijd met redelijke eisen van welstand. Deze overwegingen illustreren daarmee ook waar en wanneer de zogenaamde “precedenten en trendsetters” een bijzondere rol zullen kunnen spelen bij de beoordeling of een bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand en of er sprake is van ernstige strijd met redelijke eisen van welstand.

2. Veel voorkomende bouwwerken

2.1 Categorieën

Als het bouwwerk niet is aan te merken als welstandsvrij, geldt beginsel de reguliere welstandstoets. De algemene- en gebiedsgerichte criteria zijn in sommige gevallen echter nog vrij algemeen. Daarom zijn in dit hoofdstuk voor enkele categorieën van veel voorkomende bouwwerken specifieke welstandscriteria opgenomen. Deze welstandscriteria zijn zo concreet dat de welstandscommissie er voor kan kiezen de toetsing van deze categorieën van bouwwerken te mandateren aan een of meerdere ambtenaren. Voor de volgende categorieën van veel voorkomende bouwwerken zijn specifieke welstandscriteria opgenomen:

- aan- en uitbouwen aan de voorkant;
- bijgebouwen en overkappingen aan de voorkant;
- kozijn- en gevelwijzigingen;
- dakkapellen aan de voorkant;
- erfafscheidingen;
- rolhekken;
- luiken en rolluiken.

Voor deze bouwwerken geldt dat een bouwplan in ieder geval niet strijdig is met de redelijke eisen van welstand wanneer:

- het bouwwerk voldoet aan de door de gemeente vastgestelde specifieke welstandscriteria, of;
- het bouwwerk bij vervanging qua plaatsing en vormgeving identiek is aan het oorspronkelijke bouwwerk, mits de vervanging geen gevolg is van repressief welstandstoezicht (toezicht achteraf), of;
- Het bouwwerk qua plaatsing en vormgeving identiek is aan een in het betreffende bouwblok of straat eerder (afgelopen 3 jaar) door de Welstandscommissie als precedent aangemerkt exemplaar (bij gelijkvormige kapvorm en woningtype). Aan vergunningsvrije bouwwerken kunnen geen rechten worden ontleend.

Als het bouwplan niet voldoet aan de opgenomen specifieke welstandscriteria zal het bouwplan door de welstandscommissie alsnog getoetst worden aan de algemene en gebiedsgerichte welstands criteria, zoals opgenomen in hoofdstuk 3.

2.2 Aan- en uitbouwen

Omschrijving en uitgangspunten

Een aan- of uitbouw is een grondgebonden toevoeging van een bouwlaag aan een gevel van een gebouw. Het bestemmingsplan treedt bij de vergunningsplichtige aan- en uitbouwen in eerste instantie regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen. Aan- en uitbouwen worden in grote aantallen gerealiseerd. Als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte zijn ze bepalend voor het straatbeeld. Om het straatbeeld te respecteren en intact te houden, dient er bij de mogelijke toepassing van aan- en uitbouwen aan de voorkant een bufferzone aanwezig te zijn tussen gevel en straat.

De gemeente streeft in gebieden met een samenhangende karakteristiek naar een herhaling van gelijkvormige exemplaren, die passen bij het karakter van de straat en de gebouwen. Belangrijk is dat de contour en het silhouet van het oorspronkelijke gebouw of bouwblok zichtbaar blijft en dat de aan- of uitbouw qua uitstraling en volume ondergeschikt is aan het oorspronkelijke gebouw.

Welstandscriteria voor aan- en uitbouwen

Een aan- of uitbouw is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande **specifieke welstandscriteria** wordt voldaan. Voldoet een aan- of uitbouw niet aan onderstaande criteria of is sprake van een bijzondere situatie of gereede twijfel aan de toepasbaarheid van de specifieke welstandscriteria, dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een monument of een als zodanig op de welstandskaart aangegeven beeldbepalend pand zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

Algemeen:

- de specifieke welstandscriteria zijn niet van toepassing op bouwwerken gelegen bij een monument en karakteristiek gebouw, gelegen in de gebieden als aangegeven op de bouwstenenkaart;
- de aan- of uitbouw is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw; geen secundaire aan- of uitbouw (bijvoorbeeld aan een bestaande aan- of uitbouw).

Maatvoering:

aan de zijgevel:

- de hoogte is niet hoger dan 0,25 meter boven de eerste bouwlaag/vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw en de aan- of uitbouw blijft onder de gootlijn van het hoofdgebouw;
- de breedte van de aan- of uitbouw bedraagt maximaal de breedte van de oorspronkelijke zijgevel.

aan de voorgevel:

- de hoogte is niet hoger dan 0,25 meter boven de eerste bouwlaag/vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw en de aan- of uitbouw blijft onder de gootlijn van het hoofdgebouw;
- de breedte van de aan- of uitbouw bedraagt maximaal 50% van de breedte van de oorspronkelijke voorgevel.

vormgeving:

- de aan- of uitbouw is vormgegeven in een bouwlaag met een rechthoekige plattegrond of een op de situatie afgestemde plattegrond;
- de aan- of uitbouw is plat afgedekt;
- de aan- of uitbouw heeft geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten.

materiaal en kleur:

- het materiaal- en kleurgebruik, de gevels, kozijnen en profielen zijn gelijk aan het materiaal- en kleurgebruik, de gevels, kozijnen en profielen van het hoofdgebouw;
- de aan- of uitbouwen bestaan uit minimaal 20% en maximaal 75% openingen/glasvlak.

2.3 Bijgebouwen (vrijstaand) en overkappingen

Omschrijving en uitgangspunten

Een bijgebouw of overkapping is een grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag. Een bijgebouw staat los op het erf van het hoofdgebouw. De overkapping staat los op het erf, tegen het hoofdgebouw of tegen het bijgebouw aan. Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regelend op wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen. Als bijgebouwen en overkappingen zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, zijn ze voor het straatbeeld bepalend.

De gemeente streeft in principe naar een bescheiden uiterlijk van bijgebouwen en overkappingen. De materialen en kleuren van gevels en dakvlakken zijn afgestemd op die van het hoofdgebouw, er is sprake van een eenvoudige kapvorm en er zijn geen onnodig grote dakoverstekken of versieringen. Bijgebouwen moeten qua uitstraling en volume ondergeschikt zijn aan het oorspronkelijke hoofdgebouw en afgestemd worden op het karakter van het hoofdgebouw of de erfinrichting.

Welstandscriteria voor bijgebouwen (vrijstaand) en overkappingen

Een bijgebouw of overkapping aan de voorkant is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande **specifieke welstandscriteria** wordt voldaan. Voldoet een bijgebouw of overkapping niet aan criteria of is sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de **specifieke welstandscriteria**, dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een karakteristiek gebouw zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

algemeen:

- de specifieke welstandscriteria zijn niet van toepassing op bouwwerken gelegen bij een monument en gelegen in de gebieden als aangegeven op de bouwstenenkaart.

plaatsing en aantal:

- een bijgebouw of overkapping is niet op het voorerf geplaatst;
- een bijgebouw of overkapping is minimaal twee meter terugliggend ten opzichte van de voorgevel van het hoofdgebouw geplaatst;
- een bijgebouw of overkapping moet, mits deze gelegen is naar het openbare gebied, minimaal één meter van de zijdelingse erfgrans liggen;
- overkappingen hebben minimaal twee open zijden.

vormgeving:

- een bijgebouw of overkapping is vormgegeven in een bouwlaag met een rechthoekige plattegrond;
- een bijgebouw of overkapping is plat afgedekt;
- een bijgebouw of overkapping heeft geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten.

materiaal en kleur:

- het materiaal- en kleurgebruik, de gevels, kozijnen en profielen zijn gelijk aan het materiaal- en kleurgebruik, de gevels, kozijnen en profielen van het hoofdgebouw of afgestemd op het tuinkarakter (metselwerk of hout);
- bij integratie met erfafscheiding is het materiaal- en kleurgebruik gelijk aan de erfafscheiding;
- bijgebouwen bestaan uit maximaal 75% openingen/glasvlak.

2.4 Kozijn- en gevelwijzigingen

Omschrijving en uitgangspunten

Van een kozijn- of gevelwijziging is sprake bij het nieuw plaatsen, veranderen of verplaatsen van een kozijn, kozijninvulling, luik of gevelpaneel. Omdat de opbouw en indeling van de gevel een belangrijk onderdeel is van de architectonische vormgeving van het gebouw en/of de straatwand, moeten ook de kozijn- of gevelwijzigingen zorgvuldig worden ingepast. De samenhang en ritmiek in straatwanden mag niet worden verstoord door incidentele kozijn- of gevelwijzigingen. Met name een kozijn- of gevelwijziging in de voorgevel of zijgevel, indien deze gekeerd is naar de weg of het openbaar groen, vraagt om een zorgvuldige vormgeving. Een kozijn- of gevelwijziging moet passen bij het karakter van het hoofdgebouw en de karakteristiek van de omgeving. Een naoorlogse woning vraagt bijvoorbeeld om andere vormgeving dan een historisch pand uit de 19e eeuw. Wijzigingen in de gevel die contrasteren met het hoofdgebouw of de directe omgeving zullen altijd aan de welstandscommissie voorgelegd.

Welstandscriteria voor kozijn- of gevelwijzigingen

Een kozijn- of gevelwijziging is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande **specifieke welstandscriteria** wordt voldaan. Voldoet een kozijn- of gevelwijziging niet aan onderstaande criteria of is sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de **specifieke welstandscriteria**, dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een karakteristiek gebouw zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd. Wijzigingen aan de voorgevel of zijgevel als deze gekeerd is naar de weg of openbaar groen zijn van grote invloed op het straatbeeld.

algemeen:

- de specifieke welstandscriteria zijn niet van toepassing op bouwwerken gelegen bij een monument en gelegen in de gebieden als aangegeven op de bouwstenenkaart.

maatvoering;

- de oorspronkelijke maatvoering van de kozijnen en ramen is behouden.

vormgeving:

- de gevelopeningen zijn niet geblindeerd met panelen of schilderwerk.

nadere criteria voor de voorkant:

- de gevelwijziging blijft in overeenstemming met de architectuur/tijdsbeeld.

oorspronkelijke gevel;

- de samenhang en ritmiek van de straatwand wordt door de plaatsing/verandering/verplaatsing niet verstoord;
- de gevel van de begane grond en verdiepingen blijft samenhangend;
- bestaande lateien, onderdorpels, raamlijsten, speklagen en/of rollagen zijn in originele staat of in ieder geval in overeenstemming met de vormtaal van andere in de gevel voorkomende lateien, onderdorpels raamlijsten, speklagen en/of rollagen.

materiaal en kleur:

- het materiaal- en kleurgebruik is overeenkomstig de reeds aanwezige materialen en kleuren van vergelijkbare bouwdelen van het hoofdgebouw.

2.5 Dakkapellen

Omschrijving en uitgangspunten

Een dakkapel is een ondergeschikte uitbouw in de kap, bedoeld om de lichttoetreding te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten. Dakkapellen zijn, als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, voor het straatbeeld bepalend. Later toegevoegde dakkapellen zijn zelden een verrijking van het straatbeeld. Wanneer het mogelijk is zal de welstandscommissie dan ook adviseren de dakkapel aan de achterkant van de woning aan te brengen (op het achter- of zijdakvlak als het zijerf of- gevel niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen).

Dakkapellen moeten een ondergeschikte toevoeging zijn aan een dakvlak. Het plaatsen van een dakkapel mag dus niet ten koste gaan van de karakteristiek van de kapvorm. Een dakkapel mag daarom nooit domineren in het silhouet van het dak en moet de noklijn van het dak, afhankelijk van straatprofiel, vanaf de weg zichtbaar blijven. Bovendien moet de ruimte tussen dakkapel en goot voldoende zijn. Bij meerdere dakkapellen op een doorgaand dakvlak streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn. Herhaling binnen een blok (van dezelfde architectuur/bouwstijl) brengt rust en samenhang.

Welstandscriteria voor dakkapellen

Een dakkapel is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande welstandscriteria wordt voldaan. Voldoet een dakkapel niet aan onderstaande criteria of is sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de criteria, dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een karakteristiek gebouw zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

algemeen:

- de specifieke welstandscriteria zijn niet van toepassing op bouwwerken gelegen bij een monument en gelegen in de gebieden als aangegeven op de bouwstenenkaart;
- een dakkapel mag nooit geplaatst worden op een bijgebouw of een aan- of uitbouw.

plaatsing en aantal:

- minimaal 0.50 meter dakvlak boven en aan weerszijde van de dakkapel en minimaal 0,50 meter onder de dakkapel. Afstand tot boven en onderkant dak verticaal gemeten, afstand tot zijkant gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel).

maatvoering:

- de hoogte van de dakkapel bedraagt maximaal 60% van de in het verticale dakvlak geprojecteerde hoogte van het dakvlak, met een maximum van 1.50 meter, gemeten vanaf de voet dakkapel tot bovenzijde boeiboord of daktrim;
- breedte in totaal (van alle dakkapellen) maximaal 50% van de breedte van het dakvlak met een maximum van 3,00 m1 per dakkapel; de breedte van een dakkapel wordt daar gemeten waar deze het grootst is (incl. overstekken).

vormgeving:

- de dakkapel is plat afgedekt;
- de dakkapel heeft geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten.

materiaal en kleur:

- het materiaal- en kleurgebruik, de kozijnen en profielen zijn gelijk aan het materiaal- en kleurgebruik, de kozijnen en profielen van het hoofdgebouw;
- er is geen sprake van opvallend/contrasterend kleurgebruik.

2.6 Erfafscheidingen

Omschrijving en uitgangspunten

Een erfafscheiding is een bouwwerk, bedoeld om het erf af te bakenen van een naastgelegen erf of van de openbare weg. Erfafscheidingen aan de openbare weg zijn van grote invloed op de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente streeft een rommelige indruk door een te grote verscheidenheid aan erfafscheidingen te voorkomen. Vooral in nieuwbouwwijken is dit een belangrijk punt, omdat het groen hier de eerste jaren nog niet volgroeid is. Erfafscheidingen moeten passen bij het karakter van de omgeving. Bijvoorbeeld in het buitengebied zijn dichte, gebouwde erfafscheidingen vaak storend. Hier dient bij voorkeur te worden gewerkt met hagen en windsingels, eventueel in combinatie met onopvallend open gaaswerk zonder puntdraad. In sommige gevallen is een open hekwerk ook voorstelbaar, zoals bij landgoederen. Erfafscheidingen moeten op een zorgvuldige en professionele manier worden geplaatst en moeten worden gemaakt van duurzame materialen. Een lange, gesloten, slecht onderhouden schutting wekt het gevoel op van verloedering en sociale onveiligheid. Begroeide hekwerken en beplantingen hebben een open en vriendelijke uitstraling.

Welstandscriteria voor erfafscheidingen

Het plaatsen van een erf- of perceelafscheiding is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande **specifieke welstandscriteria** wordt voldaan. Voldoet een erf- of perceelafscheiding niet aan onderstaande criteria of is sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de **specifieke welstandscriteria** dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een karakteristiek gebouw zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

algemeen:

- de specifieke welstandscriteria zijn niet van toepassing op bouwwerken gelegen bij een monument en gelegen in de gebieden als aangegeven op de bouwstenenkaart.

vormgeving:

- de vormgeving van de erfafscheiding is afgestemd op de erfafscheiding van het belendende perceel, tenzij deze niet voldoet aan de hier genoemde specifieke welstandscriteria voor erf- en perceelsafscheidingen;
- gazen hekwerken zijn toegestaan.

materiaal en kleur:

- er is sprake van terughoudend materiaal- en kleurgebruik. Contrast met bebouwing in de omgeving moet worden vermeden;
- kleur en materiaal aansluitend op erfafscheiding van naburig perceel, tenzij deze niet voldoet aan de hier genoemde specifieke welstandscriteria voor erf- en perceelsafscheidingen;
- de erfafscheiding mag niet bestaan uit betonplaten, kunststof, staalplaten, golfplaten, damwandprofielen, rietmatten of vlechtschermen;
- er is geen sprake van felle contrasterende kleuren.

2.7 Rolhekken, luiken en rolluiken

Rolhekken, luiken en rolluiken zijn voorzieningen om ruiten van gebouwen tegen inbraak en vandalisme te beschermen. Deze nuttige voorzieningen kunnen de omgeving echter ook een onherbergzaam aanzien geven, hetgeen verloedering juist in de hand werkt. Voor woningen is het toepassen van rolhekken, luiken en rolluiken altijd vergunningsvrij. Voor gebouwen anders dan woningen en woongebouwen echter niet in alle gevallen. Juist in winkelgebieden zijn de problemen met deze anti-inbraak en anti-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 specifieke welstandscriteria wordt voldaan. Voldoet een rolhek, luik of rolluik niet aan onderstaande criteria of is sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de specifieke welstandscriteria, dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een karakteristiek gebouw zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

algemeen:

- de specifieke welstandscriteria zijn niet van toepassing op bouwwerken gelegen bij een monument en gelegen in de gebieden als aangegeven op de bouwstenenkaart.

plaatsing:

- de rolhekken, luiken en rolluiken zijn minimaal 2.00 meter teruggelegen van de uitwendige scheidingsconstructie (pui) of aan de binnenzijde van de uitwendige scheidingsconstructie (pui), mits:
 - minimaal 70% bestaat uit glasheldere doorkijkopeningen;
 - ingetogen kleurgebruik of kleuren harmoniserend zijn met het interieur/gevel.
- aan de buitengevel mits:
 - voor minimaal 90% bestaand uit glasheldere doorkijkopeningen;
 - rolkasten, geieidingen en rolhekken in de gevel worden ingepast.

materiaal en kleur:

- er is sprake van ingetogen kleurgebruik of kleuren harmoniërend met de gevel.

3. Algemene en gebiedsgerichte welstandscriteria

Als het bouwwerk vergunningplichtig is, **niet welstandsvrij is (hoofdstuk 1) en er gelden geen specifieke welstandscriteria (hoofdstuk 2 en 4)**, dient het getoetst te worden aan de algemene welstandscriteria (3.1) en de aanvullende gebiedsgerichte criteria (3.2). De algemene welstandscriteria zijn ook van toepassing op **veel voorkomende** bouwwerken die niet voldoen aan de **specifieke welstandscriteria**.

Vangnet

Het kan voorkomen dat een bouwwerk in strijd is met de algemene en/of gebiedsgerichte criteria, maar dat dit bouwwerk toch een waardevolle en kwalitatieve toevoeging vormt voor de omgeving en/of het gebouw waarbij zij wordt opgericht. Als oplossing voor dit soort situaties is een vangnet gebruikt door het toevoegen van de regel: "De criteria gelden, tenzij sprake is van een bijzondere situatie en gerede twijfel mag bestaan aan de toepasbaarheid van de genoemde criteria". Bij het gebruik van dit vangnet dient deugdelijk gemotiveerd te worden waarom een uitzondering wordt gemaakt op de gestelde criteria. Deze afwijkingsbevoegdheid is gebaseerd op art. 4:84 Algemene wet bestuursrecht.

Ontwikkelingen en beeldkwaliteitplannen

Bouwplannen in gebieden waar een beeldkwaliteitsplan van toepassing is, zullen zowel aan dat beeldkwaliteitsplan als aan de Welstandsnota worden getoetst. Daarbij prevaleren de bepalingen uit het beeldkwaliteitsplan indien deze strijdig zijn met de (vaak meer algemene) criteria uit de Welstandsnota. De onderstaande beeldkwaliteitplannen maken onderdeel uit van deze nota:

Beeldkwaliteitsplan Meerstraat, "Wie springt eruit"

Losse bijlage bij 'bestemmingsplan Uitwerkingsplan Meerstraat'

Ter visie: 16 maart 2007 t/m 26 april 2007

Koningshoeven

Hoofdstuk 5 van de toelichting van bestemmingsplan 'Koningshoeven'.

Ter visie: 25 mei 2007 t/m 25 juli 2007

Rosep

Hoofdstuk 4 van de toelichting van bestemmingsplan 'Rosep'.

Ter visie: 16 juni 2006 t/m 27 juli 2006

Beeldkwaliteitsplan Zandven

Losse bijlage bij bestemmingsplan 'Werken Zandven'

Ter visie: 2 maart 2007 t/m 12 april 2007

Springplank

Hoofdstuk 4 van 'bestemmingsplan 'Zonderwijk, herziening Springplank'

Ter visie: 28 april 2006 t/m 8 juni 2006

Habraken

Hoofdstuk 6 van "bestemmingsplan Habraken"

Ter visie: 30 september 2005 t/m 10 november 2005

Habraken, fase 2

Hoofdstuk 4, paragraaf 8 van 'uitwerkingsplan Habraken fase II'

Ter visie: 10 augustus 2007 t/m 20 september 2007

Beeldkwaliteitsplan Oerle-zuid

Door gemeenteraad vastgesteld als 2^e wijziging Welstandsnota 2008 op 27 mei 2010.

3.1 Algemene welstandscriteria

De algemene welstandscriteria kunnen gezien worden als vrij universele kwaliteitsprincipes. De algemene criteria dienen als algemeen aandachtspunt bij het bouwen in de gemeente. Het zijn de criteria waar het college van burgemeester en wethouders bij hun beslissing en de welstandscommissie in haar advies altijd op kunnen terugvallen (vangnet). De algemene criteria benoemen datgene wat in algemene zin redelijk is bij de welstandstoets.

Voor Veldhoven zijn de algemene welstandscriteria ingedeeld in een tweetal onderdelen:

A. *Omgevingsbeeld*

Een bouwwerk moet zich voegen in de karakteristiek van het gebied, tenzij deze ligt op een beeldbepalende locatie dan wel de functie van het bouwwerk een afwijking tot de omgeving rechtvaardigt. Richtinggevend is het vigerend ruimtelijk beleid, en met name de bestemmingsplannen. Daarin kan zijn aangegeven dat een specifieke samenhang of markering gewenst is. Ook grotere ontwikkelingslocaties kunnen afwijken van de bestaande karakteristiek van de omgeving. In gegeven gevallen is een vernieuwende architectuur mogelijk. Het gaat om de verhoudingen van het bouwwerk in schaal, vorm en massaopbouw ten opzichte van de verhoudingen in de omgeving, zoals die tot uitdrukking komen in de stedenbouwkundige context van gebouwen, landschap en openbare ruimte.

B. *Bebouwingsbeeld*

De ingreep moet ondergeschikt ten opzichte van het bestaande bouwwerk zijn. Wanneer de ingreep een contrast vormt ten opzichte van het bestaande bouwwerk, moet deze een hogere kwaliteit opleveren. Het gaat om de verschijningsvorm van een gebouw of gebouwen in zijn uitdrukking, herkenbaarheid, interne verhoudingen tussen verschillende delen van het gebouw en de esthetische kwaliteiten van de architectonische schoonheid. De verhoudingen en detaillering van het gebouw dienen adequaat, evenwichtig en consequent van opbouw te zijn.

Algemene criteria voor het omgevingsbeeld (A)

Er is sprake van het voldoen aan redelijke eisen van welstand wanneer voldaan wordt aan de volgende eisen:

- het bouwwerk behoudt of versterkt de kwaliteit van de stedenbouwkundige en landschappelijke omgeving en de openbare ruimte;
- er wordt voldoende uitdrukking gegeven aan belangrijke stedenbouwkundige plekken, zoals knopen, oriëntatiepunten, routes en de beschreven kenmerken van het bebouwde gebied en het landschap;
- bij locaties aan de randen van de bebouwde kom is voldoende aandacht geschonken aan de relatie tussen de bebouwde kom en het buitengebied;
- bij bebouwing die duidelijk hoger is dan gemiddeld, wordt rekening gehouden met de effecten hiervan op grotere afstand en aan de voet van de bebouwing (zichtbaarheid, sky-line en dergelijke.);
- de stedenbouwkundige structuur (inclusief de verkavelingstructuur) blijft herkenbaar of wordt herkenbaar gemaakt;
- specifieke samenhangen tussen groen ingerichte ruimtes en daarin staande bebouwing worden gerespecteerd;
- er is geen belemmering van belangrijke zichtlijnen of doorzichten;
- het bouwwerk keert zich niet af van zijn omgeving;
- het ontwerp houdt in alle opzichten rekening met de kenmerkende architectuur van aan- en omliggende gebouwen, vooral als het in de nabijheid ligt van specifieke architectonische ensembles of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- de detaillering, materiaalkeuze en kleurstelling afgestemd zijn op de omgeving;
- erfafscheidingen zijn naar vorm en materiaalgebruik passend bij de kenmerkende architectuur van aan- en omliggende gebouwen.

Deze criteria gelden tenzij sprake is van een bijzondere situatie en gerede twijfel mag bestaan aan de toepasbaarheid van de genoemde criteria.

Algemene criteria voor het bebouwingsbeeld (B)

Er is sprake van het voldoen aan redelijke eisen van welstand wanneer voldaan wordt aan de volgende eisen:

- het bouwwerk geeft met zijn gevel(s) een (duidelijk) herkenbare en passende bijdrage aan het openbare gebied waaraan het bouwwerk grenst;
- er is aandacht gegeven aan de rol die een dakvlak en het silhouet van de dakvorm krijgen in relatie tot omliggende gebouwen;
- de verschillende delen van het bouwwerk zijn in hun uiterlijke verschijningsvorm logisch en samenhangend;
- het heeft een evenwichtige opzet in maatverhoudingen, dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen;
- er bestaat samenhang tussen de verschillende onderdelen, zoals onder andere de massa('s), gevels en details van het bouwwerk of van de bouwwerken;
- er wordt rekening gehouden met de relatie tussen het maaiveld en de gevel en tussen de gevel en het dak;
- de opbouw van de gevels is herkenbaar en consequent, waarbij een evenwicht tussen helderheid en complexiteit in het gevelbeeld bestaat;
- bij verbouw staan de ingrepen aan het bouwwerk in goede verhouding tot elkaar en tot het bouwwerk in het geheel;
- er sprake is van een duidelijke herkenbare hoofdtoegang;
- de detaillering, reliëf, textuur, materiaalkeuze en kleurstelling zijn in relatie tot de totale verschijningsvorm van het bouwwerk vormgegeven;
- er wordt rekening gehouden met associaties die bepaalde vormen oproepen in de sociaal-culturele context.

Deze criteria gelden tenzij sprake is van een bijzondere situatie en gerede twijfel mag bestaan aan de toepasbaarheid van de genoemde criteria.

3.2 Gebiedsgerichte welstandscriteria

De gebiedsgerichte welstandscriteria vormen een aanvulling op de algemene welstandscriteria en benoemen specifieke lokale kwaliteiten die van belang zijn bij de welstandstoets van bouwplannen. Beoogd wordt de soms specifieke, unieke en authentieke relatie tussen vormgeving en de geografische plek recht te doen. Terughoudendheid is op zijn plaats om creativiteit en vernieuwing, die soms voor de leefbaarheid noodzakelijk zijn, voldoende ruimte te geven. Er dient rekening te worden gehouden met het feit dat de algemene criteria altijd van toepassing blijven. Bij strijdigheid of in geval van gerede twijfel, gelden ze boven de gebiedscriteria. De komende jaren zullen aanvullingen gedaan worden op het gebiedsgerichte beleid. Bijvoorbeeld omdat bij een gebieds(her)ontwikkeling nieuwe kenmerken ontstaan. Indien nodig zullen deze opgenomen worden in de Welstandsnota.

Gebiedsindeling en welstandskaart

Op basis van voor de welstand relevante karakteristiek van het omgevings- en bebouwingsbeeld kan voor de gemeente Veldhoven een indeling gemaakt worden in de volgende vijf gebiedstypen:

- Historische gegroeide gebieden (H);
- Planmatig ontworpen woongebieden (W);
- Bedrijventerreinen (B);
- Groene gebieden (G);
- Gebieden met bijzondere bebouwingsschema's (T).

Hierbinnen wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende deelgebieden. De (deel)gebieden zijn weergegeven op de welstandskaart. Naast gebieden staan op de kaart de volgende objecten aangegeven:

- Monumenten;
- Beeldbepalende panden;
- Ontwikkelingsgebieden;
- Stimuleringsgebieden;
- Architectonische ensembles.

Deze objecten zijn beschreven in hoofdstuk 4 (objectcriteria) van de Welstandsnota.

Gebiedsvreemde bouwwerken

De verschillende gebiedstypen in Veldhoven zijn gebaseerd op de stedenbouwkundige en architectonische kenmerken. De gebieden zijn echter lang niet altijd homogeen. Ieder gebied zal in meer of mindere mate, gebiedsvreemde bebouwing kennen. Afwijkende op zich zelf staande complexen, bijzondere bebouwing op bijzondere plekken of latere invullingen op vrijkomende percelen voldoen vaak niet (volledig) aan de beschreven ruimtelijke karakteristiek van een gebied.

Bij reguliere bouwaanvragen die betrekking hebben op dergelijke gebiedsvreemde bebouwing, geldt dat de ingreep altijd afgestemd moet worden op de eigen bouwstijl van het pand of complex. De algemene welstandscriteria zijn daarbij van toepassing. Daarnaast kunnen, indien het pand te plaatsen is binnen de beschrijving van een ander gebiedstype, de betreffende kenmerken van toepassing worden verklaard. Deze afwijkingen dienen echter altijd helder onderbouwd en gemotiveerd te worden.

Op de volgende pagina's is per deelgebied aangegeven welke specifieke criteria gelden en aan welke gebiedskenmerken (omgevingsbeeld en bebouwingsbeeld) voldaan moet worden.

(H) - Historisch gegroeide gebieden

De historische gebieden bestaan uit de vier historische kernen binnen de bebouwde kom van Veldhoven (Zeelst, Meerveldhoven, Veldhoven-dorp, Oerle), de twee agrarische dorpen buiten de bebouwde kom (Zandoerle en Heers) en de verschillende dorpslinten tussen de kernen. Op basis van de ruimtelijke karakteristieken van de historische gebieden is een onderscheid gemaakt in drie deelgebieden:

- Historische kernen (H1);
- Historische linten (H2);
- Historische dorpen (H3).

De gebiedsindeling is ingetekend op de welstandskaart.

Meer informatie en een beschrijving van de gebieden is te vinden in deel B van de Welstandsnota.

In de historische gebieden is het welstandsbeleid gericht op het behoud en (waar mogelijk) versterken van de aanwezige kwaliteiten. Daarbij wordt getoetst aan de volgende criteria in samenhang met de gebiedskenmerken van de verschillende deelgebieden.

(H) - Historisch gegroeide gebieden

Gebiedsgerichte welstandscriteria - ambitie behoud en versterken

Er is sprake van het voldoen aan redelijke eisen van welstand wanneer voldaan wordt aan de volgende eisen::

- het bouwplan past in en is afgestemd op de in het omgevings- en bebouwingsbeeld beschreven kenmerken en met het bouwplan blijven deze kenmerken behouden of worden deze versterkt;
- voldoende rekening wordt gehouden met cultuurhistorische en landschappelijke karakteristieken;
- voldoende rekening wordt gehouden met de specifieke op de locatie voorkomen de aspecten.

De volgende aspecten zijn van belang met betrekking tot de context, het omgevingsbeeld en stedenbouwkundige elementen:

- Plaatsing en situering:
 - onderlinge positie (bijvoorbeeld: in een rooilijn, wisselend, trapsgewijs, gérend);
 - onderlinge afstand (bijvoorbeeld: gesloten, half gesloten, vrijstaand, open);
 - richting (bijvoorbeeld: langs, dwars, wisselend, onbepaald).
- Bebouwingsstructuur:
 - verkavelingopzet (bijvoorbeeld: blokverkaveling, strokenverkaveling, rijverkaveling en dergelijke);
 - typologie (bijvoorbeeld: grondgebonden/appartement);
 - parcelering (zichtbaar onderscheid in het kavelpatroon);
 - erfopbouw (samenhang van de erfafscheiding met gebouw en de opbouw en situering van het erf in het buitengebied).
- Bouwmassa:
 - silhouet/dakvorm (type dakvorm of afronding bovenzijde massavorm);
 - opbouw (bijvoorbeeld: enkelvoudig, samengesteld, homogeen, gevarieerd);
 - bebouwingskarakter (bijvoorbeeld: individueel, bebouwingseenheid/blok);
 - plasticiteit en vorm (bijvoorbeeld: kantig, vloeiend, vrij, expressief).
- Maat en schaal:
 - relatieve omvang (kleinschalig, grootschalig);
 - repetitie (bijvoorbeeld: herhaling van een elementen).

(H) - Historisch gegroeide gebieden

De volgende aspecten zijn van belang met betrekking tot het gebouw zelf, de bouwkundige en architectonische elementen (het bebouwingsbeeld):

- Samenhang onderdelen:
 - verhouding hoofdgebouw met bijgebouwen (bijvoorbeeld boerderij met stallen, samenstellende delen van een schoolgebouw).
- Gevel:
 - gerichtheid (naar de publieke ruimte toe gericht of er vanaf gekeerd, tweezijdig gericht (bij een hoek);
 - geleding (belijning/reliëf), (bijvoorbeeld: verticaal, horizontaal, evenwichtig, indifferent, wisselend);
 - compositie (vorm- en maatverhouding, mate van open of gesloten gevelvlak, symmetrie);
 - opbouw (bijvoorbeeld: plint, middendeel en kroonlijst).
- Materiaal en kleur:
 - geaardheid materiaal (bijvoorbeeld: glanzend, transparant, mat, dof, spiegelend);
 - type materiaal (bijvoorbeeld: overwegend metselwerk, beton, hout, gebakken dakpannen, koper etc);
 - kleurtoon (bijvoorbeeld: donker, gevarieerd, onbepaald, licht, eventueel specifiek te benoemen bijvoorbeeld streekgebonden kleur).
- Detail en ornament.

Deze criteria gelden tenzij sprake is van een bijzondere situatie en gerede twijfel mag bestaan aan de toepasbaarheid van de genoemde criteria.

(H1) - Historische kernen

(H1) - Historische kernen

Omgevingsbeeld:

- functioneel gemengd gebied met naast wonen diverse voorzieningen en voormalige bedrijfsbebouwing;
- slingerend verloop van straten en perceelsgrenzen geven, samen met een verspringende rooilijn, een informeel beeld met visueel besloten ruimtes;
- de dorpskern wordt gevormd door een 'brink';
- doorgaand karakter van straten, continuïteit in routes;
- percelen zijn veelal over de volledige breedte bebouwd, waardoor een gesloten straatwand ontstaat;
- de pandsgewijze bebouwing is georiënteerd op de straat en grenst hier direct aan, waardoor een directe overgang bestaat tussen het openbare en het privégebied.

Bebouwingsbeeld:

- samenhang in straatbeeld door overwegend historische bebouwing en eenheid in de afwisseling van pandsgewijze invulling;
- diversiteit aan gebouwentypen, vooral uit het eind van de 19de en begin van de 20ste eeuw:
 - historische woningen, landarbeidershuisjes en bedrijfsgebouwen nu met onder meer horeca en winkels.
- latere (meer grootschalige) invullingen:
 - geschakelde gezinswoningen, appartementgebouwen met winkels uit het laatste kwart van de 20ste eeuw en instellingen.
- afwisselend straatbeeld door individueel vormgegeven panden, verschillen in bouwstijl en functie;
- eenvoudige hoofdmassa en bouwhoogte van één tot twee lagen met kap, appartementen gebouwen aan elkaar van drie lagen;
- verschillende kapvormen, veel zadeldaken met de nok parallel aan de straat, ook wolfseind, samengestelde kappen en mansardedaken;
- duidelijke gevelbeëindiging en opbouw met plint, midden en top;
- verticale geleding van de gevel met grote staande ramen;
- verfijnde, ambachtelijke detaillering;
- vooral donkere, rode baksteen, natuursteen accenten en stucwerk;
- keramische pannen of leien;
- overwegend witte of lichte kozijnen en accenten.

(H2) - Historische linten

Omgevingsbeeld:

- hoofdzakelijk individuele woningen met incidenteel andere functies;
- slingerend verloop van straten en perceelsgrenzen geven samen met een verspringende rooilijn een informeel beeld;
- doorgaand karakter van straten, continuïteit in routes;
- door vrijstaande ligging zijn groene ruimtes en doorzichten tussen de bebouwing aanwezig;
- de pandsgewijze bebouwing is georiënteerd op de weg, een voortuin scheidt de bebouwing van het openbaar gebied;
- laanbeplanting, voortuinen en groen tussen de bebouwing geven een groen karakter;
- geleidelijke overgang tussen openbaar- en privégebied door rijke begroeiing aan de voor- en zijkant van de bebouwing.

(H2) - Historische linten

Bebouwingsbeeld:

- samenhang in straatbeeld door overwegend historische bebouwing en eenheid in de afwisseling van pandsgewijze invulling;
- diversiteit aan gebouwentypen, vooral uit het einde van de 19de en begin van de 20ste eeuw met tegenwoordig hoofdzakelijk een woonfunctie:
 - historisch boerderijen, woningen, landarbeidershuisjes en bedrijfsgebouwen.
- latere invullingen met woningen:
 - vrijstaande en geschakelde eengezinswoningen uit de tweede helft van de 20ste eeuw met diverse vormgeving.
- afwisselend straatbeeld door individueel vormgegeven panden met verschil in bouwstijl;
- eenvoudige hoofdmassa en bouwhoogte van één tot twee lagen met kap;
- verschillende kapvormen, veel zadeldaken met de nok parallel aan de straat, ook wolfseind, samengestelde kappen en mansardedaken;
- duidelijke gevelbeëindiging en opbouw met plint, midden en top;
- verticale geleding van de gevel met grote staande ramen;
- verfijnde, ambachtelijke detaillering;
- vooral rode baksteen, natuursteen accenten of stucwerk;
- keramische pannen of leien;
- overwegend witte of lichte kozijnen en accenten.

(H3) - Historische dorpen

Omgevingsbeeld:

- hoofdzakelijk agrarische bebouwing en vrijstaande woningen;
- slingerend verloop van straten en perceelsgrenzen geven samen met een verspringende rooilijn een informeel beeld;
- doorgaand karakter van straten, continuïteit in routes;
- grote en brede percelen met een clustering van verschillende vrijstaande bebouwing en beplanting naast de perceelsgrenzen;
- de historische boerderijen liggen veelal parallel aan en dicht op de straat, hierachter bevinden zich de bedrijfsgebouwen;
- groene ruimte en doorzichten tussen de bebouwing;
- de pandsgewijze bebouwing is georiënteerd op de weg, vooral bij latere bebouwing scheidt een voortuin de bebouwing van het openbaar gebied;
- door de losse plaatsing van de bebouwing is er een geleidelijke en vanzelfsprekende overgang van de openbare naar de privé-ruimtes.

(H3) - Historische dorpen

Bebouwingsbeeld:

- samenhang in straatbeeld door overwegend historische bebouwing en eenheid in de afwisseling van pandsgewijze invulling;
- in de historische dorpen komen enkele typen gebouwen voor:
 - historische boerderijen (soms tot woning verbouwd), met schuren en bijgebouwen;
 - recentere agrarische bedrijfsgebouwen met strikt functionele vormgeving en utilitaire uitstraling;
 - zowel historische als meer recente vrijstaande woningen en villa's onder meer vormgegeven als retro-boerderijen.
- eenvoudige hoofdmassa en bouwhoogte één tot twee lagen met forse kap;
- verschillende kapvormen, hoofdzakelijk zadeldaken, soms een schilddak, de nokrichting is afwisselend evenwijdig of haaks op de straat;
- duidelijke gevelbeëindiging en opbouw met plint, midden en top;
- verticale geleding met overwegend staande ramen;
- verfijnde ambachtelijke detaillering;
- vooral rode baksteen of stucwerk;
- hoofdzakelijk (keramische) grijze of rode pannen, leien en incidenteel nog rieten dakbedekking;
- traditioneel kleurgebruik, aardkleuren voor de hoofdmaterialen, gebroken wit en standgroen komen veelvuldig voor.

(W) - Planmatig ontworpen woongebieden

De planmatig ontworpen woongebieden in Veldhoven zijn gebieden met hoofdzakelijk een woonfunctie die vanaf de tweede helft van de 20ste eeuw tot stand zijn gekomen. In vergelijking met de historische gebieden, zijn deze woongebieden in korte tijd tot stand gekomen en kennen per gebied een grote homogeniteit. Op basis van de ruimtelijke karakteristieken van het omgevings- en bebouwingsbeeld is een volgende indeling gemaakt:

- Dorpsuitbreidingen (W1);
- Planmatige uitbreidingen (W2);
- Het nieuwe bouwen (W3);
- Kleinschaligheid (W4);
- Jaren '80 en '90 (W5);
- Thematische in- en uitbreidingslocaties (W6);
- Individuele woningbouw, vrije kavels (W7).

De gebiedsindeling is ingetekend op de welstandskaart.

Meer informatie en een beschrijving van de gebieden is te vinden in deel B van de Welstandsnota.

In de woongebieden is het welstandsbeleid gericht op het respecteren van het bestaande. Daarbij is het mogelijk te interpreteren en te transformeren. De nadruk ligt op het handhaven van de bestaande omgevingskwaliteiten van de bebouwing. Er is de vrijheid om de bebouwing zelf in het gebied te laten transformeren. Er wordt getoetst aan de volgende criteria in samenhang met de gebiedskenmerken van de verschillende deelgebieden.

(W) - Planmatig ontworpen woongebieden

Gebiedsgerichte welstandscriteria - ambitie respect

Er is sprake van het voldoen aan redelijke eisen van welstand wanneer voldaan wordt aan de volgende eisen:

- het bouwplan past in en is afgestemd op de in het omgevingsbeeld en het bebouwingsbeeld beschreven kenmerken. Daarbij dient rekening te worden gehouden met de volgende aspecten waar de beschrijving van het omgevings- en bebouwingsbeeld uitspraken over kan doen:
 - plaatsing van het bouwwerk, vooral wat betreft richting en oriëntatie;
 - bebouwingsstructuur;
 - bouwmassa in maat en schaal;
 - massa en dakvorm, in de zin van opbouw en silhouet van de massa;
 - maat en schaal, in de zin van de omvang van het bouwwerk ten opzichte van de omgeving;
 - gerichtheid, opbouw, compositie en geleding van de gevel;
 - detaillering, materiaalkeuze en kleurstelling in relatie tot de omgeving.
- de mate van contrast tot de omliggende bebouwing is genuanceerd.

Er is meer mogelijk als in het vigerende ruimtelijk beleid uitspraken zijn gedaan, zoals een gewenst accent in een bestemmingsplan (bijvoorbeeld een beeldbepalende locatie).

Deze criteria gelden tenzij sprake is van een bijzondere situatie en gerede twijfel mag bestaan aan de toepasbaarheid van de genoemde criteria.

(W1) - Dorpsuitbreidingen

Omgevingsbeeld

- functioneel homogene lintbebouwing van eengezinswoningen;
- straten en perceelsgrenzen volgen de bestaande structuren, waardoor een informeel beeld ontstaat;
- de bebouwing bestaat uit vrijstaande woningen, dubbele woningen of korte rijtjes;
- percelen zijn smal, diep en vaak onregelmatig;
- bebouwing staat over het algemeen in de rooilijn, soms zijn de percelen en rooilijn gedraaid ten opzichte van de weg;
- de bebouwing is georiënteerd op de straat en heeft een voortuin, soms ruimte voor een garage naast de woning;
- de brede straatprofielen met laanbeplanting, voor- en zijtuinen geven een royaal en groen karakter;
- getrapte overgang tussen openbaar- en privégebied door open voortuinen met lage erfafscheidingen.

(W1) - Dorpsuitbreidingen

Bebouwingsbeeld

- sterke eenheid in het bebouwingsbeeld met sobere vormgeving en materialen geven de bebouwing een eenduidig en eenvoudig karakter;
- eenvoudige hoofdmassa van één of twee lagen met kap;
- de zadeldaken hebben een flauwe helling (tussen de 30 en 45 graden) en een lage daklijst;
- de daken staan vrijwel zonder uitzondering met de nok parallel op de straat;
- woningen kennen een duidelijk onderscheid tussen de voorgevel en de gesloten zijgevels;
- samenhang in het straatbeeld door ingetogen materiaal- en kleurgebruik. De detaillering, materiaal- en kleurgebruik is sober, met uitzondering van een enkel gevelelement dat in zijn uitwerking meer aandacht heeft gekregen;
- soms is een enigszins afwijkende kleur- en metselwerk toegepast, waardoor het straatbeeld verlevendigd;
- duurdere woningen zijn veelal herkenbaar aan de meer uitgewerkte detaillering van dakgoot, metselwerk en muuropeningen;
- het kleurgebruik is eenduidig; hoofdzakelijk rode dakpannen en rode baksteen, hout is zowel in lichte als in donkere tinten geschilderd.

(W2) - Planmatige uitbreidingen

Omgevingsbeeld

- functioneel homogeen woongebied, hoofdzakelijk eengezinswoningen;
- nieuwe aangelegde straten en verkaveling laten over het algemeen een regelmatig en rechthoekig patroon zien;
- de bebouwing bestaat uit rijtjeswoningen die in gesloten bouwblokken (met open straathoeken), halfopen bouwblokken en hoven zijn georganiseerd;
- de smalle percelen hebben aan de achterzijde een achterom;
- de woningen zijn op de straat georiënteerd en hebben een voortuin, achter op de percelen staan schuurtjes aan de brandgang;
- brede straten, de voortuinen en groene hoven zorgen voor een zeer groen karakter;
- getrapte overgang tussen openbaar- en privégebied door open voortuinen met lage erfafscheidingen.

Bebouwingsbeeld

- sterke eenheid in het bebouwingsbeeld met sobere vormgeving en materialen geven de bebouwing een eenduidig en eenvoudig karakter;
- woningen zijn per rijtje of per buurt ontworpen;
- eenvoudige hoofdmassa van één of twee lagen met kap;
- de zadeldaken hebben een flauwe helling (tussen de 30 en 45 graden) en een lage daklijst;
- de daken staan vrijwel zonder uitzondering met de nok parallel aan de straat;
- veelal meerdere blokken met eenzelfde architectonische vormgeving;
- woningen kennen een duidelijk onderscheid tussen de voorgevel en de gesloten zijgevels. De gesloten zijgevels zijn door de open hoeken van de bouwblokken duidelijk zichtbaar en karakteristiek voor het gebied;
- samenhang in het straatbeeld door ingetogen materiaal- en kleurgebruik. De detaillering, materiaal- en kleurkeuze is sober, met uitzondering van een enkel gevelelement dat in zijn uitwerking meer aandacht heeft gekregen;
- duurdere vrijstaande woningen zijn veelal herkenbaar aan de meer uitgewerkte detaillering van dakgoot, metselwerk en muuropeningen;
- het kleurgebruik is eenduidig; hoofdzakelijk rode dakpannen en rode baksteen, hout is zowel in lichte als in donkere tinten geschilderd.

(W3) - Het nieuwe bouwen

Omgevingsbeeld

- functioneel homogeen woongebied, hoofdzakelijk eengezinswoningen;
- nieuwe straten en verkaveling laten een sterk regelmatig en rechthoekig patroon zien;
- duidelijke hiërarchie in verkeersstructuur; ontsluitingswegen, woonstraten en autovrije zones;
- de bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit rijtjeswoningen die in stempels zijn geordend, hiernaast komen middelhoge appartementenblokken, vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen voor;
- de middelhoge bebouwing straat vrijer in de ruimte op een strokenverkaveling;
- de twee-onder-één-kapwoningen liggen aan de rand van de stempels en wijken en maken een overgang naar het groen;
- de stempels bestaan uit halfopen bouwblokken en strookjes;
- de smalle percelen worden aan de achterzijde ontsloten door een achterom of grenzen aan de straatruimte;
- de woningen zijn op de straat georiënteerd en hebben een voortuin. Wanneer de achter- en zijtuin grenst aan de openbare ruimte is deze afgeschermd met schuttingen, schuurtjes en garages;
- de brede straten, voortuinen en de groene binnenruimte in de hoven zorgen voor een zeer groen karakter;
- aan de voorzijde een 'getrapte' overgang tussen openbaar- en privégebied door open voortuinen met lage erfafscheidingen;
- aan de achter- en zijkant die grenst aan de openbare ruimte, is de overgang scherper en soms geïndividualiseerd.

(W3) - Het nieuwe bouwen

Bebouwingsbeeld

- sterke eenheid in het bebouwingsbeeld met sobere vormgeving en materialen geven de bebouwing een eenduidig en eenvoudig karakter;
- woningen zijn per rijtje of per buurt ontworpen;
- hoofdzakelijk eenvoudige hoofdmassa van één of twee lagen met kap;
- de zadeldaken hebben een flauwe helling (tussen de 30 en 45 graden) en een lage daklijst;
- de daken staan vrijwel zonder uitzondering met de nok parallel op de straat;
- woningen kennen een duidelijk onderscheid tussen de voorgevel en de gesloten zijgevels. De gesloten zijgevels zijn door de open hoeken van de bouwblokken duidelijk zichtbaar en karakteristiek voor het gebied;
- samenhang in het straatbeeld door ingetogen materiaal- en kleurgebruik. De detaillering, materiaal- en kleurkeuze is sober, met uitzondering van een enkel gevelelement dat in zijn uitwerking meer aandacht heeft gekregen;
- duurdere vrijstaande woningen zijn veelal herkenbaar aan de meer uitgewerkte detaillering van dakgoot, metselwerk en muuropeningen;
- de uitstraling van de woningen wordt bepaald door de bakstenen en de dakpannen, die samen met de houten puien zijn toegepast.
- overwegend wordt er met rode en bruine dakpannen en lichte baksteen gewerkt. Hout wordt zowel in lichte als in donkere tinten geschilderd.

(W4) - Kleinschaligheid

Omgevingsbeeld

- functioneel homogeen woongebied, hoofdzakelijk eengezinswoningen;
- de stedenbouwkundige opzet is informeel met slingerend straatverloop en verspringende rooilijnen;
- afzonderlijke woonbuurten met rustige groene woonerven worden afgeschermd door naar binnen gerichte woningen;
- woningen bestaan uit korte rijtjes. De wisselende kapvormen en nokhoogten versterken het informele beeld;
- vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen bevinden zich vaak in de groene lobben van de wijken;
- de oriëntatie van de woningen is niet altijd duidelijk, zowel de voor- als achterzijde grenzen vaak aan de openbare ruimte;
- de woningen hebben een voortuin en een achtertuin, wanneer de achtertuin grenst aan de openbare ruimte, wordt deze afgeschermd door schuurtjes, garages en schuttingen;
- de brede straten, voortuinen en de groene woonerven zorgen voor een zeer groen karakter;
- aan de voorzijde is de overgang tussen openbaar- en privégebied door open voortuinen met lage erfafscheidingen 'getrapt' en door aanbouwen soms informeel;
- aan de achter- en zijkant die grenst aan de openbare ruimte is de overgang scherper en vaak geïndividualiseerd.

Bebouwingsbeeld

- variatie door het verspringen van volumes en kappen, duidelijke eenheid in de gebruikte vormtaal, materiaal- en kleurgebruik;
- woningen zijn per rijtje of per buurt ontworpen;
- twee lagen met kap, appartementengebouwen van drie tot vier lagen met kap, variatie aan woningtypen;
- samengestelde opbouw van de bebouwing met meerdere volumes die in elkaar grijpen;
- verschillende kapvormen met dakopbouwen en mee-ontworpen dakkapellen, over het algemeen zadeldaken. Vaak worden de daken naar beneden toe doorgetrokken over aanbouwen heen;
- woningen kennen geen duidelijk onderscheid tussen voor- en achtergevel, ook aan de voorzijde bevinden zich uitbouwen en bergingen;
- samenhang in het straatbeeld door eenvoudige detaillering en ingetogen materiaal- en kleurgebruik;
- duurdere woningen zijn veelal herkenbaar aan de meer uitgewerkte detaillering van dakgoot, metselwerk en muuropeningen;
- de uitstraling van de woningen wordt bepaald door de bakstenen en de dakpannen die samen met de houten vlakken zijn toegepast;
- overwegend wordt er met grijze dakpannen en bruine baksteen gewerkt. Hout komt zowel in wit als in donkere en tinten voor.

(W5) - Jaren ' 80 en ' 90

Omgevingsbeeld

- functioneel homogeen woongebied, hoofdzakelijk eengezinswoningen;
- de stedenbouwkundige opzet is informeel met slingerend straatverloop;
- de woningen bestaan uit korte rijtjes, door middel van garages aan elkaar geschakelde twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen;
- de bebouwing is in bouwblokken geordend met een duidelijke scheiding tussen openbaar- en privégebied;
- de hoeken van de bouwblokken zijn veelal open;
- levendig beeld door het verspringen van de rooilijn en het gebogen straatpatroon;
- duidelijke oriëntatie van de woningen op de openbare straatzijde;
- de woningen hebben een voortuin en achtertuin, wanneer de achtertuin grenst aan de openbare ruimte is deze afgeschermd met schuttingen en schuurtjes;
- brede straten, de voortuinen en openbaar groen zorgen voor een groen karakter;
- aan de voorzijde een 'getrapte' overgang tussen openbaar- en privégebied door open voortuinen met lage erfafscheidingen.

Bebouwingsbeeld

- variatie door het verspringen van volumes en kappen, duidelijke eenheid in de gebruikte vormtaal, materiaal- en kleurgebruik;
- woningen zijn per rijtje of per buurt ontworpen;
- eenvoudige volumes van twee lagen met kap;
- samengestelde opbouw van de bebouwing met meerdere volumes die in elkaar grijpen;
- zadeldaken met de nok parallel aan de straat, vaak is het dak aan één zijde naar beneden toe doorgetrokken waardoor een asymmetrische kap ontstaat;
- woningen kennen in het algemeen een duidelijk onderscheid tussen voor- en achtergevel;
- samenhang in het straatbeeld door eenvoudige detaillering en ingetogen materiaal- en kleurgebruik;
- duurdere woningen zijn veelal herkenbaar aan de meer uitgewerkte detaillering van dakgoot, metselwerk en muuropeningen;
- de uitstraling van de woningen wordt bepaald door de bakstenen en de (gebakken) dakpannen;
- overwegend wordt met grijze dakpannen, rode en lichte baksteen gewerkt, ondergeschikte houten delen en kozijnen zijn veelal wit geschilderd.

(W6) - Thematische in- en uitbreidingen

Omgevingsbeeld

- functioneel homogeen woongebied, hoofdzakelijk eengezinswoningen, naast uitbreidingen ook invullingen binnen de bebouwde kom;
- de stedenbouwkundige opzet is formeel met een geometrische stratenpatroon en een heldere rooilijn;
- de woningen bestaan uit rijtjes, door middel van garages aan elkaar geschakelde twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen, incidenteel ook appartementengebouwen;
- de bebouwing is in bouwblokken geordend met een duidelijke scheiding tussen openbaar- en privégebied;
- bij de rijbebouwing zijn de bouwblokken ook op de hoeken soms gesloten waarmee een gesloten straatwand ontstaat;
- duidelijke oriëntatie van de woningen op de openbare straatzijde;
- de woningen hebben een voortuin en achtertuin, wanneer de achtertuin grenst aan een steeg is deze afgeschermd met schuttingen en schuurtjes;
- brede straten, de voortuinen en openbaar groen zorgen voor een groen karakter;
- aan de voorzijde een 'getrapte' overgang tussen openbaar- en privégebied door open voortuinen met lage erfafscheidingen.

(W6) - Thematische in- en uitbreidingen

Bebouwingsbeeld

- duidelijke eigen identiteit en sterke eenheid in het bebouwingsbeeld door eenduidige vormtaal, materiaal- en kleurgebruik;
- woningen zijn per buurt ontworpen;
- referenties aan verschillende bouwstijlen bepalen het beeld;
- jaren '30 stijlkenmerken:
 - eenvoudige hoofdvolumes;
 - grote kappen, vaak schilddaken met een fors overstek;
 - erkers geven plasticiteit aan de gevels;
 - verfijnde ambachtelijke detaillering van kozijnen, daklijsten e.d.;
 - bruine baksteen en rode pannen.
- modernistische stijlkenmerken:
 - sterke ruimtewerking door opbouw uit meerdere en afgeschuinde volumes;
 - vlakke daken of asymmetrische kappen met een flauwe helling;
 - abstracte detaillering van kozijnen, daklijsten en dergelijke;
 - gestucte muren in lichte tinten.

(W7) - Individuele woningbouw, vrije kavels

Omgevingsbeeld

- functioneel homogeen woongebied, vrijstaande woningen;
- eenvoudige stedenbouwkundige opzet;
- de bebouwing bestaat uit vrijstaande woningen op grote brede kavels;
- bebouwing verspringt vaak enigszins ten opzichte van de rooilijn;
- de bebouwing is georiënteerd op de straat en heeft een voortuin met naast de woning een garage;
- de brede straten, voor- en zijtuinen zorgen voor een open en groen karakter;
- door de rijke begroeiing aan de voor- en zijkant van de bebouwing, zijn de woningen afgeschermd van de straat.

(W7) - Individuele woningbouw, vrije kavels

Bebouwingsbeeld

- sterke variatie door verschillende kapvormen en wisselend kleur- en materiaalgebruik;
- woningen zijn individueel ontworpen;
- eenvoudige volumes van één of twee lagen met aan- en uitbouwen en verschillende (samengestelde) kapvormen, platte daken komen zelden voor;
- variatie in het straatbeeld door verschil in materiaal- en kleurgebruik;
- het materiaal- en kleurgebruik is divers: van wit gestucte gevels tot donkere baksteen.

(B) - Bedrijventerreinen

In Veldhoven zijn de bedrijven en kantoren geconcentreerd op bedrijventerrein 'De Run', dat ligt tussen de historische bebouwingslinten en de snelwegen A2 en A67. In het noorden van de gemeente is een groot (Habracken) en een klein (Zandven) bedrijventerrein in ontwikkeling. Verspreid over de gemeente komen nog enkele kleine bedrijven- en kantorenlocaties voor. De gemeente Veldhoven heeft de welstandstoets voor bedrijventerreinen deels afgeschaft. Voor bedrijven en kantoren langs de belangrijke wegen geldt wel een toets. Het betreft alle bouwwerken die worden gerealiseerd in een strook van circa 75 meter uit het hart van de aangrenzende weg, of circa 150 meter uit het hart van de snelweg. De welstandsplichtige gebieden zijn aangegeven op de welstandskaart. Indien een gebouw (gedeeltelijk) binnen de zone valt, is het (gehele) bouwwerk welstandsplichtig. De nadruk van de welstandstoets dient evenwel te liggen op de vanaf de doorgaande routes zichtbare delen van het bouwwerk, zoals bijvoorbeeld de Kempenbaan en de Oersebaan.

Meer informatie en een beschrijving van de bedrijventerreinen is te vinden in deel B van de Welstandsnota.

Op de bedrijventerreinen en kantoorlocaties is het welstandsbeleid gericht op het stimuleren van kwaliteit. De gebieden dragen bij aan de ruimtelijke beleving van de stad en dienen een representatieve uitstraling te krijgen. Er wordt getoetst aan onderstaande criteria. Bij bedrijventerreinen is het omgevings- en bebouwingsbeeld niet alleen een beschrijving van de bestaande situatie, maar wordt ook aangegeven in welke richting de beeldkwaliteit zich dient te ontwikkelen.

Nieuwe ontwikkelingen worden bovendien gestuurd door middel van beeldkwaliteitsplannen. Wanneer sprake is van een beeldkwaliteitplan voor een bedrijventerrein, gaan de in het beeldkwaliteitsplan genoemde richtlijnen vóór op de onderstaande criteria. Dit laat onverlet dat de ambitie die spreekt uit de voorliggende criteria moet worden bereikt (immers ambitie stimulans).

Voor de volgende bedrijventerreinen is een beeldkwaliteitsplan vastgesteld:

- Habraken
Hoofdstuk 6 van "bestemmingsplan Habraken"
Ter visie: 30 september 2005 t/m 10 november 2005
- Habraken, fase 2
Hoofdstuk 4, paragraaf 8 van 'uitwerkingsplan Habraken fase II'
Ter visie: 10 augustus 2007 t/m 20 september 2007
- Beeldkwaliteitsplan Zandven
Losse bijlage bij bestemmingsplan 'Werken Zandven'
Ter visie: 2 maart 2007 t/m 12 april 2007

Gebiedsgerichte welstandscriteria bedrijventerreinen - ambitie stimulans

Er is sprake van het voldoen aan redelijke eisen van welstand wanneer voldaan wordt aan de volgende eisen:

Algemeen

- het bouwplan past en is afgestemd op de in het omgevings- en bebouwingsbeeld beschreven kenmerken;
- het bouwplan is gericht op het vernieuwing en verbeteren van de beeldkwaliteit van het gebied;
- de richtlijnen uit de beeldkwaliteitplannen worden gevolgd, mits vastgesteld door de gemeenteraad.

Deze criteria gelden tenzij sprake is van een bijzondere situatie en gerede twijfel mag bestaan aan de toepasbaarheid van de genoemde criteria.

Omgevingsbeeld

- de gebouwen zorgen voor een continu straatbeeld;
- de bebouwing reageert en oriënteert zich op belangrijke stedenbouwkundige plekken, zoals knopen, oriëntatiepunten en routes, ondermeer door voldoende hoogte van de gevels;
- de gebouwen staan los van elkaar en zijn individueel herkenbaar;
- publieksgerichte functies en functies gericht op samenkomst worden representatief, herkenbaar en zichtbaar naar het openbaar gebied gericht;
- kavels met een meervoudige oriëntatie (bijvoorbeeld hoekkavel) krijgen een bijzondere inrichting die de meerzijdigheid ondersteunt;
- er is sprake van een transparante en representatieve uitstraling en vormgeving naar het openbaar gebied.

Bebouwingsbeeld

- bij nieuwbouw is sprake van een eigentijdse representatieve architectuur;
- afwijkingen in vorm, materiaal en kleurstelling zijn mogelijk, maar niet als stijlmiddel;
- uitbreidingen/aanpassingen krijgen een architectonische vormtaal die gelijk is en/of aansluit bij het oorspronkelijke gebouw;
- een situatie met een meerzijdige oriëntatie vraagt om een bijzondere architectonische oplossing, waarbij de hoofdvoorgevel doorgetrokken wordt naar de andere gevels;
- de entree ligt herkenbaar aan een bedrijfsstraat;
- bij een meerzijdige oriëntatie ligt de voorkant/entree aan de belangrijkste ontsluitingsweg;
- gevels tonen zich niet als een gesloten wand, maar er is voldoende transparantie door variatie tussen open en dicht;
- gevels kennen een hoogwaardige architectuur en maken gebouwen of delen van een gebouw individueel herkenbaar;
- er is geen voorgeschreven horizontale of verticale geleding, maar gevels krijgen een duidelijke geleding en een leesbare ritmiek;
- verbijzonderingen in de gevel staan niet op zichzelf en kennen samenhang met de architectonische hoofdopzet;
- luifels zijn onderdeel van de architectuur;
- loading docks alleen aan de voorzijde, indien er aan zij- of achterkant aantoonbaar geen mogelijkheid is. Loading docks tenminstens twintig meter terug ten opzichte van de voorgevel;
- de uitwerking en zorgvuldigheid in detaillering is op alle schaalniveaus hoogwaardig;
- installaties zijn niet zichtbaar, of vormen een integraal onderdeel van het gebouw/architectuur;
- materialen en kleuren van verschillende gebouw en/of gebouwdelen zijn onderling evenwichtig, er ontstaat een rustig en overzichtelijk totaalbeeld waarbij ruimte blijft voor de individuele expressie per gebouw;
- het materiaal- en kleurgebruik is op alle schaalniveaus hoogwaardig;
- licht en schaduw dragen bij aan een levendige uitstraling;
- geen spiegelglas;
- bij grote gevels/gebouwen wordt gebruik gemaakt van materialen die van zichzelf structuur hebben;
- het kleurgebruik moet passen in de omgeving en daarmee harmoniseren;
- bijzondere gebouwdelen kunnen ondergeschikt een kleuraccent krijgen.

(G) - Groene gebieden

In de gemeente Veldhoven is er een onderscheid gemaakt in vier verschillende soorten groene gebieden:

- structuurbepalend groen (G1);
- buitengebied (G2);
- recreatie- en vakantiewoningen (G3);
- sportcomplexen en groen (G4).

Meer informatie en een beschrijving van de gebieden is te vinden in deel B van de Welstandsnota.

In de “groene gebieden” is het welstandsbeleid gericht op het respecteren van het bestaande. Daarbij is het mogelijk te interpreteren en transformeren. De nadruk ligt op het handhaven van de bestaande omgevingskwaliteiten van de bebouwing. Er is vrijheid om de bebouwing zelf in het gebied te laten transformeren. Er wordt getoetst aan de bijbehorende criteria in samenhang met de gebiedskenmerken van de verschillende deelgebieden.

Chalets en stacaravans op recreatieterreinen (in de G3 gebieden) zullen niet getoetst worden aan welstandseisen, deze bouwwerken zijn welstandsvrij. Andere bebouwing op de recreatieterreinen zijn wel welstandsplichtig.

Gebiedsgerichte welstandscriteria - ambitie respect

Er is sprake van het voldoen aan redelijke eisen van welstand wanneer voldaan wordt aan de volgende eisen:

- het bouwplan past in en is afgestemd op de in het omgevingsbeeld en het bebouwingsbeeld beschreven kenmerken. Daarbij dient rekening te worden gehouden met de volgende aspecten waar de beschrijving van het omgevingsbeeld en het bebouwingsbeeld uitspraken over kan doen:
 - plaatsing van het bouwwerk, vooral wat betreft richting en oriëntatie;
 - bebouwingsstructuur;
 - bouwmassa in maat en schaal;
 - massa en dakvorm, in de zin van opbouw en silhouet van de massa;
 - maat en schaal, in de zin van de omvang van het bouwwerk ten opzichte van de omgeving;
 - gerichtheid, opbouw, compositie en geleding van de gevel;
 - detaillering, materiaalkeuze en kleurstelling in relatie tot de omgeving.
- de mate van contrast tot de omliggende bebouwing is genuanceerd.

Er is meer mogelijk als in het vigerende ruimtelijk beleid uitspraken zijn gedaan, zoals een gewenst accent in een

bestemmingsplan (bijvoorbeeld een beeldbepalende locatie). Voor "G1-gebieden"

(structuurbepalend groen) geldt

in aanvulling op bovenstaande criteria:

- behoud van specifieke samenhangen tussen groen ingerichte ruimtes en daarin staande bebouwing;
- behoud of versterken van de doorgaande groenstructuur;
- behoud of versterken van de relatie met en oriëntatie op belangrijke wegen en aangrenzende gebieden.

Deze criteria gelden tenzij sprake is van een bijzondere situatie en gerede twijfel mag bestaan aan de toepasbaarheid van de genoemde criteria.

(G1) - Structuurbepalend groen

Omgevingsbeeld:

- hoofdzakelijk publieke voorzieningen, zoals scholen;
- prominente ligging in de hoofdstructuur van Veldhoven;
- grote afwijkende percelen;
- bebouwing is vrij gesitueerd op het perceel, waardoor rondom ruimtes ontstaan;
- het gebouw of complex is op zichzelf ontwikkeld en is een verbijzondering van de omgeving;
- ten opzichte van de omgeving veelal grootschalige bouwmassa's;
- vaak samengestelde volumes;
- variabele hoogte en diverse dakvormen.

Bebouwingsbeeld:

Voor dit gebiedstype zijn geen kenmerken van het bebouwingsbeeld opgenomen. De bebouwing is hiervoor te divers. Verwezen wordt naar de algemene criteria voor het bebouwingsbeeld.

(G2) -Buitengebied

(G2) -Buitengebied

Omgevingsbeeld:

- boerderijen, agrarische complexen en woningen;
- blokvormige, brede percelen;
- individuele en geclusterde bebouwing;
- (oorspronkelijke) boerderijen dicht op de weg, met veelal hierachter schuren en bijgebouwen;
- schaalvergroting bij later opgerichte bedrijfsbebouwing (vooral grootschalige stallen en schuren);
- bebouwing heeft veelal één laag met kap.

Bebouwingsbeeld:

Voor dit gebiedstype zijn geen kenmerken van het bebouwingsbeeld opgenomen. De bebouwing is hiervoor te divers. Verwezen wordt naar de algemene criteria voor het bebouwingsbeeld.

(G3) - Recreatie en vakantiewoningen

Omgevingsbeeld:

- afgesloten terreinen met vakantie-, en recreatiewoningen en stacaravans;
- vrijstaande bebouwing;
- groene setting van de bebouwing;
- soms sterke repetitie door herhaling van één type recreatiewoning;
- lage bebouwing veelal met kap.

Bebouwingsbeeld:

Voor dit gebiedstype zijn geen kenmerken van het bebouwingsbeeld opgenomen. De bebouwing is hiervoor te divers. Verwezen wordt naar de algemene criteria voor het bebouwingsbeeld.

(G4) - Sportcomplexen en groen

(G4) - Sportcomplexen en groen

Omgevingsbeeld:

- individuele bebouwing met diverse functies;
- vrijstaande ligging van de bebouwing;
- veelal op afstand van en met een onbepaalde richting ten opzichte van de weg;
- zowel grootschalige als kleinschalige bebouwing;
- grote diversiteit aan grondvormen en samengestelde volumes;
- veelal lage bebouwing van enkele bouwlagen;
- verschillende kapvormen.

Bebouwingsbeeld:

Voor dit gebiedstype zijn geen kenmerken van het bebouwingsbeeld opgenomen. De bebouwing is hiervoor te divers. Verwezen wordt naar de algemene criteria voor het bebouwingsbeeld.

(T) - Bijzondere bebouwingsthema's

In de gemeente Veldhoven is een onderscheid gemaakt tussen drie verschillende soorten gebieden met bijzondere bebouwingsschema's:

- het City Centrum (T1);
- instituten en instellingen (T2);
- thematische bebouwing en complexen (T3).

Meer informatie en een beschrijving van de gebieden is te vinden in deel B van de Welstandsnota.

(T) - Bijzondere bebouwingsthema's

In de gebieden met bijzondere bebouwingsschema's is het welstandsbeleid gericht op het respecteren van het bestaande. Daarbij is het mogelijk te interpreteren. De nadruk ligt op het handhaven van de bestaande omgevingskwaliteiten van de bebouwing. Er is de vrijheid om de bebouwing zelf in het gebied te laten transformeren. Er wordt getoetst aan de volgende criteria in samenhang met de gebiedskenmerken van de verschillende deelgebieden.

Gebiedsgerichte welstandscriteria - ambitie respect

Er is sprake van het voldoen aan redelijke eisen van welstand wanneer voldaan wordt aan de volgende eisen:

- het bouwplan past in en is afgestemd op de in het omgevingsbeeld en het bebouwingsbeeld beschreven kenmerken. Daarbij dient rekening te worden gehouden met de volgende aspecten waar de beschrijving van het omgevings- en bebouwingsbeeld uitspraken over kan doen:
 - plaatsing van het bouwwerk, vooral wat betreft richting en oriëntatie;
 - bebouwingsstructuur;
 - bouwmassa in maat en schaal;
 - massa en dakvorm, in de zin van opbouw en silhouet van de massa;
 - maat en schaal, in de zin van de omvang van het bouwwerk ten opzichte van de omgeving;
 - gerichtheid, opbouw, compositie en geleding van de gevel;
 - detaillering, materiaalkeuze en kleurstelling in relatie tot de omgeving.
- de mate van contrast tot de omliggende bebouwing is genuanceerd.

Er is meer mogelijk als in het vigerende ruimtelijk beleid uitspraken zijn gedaan, zoals een gewenst accent in een bestemmingsplan (bijvoorbeeld een beeldbepalende locatie).

Deze criteria gelden tenzij sprake is van een bijzondere situatie en gerede twijfel mag bestaan aan de toepasbaarheid van de genoemde criteria.

(T1) - Citycentrum Veldhoven

Omgevingsbeeld:

- centrumfuncties en appartementengebouwen;
- diversiteit aan stedenbouwkundige principes en kenmerken;
- grootschalige bebouwing.

Voor het City Centrum zijn verder geen kenmerken van het omgevingsbeeld opgenomen. Het omgevingsbeeld is hiervoor te divers. Verwezen wordt naar de algemene criteria voor het omgevingsbeeld.

Bebouwingsbeeld:

Voor dit gebiedstype zijn geen kenmerken van het bebouwingsbeeld opgenomen. De bebouwing is hiervoor te divers. Verwezen wordt naar de algemene criteria voor het bebouwingsbeeld.

(T2) - Instituten en instellingen

Omgevingsbeeld:

- instituten en instellingen;
- vrijstaande ligging van de bebouwing;
- bebouwing veelal op enige afstand van de weg;
- groene setting met grootschalige parkeergelegenheid;
- compacte, grootschalige bebouwing;
- de bebouwing bestaat uit meerdere volumes.

Bebouwingsbeeld:

Voor dit gebiedstype zijn geen kenmerken van het bebouwingsbeeld opgenomen. De bebouwing is hiervoor te divers. Verwezen wordt naar de algemene criteria voor het bebouwingsbeeld.

(T3) - Thematische bebouwing en complexen

Omgevingsbeeld:

- hoofdzakelijk publieke voorzieningen, zoals scholen en kleinschalige (buurt-) winkelcentra;
- centrale ligging in de wijk;
- grote, ten opzichte van de omgeving afwijkende percelen;
- bebouwing is vrij gesitueerd op het perceel, waardoor rondom ruimtes ontstaan;
- het gebouw of complex is op zichzelf ontwikkeld en is een verbijzondering van de omgeving;
- ten opzichte van de omgeving bestaat de bebouwing veelal uit grootschalige bouwmassa's;
- vaak samengestelde volumes;
- variabele hoogte en diverse dakvormen.

Bebouwingsbeeld:

Voor dit gebiedstype zijn geen kenmerken van het bebouwingsbeeld opgenomen. De bebouwing is hiervoor te divers. Verwezen wordt naar de algemene criteria voor het bebouwingsbeeld.

4. Specifieke Objecten

In Veldhoven komen bouwwerken en gebieden voor die bijzonder specifiek en beeldbepalend kunnen zijn of kunnen worden voor de gemeente. Ook voor deze bouwwerken is het vaststellen van criteria voor welstandstoetsing van belang. Het moet aansluiten bij het gehanteerde ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de gewenste ontwikkelingen.

Het gaat om de volgende, op de welstandskaart aangegeven gebieden:

- Monumenten (O1);
- Beeldbepalende panden (O2);
- Architectonische ensembles (O3);
- Ontwikkelingsgebieden (O4);
- Stimuleringsgebieden (O5).

En daarnaast om:

- Reclame-uitingen;
- Dakopbouwen;
- (GSM-) Antennes.

4.1 (O1 en O2) Monumenten en beeldbepalende panden

Monumenten en beeldbepalende panden zijn bouwwerken met een geheel eigen karakteristiek. Zij hebben een bijzondere invloed voornamelijk op het historische beeld van Veldhoven. Dit kunnen zowel rijks- als gemeentelijke monumenten en panden met een beeldbepalende karakteristiek zijn. De gemeente telt momenteel 27 rijksmonumenten en 42 beeldbepalende panden die zijn aangemerkt als potentiële gemeentelijke monumenten.

Het monument of beeldbepalende pand kan in harmonie zijn met zijn omgeving of daarmee juist daarmee contrasteren. De uitstraling van een monument op de omgeving verdient daarom aandacht bij de welstandstoetsing. Eveneens verdienen ingrepen bij bouwwerken in de directe omgeving van een monument de aandacht. Afhankelijk van de context waarbinnen het monument of het beeldbepalende pand is gelegen (maakt het bijvoorbeeld deel uit van een historisch bebouwingsfront), zijn meer of minder contrasterende ingrepen mogelijk.

Voor de monumenten zelf geldt een conserverend beleid. Naast de welstandstoets wordt door de monumentencommissie getoetst op basis van de Monumentenwet (1988). Dit kan gelden voor ingrepen aan de voor-, zij-, en achterzijde van het bouwwerk, maar eveneens voor het interieur.

In de redengevende omschrijving van het monument staat vermeld waarom het bouwwerk op de lijst is geplaatst. In deze omschrijving staat onder meer informatie over de vormgeving, detaillering en het materiaalgebruik. De omschrijving vormt de basis voor de welstandstoetsing van monumenten.

Onderstaande objectgerichte criteria hebben uitsluitend betrekking op de welstandstoetsing van vergunningaanvragen voor monumenten en beeldbepalende panden.

Definitie (Rijks)monument

Vervaardigde zaken van ten minste vijftig jaar oud, die van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, alsmede terreinen van algemeen belang vanwege een aanwezige zaak (bijvoorbeeld archeologische waarden), die betekenis voor de wetenschap en/of hun volkskundige en/of cultuurhistorische waarde hebben.

Gemeentelijke monumenten kunnen ook jonger dan vijftig jaar zijn. Monumenten moeten zijn opgenomen in de monumentenlijst van de gemeente Veldhoven, de provincie Brabant of in de Rijksmonumentenlijst.

Objectgerichte welstandscriteria

Een monument of beeldbepalend voldoet aan redelijke eisen van welstand indien:

- de in de redengevende beschrijving beschreven elementen voor ingrepen in, op, of aan een monument of beeldbepalend pand, worden niet in hun aard en vormgeving aangetast. Daarbij nadrukkelijk rekening houdend dat een monument 'levend' moet blijven. Ingrepen waarbij behoud door ontwikkeling wordt toegepast, moeten mogelijk blijven;
- bij ingrepen bij een monument of beeldbepalend wordt ingespeeld op de karakteristiek van de monumentale omgeving;
- er wordt een hoge architectonische kwaliteit met bijzondere aandacht voor materiaalgebruik en detaillering gerealiseerd.

4.2 (O3) - Architectonische ensembles

Naast monumenten en beeldbepalende panden kent de gemeente ook architectonische ensembles die een grote mate van eenheid en gaafheid bezitten. Deze zijn op de kaart aangeduid met een arcering. Voor deze gebieden geldt (mogelijk in afwijking van het gebiedstype waartoe zij behoren) de ambitie: 'behoud en versterken'.

Voor het architectonisch ensemble in de wijk Cobbeek geldt naast het omgevings- en bebouwingsbeeld, zoals beschreven onder W5, de volgende criteria:

Gebiedsgerichte welstandscriteria - ambitie behoud en versterken

Er is sprake van het voldoen aan redelijke eisen van welstand wanneer voldaan wordt aan de volgende eisen:

- het bouwplan past in en is afgestemd op de in het omgevings- en bebouwingsbeeld beschreven kenmerken en met het bouwplan blijven deze kenmerken behouden of worden deze versterkt;
- er wordt voldoende rekening gehouden met cultuurhistorische en landschappelijke karakteristieken;
- er wordt voldoende rekening gehouden met de specifieke op de locatie voorkomende aspecten.

De volgende aspecten zijn van belang met betrekking tot de stedenbouwkundige context (het omgevingsbeeld):

Plaatsing en situering:

- onderlinge positie (bijvoorbeeld: in een rooilijn, wisselend, trapsgewijs, gérend);
- onderlinge afstand (bijvoorbeeld: gesloten, half gesloten, vrijstaand, open);
- richting (bijvoorbeeld: langs, dwars, wisselend, onbepaald).

Bebouwingsstructuur:

- verkavelingopzet (bijvoorbeeld: blokverkaveling, strokenverkaveling, rijverkaveling en dergelijke).
- typologie (bijvoorbeeld: grondgebonden/appartement);
- parcellering (zichtbaar onderscheid in het kavelpatroon);
- erfopbouw (samenhang van de erfafscheiding met gebouw en de opbouw en situering van het erf in het buitengebied).

Bouwmassa:

- silhouet/dakvorm (type dakvorm of afronding bovenzijde massavorm);
- opbouw (bijvoorbeeld: enkelvoudig, samengesteld, homogeen, gevarieerd);
- bebouwingskarakter (bijvoorbeeld: individueel, bebouwingseenheid/blok);
- plasticiteit en vorm (bijvoorbeeld: kantig, vloeiend, vrij, expressief).

Maat en schaal:

- relatieve omvang (kleinschalig, grootschalig);
- repetitie (bijvoorbeeld: herhaling van een elementen).

De volgende aspecten zijn van belang met betrekking tot het gebouw zelf, de bouwkundige en architectonische elementen (het bebouwingsbeeld):

Samenhang onderdelen:

- verhouding hoofdgebouw met bijgebouwen (bijvoorbeeld boerderij met stallen, samenstellende delen van een schoolgebouw).

Gevel:

- gerichtheid (naar de publieke ruimte toe gericht of er vanaf gekeerd, tweezijdig gericht (bij een hoek);
- geleding (belijning/reliëf), (bijvoorbeeld: verticaal, horizontaal, evenwichtig, indifferent, wisselend);
- compositie (vorm- en maatverhouding, mate van open of gesloten gevelvlak, symmetrie);
- opbouw (bijvoorbeeld: plint, middendeel en kroonlijst).

Materiaal en kleur:

- geaardheid materiaal (bijvoorbeeld: glanzend, transparant, mat, dof, spiegelen);
- type materiaal (bijvoorbeeld: overwegend metselwerk, beton, hout, gebakken dakpannen, koper etc);
- kleurtoon (bijvoorbeeld: donker, gevarieerd, onbepaald, licht, eventueel specifieker te benoemen bijvoorbeeld streekgebonden kleur).

Detail en ornament.

Deze criteria gelden tenzij sprake is van een bijzondere situatie en gerede twijfel mag bestaan aan de toepasbaarheid van de genoemde criteria.

4.3 (O4) - Ontwikkelingsgebieden

Voor gebieden waarvoor ontwikkelingen gaande zijn, of op (korte) termijn zijn voorzien, is een aanduiding opgenomen. Het kan zijn dat voor dergelijke gebieden een beeldkwaliteitsplan is opgesteld of opgesteld gaat worden. Indien een ontwikkeling betrekking heeft op een planmatige woningbouwontwikkeling, is het onderliggende gebied de projectmatige woningbouw welstandsvrij en is op de welstandskaart een witte vlek te zien. De ontwikkeling wordt dan met behulp van het beeldkwaliteitsplan voor de betreffende ontwikkeling gestuurd. Na realisatie treedt een beheersituatie op. Op dat moment is het wenselijk de welstandsvrije situatie op te heffen en welstandscriteria voor het gebied op te nemen, dan wel het gebied toe te kennen aan een bestaand gebiedstype. De O4-arcering is te beschouwen als een signaleringsfunctie waarmee aandacht wordt gevestigd op de (toekomstige) aanwezigheid van een beeldkwaliteitsplan. Voor de volgende gebieden is een beeldkwaliteitsplan vastgesteld:

- woongebied Koningshoeven;
- woongebied Meerstraat;
- woongebied Zilverackers;
- woongebied Rosep;
- woningbouwproject locatie Springplank;
- bedrijventerrein Zandven;
- bedrijventerrein Habraken.

4.4 (O5) - Stimuleringsgebieden

Voor gebieden waar geen concrete ontwikkelingen spelen, maar waar vanuit het ruimtelijk beleid ontwikkelingen denkbaar zijn, is een aanduiding op de welstandskaat opgenomen. De aanduiding 'Stimuleringsgebied' (O5) geeft aan dat voor een gebied mogelijk nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien. Op dit moment geldt echter het op de kaart aangegeven gebiedstype en de daaraan gekoppelde criteria. In de toekomst kunnen evenwel nieuwe welstandscriteria verwacht worden.

4.5 Reclame-uitingen

Reclame is onder andere bedoeld om kenbaar te maken waar een bedrijf gevestigd is. Soms is een nieuwe reclame-uiting net een beetje groter of kleuriger dan bestaande reclame, waardoor het straatbeeld steeds meer bepaald wordt door reclame. Dit wil de gemeente Veldhoven voorkomen. Reclame mag het straatbeeld niet verstoren of domineren. De gemeente acht het daarom wenselijk, het toepassen van reclame op straat te reguleren en de hoeveelheid en omvang beheerst te houden. Dit geldt voor reclame bij winkels, maar ook voor reclame bij bedrijven en kantoren. Naast onderhavige welstandscriteria gelden voor het plaatsen van reclame-uitingen de bepalingen uit het gemeentelijke reclamebeleid.

Definitie

Onder reclame wordt verstaan: alle fysieke vormen van presenteren met de bedoeling aandacht te trekken voor bedrijfs-, kantoor en/of winkelactiviteiten. Daartoe behoren ook onder andere opblaasfiguren en uitgeschoven hoogwerkers.

Met reclametoevoegingen aan de oorspronkelijke bebouwing wordt terughoudend omgesprongen. Dit geldt voor lichtreclames en reclamevlaggen, maar ook voor luifels, markiezen en zonneschermen, die ook vaak als reclame-uiting worden toegepast.

Objectgerichte welstandscriteria

Er is sprake van het voldoen aan redelijke eisen van welstand wanneer voldaan wordt aan de volgende eisen:

Algemeen

- de reclame is ondergeschikt aan het straat- en gevelbeeld;
- de reclame tast de architectuur van het pand en het karakter van de omgeving niet aan;
- de reclame-uitingen zijn zoveel mogelijk integraal onderdeel van de architectuur;
- de reclame beweegt, knippert of reflecteert niet;
- de reclame verwijst naar het bedrijf dat in het pand gevestigd is, of heeft betrekking op de aanwezige producten.

Plaatsing en aantal

- het aantal reclame-uitingen per gebouw is beperkt tot één lichtbak per winkel en op overige gebouwen, en één naamsaanduiding/ logo per gevel (voor garages, benzinestations geldt dat meerdere bedrijfsuitingen zijn toegestaan);
- de reclame-uiting wordt geplaatst op of aan het bedrijfsmatige deel van het pand, dan wel bij de entree, in ieder geval niet op bijgebouwen;
- de reclame-uiting is georiënteerd op de straat.

Maatvoering

- de reclame-uiting aan de gevel bestrijkt maximaal 60% van de gevelbreedte en is in principe vlak tegen de gevel zijn geplaatst, voor ondergeschikte reclame-uitingen van haaks op de gevel staande lichtreclames geldt een maximum van vierkante meter.

Vormgeving

- de reclames zijn afgestemd op de architectuur van de gevels in maat, vormgeving en kleur;
- bij nieuwbouw of verbouw is reclame een geïntegreerd onderdeel van het ontwerp;
- bij een historiserende vormgeving van de reclame-uiting is deze in overeenstemming met de architectuur van het gebouw (historiserende vormgeving van reclame-uitingen is geen uitgangspunt).

Materiaal en kleurgebruik

- de achtergrond van de reclame-uiting is passend bij de kleur van de gevel;
- er zijn geen fluoride kleuren zijn toegepast (de toepassing van felle kleuren is ongewenst);
- de reclame-uiting domineert het straatbeeld niet door het gebruik van felle kleuren (in principe geldt: hoe kleuriger, hoe kleiner).

Woongebieden en buitengebied

Voor reclame-uitingen in gebieden die op de kaart zijn aangemerkt als historisch gegroeide gebieden, planmatig ontworpen woongebieden, groene gebieden en gebieden met bijzondere bebouwingsschema's gelden de volgende criteria:

- de reclame-uitingen zijn beperkt en kleinschalig;
- de reclame-uitingen kunnen niet van veraf worden opgemerkt;
- de reclame is niet in vaste vanen of spandoeken gevat of staat niet op markiezen of zonneschermen;
- de maatvoering van de reclame-uiting is afgestemd op de schaal- en maat van de gevel en de hoogte van de los aangebracht reclame-uiting bedraagt niet meer dan 10% van de hoogte van de gevel;
- in beginsel worden reclame-uitingen niet hoger geplaatst dan de onderzijde van de raamdorpels op de eerste verdieping;
- de reclame-uitingen bevinden zich niet op daken en steken niet boven de daklijst uit.

Bedrijventerreinen

Voor reclame-uitingen in gebieden die op de kaart zijn aangemerkt als "bedrijventerrein" en "instituten en instellingen" geldt:

- de reclame-uitingen bevinden zich niet op daken en steken niet boven de daklijst uit.

City Centrum

Voor reclame-uitingen in gebieden die op de kaart zijn aangemerkt als "City Centrum" gelden de volgende criteria:

- reclametekens worden evenwijdig aan de gevel bevestigd;
- per stramien van 5,40 meter, te vergelijken met de hart op hart maat van de kolommen, is niet meer dan 1 reclameobject bevestigd van maximaal 3,00 meter lang en maximaal 0,40 meter hoog;
- het reclameobject bestaat uit een in de betimmering weggewerkte of ten hoogste 0,03 meter uitkragende lichtbak óf een in het vlak van de betimmering weggewerkte reclameplaat óf een logo in een aparte zone van ten hoogste 0,80x0,60x0,10 meter;
- reclame-uitingen die bestaan uit losse letters mogen maximaal 0,10 meter uitsteken en maximaal 0,60 meter hoog zijn;
- er zijn geen andere reclameobjecten aan de gevel;
- de reclame-uiting is geen losstaande voorziening.

4.6 Dakopbouwen

De hieronder geformuleerde uitgangspunten voor dakopbouwen zijn enkel van toepassing op woningen. Plaatsing van een dakopbouw is bovendien alleen mogelijk als het bestemmingsplan hier de mogelijkheid toe biedt.

Voor woningen met een lage kap zijn de mogelijkheden tot het plaatsen van een dakkapel beperkt. Uitgangspunt is dat op dergelijke woningen de mogelijkheid bestaat tot het realiseren van een dakopbouw. Uitzondering hierop zijn woningen met een dwarskap (met de nokrichting haaks op de weg). Een dakopbouw is in dat geval zeer duidelijk zichtbaar en heeft een ongewenst grote invloed op het straatbeeld. Dakopbouwen zijn, als ze zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte, voor het straatbeeld zeer bepalend.

Een dakopbouw is tevens mogelijk op een woning met een plat dak in de vorm van een doosvormig volume of het toevoegen van een volwaardige kap.

Voor het plaatsen van een dakopbouw op een woning met een schuin of een plat dak worden verschillende welstandscriteria gehanteerd.

schuin dak

Objectgerichte criteria

Definitie dakopbouw

Een dakopbouw is een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie (deels) boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijden van de constructie in één of beide dakvlak(ken) is (zijn) geplaatst.

Er is sprake van het voldoen aan redelijke eisen van welstand bij een woning met een schuin dak wanneer een dakopbouw voldoet aan de volgende criteria:

Algemeen

- de dakopbouw voldoet aan het gebiedsgerichte welstandsbeleid van het gebied waar deze geplaatst gaat worden;
- het bouwwerk is qua plaatsing en vormgeving identiek aan een in het betreffende bouwblok of straat eerder (afgelopen drie jaar) als zodanig door de welstandscommissie goedgekeurd exemplaar (bij gelijkvormige kapvorm/woningtype);
- geen dakopbouw in geval van een dwarskap, uitzondering hierop kan de toepassing van een dakopbouw bij een combinatie van lessenaarsdaken zijn;
- geen dakopbouw op een aan- of uitbouw of bijgebouw;
- een dakopbouw kan niet liggen op een rijks-, provinciaal- of gemeentelijk monument, op een beeldbepalende zaak of in een beschermd.

Plaatsing en aantal

- één dakopbouw per hoofdgebouw;
- afstand tot de dakvoet minimaal 0.85 meter en maximaal 1.00 meter.

Maatvoering

- de hoogte is maximaal 1.50 meter (gemeten wordt de in het verticale vlak geprojecteerde hoogte van het dakvlak, vanaf de voet van de dakopbouw tot de bovenzijde boeiboord of daktrim);
- de gootlijn van de dakopbouw ligt niet hoger dan de nokhoogte van het oorspronkelijke dak van het hoofdgebouw;
- de breedte van de dakopbouw bestrijkt 100% van de breedte van het achterdakvlak, met uitzondering van een hoekwoning. Voor een hoekwoning geldt dat de dakopbouw op 1.00 meter van de zijgevel of 0.50 meter van de schoorsteen is gelegen.

Vormgeving

- de dakhelling van de dakopbouw is gelijk aan de dakhelling van het dak van het hoofdgebouw;
- het verticaal vlak is geheel in één kozijn gevat;
- de indeling en profielen van het kozijn is in overeenstemming te met de indeling en profielen van het kozijn van het hoofdgebouw;
- De detailleringen is vorm gegeven in relatie tot het hoofdgebouw.

Materiaal en kleur

- het materiaal- en kleurgebruik van gevels, kozijnen en profielen van de dakopbouw is in overeenstemming met het materiaal- en kleurgebruik van de gevels, kozijnen en profielen van het hoofdgebouw;
- het materiaal- en kleurgebruik van de kap van de dakopbouw is gelijk aan de kap van het hoofdgebouw;
- het voorvlak van de dakopbouw grotendeels bestaat uit glas en heeft slechts een beperkte toepassing van dichte panelen.

plat dak

Objectgerichte criteria

Definitie dakopbouw

Een toevoeging aan de bouwmassa door het maken van een schuin dakvlak of één doosvormig volume op het oorspronkelijke platte dak, die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert, bedoeld om de lichttoetreding te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten.

Er is sprake van het voldoen aan redelijke eisen van welstand bij een woning met een plat dak wanneer een dakopbouw voldoet aan de volgende criteria:

Algemeen:

- de bouwaanvraag wordt ter toetsing voorgelegd aan de subcommissie beeldkwaliteit;
- indien daar sprake van is, dient de dakopbouw aan het gebiedsgerichte welstandsbeleid van het gebied waar deze geplaatst gaat worden, te voldoen;
- het bouwwerk is qua plaatsing en vormgeving identiek aan een in het betreffende bouwblok of straat eerder (afgelopen drie jaar) als zodanig door de welstandscommissie goedgekeurd exemplaar (bij gelijkvormige kapvorm/woningtype);
- geen dakopbouw op een aan-, uitbouw of bijgebouw;
- dakopbouwen kunnen niet liggen op een rijks-, provinciaal of gemeentelijk monument, op beeldbepalende zaken of in een beschermd stads- en dorpsgezicht.

Plaatsing en aantal:

- er is niet meer dan één dakopbouw per woning aanwezig.

Maatvoering:

- de dakopbouw omvat bij toepassing van een schuin dakvlak het gehele oorspronkelijk platte dak.

Vormgeving:

- de indeling en de profielen van de kozijnen van de dakopbouw zijn in overeenstemming met de indeling en profielen van kozijnen van het hoofdgebouw;
- detailleringen zijn afgestemd op de vormgeving van het hoofdgebouw.

Materiaal en kleur:

- het materiaal- en kleurgebruik van de kozijnen en de profielen van de dakopbouw zijn in overeenstemming met het materiaal- en kleurgebruik van de kozijnen en de profielen van het hoofdgebouw.

4.8 (GSM-)Antennes

De gemeente Veldhoven heeft beleid geformuleerd ten aanzien van het oprichten van antennes ten behoeve van mobiele communicatie. Het beleid is gebaseerd op het 'Convenant in het kader van het Nationaal Antennebeleid inzake vergunningvrije antenne-installaties voor mobiele communicatie' (hierna: "het convenant").

In het convenant is geregeld dat een gemeente in het kader van "visuele inpasbaarheid" een beperkt aantal objectieve eisen mag stellen aan de kleurstelling van nog op te richten vergunningvrije antenne-installaties. Deze eisen dienen wel opgenomen te worden in de gemeentelijke Welstandsnota. Voor vergunningsplichtige antennes kunnen daarnaast aanvullende welstandseisen worden opgelegd.

Objectgerichte welstandscriteria

Er is sprake van het voldoen aan redelijke eisen van welstand wanneer antennes en bijbehorende installaties voldoen aan de volgende criteria:

Algemeen;

- de antennes en bijbehorende installaties zijn gelegen buiten bebouwde kom (of aan de rand); in landschappelijk minder gevoelige gebieden;
- de antennes en bijbehorende installaties zijn gelegen langs grote verkeerswegen, bij voorkeur bij parkeerplaatsen, pompstations, knooppunten, viaducten, bedrijventerreinen, sport- en recreatieterreinen en horecagelegenheden;
- de antennes en bijbehorende installaties kunnen zijn gelegen binnen de bebouwde kom, op bedrijven- en industrieterreinen en op sportparken. Beperking hierbij is dat de installaties niet ten koste van de ruimtelijke kwaliteit van met name zichtlocaties mag gaan;
- de antennes en bijbehorende installaties zijn niet gelegen in of nabij natuurgebieden, beekdallandschappen en/of stuifzand- en heidelandschappen;
- de antennes en bijbehorende installaties zijn niet gelegen in karakteristieke kleinschalige of open cultuurlandschappen, op landgoederen of buitenplaatsen en/of in gebieden die in het bestemmingsplan als waardevol zijn aangemerkt;
- de antennes en bijbehorende installaties zijn niet gelegen in of nabij;
- de antennes en bijbehorende installaties zijn niet gelegen in of nabij kleinschalige dorpskernen en waardevolle dorps- of stadsrandzones;
- de antennes en bijbehorende installaties zijn niet gelegen in een woonomgeving;
- de antennes en bijbehorende installaties zijn niet gelegen in of nabij (historische) stadsparken, structurele groenzones en/of begraafplaatsen;
- de antennes en bijbehorende installaties zijn niet gelegen wanneer op zichtafstand van de gewenste locatie al een mast aanwezig is;
- de antennes en bijbehorende installaties zijn niet gelegen op of nabij monumenten, met uitzondering van kerken;
- de plaatsing van een antenne-installatie op of aan een gebouw veroorzaakt geen blijvende schade of zichtbare aanpassingen aan het gebouw.

Plaatsing;

- de antennes en bijbehorende installaties zijn bij voorkeur geclusterd met bestaande elementen op een plat dak of op een dakopbouw voor klimaatinstallaties of liften;
- de plaatsing van antennes op of aan gebouwen is afgestemd op door de vorm en architectuur van het gebouw.

Vormgeving;

- bij het aanbrengen van antennes en bijbehorende installaties op of aan het gebouw wordt aandacht besteed aan de invloed op het silhouet van het gebouw;
- de antennes en bijbehorende installaties hebben allemaal dezelfde kleur en bij voorkeur dezelfde buitenmaten, indien sprake is van een concentratie van installaties op één perceel (site-sharing);
- de apparatuurkasten blijft uit het zicht op het maaiveld middels beplanting of een andere aantrekkelijke afscherming;
- de constructie is zodanig vormgegeven dat de installatie een zo onopvallend mogelijk silhouet vormt.

Kleurstelling;

- de antennes en bijbehorende installaties hebben een zodanige kleurstelling dat ze zo veel mogelijk wegvallen tegen de achtergrond;
- in overleg tussen gemeente en aanvrager kan worden afgesproken dat de antenne(s) en de bijbehorende installaties juist een afwijkende kleurstelling krijg(t)(en).

4.9 Welstandscriteria standplaatsen

Bij de beoordeling of een verkoopinrichting of een daarop betrekking hebbend bouwwerk waarmee een standplaats wordt ingenomen, voldoet aan redelijke eisen van welstand wordt acht geslagen op de volgende aspecten:

- de aanvaardbaarheid van de uiterlijke verschijning van de verkoopinrichting dan wel het bouwwerk in relatie tot de karakteristiek van de omgeving, de openbare ruimte dan wel de stedenbouwkundige context;
- maximaal 2 verschillende hoofdmaterialen;
- ingetogen kleurgebruik, niet contrasterend en aangepast aan de omgeving, tenzij voor afwijking hiervan gegronde aanleiding aanwezig is;
- de luifel en/of overstek dienen te passen bij de materialisering van de verkoopinrichting dan wel het bouwwerk;
- geen overmaat aan detailleringen: bescheiden overstek (maximaal 75 cm), boeiboord en ornamenten.

-

DEEL B

TOELICHTING

5. Inleiding tot welstand

Een Welstandsnota, wat is dat en waarom is deze nodig? Als u een bouwwerk wilt bouwen, heeft u in veel gevallen een vergunning nodig. Het bouwplan dat u heeft, moet daarbij getoetst worden op verschillende punten. Past het binnen het geldend bestemmingsplan? Voldoet het plan aan de bouwregelgeving? Daarnaast wordt getoetst op welstand.

De Welstandsnota zorgt ervoor dat u, voordat u gaat bouwen weet:

- welke kijk de gemeente op uw omgeving en de bebouwing heeft (beschreven is hoe Veldhoven eruit ziet);
- hoe de gemeente, voor wat betreft welstand, met uw omgeving en bebouwing om gaat (beschreven is welke ambities gemeente Veldhoven heeft wat betreft welstand);
- aan welke regels de welstandscommissie zich heeft te houden (beschreven zijn de welstandscriteria waarop de commissie zich moet baseren bij de toetsing van uw bouwplan);
- hoe met een bouwaanvraag moet worden omgegaan (beschreven is welke procedures gelden bij de welstandstoets).

Wat is welstand eigenlijk?

Welstand richt zich op de verschijningsvorm en plaatsing van gebouwen en objecten in de omgeving. Welstand beoordeelt of een bouwwerk in zichzelf consequent is en in relatie tot bouwwerken in de directe omgeving passend is. Welstand gaat dus over de kwaliteit en de uitstraling van het bouwwerk ansicht ten opzichte van de bebouwing in zijn omgeving. Vroeger werd hier de term 'schoonheidsbeleid' voor gehanteerd. Dit begrip is nog steeds van toepassing als het impliceert dat 'schoonheid' kwaliteit betekent. Vaak wordt het echter verward met mooi of lelijk. Omdat dit in het algemeen als (te) subjectief wordt beoordeeld en welstand daaraan voorbij dient te gaan, gebruikt men tegenwoordig termen als de beeldkwaliteit van een gebouw of de ruimtelijke kwaliteit van een omgeving.

Met het uitvoeren van welstandtoezicht stelt de gemeente Veldhoven zich ten doel een wezenlijke bijdrage te leveren aan het behoud, de verbetering en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente. Een hoge ruimtelijke kwaliteit betekent een prettig woon-, leef-, en werkklimaat binnen de gemeentegrenzen. Dat brengt ons bij de verklaring van 'welstand' door Van Dale: een hoge ruimtelijke kwaliteit kan een positief effect hebben op de gezondheid, maar ook op de rijkdom van de burgers. Rijkdom niet in de zin van geld, maar uitgedrukt in de vorm van welzijn. Kortom: welstand ter verhoging van de welstand van het leven van de burgers in de gemeente Veldhoven.

5.1 De Welstandsnota

De Woningwet 2002 geeft enkele kaders waarbinnen het welstandstoezicht dient plaats te vinden. Een van die kaders is de verplichting tot het opstellen van een welstandsnota. In de nota moet aan de burger duidelijk worden gemaakt wat onder redelijke eisen van welstand wordt verstaan.

Welstand op een nieuwe leest

De gemeente heeft op grond van de Woningwet 2002 de verantwoordelijkheid om het welstandstoezicht vorm te geven in een welstandsnota. Aanleiding tot de wijziging van de Woningwet van 1962 waren onder andere de resultaten van een onderzoek van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) naar het functioneren van het welstandstoezicht. Deze resultaten zijn in de nota 'Welstand op een nieuwe leest, september 1999' beschreven.

Hierin staat beschreven dat zowel maatschappelijk als professioneel er in de afgelopen jaren steeds meer kritiek ontstond op het functioneren van het welstandstoezicht. Een schijn van willekeur en een gebrek aan uniformiteit aan procedures, een gevoel van 'achterkamertjes' onder vooral de burgers, leidde tot een steeds negatiever imago van de welstand. Om dit negatieve beeld te doorbreken, is een nieuwe vorm van welstandstoezicht nodig. Daarbij dient de rechtszekerheid van de burger centraal te staan.

Op basis van de resultaten zijn vier uitgangspunten voor welstand op een nieuwe leest geformuleerd:

- Het plaatsen van de welstandsbeoordeling binnen een inhoudelijk kader.
De Welstandsnota biedt de mogelijkheid tot een inhoudelijke verantwoording van het welstandstoezicht naar de burger. De Welstandsnota dient duidelijk te maken wat het wettelijk criterium 'redelijke eisen van welstand' inhoudt;
- Het inrichten van mogelijkheden voor rechtszekerheid biedend overleg.
Duidelijk vorm geven aan het vooroverleg biedt in een vroegtijdig stadium duidelijkheid over de haalbaarheid van een (bouw)plan in het kader van de welstand;
- Het verhogen van de kwaliteit van de advisering.
Het geven van een duidelijke en heldere omschrijving van de samenstelling en werkwijze van de welstandcommissie;
- Het scheppen van efficiënte en transparante procedures.
Het stroomlijnen van helder geformuleerde procedures biedt burgers en initiatiefnemers inzicht in het welstandsproces.

Het doel van de gewijzigde Woningwet is om het gemeentelijke welstandstoezicht zo in te richten dat het op democratische wijze tot stand komt, het toezicht transparant, toetsbaar en openbaar is en het de burger en het bedrijfsleven niet meer beperkingen oplegt dan strikt genomen noodzakelijk is, gegeven het doel van het welstandstoezicht.

Op basis van de nieuwe Woningwet van 1 januari 2003 zijn gemeenten verplicht een welstandsnota op te stellen. Indien geen welstandsnota is vastgesteld, kan geen welstandstoets bij bouw aanvragen worden uitgevoerd.

Artikel 12a van de Woningwet:

De gemeenteraad stelt een welstandsnota vast, inhoudende beleidsregels waarin in ieder geval de criteria zijn opgenomen die burgemeester en wethouders toepassen bij hun beoordeling:

- a) of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk of standplaats, waarop de aanvraag om vergunning betrekking heeft, in strijd zijn met redelijke eisen van welstand;*
- b) 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 2004 is de Welstandsnota Veldhoven vastgesteld, waarmee de gemeente voldoet aan de wettelijke bepalingen. Anno 2008 is de tijd rijp voor een ingrijpende herziening van de nota.

De Welstandsnota 2008 geeft in de vorm van een welstandsbeleid en welstandscriteria aan wat onder redelijke eisen van welstand kan worden verstaan en biedt tevens inzicht in welke procedures daartoe gevoerd dienen te worden. De nota vormt het uitgangspunt voor de beoordeling van alle ingediende bouwplannen. De Welstandsnota 2008 biedt de burger daarbij door de helderheid en duidelijkheid de mogelijkheid zich eenvoudiger een beeld te vormen van het geldende gemeentelijke welstandsbeleid.

5.2 Aanleiding en ambitie

Na aanleiding van de wijziging in de Woningwet werden in 2004 in Nederland de eerste generatie welstandsnota's vastgesteld. Ook de Welstandsnota uit Veldhoven stamt uit 2004. Inmiddels is veel ervaring opgedaan met het voeren van het nieuwe welstandsbeleid. Dit is de aanleiding geweest om het beleid te herzien. Het resultaat hiervan is in deze nieuwe Welstandsnota, waarin het welstandsbeleid is aangevuld met nieuwe of ontbrekende aspecten en de leesbaarheid vergroot is voor zowel burgers als professionals.

De gemeente zet zich met de Welstandsnota 2008 nadrukkelijk in voor het realiseren van een helder, kort en bondig welstandsbeleid. Het welstandsbeleid wordt versimpeld en versoepeld. De welstandstoets richt zich op de ingrepen die van invloed zijn op de beleving van Veldhoven en laat de verschijningsvorm van gebouwen en bouwwerken in minder beeldbepalende delen van de gemeente grotendeels vrij. Zo zullen bedrijventerreinen en achterkanten van woningen veelal niet getoetst worden op welstand. De ambitie luidt: "vrijheid waar mogelijk, regelen waar nodig". De Welstandsnota 2008 beoogt dit tot uitdrukking te brengen en markeert de start van dit nieuwe beleid. De gemeente hoopt op deze wijze een goede basispositie te hebben verworven, waarbij het dynamische proces van welstandstoezicht in alle geledingen eenduidig, helder en transparant kan worden vormgegeven.

Tot slot zal de Welstandsnota inzicht bieden in de wijze waarop welstandscriteria voor nieuwe ontwikkelingen tot stand moeten komen. Daartoe zal een beschrijving worden gegeven van het beeldkwaliteitsproces bij planvorming, zodat duidelijk is op welk moment het aspect welstand aandacht behoeft.

5.3 De Welstandstoets

De welstandstoets geldt niet voor ieder bouwwerk. Zowel de wet als het gemeentelijk beleid bepalen dat bepaalde bouwwerken welstandsvrij zijn. In de **Wet algemene bepalingen omgevingsrecht** en het **Besluit omgevingsrecht (kortweg Bor)** is bepaald dat veel voorkomende kleine bouwwerken, aan de achterzijde van de woning, vergunningsvrij zijn. Voor deze bouwwerken geldt geen welstandstoets. Daarnaast is voor een aantal categorieën van bouwwerken aangegeven dat deze licht-vergunningplichtig zijn. Deze bouwwerken worden getoetst aan speciale criteria, de zogenaamde **specifieke welstandscriteria**.

De gemeente Veldhoven heeft voor een aantal gebieden bepaald dat een welstandstoets niet noodzakelijk is. Het gaat daarbij om delen van bedrijventerreinen en om kleine bouwwerken aan de achterzijde van de woning. Ook voor uitbreidingsgebieden waar op projectmatige wijze woningbouw wordt gerealiseerd, geldt geen welstandstoets. Er kan hier, indien noodzakelijk, gestuurd worden door middel van een beeldkwaliteitsplan. Na realisatie van deze nieuwe woongebieden worden criteria aan de Welstandsnota toegevoegd en zal bij verdere ontwikkelingen in deze gebieden getoetst worden op welstand. Naast welstandsvrije gebieden zijn ook gebieden aangewezen waar een scherper welstandstoezicht gewenst is.

Om te bepalen onder welk welstandsregime de bouwaanvraag valt en of een welstandstoets noodzakelijk is, kan het stroomschema uit bijlage twee gehanteerd worden. In deze bijlage is aangegeven wanneer een bouwwerk vergunningsvrij, licht-vergunningplichtig of regulier vergunningplichtig is. Een nadere uiteenzetting van het beleid, de niveaus en criteria zijn in hoofdstuk acht van deze nota terug te vinden.

5.4 Leeswijzer

De nota is opgebouwd uit twee delen. Samen met de welstandskaart staan in het eerste deel alle welstandscriteria waaraan getoetst moet worden. In dit tweede deel wordt het welstandsbeleid uitgelegd en verantwoord. Na de inleiding is dit deel opgebouwd uit de volgende onderdelen:

- Ruimtelijk/visuele karakter van Veldhoven;
- Ruimtelijk beleid;
- Welstandsbeleid, niveaus en criteria;
- Het procedurele kader.

In het hoofdstuk 'Ruimtelijk / visuele karakter van Veldhoven' wordt een beschrijving gegeven van Veldhoven. Op basis van de ruimtelijk/visuele karakteristieken van Veldhoven wordt verder een indeling gemaakt tussen verschillende gebiedstypen, welke kort beschreven zullen worden.

In het hoofdstuk 'Ruimtelijk beleid' wordt het huidige ruimtelijke beleid van de gemeente beschreven in relatie tot de welstand. Het volgende hoofdstuk, 'Welstandsbeleid, niveaus en criteria', geeft een beschrijving van het welstandsbeleid en geeft uitleg op welke wijze het beleid vertaald is naar de welstandscriteria.

Het hoofdstuk 'Het procedurele kader' gaat in op de wijze waarop de welstandstoets plaatsvindt en door wie getoetst wordt. Tot slot zijn richtlijnen opgenomen voor beeldkwaliteitsplannen. Deze plannen kunnen gebruikt kunnen worden bij het sturen van (grootschalige) nieuwe ontwikkelingen. Hierbij is aangegeven op welke wijze deze plannen voor de beheersituatie vertaald kunnen worden naar welstandscriteria.

6. Het ruimtelijk / visuele karakter van Veldhoven

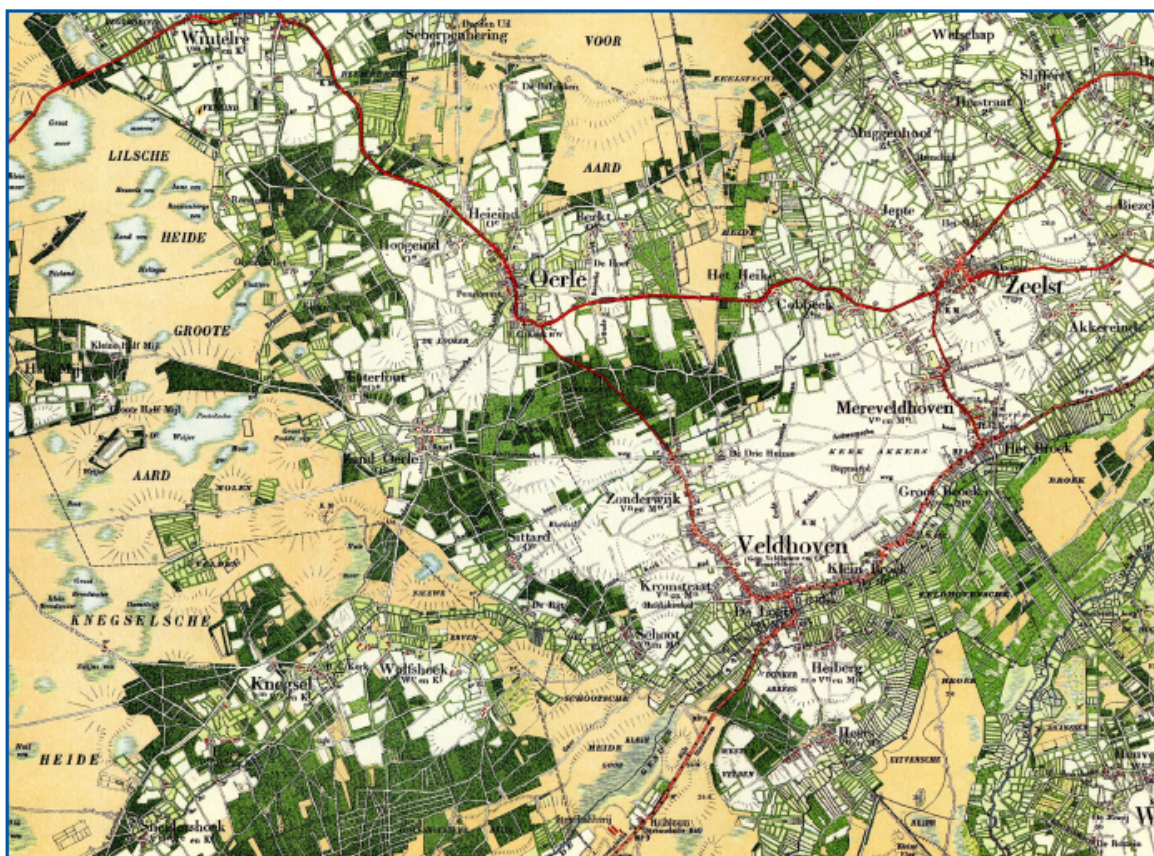
6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ruimtelijk/visuele karakteristieken van Veldhoven. Omdat Veldhoven in de loop van de tijd tot stand is gekomen, zal eerst de korte ruimtelijke ontwikkeling van Veldhoven beschreven worden. Hierna wordt een gebiedsindeling gemaakt en worden de karakters van de verschillende gebieden in kaart gebracht. De indeling is niet gemaakt op basis van de functie van een gebied (bijvoorbeeld wonen, bedrijven, et cetera), maar op basis van de ruimtelijk visuele karakteristieken: hoe ziet het beeld van de omgeving en de bebouwing eruit? De beschrijving van de gebieden vormt de basis voor de gebiedsgerichte welstandscriteria in deel A van de nota.

6.2 Korte ontwikkelingsgeschiedenis

Waar bestaat Veldhoven uit? Dat is de centrale vraag van dit hoofdstuk. Wat zijn haar ruimtelijke kenmerken en karakteristieken? Heeft Veldhoven nu juist meer een stedelijke of dorpse identiteit? Deze vragen zijn essentieel bij het in beeld brengen van Veldhoven.

Veldhoven is een gemeente met verschillende gezichten: oude dorpskernen, hightech bedrijven, groene woongebieden, het City Centrum en landelijk gebied. Van oudsher bestaat het grondgebied van Veldhoven uit verschillende zelfstandige agrarische nederzettingen. Rondom de kerk, het kerkplein en de verbindingswegen zijn deze nederzettingen uitgegroeid tot dorpen te midden van een groot agrarisch buitengebied. De dorpskernen kenden tot de tweede wereldoorlog een relatief bescheiden groei. Het karakter veranderde vanaf het eind van de twintigste eeuw door de opkomst van kleinschalige bedrijven en burgerwoningen.



Topografische kaart van Veldhoven, 1912

De topografische kaart uit het begin van de 20ste eeuw laat het patroon van de nederzettingen nog duidelijk zien. De dorpen zijn ontstaan bij de beekdalen (zoals goed te zien is aan de dorpskern Veldhoven in de nabijheid van het riviertje Gender) en liggen in een kring rond het middelhoge akkerland (wit, Veldhoven, Meerfeldhoven, Zeelst en Zonderwijk). De heidevelden liggen verder naar buiten (geel). Verder zijn er dorpsuitbreidingen te zien langs de uitvalswegen en in de nabijheid van het akkerland (bijvoorbeeld tussen Veldhoven en Meerfeldhoven).

Vanaf de jaren '50 veranderde Veldhoven in snel tempo tot een suburbane woongebied onder de rook van Eindhoven. In het 'middengebied', tussen de dorpen, werden binnen enkele decennia verschillende woonwijken gerealiseerd met hoofdzakelijk eengezinswoningen in een ruime groene opzet. Met de bouw van het City Centrum kreeg de gemeente een nieuw centraal stadshart. Tegenwoordig is het naast wonen vooral bedrijvigheid typerend voor Veldhoven. Op het bedrijventerrein 'De Run' zijn niet alleen lokale bedrijven gevestigd maar ook grote high-tech-bedrijven van (inter-)nationale betekenis.

De vroege ontwikkeling

Het gebied van de gemeente Veldhoven kent lange bewoning met sporen uit de prehistorie (Ringwalgrafheuvel uit de bronstijd, bij de Toterfout en Halfmijl) en romeinsetijd (bij Heers, onder andere een wachttoren). Door Frankische kolonisten werden in de zevende eeuw verschillende nederzettingen gesticht en werd een begin gemaakt met de ontginning van het land. Enkele

grafvelden (onder andere het grafveld Dr. Elsenpark in de wijk Cobbeek) stammen uit deze periode. De agrarische nederzettingen groeide langzaam uit tot dorpen, waaronder de huidige kernen Oerle, Zonderwijk, Veldhoven-dorp, Meerveldhoven en Zeelst. Al vroeg werden kleine kerken gebouwd door de gekerstende bevolking.

De natuurlijke gesteldheid van beekdalen en zandgrond is bepalend voor de ontwikkeling van de nederzettingen en het landschap. Na ontginning van de bossen bleven op de hoger gelegen delen schrale heidevelden achter. De lagere beekdalen (zoals Poelenloop, Rijt, Run, Gender) bestonden uit nattere weidegrond. De akkers lagen hiertussen op de middelhoge stukken en werden vruchtbaar gemaakt door de schapenmest vermengd met plaggen. De schapen konden overdag grazen op de heidevelden en werden 's avond in de zogenoemde potstallen verzameld.

In Veldhoven is een voor zandgrond typerend patroon van verspreide bewoning te zien, in de nabijheid van over het algemeen kleinschalige akkergronden en beekdalen. De dorpen zijn georganiseerd rond een centrale, veelal driehoekige, groene ruimte. De openruimte bood plaats aan een drinkvijver voor het vee, langs de zijden lagen boerderijen. Verder bestonden de nederzettingen uit een losse structuur van kronkelige wegen en paden met boerderijen op grote erven. Langs de rand van het akkerland en de uitvalswegen breidden de nederzettingen zich uit in een nog lossere structuur van op zichzelf staande boerderijen.

Groei van de dorpen

Vanaf eind negentiende eeuw veranderde het agrarische karakter van de dorpen. Nieuwe verbindingen zoals de steenweg tussen Eindhoven en Turnhout zorgde voor een betere bereikbaarheid en maakte kleinschalige industrie en bedrijvigheid mogelijk. Het beeld van de dorpen veranderde door verdichting van de bebouwing met bedrijfsgebouwen, woningen en voorzieningen voor de directe omgeving. Gezichtsbepalend zijn de grote, in neogotische stijl opgetrokken kerken, zoals de Sint Jan de Doperkerk in Oerle uit 1912. Langs de linten verrezen villa's en buitenhuizen. De groei van de bevolking maakte de samenvoeging van Zeelst, Veldhoven, Meerveldhoven en Oerle tot de gemeenschappelijke gemeente Veldhoven in 1921 een logische stap.

Nieuwe woonwijken

In de tweede helft van de twintigste eeuw kende Veldhoven een snel groei met de aanleg van verschillende woonwijken die niet zijn opgevat als uitbreidingen van de bestaande kernen en wegenstructuur, maar los hiervan geprojecteerd zijn tussen de kernen Veldhoven, Meerveldhoven, Zeelst en Oerle. Met een orthogonale hoofdstructuur van wegen en groen werden achtereenvolgens d' Ekker, Zonderwijk, 't Look en Cobbeek aangelegd. Naast de verschillende stedenbouwkundige en architectonische opvattingen die in deze wijken tot uiting komen, wordt het beeld voor een belangrijk deel bepaald door de ruime groene opzet en lage rijbebouwing van over het algemeen sobere eengezinshuizen.

Door de aanleg van de woonwijken verschoof het zwaartepunt van de verschillende dorpskernen naar het middengebied. Eind jaren '70 kreeg dit een vertaling in de aanleg van een nieuw centraal gelegen stadscentrum waar onder andere gemeentehuis, bibliotheek en winkelcentrum werden aangelegd (het City Centrum). In de jaren '80 en '90 zou Veldhoven zich vooral uitbreiden in noordelijke richting met de woonwijken Heikant, De Kelen en De Polders en verschillende kleinere locaties bij de oude dorpskernen (onder andere de woningbouw ten westen van Heikant, waarmee Oerle werd verbonden met de bebouwde kom van Veldhoven). Binnen een halve eeuw groeide Veldhoven uit van verschillende kleine dorpskernen naar een middelgrote stad van meer dan 40.000 inwoners.

Bedrijventerrein

Naast de woongebieden is de bedrijvigheid op het gebied van hightech, highmed en logistiek van groot belang. De totale beroepsbevolking is inmiddels kleiner dan het aantal arbeidsplaatsen. Het bedrijventerrein 'De Run', gelegen naast de belangrijke zichtlocaties langs A67 en A2, maakt met toptechnologische bedrijven en kennisindustrie (zoals ASML en het Maxima Medisch Centrum) deel uit van de zogenoemde Brainport Zuidoost Brabant.

Toekomstige ontwikkelingen

Belangrijke ontwikkelingen in de nabije toekomst zijn de aanleg van het nieuwe woongebied Veldhoven-West. Op inbreidingslocaties zullen ruim 2000 woningen gerealiseerd worden met mogelijk een nieuwe woningbouwlocatie tussen Oerle en Habraken. Ten westen van de bebouwde kom zal een westelijke ontsluitingsroute worden aangelegd. Samen met een aan te leggen parallelbaan langs de A2 en bestaande wegen ontstaat met de westelijke ontsluitingsweg een ringbaan die moet zorgen voor een betere doorstroming en fijnmazige ontsluiting van Veldhoven. Verder wordt in regionaal samenwerkingsverband gewerkt aan het verbeteren van uitstraling, beeldkwaliteit en ruimtelijke structuur van de zone naast de A2 en A67 (met het bedrijventerrein 'De Run'). Bij Habraken en Zandven worden nieuwe bedrijventerreinen aangelegd.

Op een recente topografische kaart is de snelle naoorlogse ontwikkeling van Veldhoven duidelijk zichtbaar: de uitbreidingen bij de verschillende dorpskernen, de woonwijken in het middengebied en de uitbreidingswijken uit de jaren '80 en '90 ten noorden van de Heerbaan. Aan de zuid- en oostkant van Veldhoven ligt het bedrijventerrein 'De Run'. Het gebied ten zuiden en westen van de bebouwde kom is niet verstedelijkt, maar heeft haar landelijke karakter behouden met de oude nederzettingen Zandoerle en Heers. Ten zuiden van de A67 is een afwisselend landschap te zien, opgebouwd uit kleinschalige agrarisch gronden, boscomplexen en de beekdalen van de Dommel en De Run.

6.3 Gebiedsindeling

6.3.1 Inleiding

Op basis van de ruimtelijke en visuele kenmerken van de stad is een indeling gemaakt in verschillende gebieden die een eigenheid hebben. De gebiedsgerichte welstandscriteria uit deel A van de Welstandsnota zijn gericht op het behouden van deze gebiedsspecifieke kenmerken. Bij het in kaart brengen en beschrijven van de kenmerken van het gebied is steeds gekeken naar het omgevingsbeeld en het bebouwingsbeeld. Voor Veldhoven is een indeling gemaakt in de volgende vijf hoofdgroepen:

- Historisch gegroeide gebieden (H);
- Planmatig ontworpen woongebieden (W);
- Bedrijventerreinen (B);
- Groene gebieden (G);
- Gebieden met bijzondere bebouwingsschema's (T).

Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende deelgebieden.

6.3.2 Historisch gegroeide gebieden (H)

De historische gebieden bestaan uit de vier historische kernen binnen de bebouwde kom van Veldhoven (Zeelst, Meerveldhoven, Veldhoven-dorp, Oerle), de twee agrarische dorpen buiten de bebouwde kom (Zandoerle en Heers) en de verschillende dorpslinten tussen de kernen. Op de basis van bestaande landschappelijke structuren hebben deze gebieden zich in de loop van de tijd ontwikkeld. Kenmerkend is de informele ordening met een slingerend verloop van wegen en perceelsgrenzen en een individuele pandsgewijze bebouwing die zich oriënteert op de straat. In de loop van de tijd zijn vooral de kernen verdicht en maakten de overwegend agrarische functies plaats voor woningen, voorzieningen en bedrijfsgebouwen.

Er is sprake van een diversiteit aan bebouwing, zowel in typologische zin als in de architectonische vormgeving. Tegelijk is sprake van een sterke eenheid en duidelijke herkenbaarheid van de historische gebieden, ondermeer samenhangend met de individuele (pandsgewijze) invulling en overwegend vergelijkbare historische vormtaal.

Op basis van de ruimtelijke karakteristieken van de historische gebieden is een onderscheid gemaakt in drie deelgebieden:

- Historische kernen (H1), Zeelst, Veldhoven-dorp, Meerveldhoven en Oerle;
- Historische linten (H2);
- Historische dorpen (H3), Zandoerle en Heers.

De gebiedsindeling is ingetekend op de welstandskaat.

De verschillen tussen de deelgebieden hebben voornamelijk te maken met de mate van verdichting van de bebouwing en de functies van de bebouwing. Hierdoor kennen historische kernen een meer gesloten straatbeeld met smallere percelen die over de hele breedte zijn bebouwd. Bij de historische linten is veelal sprake van vrijstaande bebouwing met groene ruimte voor en tussen de bebouwing. Deze ruimtelijke opbouw is te vinden in de dorpskernen van Meerveldhoven en Oerle. De historische dorpen buiten de bebouwde kom hebben een veel lossere ordening van de vooral agrarische bebouwing in het groen.

6.3.3 Planmatig ontworpen woongebieden (W)

De woongebieden in Veldhoven zijn gebieden met hoofdzakelijk een woonfunctie die vanaf de tweede helft van de twintigste eeuw in relatief korte tijd tot stand zijn gekomen. In vergelijking met de historische gebieden zijn deze woongebieden in korte tijd tot stand gekomen en kennen per gebied een grote homogeniteit. Op basis van de ruimtelijke karakteristieken van het omgevings- en bebouwingsbeeld is een volgende indeling gemaakt:

- Dorpsuitbreidingen (W1);
- Planmatige uitbreidingen (W2);
- Het nieuwe bouwen (W3);
- Kleinschaligheid (W4);
- Jaren '80 en '90 (W5);
- Thematische in- en uitbreidingslocaties (W6);
- Individuele woningbouw, vrije kavels (W7).

Dorpsuitbreidingen (W1)

De dorpsuitbreidingen bestaan hoofdzakelijk uit eenvoudige vrijstaande en geschakelde eengezinswoningen die in de jaren '50 van de twintigste eeuw langs bestaande wegen zijn gebouwd. Onregelmatigheden in de verkaveling en het wegenverloop zijn zichtbaar gebleven. Door de kleinschalige ontwikkeling (per woning of per rijtje) hebben deze gebieden ondanks de eenvormige architectuur een gevarieerd karakter.

Planmatige uitbreidingen (W2)

Bij traditionele uitbreidingen gaat het om een vergelijkbare architectuur als de dorpsuitbreidingen (W1) die net iets later zijn gerealiseerd. Het gaat hier om eenvoudige rijtjeswoningen die op veel grotere schaal zijn aangelegd en niet meer langs de bestaande linten zijn geordend, maar een nieuwe verkaveling hebben. De bebouwing is georganiseerd in bouwblokken, half open bouwblokken en hoven. De verkaveling is nog deels afgestemd op bestaande structuren in het landschap en is minder orthogonaal dan in latere woonwijken. Belangrijke kwaliteiten van deze gebieden zijn het opvallend groene karakter en de grote homogeniteit van de bebouwing in steeds een vergelijkbare, sobere vormtaal. Het betreft hier zowel uitbreidingen van de dorpskernen Veldhoven-dorp, Zeelst en Meerveldhoven als de geheel nieuwe woonwijk d'Ekker.

Het nieuwe bouwen (W3)

In de jaren '60 en begin jaren '70 worden de wijken Zonderwijk en 't Look aangelegd. De verkaveling en het bebouwingsbeeld zijn onder invloed van modernistische ideeën veranderd ten opzichte van de traditionele uitbreidingen. De verkaveling is opgebouwd uit een herhaling van stempels met een heldere compositie van rijtjes en twee-onder-één-kapwoningen. De hoofdstructuur van de wijken wordt gemarkeerd door appartementenblokken van vier à vijf lagen. Langs de randen van de wijken is plaats voor meer open bebouwing in de vorm van vrijstaande woningen. De stempels zijn opgebouwd uit rijtjes in stroken en halfopen bouwblokken. Binnen de stempels bevindt zich veelal een groene binnenruimte. De openbare ruimte grenst dikwijls aan de achterzijde van de percelen die met garages of schuurtjes zijn afgeschermd.

De architectuur is vergelijkbaar met de traditionele uitbreidingen van Veldhoven. Ook hier gaat het vrijwel altijd om sobere rijwoningen met een eenvoudige hoofdvorm, bestaande uit twee lagen met een doorlopende kap met flauwe helling. De gevels zijn over het algemeen opener waarbij het muurvlak is onderbroken door puien met grote vensters. Plastische elementen zijn vrijwel geheel verdwenen. Net als in de traditionele uitbreidingen vormen het groene karakter en de eenheid van zich herhalende architectuur, de belangrijkste kwaliteiten van deze wijken.

Kleinschaligheid (W4)

Als reactie op de modernistische woonwijken keerde men zich vanaf de jaren '70 af van de orthogonale stedenbouwkundige ordening en sterk uniforme bebouwing uit de periode hiervoor.

Kleinschalige bouwblokken, verspringende rooilijnen en bouwvolumes en verschillende kapvormen in een losse stedenbouwkundige ordening bepalen nu het beeld. De oriëntatie van de woningen is minder duidelijk. Ook hier grenst de openbare ruimte dikwijls aan de achterzijde van de percelen die met garages of schuurtjes zijn afgeschermd. In Veldhoven is deze "kleinschaligheid" vooral te zien in Cobbeek, Heikant-west en in verschillende buurtjes bij de kern Zeelst. Een bijzondere vorm van de 'kleinschaligheid' vormt het structuralisme. In het westen van de wijk Cobbeek bevindt zich een buurtje tot deze stroming gerekend kan worden. De woningen, en daarmee de buurt, zijn opgebouwd uit een herhaling van geschakelde, rechthoekige volumes. Door het verspringen in hoogte en diepte en door het stapelen van de volumes ontstaat een levendig beeld. De opbouw uit de 'modules' wordt verder geaccentueerd door herhaling van groene tentdaken.

Jaren '80 en '90 (W5)

Vanaf de jaren '80 is weer een vereenvoudiging van de stedenbouwkundige opzet en architectuur te zien. De bebouwing heeft hierin een heldere ordening in bouwblokken met een heldere scheiding tussen publieke voorzijde en private achterkant. De bebouwing heeft een eenvoudige hoofdvorm en duidelijke oriëntatie op de straat, waarmee de heldere opzet wordt versterkt. Verspringingen van de rooilijn per rijtje woningen, het gebogen verloop van straten, dakkapellen en het terugspringen van garages en dergelijke geven dit gebiedstype een kleinschalig karakter. Belangrijk voor de eenheid is het uniforme materiaal- en kleurgebruik: rode baksteen, grijze pannen en witgeschilderde kozijnen. In Veldhoven geldt ook voor deze gebieden dat hoofdzakelijk eengezinswoningen zijn gebouwd van twee lagen met kap in rijtjes en geschakelde (twee-onder-één-kap)woningen. Dit type gebied is in Veldhoven te zien in de wijken Heikant-oost en De Polders.

Thematische in- en uitbreidingslocaties (W6)

Thematische in- en uitbreidingsgebieden zijn in de jaren '90 en het begin van de eenentwintigste eeuw gerealiseerd. Deze woongebieden kenmerken zich door een duidelijk eigen identiteit of thema dat zowel in de stedenbouwkundige opzet als architectonische vormgeving terugkomt. De stedenbouwkundige opzet is veelal formeel met een geometrisch stratenpatroon en een verkaveling in bouwblokken. De architectonische uitwerking verschilt. In de wijk De Kelen (ten zuiden van de Strijpsebaan) zijn woningen te zien die nog sterk lijken op de "Jaren '80-'90" woongebieden. In de latere gebieden wordt veel teruggegrepen op stijkenmerken uit de jaren '30 (verschillende kapvormen met grote overstekken, erkers en dergelijke). Soms wordt juist weer gerefereerd aan een meer modernistische vormtaal. Naast de uitbreidingswijken kunnen ook verschillende inbreidingen binnen de bebouwde kom tot dit gebiedstype gerekend worden (onder andere tussen Oerle en de wijk Heikant, ten westen van Veldhoven-dorp en bij de kern Zeelst).

Individuele woningbouw, vrije kavels (W7)

Naast projectmatig ontwikkelde gebieden kent Veldhoven vanaf de jaren '80 verschillende buurten waar woningen individueel ontwikkeld zijn. Bij dit gebiedstype gaat het om vrijstaande grondgebonden woningen met een grote diversiteit in de gebruikte vormtaal, materiaal- en kleurgebruik. Hierin onderscheidt dit type zich van de projectmatig ontwikkelde vrijstaande bebouwing en de vrije kavels die onderdeel zijn van eerdere woonwijken (onder andere aan de randen van de d'Ekker, Zonderwijk en 't Look). In de laatste categorieën is de bebouwing homogener en is gebruik gemaakt van eenzelfde vormtaal.

6.3.4 Bedrijventerreinen (B)

Van oudsher bestond de bedrijvigheid in Veldhoven uit wasserijen en textiel-, tabak- en schoenenindustrie. De hoofdzakelijk kleinschalige bedrijvigheid was geacommodeerd in nabijheid van de oude dorpskernen. Na de tweede wereldoorlog ontstond ten zuiden van de provinciale weg een zelfstandig bedrijventerrein dat zou uitgroeien tot het belangrijkste en veruit het grootste bedrijventerrein van Veldhoven: bedrijventerrein 'De Run'. Aan de noordkant van Veldhoven worden twee nieuwe bedrijventerreinen ontwikkeld.

Er zijn verschillende bedrijventerreinen te onderscheiden, maar de terreinen vallen onder allemaal dezelfde gebiedscategorie (B). In principe gelden welstandscriteria voor de delen van bedrijventerreinen aan belangrijke routes. Overige delen van bedrijventerreinen zijn welstandsvrij (zie welstandskaart).

I Kleinschalige bedrijvigheid

Vanuit de historische situatie zijn enkele verspreid liggende bedrijvenlocaties met relatief kleinschalige bedrijven ontstaan. Deze relatief kleinschalige en lichte bedrijvigheid (categorie één en twee) is voornamelijk te vinden in de vooroorlogse delen van de dorpskernen en dragen bij aan het gemêleerde karakter van deze gebieden. Deze bedrijven vallen met betrekking tot welstand voor een deel onder de woongebieden.

II De Run

Het bedrijventerrein 'De Run' ligt in de oksel van de A2/A67, in het Zuid-Oosten van Veldhoven. Het beslaat circa 106 ha (netto) en bestaat uit verschillende deelgebieden. Aan de noordzijde wordt het bedrijventerrein begrensd door het dorpslint Dorpstraat/Provincialeweg en aan de zuidzijde vormt het snelwegennet A2-A67 de grens. Tussen deze twee lijnen loopt evenwijdig de Kempenbaan. Het bedrijventerrein kent één aansluiting op het omliggende snelwegennetwerk (op de A2). De Kempenbaan vervult op het schaalniveau van de stad de functie van zuidelijke rondweg. De verschillende deelgebieden van De Run worden via de Kempenbaan ontsloten.

De aansluitingen op de Kempenbaan hebben een Noord-Oost oriëntatie (De Run 5300/De Run 4500, De Run 5600/De Run 6800 en De Plank/De Run 8400/Heerseweg). Deze wegen leggen verbindingen met de bebouwde kom van Veldhoven, met het buitengebied en De Kempen. Deze verbindingen zijn samen met de Oost-West verbindingen de belangrijkste structurerende elementen van het bedrijventerrein en zorgen voor samenhang en continuïteit. Van groot belang voor de beleving en herkenbaarheid van het bedrijventerrein, is het beeld vanaf deze doorgaande routes (de A2, A67, de Kempenbaan en drie Noord-Zuid lopende wegen: De Run 5300/Run 4500, De Run 5600/Run 6800 en De Plank/Run 8400/Heerseweg).

Het bedrijventerrein 'De Run' is vanaf de jaren '60 gefaseerd ontwikkeld. Het gebied is per deelgebied ontwikkeld en deze fasering is duidelijk waarneembaar. De Run kenmerkt zich door verscheidenheid. Dit uit zich in verschillen in beeld, gevels, kleur, bedrijfstypologieën, bedrijfsomvang en de ouderdom van de verschillende deelgebieden. Een aantal van de bedrijfslocaties zijn inmiddels voor een tweede keer ontwikkeld terwijl er ook nog delen braak liggen. De verschillende karakters van de deelgebieden bepalen het ruimtelijk beeld en zorgen er tegelijkertijd voor dat Veldhoven een breed scala aan bedrijfstypen kan huisvesten. De diversiteit aan bedrijfstypen geeft flexibiliteit en dynamiek, welke ook naar de toekomst moet worden behouden.

Deelgebieden van 'De Run'

Het bedrijventerrein 'De Run' bestaat uit acht deelgebieden die verbonden zijn door een centrale ontsluitingsroute, de Kempenbaan. De deelgebieden dragen de naam De Run 1000 t/m De Run 8000. De verschillen tussen de deelgebieden bepalen het ruimtelijk beeld. De verschillende deelgebieden hebben ieder eigen intrinsieke potenties. Hieronder wordt kort de identiteit van de verschillende deelgebieden beschreven.

De Run 1000 kenmerkt zich door zijn witte 'kantoorachtige' bedrijfsgebouwen in een ruime setting. Gebouwen staan solitair en hebben een meerzijdige uitstraling en oriëntatie. Een relatief groot deel van de bedrijfskavels zijn in gebruik voor parkeren. Er is een strook grond beschikbaar gekomen voor ontwikkeling omdat de reservering ten behoeve van de verbreding van de A2 is komen te vervallen. De Run 1000 heeft een entreefunctie naar het bedrijventerrein en Veldhoven (tezamen met De Run 2000). De verkeersontsluiting is ter plekke matig.

De Run 2000 is divers van opbouw (van opslaghal tot woning). Een deel is nu onbebouwd en in gebruik als parkeer- en opslagvoorzieningen. Dit gebied heeft samen met De Run 1000 een entreefunctie. De ruimtelijke situatie ondersteunt deze entreewerking onvoldoende. Verder stroomt door dit gebied de Gender. Deze waterloop is evenwel nauwelijks herkenbaar aanwezig.

De Run 3000 ligt ten noorden van de Kempenbaan en grenst verder hoofdzakelijk aan achterkanten van woningen. Het gebied is ingericht voor (grootschalige) detailhandel. Bebouwing kent aan de Kempenbaan veel achterkantsituaties en er is nauwelijks een relatie met de 'lange lijn' Kempenbaan (zie 2.4). De Gender, die hier nagenoeg parallel loopt aan de Kempenbaan, is evenals bij De Run 2000 nauwelijks aanwezig.

De Run 4000 kent een grote differentiatie in kavelgroottes en er zijn uiteenlopende bedrijven gevestigd. De centrale ontsluitingsas van De Run 4000, De Run 4200, heeft een ruim profiel met gedeeltelijk een waardevolle en kenmerkende bomenrij. In het gebied wordt veel geparkeerd aan de openbare weg. Bedrijven zijn overwegend met hun achterkant naar de Kempenbaan gericht. Het gebied ligt verder tegen de A2 aan.

De weg De Run 4500 vormt de grens tussen De Run 4000 en De Run 6000. Deze route loopt ten noorden van de Kempenbaan over in De Run 5300. Het betreft een belangrijke route naar het centrum van Veldhoven. Het karakter van deze as loopt van een stedelijke karakter (De Run 5300) geleidelijk over in een groener profiel bij De Run 4500.

De Run 5000 is een ietwat verouderd terrein met een grote diversiteit. Het gebied toont zich ongestructureerd, onder andere vanwege de veelheid aan geparkeerde auto's op de openbare weg. Er is nauwelijks groen aanwezig. Verder varieert de stedenbouwkundige korrelgrootte sterk waarbij in hoofdlijnen sprake is van een oplopende maat vanaf het dorpslint richting van de Kempenbaan. Verder geldt dat De Gender, die hier parallel loopt aan de Kempenbaan, niet herkenbaar aanwezig is.

De Run 6000 betreft een nieuwer gedeelte. Op dit deelgebied zijn het Maxima Medisch Centrum en ASML gevestigd. Dit deelgebied heeft een redelijk verzorgde uitstraling. Deze uitstraling staat onder druk door een veelheid aan geparkeerde auto's op de openbare weg. De ontsluiting verloopt via De Run 4500 en verder grenst het gebied aan de A67.

De Run 7000 kent grotendeels nog een agrarische invulling en is relatief landelijk. Enkele boerderijen zijn inmiddels verbouwd tot woning (met bedrijfsruimte). In het gebied zit onder andere een kuikenbroederij en achter de woonbebouwing van de Heerseweg ligt het sportcomplex De Heiberg. Het terrein is beperkt ingericht als bedrijventerrein. Het gebied grenst aan de A67.

De Run 8000 is een woonwerkgebied met grotendeels kleinschalige bedrijven met bedrijfswoningen aan de voorzijde van het kavel met daarachter de bedrijfsloodsen. Het beeld naar de Kempenbaan wordt bepaald door achterkanten van bedrijfsbebouwing. Er is een moeizame relatie tot de A67 vanwege de tussenkomst van een geluidswal.

Toekomst van de Run

Voor het bedrijventerrein De Run is een (her)structurering voorzien ter verbetering van de ruimtelijke structuur en ruimtelijke kwaliteit. Hiervoor is een masterplan opgesteld. De verschillende deelgebieden (De Run 1000 t/m 8000) hebben ieder eigen intrinsieke potenties en die worden ingezet bij de (her)structureringsopgave.

Voor de meeste deelgebieden geldt dat er sprake is van een bestaande situatie. Toch moet worden gekomen tot een verbetering van de ruimtelijke structuur en kwaliteit. Daarbinnen moeten verschillende ontwikkelingen een plek kunnen krijgen. Aandachtspunten voor de herstructureringsopgave zijn in algemene zin:

- het (toekomstig) ruimtelijk karakter;
- verbetering omgevings- en verblijfskwaliteit;
- oplossen (collectief) parkeren;
- aandacht voor laden/lossen en manoeuvreren;
- eenduidige vormgeving bedrijfsstraten en openbaar gebied;
- versterken en uitbreiden (bestaand) openbaar groen;
- aantrekkelijk en gebruiksvriendelijk maken van het gebied voor voetgangers;
- versterken/introduceren groenstroken en (bestaand) groen;
- versterken groene kavelinrichting;
- representatieve erfafscheidingen;
- eenduidige ruimtelijke opbouw en inrichting van de bedrijfsstraten;
- samenhang tussen de deelgebieden;
- inpassing/opwaardering van De Gender en de Kempenbaan;
- gebiedsspecifieke opgaven.

Er zal voorts voorzien moeten worden in richtinggevend beleid, welke de leidraad vormt voor stedenbouwkundige en architectonische ontwerpen die voortvloeien uit de (her)structureringsopgave. De gemeente wil dit doen aan de hand van beeldkwaliteitsplannen, waarmee tot een versterking van de stedenbouwkundige structuur en de ruimtelijke kwaliteit van bedrijventerrein De Run kan worden gekomen. Dergelijke beeldkwaliteitsplannen geven dan richting aan het ontwerpproces en omvat een toetsingskader.

III Habraken

In de noordrand van de gemeente ligt het bedrijventerrein Habraken. Het bedrijventerrein wordt ontsloten door de noordelijke randweg (Oersebaan) en liggen in de nabijheid van de bedrijfslocaties Flight Forum en Park Forum (gemeente Eindhoven). De locatie Habraken beslaat circa 70 ha en is bedoeld voor (middel) grote bedrijven met een lage arbeidsdichtheid en extensief grondgebruik zoals logistieke bedrijven, die deels vanuit De Run zich hier kunnen vestigen. Voor het bedrijventerrein Habraken is een beeldkwaliteitsplan vastgesteld.

IV Zandven

Als noordelijke schil van de woonwijk De Kelen en als overgang naar het Park Forum wordt de bedrijfslocatie Zandven ontwikkeld voor kleinschalige bedrijven in combinatie met wonen. Ook voor de locatie Zandven is een beeldkwaliteitsplan vastgesteld.

V De Heibloem

Tot slot is in het Zuid-Westen van de gemeente, tussen de Locht en de A67 een klein bedrijventerrein te vinden: De Heibloem. Op het bedrijventerrein zijn een drietal zware bedrijven gevestigd, waaronder een betonbedrijf en een recyclingbedrijf.

6.3.5 Groene gebieden (G)

In de gemeente Veldhoven is er een onderscheid gemaakt in vier verschillende soorten groene gebieden:

- Structuurbepalend groen (G1);
- Buitengebied (G2);
- Recreatie en vakantiewoningen (G3);
- Sportcomplexen en groen (G4).

Structuurbepalende groengebieden (G1)

Structuurbepalende groengebieden geven een zeer sterke kwaliteit en identiteit aan het stedelijk gebied van Veldhoven en zijn om die reden van belang. Door het groene karkater van de hoofdstructuur van Veldhoven wordt een verbinding gemaakt met het buitengebied. Binnen het structuurbepalende groen is op enkele plaatsen bebouwing gerealiseerd. Het gaat veelal om publieke gebouwen, zoals scholen.

Buitengebied (G2)

Een groot deel van de gemeente Veldhoven bestaat uit buitengebied. De bebouwing in het buitengebied is door de eeuwen heen voornamelijk agrarisch van karakter geweest. De landbouw is sterk gericht op veehouderij. Tevens is de glastuinbouw ruim vertegenwoordigd. De gronden in het agrarisch gebied worden voornamelijk gebruikt voor gras-, maisteelt en akkerbouw. De bebouwing is de laatste decennia wel sterk van functie gewijzigd. Het aantal functionerende agrarische bedrijfscomplexen is afgenomen en het aantal de burgerwoningen is toegenomen.

De agrarisch complexen in gemeente Veldhoven zijn van oudsher vrij bescheiden van omvang. Woonhuis en bedrijf waren in één gebouw ondergebracht. Vrijstaande bijgebouwen waren ondergeschikt van omvang. De boerderij met haar directe omgeving vormt een onlosmakelijk onderdeel van het totale cultuurlandschap. Het beeld van het buitengebied van Veldhoven wordt ook nu nog in belangrijke mate bepaald door streekeigen boerderijen. Deze oudere erven nemen een eigen positie in binnen het landschap en zijn daarnaast belangrijke schakels in de landschappelijke structuur.

De oude gebouwen vormen een waardevol en cultuurhistorisch erfgoed. De boerderijen zijn meestal van het langgeveltype. Vaak zijn de plankengevels groen geschilderd. De windveren worden sinds de vorige eeuw meestal wit geschilderd en doen de boerderij duidelijk uitkomen in het landschap.

Moderne ontwikkelingen in de bedrijfsvoering en de agrarische wooncultuur hebben geleid tot loskoppeling van het woon- en bedrijfs gedeelte en tot een sterke schaalvergroting van de bedrijfsgebouwen. Er zijn echter nog veel (al dan niet voormalige) agrarische complexen over die de traditionele bouwkunst weerspiegelen.

De vormgeving van de agrarische bedrijfsgebouwen is strikt functioneel. Het uiterlijk en de ruimtelijke samenhang in het totale complex en het landschap spelen vaak een ondergeschikte rol. Landbouw en veeteelt hebben steeds meer een industrieel karakter gekregen.

Boerderijen die hun agrarische functie verloren hebben worden verbouwd tot burgerwoning of gesloopt en vervangen door burgerwoningen. Met name in de oorspronkelijke agrarische linten neemt het aantal burgerwoningen sterk toe.

Het buitengebied biedt tevens een belangrijke vorm van recreatie in de vorm van recreatief medegebruik, zoals wandelen, fietsen en dergelijke.

Recreatie en vakantiewoningen (G3)

Recreatieparken en vakantiewoningen zijn gelegen op naar binnen gekeerde terreinen in het groen en hebben een geheel eigen karakteristiek. Door het herhalen van enkele type woningen is binnen het recreatiepark soms een opvallende homogeniteit in het bebouwingsbeeld te zien.

Sportcomplexen en groen (G4)

Sportcomplexen en groen komen op meerdere plaatsen in en aan de rand van Veldhoven voor. Binnen het groen en de sportcomplexen bevinden zich bebouwing met een grote diversiteit qua schaal, vormgeving, detaillering en materiaal- en kleurgebruik. Onder deze categorie zijn ook woonwagencentra gerekend.

6.3.6 Gebieden met bijzondere bebouwingsschema's (T)

Onder de gebieden met bijzonder bebouwingsschema's vallen drie typen gebieden:

- Het City Centrum (T1);
- Instituten en instellingen (T2);
- Thematische bebouwing en complexen (T3).

City Centrum (T1)

Het deelgebied City Centrum is gebouwd in de jaren '70 en '80. De wijk Cobbeek/Centrum ligt centraal in Veldhoven, het winkelcentrum City Centrum is hier gevestigd. De Heemweg fungeert als een rondweg voor de aan- en afvoer van het winkelcentrum. Het winkelgebied heeft een klein stedelijke uitstraling, door de combinatie van woningen en winkels. Het ruimtelijk beeld komt tot stand door de middelhoge bebouwing, de ruimte tussen de bebouwing, het burgemeester Elzenpark en de woontoren als blikvanger. Aan de Heemweg zijn nog enkele bedrijven gevestigd, zoals een autogarage.

Instituten en instellingen (T2)

Bij instituten en instellingen gaat het om grootschalige complexen met vaak een geheel eigen identiteit en vormgeving. De bebouwing is vrijstaand en gelegen in een groene setting en heeft een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit. In Veldhoven kan het Maxima Medisch Centrum, in het bedrijventerrein De Run hiertoe gerekend worden, evenals de Kempencampus.

Thematische bebouwing en complexen (T3)

Bij thematische bebouwing en complexen gaat het veelal om voorzieningen op wijkniveau zoals scholen en (kleine) winkelcentra. De bebouwing heeft veelal een eigen vormgeving. Door de specifieke functies en soms door nieuwbouw of renovatie, komt de bebouwingskarakteristiek veelal niet overeen met de omliggende woongebieden.

7. Ruimtelijk beleid

7.1 Inleiding

Welstandstoetsing speelt zich af op het schaalniveau van een gebouw of bouwwerk waarvoor een vergunning moet worden aangevraagd. Daarbij worden concrete uitspraken gedaan over de welstand van een voorgenomen bouwwerk, zowel op zichzelf als in relatie tot zijn omgeving. Getoetst wordt op 'redelijke eisen van welstand'. Toetsing staat echter niet op zichzelf, maar is onderdeel van het totale ruimtelijk kwaliteitsbeleid van de gemeente Veldhoven.

De redelijke eisen waarop getoetst wordt, weerspiegelen de opvattingen en het beleid van de gemeente en hogere overheden. Het bestaande ruimtelijk beleid geeft de kaders waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen zich kunnen manifesteren. Voor het welstandsbeleid is van belang dat het volgt op dit beleid en het na te streven ruimtelijk beeld nader concretiseert. Enerzijds kan daarbij uitgangspunt zijn het creëren van een samenhang en harmonie in het uiterlijk van de gebouwde omgeving, anderzijds kan het juist wenselijk zijn om contrast aan te brengen.

De welstandscriteria in de Welstandsnota Veldhoven 2008 moeten dus goed zijn afgestemd op het (gemeentelijk) beleid. Dit beleid kan variëren van structuurvisies tot bestemmingsplannen en beeldkwaliteitplannen. De Welstandsnota vormt een aanvulling op deze beleidsstukken en heeft een stimulerende en corrigerende werking op het ruimtelijk kwaliteitsbeleid van de gemeente Veldhoven. Deze nota is echter niet bedoeld om tekortkomingen in het ruimtelijk kwaliteitsbeleid te compenseren. Overlappenden met ruimtelijk beleid dienen dan ook vermeden te worden. Complementariteit staat voorop.

7.2 Relatie welstandsbeleid met bestaand gemeentelijk beleid

Het welstandsbeleid heeft een relatie met gemeentelijk beleid op ieder schaalniveau, van de gehele gemeente tot de beeldkwaliteit van een specifiek locatie. Structuurplannen en -visies geven op hoofdlijnen richting aan ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente. Structuurplannen en -visies hebben betrekking op de (middel)lange termijn en richten zich op een hoger schaalniveau, tot op het niveau van de gehele gemeente.

Het bestemmingsplan is het centrale instrument van de ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan legt planologisch beleid vast. Dat wil zeggen dat gronden voor bepaalde doeleinden (bouwwerk of ander gebruik) een bestemming krijgen toegewezen. De vergunning is direct gerelateerd aan het bestemmingsplan. Een bouwaanvraag wordt eerst getoetst aan het bestemmingsplan. Bij welstandstoetsing van de bouwaanvraag mogen de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet beperkt worden. Uit de jurisprudentie blijkt dat als het bestemmingsplan een bouwwerk toestaat, dit bouwwerk niet meer kan worden afgewezen op basis van plaatsing en maatvoering.

De mate van gedetailleerdheid van het bestemmingsplan bepaalt daarmee de mogelijkheden van welstandstoetsing. Naarmate het bestemmingsplan meer gedetailleerd is, zal het welstandsbeleid een minder bepalende rol kunnen spelen.

Veel gemeenten maken gebruik van beeldkwaliteitplannen. Het beleid voor dergelijke plannen is gericht op het ontwikkelen, bevorderen of in stand houden van een duidelijke ruimtelijke structuur, een herkenbare eigen identiteit en een hoge belevingswaarde. In vergelijking met de Welstandsnota zijn beeldkwaliteitsplannen gericht nieuwe ontwikkelingen. De welstand richt zich op de beheersituatie.

Het beeldkwaliteitplan kan een juridisch kader voor de welstandstoetsing vormen, wanneer zij als zodanig is vastgesteld door de gemeenteraad, waarbij dezelfde democratische procedures in acht genomen dienen te worden als bij het vaststellen van de Welstandsnota zelf (ter inzage legging en behandeling van de zienswijzen). In dit geval wordt het beeldkwaliteitsplan of een deel hiervan onderdeel van de Welstandsnota.

Naast bovengenoemde ruimtelijke beleidskaders zijn tevens andere beleidsstukken en plaatselijke verordeningen voor de Welstandsnota van belang. De Welstandsnota omvat regels ten aanzien van reclame-uitingen, antennes en dakkapellen. Daarnaast zullen ten aanzien van monumenten regels worden opgenomen.

Veldhoven is, zoals uit de context blijkt, niet in één beeld te vangen. Uiteraard kan slechts sprake zijn van het weergeven van een momentopname. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn constant in beweging en daarmee is het beeld van Veldhoven eveneens veranderlijk. Bepaalde plekken hebben een bijzondere ruimtelijke karakteristiek, terwijl andere plekken van minder belang zijn in de beeldbepaling van de gemeente. Voor de bijzondere gebieden (bijvoorbeeld omdat de bestaande karakteristiek het behouden waard is) heeft de gemeente een hoger ambitieniveau en gelden andere criteria dan voor gebieden die minder bijzonder zijn. In deze laatst genoemde gebieden bestaat meer vrijheid. Ook voor bepaalde, ondergeschikte bouwwerken geldt meer vrijheid. De criteria zijn daarbij de 'spelregels' die voor welstand gelden. De welstandscriteria maken duidelijk wat per gebied onder 'redelijke eisen van welstand' in Veldhoven wordt verstaan.

8. Welstandsbeleid niveaus en criteria

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opbouw van het welstandsbeleid en de welstandscriteria. Eerst wordt aangegeven wat het beleid en de ambities zijn voor de verschillende gebieden. Vervolgens wordt aangegeven hoe dit vertaald is in de welstandscriteria.

8.1 Welstandsbeleid

Het beleid is gericht op een soepele welstandsadvisering. De Welstandsnota concentreert zich op die gebieden die van waardevolle betekenis zijn voor de beleving van Veldhoven en laat de overige gebieden in meerdere mate, zij het gecontroleerd, vrij. Daarnaast zet het beleid in op het stimuleren van nieuwe ontwikkelingen. Ten aanzien van kleine(re) bouwaanvragen en ontwikkelingen in bestaand stedelijk gebied geldt dat welstand niet betuttelend moet zijn, maar juist ruimte moet geven voor particulier initiatief.

In het welstandsbeleid worden een onderscheid in verschillende categorieën bouwaanvragen. Kleine ingrepen worden op eenvoudige wijze of helemaal niet getoets aan welstand. Voor grotere bouwwerken (de zogenaamde reguliere bouwwerken) geldt een gebiedsgerichte benadering. Dit wil zeggen dat, naast algemene regels, voor verschillende gebieden ander beleid geldt.

Gebiedsgericht welstandsbeleid

De doelstellingen van het gebiedsgerichte welstandsbeleid zijn hieronder opgenomen.

Bestaande gebieden:

- behouden en versterken van het dorpse karakter en de historische structuren;
- stimuleren van een verbetering van de beeldkwaliteit van de belangrijke routes en zichtlocaties;
- ruimte voor verandering in de woonwijken maar met respect voor de bestaande ruimtelijke karakteristiek, met veel vrijheid aan de achterzijde van woningen;
- vrijheid in bedrijventerreinen.

Nieuwe ontwikkelingen

- stimuleren van nieuwe ontwikkelingen in bestaand gebied;
- sturen van nieuwe ontwikkelingen op beeldkwaliteit;
- vrijheid voor projectmatige nieuwe woningbouw, richtlijnen maar geen regels.

De hierboven beschreven doelstellingen zijn vertaald in ambities die voor de verschillende gebieden. De ambities geven aan hoe met de karakteristieken van de gebieden in de welstandstoets wordt omgegaan en wat redelijk is in de zin van de 'redelijke eisen van welstand'.

De ambitie voor een gebied is te beschouwen als een welstandsniveau. Hierbij wordt onderscheidt gemaakt tussen gebieden met een hoog niveau, een regulier niveau en gebieden waarin geen welstandstoets geldt: de welstandsvrije gebieden. Deze niveaus komen overeen met de ambities: 'behoud en versterken', 'respect' en 'welstandsvrij'. Daarnaast is er een vierde ambitieniveau dat gekoppeld is aan dynamische gebieden en nieuwe ontwikkelingen: 'stimulans'. In het algemeen geldt dat hoe waardevoller de gebiedskarakteristiek is, hoe hoger de ambitie.

Ambitieniveau

'behoud en versterken' óf 'stimulans'
'respect'
'welstandsvrij'

Welstandsniveau

hoog
regulier
welstandsvrij

Behoud en versterken

De ambitie 'behoud en versterken' richt zich op die gebieden die cultuurhistorisch, stedenbouwkundig, architectonische en/of landschappelijk van hoge waarde zijn. Het gaat om gebieden die van betekenis zijn voor de karakteristiek van de stad. In ieder geval behoren daartoe de karakteristieke, historische dorpskernen en bebouwingslinten en panden van monumentale en beeldbepalende waarde (en hun directe omgeving). 'Behoud en versterk' en richt zich op het voortbouwen op en versterken van de bestaande kwaliteiten. Dit hoeft echter niet altijd letterlijk behoud van de verschijningsvorm te betekenen. Er wordt heel specifiek gekeken of de kwaliteiten van een gebied behouden worden. Een lage mutatiegraad van het omgevings- en bebouwingsbeeld wordt beoogd.

Respect

Vanuit de ambitie 'respect' wordt respect gegeven aan het bestaande. Daarbij is het mogelijk te interpreteren en transformeren. De essentie is het handhaven van de bestaande omgevingskwaliteiten van de bebouwing. Er is de vrijheid om de bebouwing zelf in het gebied te laten transformeren. Het gaat hierbij in hoofdzaak om de bestaande woongebieden.

Stimulans:

De ambitie 'stimulans' is vooral gericht op gebieden, plekken en objecten die om specifieke aandacht vragen vanwege haar betekenis in de beeldvorming van de stad. Gebieden waar de ambitie 'stimulans' geldt, zijn veelal gebieden waar de toekomstige ontwikkeling af gaat wijken van de bestaande karakteristiek. Met stimulans wordt bedoeld op het versterken en stimuleren van de ruimtelijke kwaliteit. Het is daarmee een sterk plaatsgebonden ambitie. De mutatiegraad van het bebouwingsbeeld kan voor deze ambitie op 100% liggen. Voor de ontwikkeling van nieuwe gebieden zal in het planvormingsproces aandacht besteed moeten worden aan de gewenste beeldkwaliteit. Daarbij dient in een vroeg stadium te worden bepaald welke ambitie voor het ontwikkelingsgebied geldt.

Welstandsvrij:

In gebieden met de ambitie 'welstandsvrij' vindt geen welstandstoets plaats. Vooral bedrijventerreinen, uitgezonderd de delen langs de belangrijke routes en zichtlocaties, vallen hieronder.

Objectgericht welstandsbeleid

Naast de gebiedsgericht benadering voor de regulier vergunningsplichtig bouwwerken die een grote impact op de omgeving hebben, geldt een andere benadering voor kleine en ondergeschikte bouwwerken. Deze worden zoveel mogelijk vrij gelaten, vooral wanneer deze niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte. Hiernaast zijn er bijzondere objecten die specifiek welstandsbeleid vereisen, ondermeer bij monumenten en reclame.

8.2 De redelijkheid van de welstandscriteria

De welstandscriteria in de Welstandsnota zijn de basis van waaruit bouwwerken worden getoetst op de redelijke eisen van welstand. Op grond van artikel 12 van de Woningwet 2002 wordt 'het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk of standplaats, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan' getoetst. Wat onder redelijke eisen van welstand dient te worden verstaan, kan niet in zijn algemeenheid worden gezegd. Wat redelijk is, is geen absoluut begrip.

Van belang is dat de criteria zo helder mogelijk zijn. Om helderheid te bieden, moet in de criteria duidelijk zijn wanneer sprake is van harmonie of contrast van het bouwplan tot de bestaande omgeving. Gebouwen kunnen met elkaar harmoniëren, maar kunnen ook dissoneren en afbreuk doen aan het ruimtelijke beeld als geheel. Wanneer is sprake van een visuele verstoring van het omgevings- en bebouwingsbeeld en welke ingrepen zijn zondermeer toelaatbaar? Wat wordt verstaan onder aanpassing van het aanwezige omgevings- en bebouwingsbeeld en behoud van (architectonische) samenhang? Welke gebieden in de gemeente kunnen veel visuele afwisseling in zich opnemen en waar is een verhoogde waakzaamheid van toepassing? In samenhang met de welstandskaat die het welstandsbeleid bepaald en de welstandscriteria kan dit voor de verschillende gebieden duidelijk worden gemaakt. De criteria zijn zodoende de 'spelregels' die voor welstand gelden. De welstandscriteria maken duidelijk wat per gebied onder 'redelijke eisen van welstand' in de gemeente Veldhoven wordt verstaan.

Het uiteindelijke doel van welstand is om een aanvaardbaar niveau van esthetische kwaliteit van bouwwerken te bereiken. Deze dient gerelateerd te zijn aan de aanwezige ruimtelijke en bebouwingskwaliteiten. Het hanteren van welstandscriteria zal moeten leiden tot meer objectiviteit en een duidelijk toetsingskader voor de ruimtelijke kwaliteitscommissie. Voor de burger ontstaat meer inzicht in de welstandstoetsing en vooraf meer zekerheid over de haalbaarheid van een bouwplan. Dit draagt bij aan de vergroting van het maatschappelijk draagvlak voor welstandstoetsing.

Welstandscriteria dienen 'zo concreet mogelijk' te zijn. Echter, niet alle aspecten van het bouwen kunnen in concrete welstandscriteria worden vastgelegd. Dit zou bovendien een belemmerende werking hebben op de creativiteit en daarmee de ruimtelijke ontwikkelingen. In de toekomst blijft daarom toetsing door een commissie noodzakelijk. De toetsing kan wel inzichtelijker worden door welstandsbeleid te formuleren, zoals in Veldhoven verwoord is in de verschillende ambitieniveaus.

8.3 Welstandscriteria

In de Welstandsnota is een stelsel van welstandscriteria opgesteld. Voor bouwaanvragen die regulier vergunningsplichtig zijn, gelden algemene welstandscriteria, gebiedscriteria en de criteria van het ambitieniveau. In de algemene criteria worden de basisprincipes van het bouwen in de gemeente duidelijk gemaakt. In de gebiedscriteria en de criteria van het ambitieniveau wordt recht gedaan aan de specifieke lokale situatie. De gebiedscriteria beschrijven het omgevings- en bebouwingsbeeld. De criteria van het ambitieniveau geven de doelstellingen voor de gebieden aan. Hiermee wordt duidelijk wanneer een gewenste harmonie of juist gewenst contrast ontstaat tussen bestaande en nieuwe bebouwing.

Sommige bouwwerken zijn zo specifiek dat hiervoor objectgerichte welstandscriteria zijn opgesteld (bijvoorbeeld voor monumenten). Voor de bouwaanvragen voor veel voorkomende bouwwerken als aan- en uitbouwen, bijgebouwen en dakkapellen zijn **specifieke welstandscriteria** geformuleerd. Objectgerichte- en **specifieke welstandscriteria** zijn van toepassing op specifieke categorieën bouwwerken. Het zijn zeer specifieke en concrete criteria. Wordt bij deze categorieën niet voldaan aan de criteria, dan gelden weer de algemene welstandscriteria in combinatie met de gebiedscriteria en de criteria van het ambitieniveau.

Voor de verschillende categorieën gelden de onderstaande criteria:

Vergunningsplichtige bouwwerken (en veel voorkomende bouwwerken en specifieke objecten die niet voldoen aan de hiervoor geldende criteria):

- a. Algemene welstandscriteria - de basisprincipes voor de welstand;
- b. Gebiedsgerichte welstandscriteria - de specifieke karakteristieken van de omgeving;
- c. Criteria van het ambitieniveau – doelstelling voor het gebied.

Veel voorkomend bouwwerken

- d. **Specifieke welstandscriteria.**

Specifieke objecten (monumenten, reclame, dakopbouwen, antennes):

- e. Objectgerichte welstandscriteria.

Welstandsvrij:

- f. Ondergeschikte bouwwerken en bouwwerken in de welstandsvrije gebieden worden niet getoetst op welstand.

Nieuwe ontwikkelings- en transformatiegebieden

De Welstandsnota bevat geen concrete criteria voor ontwikkelingslocaties en transformatiegebieden die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Dergelijke welstandscriteria kunnen immers niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt. Zodra dergelijke nieuwe plannen aan de orde zijn, zal de gemeenteraad de welstandscriteria daarvoor, in aanvulling op de Welstandsnota, moeten vaststellen. De inspraak over de welstandscriteria wordt in dat geval gekoppeld aan de inspraak over het stedenbouwkundige plan. De welstandscriteria moeten zijn vastgesteld voordat de eerste bouwplannen worden voorgelegd aan de commissie.

De gemeente heeft ervoor gekozen bij projectmatige woningbouwlocaties in de ontwikkelingsfase niet te toetsen op welstand. In deze situaties kan doormiddel van een beeldkwaliteitsplan gestuurd worden. In de Welstandsnota kan een verwijzing naar een dergelijk beeldkwaliteitsplan zijn opgenomen. De welstandscommissie toets hier evenwel niet aan. Wanneer de woningbouw eenmaal gerealiseerd is en het gebied zijn karakter heeft gekregen, zullen alsnog criteria worden opgesteld.

Voor individuele woningbouw (vrije kavels) vindt wel een welstandstoets plaats in de ontwikkelingsfase. Hier is immers vaak geen sprake van sturing door middel van een beeldkwaliteitsplan. Welstandscriteria zijn voor deze gebieden in de nota opgenomen.

Voor bedrijventerreinen geldt in principe geen welstandstoets. Ook hier is het mogelijk dat de gemeente sturing geeft door middel van een beeldkwaliteitsplan. De zones van de bedrijventerrein die tegen de zichtassen aan liggen zijn wel welstandsplichtig.

8.4 De welstandskaart

Op de welstandskaart is het geldende gebiedsgericht welstandsbeleid voor het volledige grondgebied van de gemeente Veldhoven in kaart gebracht. Deze kaart is tot stand gekomen op basis van de resultaten van inventarisatie en analyse. Op de kaart kan worden bekeken welke welstandscriteria gelden voor een gebied.

De welstandskaart van Veldhoven geeft de volgende zaken weer:

Gebiedstypen (H, W, B, G en T)

De verschillende gebiedstypen die in hoofdstuk twee zijn gedefinieerd en beschreven zijn op de welstandskaart aangegeven. Hiermee is te zien welke kenmerken (verwoord in het omgevingsbeeld en het bebouwingsbeeld) een gebied typeren. In de gebiedsgerichte welstandscriteria is bepaald dat bij welstandsadvisering op deze kenmerken wordt getoetst. Gebieden die welstandsvrij zijn, zijn als witte vlekken op de kaart aangegeven.

Objecten (O)

Naast gebieden zijn ook objecten aangegeven op de welstandskaart. Het betreft de aanwezige monumenten en beeldbepalende panden (en hun directe omgeving). Hiervoor gelden specifieke criteria. Ook is een zogenaamd architectonisch ensemble opgenomen. Het betreft hier een klein, gaaf en homogeen gebied waar meer op behoud gerichte criteria voor zijn opgesteld. Daarnaast zijn nieuwe ontwikkelingen met een arcering aangegeven. Soms (bijvoorbeeld bij projectmatige woningbouw) geldt hier nog geen welstandsbeleid. Tot slot is een stimuleringsgebied aangegeven. Hier gelden nu de criteria van de onderliggende gebieden. Bij toekomstige ontwikkeling zal de huidige karakteristiek van de omgeving (het omgevings- en bebouwingsbeeld) worden losgelaten en moeten nieuwe criteria worden geformuleerd.

8.5 Overzicht van geldende criteria

Monumenten vormen een uitzondering. Het bouwen of slopen van gebouwen of bouwwerken in, op, aan of bij een monument is nooit vergunningsvrij. Wanneer de bouwaanvraag "normaal" vergunningsvrij is zal deze nu, met betrekking tot welstand, getoets worden aan de objectcriteria behorende bij monumenten. Is het bouwwerk licht- of reguliervergunningsplichtig dan zal naast de objectcriteria ook getoets worden aan de algemene criteria en de gebiedsgerichte criteria.

9. Het procedurele kader

9.1 Inleiding

Artikel 8, zesde lid van de Woningwet bepaalt dat de bouwverordening voorschriften bevat omtrent de samenstelling, inrichting en werkwijze van de welstandscommissie. De Bouwverordening van de gemeente Veldhoven verwijst voor deze aspecten in hoofdstuk negen naar de Welstandsnota van de gemeente. Op die manier bevinden alle relevante aspecten van welstand zich in één document.

9.2 De advisering door de commissie

1. De advisering over redelijke eisen van welstand is opgedragen aan een externe onafhankelijke instelling of partij, die daarvoor de noodzakelijke deskundigheid heeft, hierna te noemen de welstandscommissie.
2. De welstandscommissie adviseert over de welstandsaspecten van aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen.
3. De welstandscommissie baseert haar advies op de in de welstandsnota genoemde welstandscriteria.

9.3 Samenstelling van de welstandscommissie

1. De welstandscommissie bestaat ten minste uit twee leden, die beiden deskundig zijn op het gebied van architectuur, ruimtelijke kwaliteit dan wel cultuurhistorie.
2. Voor de leden worden plaatsvervangers aangewezen.
3. De welstandscommissie kan slechts adviezen uitbrengen indien ten minste twee deskundige leden aanwezig zijn.
4. De leden van de commissie zijn onafhankelijk van het gemeentebestuur.

9.4 Benoeming en zittingsduur

1. De leden van de welstandscommissie en hun plaatsvervangers worden op voorstel van de burgemeester en wethouders benoemd en ontslagen door de gemeenteraad.
2. De leden van de welstandscommissie kunnen ten hoogste voor een termijn van drie jaar worden benoemd. Zij kunnen eenmaal worden herbenoemd voor een periode van ten hoogste drie jaar.
3. Het reglement van orde van de welstandscommissie dat als bijlage 3 bij deze welstandsnota is vastgesteld, bevat, binnen het gestelde in de voorgaande leden, nadere regels voor samenstelling van de commissie en benoeming van de leden.

9.5 Jaarlijkse verantwoording

De welstandscommissie stelt jaarlijks een verslag op van haar werkzaamheden voor de gemeenteraad, waarin ten minste aan de orde komt:

- op welke wijze toepassing is gegeven aan de welstandscriteria uit de welstandsnota;
- de werkwijze van de welstandscommissie;
- op welke wijze uitwerking is gegeven aan de openbaarheid van vergaderen;
- de aard van de beoordeelde plannen;
- de bijzondere projecten.

De welstandscommissie kan in haar jaarverslag aanbevelingen doen ten aanzien van het gemeentelijk ruimtelijk kwaliteitsbeleid in het algemeen en de aanpassing van de gemeentelijke welstandsnota in het bijzonder.

9.6 Termijn van advisering

1. De welstandscommissie brengt het advies over de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen uit binnen vier weken nadat door of namens burgemeester en wethouders daarom is verzocht.
2. De welstandscommissie brengt het advies over de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen, indien deze vergunning betrekking heeft op een deel van een project of een gefaseerde aanvraag betreft, uit binnen drie weken nadat door of namens burgemeester en wethouders daarom is verzocht.
3. Burgemeester en wethouders kunnen in hun verzoek om advies de welstandscommissie een langere termijn dan genoemd in de bovengenoemde leden van dit artikel geven voor het uitbrengen van het welstandsadvies. Een langere termijn kan door burgemeester en wethouders worden gegeven indien de termijn van afdoening van de aanvraag is verlengd met toepassing van artikel 3.9, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

9.7 Openbaarheid van vergaderen en mondelinge toelichting

1. De behandeling van bouwplannen door de welstandscommissie is openbaar. De agenda voor de vergadering van de welstandscommissie wordt tijdig bekendgemaakt in een van overheidswege uitgegeven blad of een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad, dan wel op een andere geschikte wijze. Indien burgemeester en wethouders – al dan niet op verzoek van de aanvrager – een verzoek doen tot niet-openbare behandeling, dan dienen burgemeester en wethouders daaraan klemmende redenen op grond van artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur ten grondslag te leggen. De openbaarheid geldt zowel voor de beraadslagingen, de beoordeling als de adviezen.
2. Indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen hierom bij het indienen van de aanvraag heeft verzocht, wordt deze door of namens de welstandscommissie in staat gesteld tot het geven van een toelichting op het bouwplan.
3. In het geval dat het bouwplan in de vergadering van de commissie wordt behandeld en een verzoek tot het geven van een toelichting is gedaan, dient de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een uitnodiging te ontvangen voor de vergadering van de commissie, waarin de aanvraag wordt behandeld.
4. Er is geen spreekrecht.

9.8 Afdoening bij mandaat

1. De welstandscommissie kan de advisering over de welstandsaspecten van aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen mandateren aan een of meerdere daartoe aangewezen leden. Het aangewezen lid c.q. de aangewezen leden (voorzitter en/of secretaris) adviseren over bouwplannen waarvan volgens hen het oordeel van de welstandscommissie als bekend mag worden verondersteld.
2. In elk geval van twijfel legt de gemandateerde het bouwplan als bedoeld in het vorige lid alsnog voor aan de welstandscommissie.
3. Behandeling van bouwplannen onder mandaat is openbaar. Indien het bevoegd gezag – al dan niet op verzoek van de aanvrager – een verzoek doet tot niet-openbare behandeling, dan dient het bevoegd gezag daaraan klemmende redenen op grond van artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur ten grondslag te leggen.

9.9 Vorm waarin het advies wordt uitgebracht

1. De welstandscommissie adviseert en motiveert haar advies schriftelijk.
2. Zodra het advies wordt uitgebracht, wordt het door of namens burgemeester en wethouders gevoegd bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk.

9.10 Uitsluiting van gebieden en categorieën bouwwerken

1. Indien de raad op grond van artikel 12 van de Woningwet het voornemen heeft een gebied van de gemeente of een categorie bouwwerken uit te sluiten van welstandstoezicht, neemt de raad het daartoe strekkende besluit niet dan nadat:
 - a. op het voornemen inspraak is verleend;
 - b. het advies van de welstandscommissie is ingewonnen.
2. De inspraak als bedoeld in het eerste lid vindt plaats op de wijze voorzien in de krachtens artikel 150 Gemeentewet vastgestelde verordening.

9.11 Tot slot

In de voorgaande paragrafen zijn de hoofdlijnen van de samenstelling, inrichting en werkwijze van de welstandscommissie uiteengezet. In het "Reglement van orde van de welstandscommissie", dat als bijlage 3 bij deze nota is gevoegd, wordt dieper ingegaan op deze aspecten van de welstandscommissie. In het reglement is onder andere een uitvoerige taakomschrijving van de commissie opgenomen en wordt de werkwijze van de commissie uitvoerig omschreven.

10. Slotbepalingen

- 1. Deze wijziging van de Welstandsnota Veldhoven 2008 treedt in werking de dag na publicatie.**
- 2. De Welstandsnota kan worden aangehaald als 'Welstandsnota Veldhoven 2008'.**

-

Bijlagen

Bijlage 1 - Begrippenlijst

A

Aanbouw: een aan een hoofdgebouw aangebouwde afzonderlijke ruimte, die een directe verbinding vormt met dat hoofdgebouw en die door zijn situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan dat op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw.

Aangekapt: Met kap bevestigd aan dakvlak.

Achtererf: de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan.

Achtergevel: de gevel van een gebouw, die is gesitueerd tegenover de gevellijn van het betreffende gebouw.

Achtergevellijn: denkbeeldige lijn die strak loopt langs de achtergevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

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

Afdak: "hellend dak, hangend of op stijlen aangebracht tegen een gebouw of een muur, om als gedeeltelijke beschutting te dienen.

Afstemmen: in overeenstemming brengen met.

Antennedrager: een antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

Asymmetrisch dak: zadeldak met twee verschillende goothoogtes en/of dakhellingen.

Architectonische waarde: de aan een gebouw toegekende waarde gekenmerkt door de opbouw en/of indeling van de buitengevel, de dakopbouw en het materiaal en/of kleurgebruik eventueel in samenhang met de omgeving.

Authentiek: overeenstemmend met het oorspronkelijke, origineel, eigen kenmerken dragend, oorspronkelijk.

B

Band: horizontale versiering in de gevel in afwijkend materiaal, meestal natuursteen, kunststeen of baksteen

Bebouwing: een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bedrijfsbebouwing: gebouwen ten behoeve van bedrijven zoals hallen, werkplaatsen en loodsen; hebben meestal een utilitair karakter.

Begane grondbouwlaag: de onderste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een kelder.

Bijgebouwen: grondgebonden gebouw meestal van een bouwlaag dat los van het hoofdgebouw op het erf of kavel staat; meestal bedoeld als schuur, tuinhuis of garage.
Blinde wand, muur of gevel: Gevel of muur zonder raam, deur of andere opening.

Borstwering: lage dichte muur tot borsthoogte.

Bouwblok: een geheel van geschakelde bebouwing.

Bouwen: het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

Bouwlaag: een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor woonfuncties geschikt of geschikt te maken is.

Bouwvergunning: vergunning als bedoeld in artikel 40, eerste lid van de Woningwet.

Bouwperceel: een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

Bouwwerk: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

Bijgebouw: een vrijstaand gebouw dat in functioneel en architectonisch opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw; meestal bedoeld als schuur, tuinhuis of garage.

C

Carport: een overdekte stallingruimte voor personenauto's, die geen eigen wanden of deuren heeft en waarvan de begrenzing wordt gevormd door gebouwen en/of ondersteuning van het dak.

D

Dak: overdekking van een gebouw of onderdeel ervan, bestaande uit een of meer hellende vlakken (schilden) of uit een horizontaal vlak.

Dakafdekking: vlak of hellend dak van een gebouw, waarop dakbedekking is aangebracht.

Dakhelling: de hoek van het dakvlak.

Dakkapel: een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak en tussen de zijgevels bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst. Bij een dakkapel bedraagt de afstand in het verticale vlak tussen de nok en de bovenzijde van de dakkapel en tussen de goot en de onderzijde van de dakkapel minimaal 0,5 meter. Tevens bedraagt de afstand tussen de buitenzijde van de dakkapel en het verticale vlak, waarin de zijgevel dan wel de woningscheidende wand is gelegen, minimaal 0,5 meter.

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

Dakopbouw: een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie (deels) boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijden van de constructie in één of beide dakvlak(ken) is (zijn) geplaatst.

Dakraam: raam in een dak.

Daktrim: afwerking bovenzijde dakrand ten behoeve van waterkering.

Dakvlak: een vlak van het dak/kap.

Dakvoet: laagste punt van een schuin dak. Het snijpunt van de daklijn en de onderliggende gevellijn.

E

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

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

Achtererf: de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan.

Zijerf: de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel.

Eerste verdieping: tweede bouwlaag van de woning of het woongebouw, een souterrain of kelder niet daaronder begrepen.

Erker: kleine toevoeging van meestal een bouwlaag aan de gevel van een gebouw, op de begane grond meestal uitgevoerd in metselwerk, hout en glas.

G

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

Gevel: verticaal scheidingsvlak van een gebouw tussen buiten en binnen.

(Gevel)geleding: onderverdeling van de gevel in kleinere vlakken. Verticale, horizontale of figuratieve indeling van de gevel door middel van gevelopeningen, metselwerk, verspringingen of andere gevelkenmerken en -detailleringen.

Gootlijn: veelal horizontale lijn die een goot of meerdere goten aan de gevel vormen.

H

Hoekaanbouw: grondgebonden toevoeging meestal van een bouwlaag aan de hoek van een gebouw.

Hoek- en kilkeper: snijlijn van twee aansluitende dakvlakken.

Hoofdgebouw: een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

K

Kap: samenstel van houten, ijzeren of betonnen onderdelen dat de dakbedekking draagt.

Kavel: grondstuk, kadastrale eenheid.

Keper: snijlijn van twee aansluitende dakvlakken.

Klossen: uit de muur stekende houten of gemetselde blokjes ter ondersteuning van uitstekende onderdelen van een gebouw zoals dakgoten.

Kop: in het algemeen gebruikt om de smalle kant van een rechthoekige vorm aan te duiden, bijvoorbeeld bij een gebouw.

L

Luifel: afdak of overkapping aan of bij een gebouw, aan de openbare zijde, al of niet ondersteund.

M

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

Massa: zichtbaar volume van bebouwing.

Middenstijl: verticaal deel in het midden van een deur- of raamkozijn.

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

Muurdam: op de erfgrans aan de gevel gemetselde muur.

N

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

O

Ondergeschikte bouwdelen: bouwdelen van beperkte afmetingen, die buiten het gebouw uitsteken, zoals schoorstenen, windvanen en liftschachten.

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

Ontsluiting: de toegang tot een gebouw, gebied of een terrein. Oorspronkelijk: Origineel, aanvankelijke vorm, authentiek.

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

Overstek: Bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel.

P

Penant: gemetselde steunpilaar van het fundament van een gebouw, metselwerk in een gevel langs openingen.

Pilaster: weinig uitspringende muurpijler, die dient om een boog of hoofdgestel te dragen.

Plaatmateriaal: Materiaal van kunststof, staal, hout meestal ten behoeve van gevelbekleding.

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

Profiel: omtrek van een gebouw of bouwdeel (bijvoorbeeld kozijn) of een doorsnede daarvan

R

Respecteren: met eerbied behandelen, eerbiedigen, waarderen.

Rijtjeswoningen: geschakelde eengezinswoningen in een rij.

Ritmiek: regelmatige herhaling.

Rooilijn: lijn die in het bestemmingsplan of bouwverordening aan-geeft waarbinnen gebouwd mag worden.

S

Situering: plaats van het bouwwerk in zijn omgeving.

Stijl: architectuur of vormgeving uit een bepaalde periode of van een bepaalde stroming.

U

Uitbouw: een bouwwerk dat in een directe verbinding staat met het (hoofd)gebouw waaraan het is ge-bouwd, en dat tevens een vergroting van de bestaande ruimte vormt.

V

Verdieping: bouwlaag

Voorgevel: de gevel van een gebouw, die gekeerd is naar de weg of het openbaar gebied.

Voorgevellijn: denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een bouwwerk tot aan de perceelsgrenzen.

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

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

W

Weg: weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegen-verkeerswet 1994.

Woning: een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van een afzonderlijke huishouding.

Z

Zijerf: de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel.

Zijgevellijn: denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een bouwwerk tot aan de perceelsgrenzen.

Bijlage 2 – Overzicht monumenten en beeldbepalende panden

Lijst van rijksmonumenten

Pand/Adres - Monumentnummer – Kadastraal nummer

- 1 Windmolen 17 - 37040 - Veldhoven, A3552
- 2 Dorpsstraat 93-95 - 37041 - Veldhoven, E5185
- 3 Dorpsstraat 120 - 37042 - Veldhoven, A4324
- 4 Kapelstraat-Zuid 20 (interieur) - 37043 - Veldhoven, D2408
- 5 Hemelrijken 6 - 37044 - Veldhoven, K1155
- 6 Kapelstraat-Noord 76 - 37045 - Veldhoven, D1228
- 7 Kapelstraat-Noord 142 - 37046 - Veldhoven, D2499
- 8 Blaarthemseweg 13 (interieur) - 37047 Veldhoven, D4511
- 9 Berkt 50 - 37048 - Veldhoven, I140
- 10 Oude Kerkstraat 52 - 37049 - Veldhoven, H, 990
- 11 Zandoerle (kapel) - 37050 - Veldhoven, G150
- 12 Zandoerle 26 - 37052 - Veldhoven, G147
- 13 Zandoerle 30 - 37053 - Veldhoven, G901
- 14 Zandoerle 36 - 37056 - Veldhoven, G119
- 15 Zandoerle 15 - 37057 - Veldhoven, G906
- 16 Zandoerle 17 - 37058 - Veldhoven, G948
- 17 Paddevenweg 2 - 37059 - Veldhoven, G177
- 18 Binnenweg 1 - 5507719 - Veldhoven, D2415
- 19 Dorpsstraat 18 - 5507720 - Veldhoven, E5932
- 20 Dorpsstraat 25-25a - 507721 - Veldhoven, E5045
- 21 Kapelstraat-Zuid 3 - 507722 - Veldhoven, D3779
- 22 Kapelstraat-Zuid 18 - 507723 - Veldhoven, D2408
- 23 Kruisstraat 23 - 507724 - Veldhoven, D3398
- 24 Oude Kerkstraat 3 - 507725 - Veldhoven, H312
- 25 Provincialeweg 66 - 507726 - Veldhoven, D2490
- 26 Vilderstraat 1 - 507727 - Veldhoven, H553
- 27 Kapelstraat-Zuid 8 - 507728 - Veldhoven, D1387

Lijst van door de gemeente aangewezen beeldbepalende panden

Boerderijen

- 1 Hoogeind 39
- 2 Kleine Vliet 4
- 3 Muggenhol 17
- 4 Oude Kerkstraat 39
- 5 Kruisstraat 47
- 6 Oude Kerkstraat 31
- 7 Nieuwe Kerkstraat 26

Industrie

- 8 Dorpsstraat 32
- 9 Sint Janstraat 24
- 10 Broekweg 219
- 11 De Run 5612 (OLDijk 6)
- 12 Achter Dreef 41
- 13 Blaarthemse weg 4-8

Religie

- 14 Blaarthemseweg 13
- 15 Dorpsstraat 20
- 16 Kapelstraat Zuid 18

17 Koningshof (klooster)

Woonhuizen

- 18 Dorpstraat 12
- 19 Binnenweg 7;9;9
- 20 Blaarthemseweg 16
- 21 Dorpstraat 85
- 22 Heerseweg 1523 Heuvel 46-48
- 24 Heuvelstraat 2
- 25 Heuvelstraat 9-29
- 26 Kapelstraat-Noord 159
- 27 Kruisstraat 528 Locht 13
- 29 Locht 18,
- 30 Nieuwe Kerkstraat 30
- 31 Oude kerkstraat 12
- 32 Oude Kerkstraat 15
- 33 Provinciale weg. 50
- 34 Provinciale weg 31
- 35 Provinciale weg 52
- 36 Provincialeweg 59-61
- 37 Provincialeweg 122
- 38 Schoolstraat 9-17
- 39 Blaarthemseweg 39
- 40 Blaarthemseweg 41
- 41 Kruisstraat 67-69
- 42 Kruisstraat 65

Gebieden

- 43 Borghoutspark 1940
- 44 Naoorlogsewijk d' Ekker

Bijlage 3 – Reglement op de gemeentelijke welstandsadvisering

Inhoud

1. Begripsbepalingen
2. Onafhankelijkheid
3. Samenstelling en benoeming van de commissie
 - 3.1 Samenstelling
 - 3.2 Benoeming en zittingsduur
4. Taakomschrijving
 - 4.1 Taken van de commissie
 - 4.1.1 Wettelijke taken
 - 4.1.2 Niet wettelijk verplichte taken
 - 4.2 Taakomschrijving commissieleden
 - 4.2.1 Taken rayonarchitect als voorzitter van de commissie
 - 4.2.2 Verdere taken van de rayonarchitect
 - 4.2.3 Taken extern architectlid
 - 4.2.4 Taken externe deskundigen
 - 4.2.5 Taken secretaris
5. Werkwijze Bouw- en Woningtoezicht
6. Werkwijze van de commissie
 - 6.1 Vooroverleg
 - 6.2 Openbare vergadering van de commissie
 - 6.2.1 Locatie, jaarrooster en agenda
 - 6.2.2 Toelichting opdrachtgever/ontwerper – spreekrecht
 - 6.3 Het advies
7. Afwijking van het advies / second opinion
8. Evaluatie en aanpassing van de welstandsnota
9. Excessenregeling

1. Begripsbepalingen

- a. het college : het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Veldhoven;
- b. de commissie : de gemeentelijke welstandscommissie;
- c. de secretaris : de door het college aangewezen ambtenaar, die de commissie bijstaat;
- d. reglement : het Reglement op de gemeentelijke welstandsadvisering;
- e. aanvraag : een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een bouwwerk dat geheel of gedeeltelijk ziet op het bouwen van een bouwwerk (ex art. 2.1, lid 1, sub a van de Wabo);
- f. advies : advies als bedoeld in art. 2.26, lid 3 en 4 van de Wabo, in combinatie met art. 6.2 lid 1 en 2 van de Bor.

2. Onafhankelijkheid

- 1. De gemeenteraad wijst de SRE Milieudienst aan als welstandscommissie (hierna te noemen: de commissie), die aan het college advies uitbrengt over de vraag of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk, waarvoor een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen is ingediend, in strijd zijn met redelijke eisen van welstand.
- 2. De commissie voert haar taak uit in onafhankelijkheid.

3. Samenstelling en benoeming van de commissie

3.1 Samenstelling

- 1. De commissie bestaat uit een extern architectlid en de rayonarchitect van de SRE Milieudienst. Beiden zijn deskundig op het terrein van architectuur en aanverwante vakgebieden. Wanneer de vaste commissieleden verhinderd zijn zorgt de SRE Milieudienst voor deskundige plaatsvervangende leden.
- 2. De rayonarchitect zit de commissie voor.
- 3. De commissie kan zich naar eigen inzicht laten bijstaan door externe deskundigen. Dit betreft disciplines als stedenbouw, architectuurhistorie, bouwhistorie, landschapsarchitectuur, etc. Voor zover hier kosten aan zijn verbonden, zullen deze alleen worden vergoed, nadat tevoren toestemming is verleend door de gemeente.
- 4. Afhankelijk van het type plan dat moet worden behandeld, nemen de in lid 3 genoemde deskundigen deel aan de vergadering. Zij hebben geen stemrecht.
- 5. De commissie kan slechts adviezen uitbrengen als beide leden of hun plaatsvervangers aanwezig zijn.
- 6. In afwijking van het vorige lid kan de commissie de advisering over de welstandsaspecten van aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen mandateren aan een of meerdere daartoe aangewezen leden. Het aangewezen lid c.q. de aangewezen leden (voorzitter en/of secretaris) adviseren over bouwplannen waarvan volgens hen het oordeel van de commissie als bekend mag worden verondersteld.

3.2 Benoeming en zittingsduur

1. De SRE Milieudienst doet voor elke nieuwe zittingstermijn een voordracht voor commissieleden en hun plaatsvervangers aan de burgemeester en wethouders. Indien gewenst vindt hierover vooroverleg plaats tussen de gemeente en de SRE Milieudienst.
2. De gemeenteraad benoemt en ontslaat de leden van de commissie en hun plaatsvervangers door in te stemmen met de voordracht. De SRE Milieudienst draagt zorg voor een correcte uitvoering van benoeming en ontslag van de leden en hun plaatsvervangers.
3. De gemeenteraad mandateert SRE Milieudienst om de leden van de commissie te benoemen en te ontslaan.
4. De leden en hun plaatsvervangers worden benoemd voor een periode van ten hoogste drie jaar, met de mogelijkheid van verlenging met nog eens drie jaar.
5. Bij afwezigheid van het extern architectlid en/of de rayonarchitect treden plaatsvervangers op in de commissievergadering.
6. De rayonarchitect, het extern architectlid en hun plaatsvervangers zijn onafhankelijk ten opzichte van het gemeentebestuur en de gemeentelijke organisatie. Er bestaan geen bindingen of relaties op basis waarvan het advies over de welstandsaspecten wordt beïnvloed.

4. Taakomschrijving

4.1 Taken van de commissie

De commissie is belast met zowel wettelijk verplichte als niet wettelijk verplichte taken. De wettelijk verplichte taken worden uitgevoerd op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Woningwet.

De commissie is beleidsmatig gebonden aan het gemeentelijke welstandsbeleid, zoals dat is vastgelegd in de gemeentelijke welstandsnota.

4.1.1 Wettelijke taken

1. Toetsing van vergunningplichtige bouwwerken
De commissie adviseert het college over de welstandsaspecten van een bouwplan in verband met de toetsing aan artikel 2.10, eerste lid, onderdeel d, van de Wabo en artikel 12 en 12a van de Woningwet.
2. Jaarverslag commissie
De commissie legt de gemeenteraad één maal 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. Tenminste één maal per jaar vindt, ten behoeve van het jaarverslag, een evaluatiegesprek plaats tussen een vertegenwoordiging van het gemeentebestuur en de commissie.

4.1.2 Niet wettelijk verplichte taken

1. De gemeente kan opdracht geven aan de commissie om onder regie van de gemeente en op verzoek van de commissie, de gemeente of de aanvrager, noodzakelijk geacht vooroverleg te voeren met betrokkenen bij de voorbereiding van bouwplannen.
2. De commissie zal desgevraagd adviseren in het geval van:
 - a) excessen: buitensporigheden in het uiterlijk van bouwwerken die ook voor niet-deskundigen evident zijn;
 - b) de beoordeling van aanvragen voor reclames (inzake de gemeentelijke APV).
3. Verdere niet wettelijk verplichte taken zijn bijvoorbeeld:
 - desgewenst zal de commissie tijd inruimen voor een vast inloopspreekuur. Belanghebbenden kunnen daarin advies van de commissie krijgen ten behoeve van de voorbereiding van bouwplannen. De afspraken voor dit inloopspreekuur worden door de secretaris gemaakt. Overigens wordt het spreekuur gestructureerd naar analogie van het bepaalde in artikel 6.2;
 - de herziening van de welstandsnota;
 - het desgevraagd adviseren op basis van welstandseisen op zienswijzen, bezwaarschriften etc.

De in dit derde lid genoemde taken worden als maatwerk beschouwd en zullen afzonderlijk in rekening worden gebracht.

4.2 Taakomschrijving commissieleden

4.2.1 Taken rayonarchitect als voorzitter van de commissie

1. De rayonarchitect is verantwoordelijk voor het functioneren van de commissie en de kwaliteit van de adviesing. De rayonarchitect ziet erop toe dat de commissie adviseert binnen de kaders van het gemeentelijk welstandsbeleid.
2. Tijdens de openbare vergadering treedt de rayonarchitect op als gastheer voor de aanwezigen. Hij legt in het kort de vergaderprocedure uit en informeert wie van de aanwezige belanghebbenden op zijn of haar plan een toelichting wil geven. Indien een plan in vooroverleg is besproken geeft de rayonarchitect een korte samenvatting van hetgeen in dat stadium van het planproces is besproken.
3. De rayonarchitect geeft leiding aan de vergadering en bewaakt de voortgang van de agenda. Hij geeft na de inhoudelijke discussie over een adviesaanvraag voor alle aanwezigen een korte en heldere samenvatting.
4. Bij het overleg met de gemeente (bestuurders en ambtenaren) en met de pers treedt de rayonarchitect namens de commissie naar buiten.
5. De rayonarchitect houdt met het medelid/de medeleden van zijn commissie een jaarlijkse, inhoudelijke evaluatie van de werkzaamheden. De resultaten worden opgenomen in het jaarlijkse verslag van de commissie aan de gemeenteraad.

4.2.2 Verdere taken van de rayonarchitect

1. De rayonarchitect onderhoudt de contacten met het gemeentebestuur en de relevante gemeentelijke diensten.
2. Indien een adviesaanvraag niet is voorzien van de in artikel 5 genoemde bescheiden, en hierdoor een afgewogen advisering niet mogelijk is, neemt de rayonarchitect de adviesaanvraag niet voor behandeling in de commissie aan.
3. De rayonarchitect legt de conclusie over een bouwplan vast in een schriftelijk advies en voorziet die conclusie van een motivering.
4. De rayonarchitect is verantwoordelijk voor het spreekuur indien dat in de gemeente bestaat en legt van elk gevoerd gesprek puntsgewijs de gemaakte afspraken vast.

4.2.3 Taken extern architectlid

1. Het extern architectlid geeft op basis van zijn deskundigheid een onafhankelijke visie op de adviesaanvragen.
2. Wanneer hij een zakelijke binding heeft met een plan waarvoor advies wordt gevraagd, wordt hij voor de betreffende vergadering vervangen.
3. Het extern architectlid overlegt tijdens de vergadering met aanvragers, architecten en andere ontwerpers en hoort eventuele belanghebbenden.
4. Hij tekent de in 6.3 bedoelde adviezen voor akkoord.

4.2.4 Taken externe deskundigen

De aan de commissievergadering deelnemende externe deskundigen geven vanuit hun ervaring en inzicht in het vakgebied een onafhankelijke visie op de adviesaanvragen. Wanneer een extern deskundige een zakelijke binding heeft met een plan waarvoor advies wordt gevraagd, dan laat hij zich voor de betreffende commissievergadering vervangen.

4.2.5 Taken secretaris

1. De secretaris verzamelt relevante informatie en bereidt de behandeling in de commissie voor. Hij voorziet de commissie van de benodigde bescheiden. Relevante informatie voor het beoordelen van plannen is/zijn:
 - a. de gemeentelijke welstandsnota;
 - b. de bestemmingsplanbepalingen;
 - c. de beeldkwaliteitsplannen;
 - d. luchtfoto's (indien mogelijk);
 - e. het stedenbouwkundig advies of advies ruimtelijke ontwikkeling;
 - f. informatie over eerdere behandeling(en) van het plan;
 - g. vergelijkbare aanvragen die door de commissie zijn beoordeeld.
2. De secretaris stelt, zo nodig in overleg met de rayonarchitect, de agenda voor de vergadering vast.
3. Hij is verantwoordelijk voor het openbaar maken van de agenda van de vergaderingen van de commissie.
4. De secretaris is geen benoemd lid van de commissie en heeft geen stemrecht.

5. Werkwijze team 'Vergunningen, handhaving en toezicht'

1. Een advies kan worden gevraagd over alle plannen waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt aangevraagd. De ambtenaar VH&T draagt er zorg voor dat de commissie inzicht heeft in de planologische aanvaardbaarheid van het plan, en bij strijdigheid met planologische aspecten inzicht heeft in de aard van de strijdigheid.
2. De ambtenaar VH&T controleert of plannen (inclusief de plannen die worden aangeboden voor vooroverleg) voldoen aan de indieningsvereisten als genoemd in de Mor. Onder 'hoofdstuk 2. indieningsvereisten vanwege bouwactiviteiten' zijn hier als vereiste bescheiden aangegeven:
 - a. tekeningen van alle gevels van het bouwwerk, inclusief de gevels van belendende bebouwing, waaruit blijkt hoe het geplande bouwwerk in de directe omgeving past;
 - b. principedetails van gezichtsbepalende delen van het bouwwerk;
 - c. kleurenfoto's van de bestaande situatie en de omliggende bebouwing;
 - d. opgave van de toe te passen bouwmaterialen en de kleur daarvan (uitwendige scheidingsconstructie). In ieder geval worden opgegeven het materiaal en de kleur van de gevels, het voegwerk, kozijnen, ramen en deuren, balkonhekken, dakgoten en boeidelen en de dakbedekking.

Verder dienen tekeningen t.b.v. een aanvraag om een vergunning voor een bouwactiviteit te voldoen aan de volgende voorwaarden:

 1. De aanvrager voorziet de tekeningen bij de aanvraag om een vergunning voor een bouwactiviteit van een duidelijke maatvoering en schaal aanduiding.
 2. Tenzij artikel 5.8 van toepassing is, geldt voor de volgende tekeningen de daarbij genoemde maximaal toe te passen schaal:
 - a. situatietekeningen: 1:1000;
 - b. geveltekeningen, plattegronden en doorsneden:
 - 1°. bouwwerken kleiner dan 10.000 m² bruto vloeroppervlakte: 1:100;
 - 2°. bouwwerken 10.000 m² of groter bruto vloeroppervlakte: 1:200;
 - c. detailtekeningen: 1:5 of 1:10 of 1:20.
 3. Uit de situatietekening blijkt de oriëntatie van het bouwwerk op het perceel en ten opzichte van omliggende bebouwing en wegen (noordpijl).
3. De gegevens, en zo mogelijk ook de bescheiden, worden voor aanvang van de vergadering digitaal aan de rayonarchitect aangeleverd.

6. Werkwijze van de commissie

6.1 Vooroverleg

1. De gemeente kan een nog niet formeel ingediende aanvraag ter advisering voorleggen aan de commissie.
2. Van dat vooroverleg wordt een verslag gemaakt, dat met de besproken bescheiden in een projectdossier wordt opgenomen.
3. Het vooroverleg vindt, wanneer de aanvrager daarom verzoekt, in beslotenheid plaats.

6.2 Openbare vergadering van de commissie

6.2.1 Locatie, jaarrooster en agenda

1. De commissie vergadert wekelijks op een vaste locatie, een vaste dag en een vast tijdstip, volgens een tevoren per kalenderjaar vast te stellen rooster.
2. De data en tijdstippen van de vergaderingen worden opgenomen in het jaarrooster. Deze data en tijdstippen en de locatie van iedere vergadering worden tijdig vóór de vergadering openbaar gemaakt in een van overheidswege uitgegeven blad of een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad dan wel op een andere, naar het oordeel van het college, geschikte wijze.
3. De agenda van de vergadering van de commissie wordt tijdig vóór die vergadering bekend gemaakt in een van overheidswege uitgegeven blad of een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad dan wel op een andere, naar het oordeel van het college, geschikte wijze
4. De vergaderingen van de commissie en de adviezen zijn openbaar, tenzij de voorzitter, het college of de belanghebbende van oordeel is dat er op grond van artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur klemmende redenen aanwezig zijn voor geheimhouding. De openbaarheid geldt zowel voor de beraadslagingen als voor het formuleren van de conclusie c.q. het advies.

6.2.2 Toelichting opdrachtgever / ontwerper – spreekrecht

De aanvrager of diens gemachtigde kan (al dan niet op verzoek van de commissie) in de vergadering van de commissie waarin het betreffende plan wordt behandeld, dit plan nader toelichten. Zij kunnen dit vermelden op het daarvoor bestemde formulier of rechtstreeks bij Bouw- en Woningtoezicht. De gemeente zorgt voor de uitnodigingen.

6.3 Het advies

1. De commissie toetst het plan aan het gemeentelijk welstandsbeleid (welstandsnota).
2. De commissie formuleert het uit te brengen advies in heldere en duidelijk toetsbare bewoordingen. Het gebruik van abstracte taal en jargon wordt tot een noodzakelijk minimum beperkt.
3. Het advies wordt direct geformuleerd en bij de gemeente achtergelaten, of zo spoedig mogelijk na de vergadering ondertekend toegestuurd aan de gemeente.
4. Een welstandsadvies kan de volgende uitkomst hebben:

Voldoet:

De commissie is van oordeel dat het plan volgens de van toepassing zijnde welstandscriteria niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. Desgewenst motiveert de commissie haar advies schriftelijk.

Voldoet mits (voldoet niet tenzij):

De commissie is van mening dat het plan op onderdelen niet voldoet aan de toetsingscriteria uit de welstandsnota, tenzij tegemoet gekomen wordt aan de geformuleerde bezwaren op die punten. De commissie omschrijft nauwkeurig welke onderdelen van het plan bezwaarlijk zijn. In het geval het college het advies overneemt, krijgt de aanvrager, voor zover dit nog past binnen de beschikbare beslistermijn, de gelegenheid om de plannen te wijzigen en aan de bezwaarpunten tegemoet te komen.

Voldoet niet:

De commissie is van oordeel dat het plan strijdig is met redelijke eisen van welstand. Een negatief welstandsadvies betekent dat indien het college het advies overneemt, het bouwplan ingrijpend gewijzigd moet worden. Een negatief advies wordt nauwkeurig schriftelijk gemotiveerd. Hierin staat een korte omschrijving van het ingediende plan, een verwijzing naar de van toepassing zijnde welstandscriteria, een samenvatting van de beoordeling van het plan op die punten en een aanbeveling tot aanpassing van het plan.

Aanhouden:

De commissie kan het advies aanhouden - waarbij Bouw- en Woningtoezicht aangeeft of en hoe lang dit mogelijk is binnen de resterende beslistermijn - wanneer:

- a) meer informatie of een toelichting van de opdrachtgever/ontwerper noodzakelijk is voor een goede beeldvorming en een afgewogen beoordeling.
- b) de commissie van oordeel is dat bijzondere omstandigheden nopen tot afwijking van het gemeentelijk welstandsbeleid. Zij geeft dan gemotiveerd aan op grond waarvan afwijking gerechtvaardigd is.

7. Afwijking van het advies / second opinion

1. Het college kan bij het besluit tot verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van het advies van de commissie, indien hij van mening is dat de commissie de van toepassing zijnde criteria niet juist heeft geïnterpreteerd of toegepast. De redenen voor de afwijking worden bij de bekendmaking van het besluit vermeld. Alvorens definitief te beslissen biedt het college de commissie de mogelijkheid van heroverweging van het eerder uitgebrachte advies.
2. Het college heeft op grond van artikel 2.10 lid 1d van de Wabo de mogelijkheid om bij strijdigheid van een bouwplan met redelijke eisen van welstand toch een omgevingsvergunning voor het bouwen te verlenen, indien hij van oordeel is dat de omgevingsvergunning niettemin moet worden verleend. De afwijking wordt in de beslissing op de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen gemotiveerd.
3. Het college kan eventueel op advies van de commissie gemotiveerd afwijken van de in de gemeentelijke welstandsnota vastgelegde welstandscriteria. Dat kan in het geval dat een bouwplan niet voldoet aan de welstandscriteria, maar wel voldoet aan redelijke eisen van welstand. In die gevallen moet worden verwezen naar de algemene beoordelingscriteria die in de welstandsnota zijn opgenomen.
4. Indien het college zich niet kan verenigen met het advies van de commissie, kan hij een 'second opinion' inwinnen bij een andere commissie. Alvorens daartoe over te gaan stelt het college de commissie daarvan op de hoogte.

8. Evaluatie en aanpassing van de welstandsnota

1. Het college brengt aan de gemeenteraad jaarlijks verslag uit over de uitvoering van het welstandsbeleid. Voor de aspecten die in dit verslag tenminste aan de orde moeten komen, wordt verwezen naar artikel 12b van de Woningwet (zie bijlage).
2. Tenminste één maal per jaar vindt een evaluatiegesprek plaats tussen een vertegenwoordiging van het college, de commissie en een vertegenwoordiger van het management van de SRE Milieudienst.
3. De gemeenteraad beslist op grond van de jaarverslagen en evaluaties over eventuele aanvullingen en/of aanpassingen van de gemeentelijke welstandsnota.

9. Excessenregeling

Het uiterlijk van bestaande bouwwerken mag niet in ernstige mate strijdig zijn met redelijke eisen van welstand, beoordeeld aan de hand van de hiertoe opgenomen criteria uit de welstandsnota. Ook de omgevingsvergunningvrije bouwwerken vallen onder dit repressieve welstandsvereiste dat is opgenomen in artikel 12, eerste lid, van de Ww. (artikel 5.2, *Repressief welstandsvereiste*, in Bijlage II van de nota van toelichting bij de Bor.)

Het college kan de commissie vragen te adviseren over de vraag of het uiterlijk van:

- a. een bestaand bouwwerk, met uitzondering van een bouwwerk, niet zijnde een seizoensgebonden bouwwerk, waarvoor in de omgevingsvergunning is bepaald dat dit slechts voor een bepaalde periode in stand mag worden gehouden;
- b. een te bouwen bouwwerk voor het bouwen waarvan, op grond van artikel 2.1, derde lid, van de Wabo, geen omgevingsvergunning is vereist, in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand. Dat is het geval wanneer het gaat om buitensporigheden in het uiterlijk van een bouwwerk, die ook voor niet-deskundigen evident zijn. Hiervoor zijn in de welstandsnota criteria opgenomen in het hoofdstuk of de paragraaf "excessenregeling".