

WELSTANDSNOTA GEMEENTE OSS

**ALGEMEEN DEEL
JURIDISCH KADER EN BASIS WELSTANDSNOTA**

Algemeen deel
Juridisch kader en basis welstandsnota
Welstandsnota Gemeente Oss

Vastgesteld: 13 mei 2004

projectgegevens:

WSN04-OSS00007-01B

Rosmalen, 25 mei 2004

INHOUDSOPGAVE

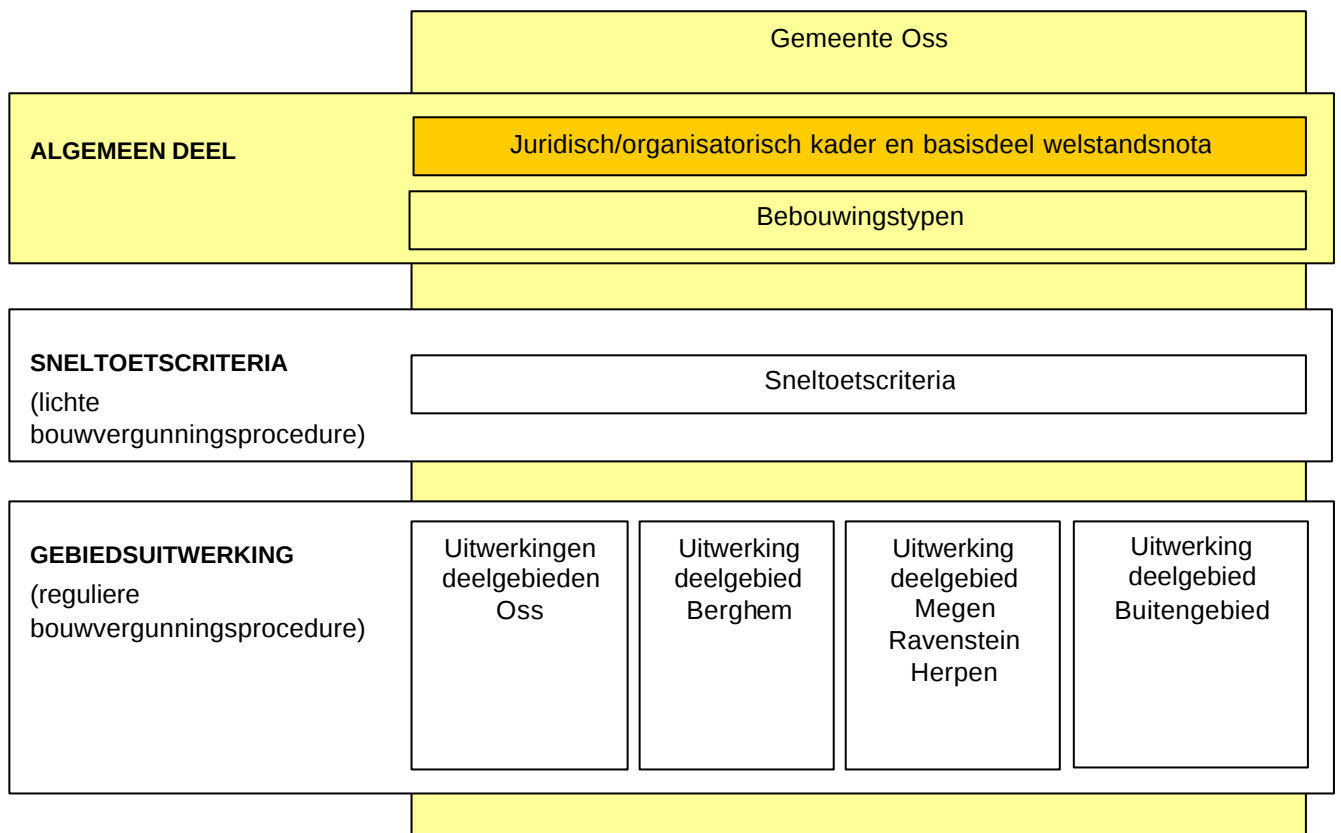
1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding voor de ontwikkeling van welstandsbeleid	1
1.2	Het doel van de welstandsnota	2
1.3	Proces van totstandkoming van deze welstandsnota	3
1.4	Leeswijzer	3
2	JURIDISCH EN ORGANISATORISCH KADER	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Het welstandstoezicht vóór 1 januari 2003	5
2.3	Procedure van totstandkoming en wijziging welstandsnota	5
2.4	Verantwoording welstandbeleid	6
2.5	Wijziging/aanvulling van de welstandsnota	7
2.6	Juridische status van de welstandsnota	7
2.7	Het welstandstoezicht	8
2.8	Welstandstoezicht en de indeling vergunningplicht bouwwerken	8
2.9	De welstandscommissie	13
2.10	Het vragen van advies aan de welstandscommissie	14
2.11	Indieningsvereisten	15
2.12	Afwijking van het welstandsadvies door B&W	16
2.13	Afwijking van de welstandscriteria door de welstandscommissie	17
2.14	Vorm en inhoud van het welstandsadvies	17
2.15	Termijn van advisering	17
2.16	Openbaarheid van vergadering en mondelinge toelichting	18
2.17	De mogelijkheid tot het indienen van bezwaar en beroep	18
2.18	Relatie met andere plannen en nota's	18
2.19	Handhaving en excessenregeling bij vergunningsvrije bouwwerken	20
2.20	Overgangsregeling	21
3	BEOORDELINGSKADER	23
3.1	Algemeen	23
3.2	Verschillende soorten criteria	23
3.3	Welstandsniveau	25
3.4	Beoordelingsaspecten	29
3.5	Toetsingstraject	33
4	ALGEMENE WELSTANDSCRITERIA	35
4.1	Algemeen	35
4.2	Toepassing algemene criteria	35
4.3	Beoordelingsaspecten en criteria	35
5	BEBOUWINGSTYPEN	39
5.1	Toepassing karakteristiek bebouwingstypen	39
5.2	Bebouwingstypen	39
6	WELSTANDSCRITERIA SPECIFIEKE OBJECTEN EN ENSEMBLES	41
6.1	Algemeen	41
6.2	Beoordelingskader specifieke objecten en ensembles	41
6.3	Beoordelingskader monumenten, beschermde dorps- en stadsgezichten en beeldbepalende panden	41

7	WELSTANDSCRITERIA VEEL VOORKOMEN-DE KLEINE BOUWPLANNEN	43
7.1	Sneltoetscriteria	43
7.2	Reclamebeleid	45
7.3	Gevelschilder- en stucwerk	53
8	INSPRAAK- EN VASTSTELLINGSPROCEDURE	57
8.1	Inpraak	57
8.2	Vaststelling	57
9	BEGRIPPENLIJST	59
10	BRONVERMELDING	65

Bijlage:

'Reclamebeleid in Oss, een beleidsnotitie over een integraal reclamebeleid'

Indeling welstandsnota Gemeente Oss



1 INLEIDING

1.1 Aanleiding voor de ontwikkeling van welstandsbeleid

Op 1 januari 2003 is de Woningwet 2002 in werking getreden. De gewijzigde wet beoogt een zodanige verbetering van de bouwregelgeving dat deze in vergelijking tot de oude regelgeving:

- meer aansluit op maatschappelijke behoeften en wensen;
- over een breder maatschappelijk en bestuurlijk draagvlak beschikt;
- in de praktijk beter hanteerbaar en handhaafbaar is.

Als gevolg van deze wetswijziging is de systematiek van het huidige bouwvergunningstelsel ingrijpend veranderd. Een van de wijzigingen betreft het gemeentelijk welstandstoezicht.

Op grond van de Woningwet 1991 oefende de gemeente reeds toezicht uit op de aanvaardbaarheid van het uiterlijk van afzonderlijke bouwwerken. Gegeven het belang van een goede ruimtelijke kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving brengt de wetswijziging dan ook geen fundamentele wijziging in die taakstelling.

Steeds meer wordt immers onderkend dat ruimtelijke kwaliteit belangrijk is voor de waardering van bouwwerken op zichzelf en in relatie met hun omgeving. Die ruimtelijke kwaliteit omvat niet alleen de gebruikswaarde van bouwwerken, maar ook hun culturele waarde (belevingswaarde) en toekomstwaarde. Een goede ruimtelijke kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving kan bijdragen aan leefbaarheid en is ook vanuit oogpunt van duurzaamheid en als cultureel erfgoed van belang: opvolgende generaties moeten niet worden opgezadeld met een gebouwde omgeving van onvoldoende ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit heeft bovendien een economische dimensie.

De uitoefening van het welstandstoezicht door de gemeente gaat onvermijdelijk gepaard met begrenzing van de keuzevrijheid van burgers en bouwpraktijk, alsmede met administratieve en bestuurlijke lasten. Het belang van een goede ruimtelijke kwaliteit maakt die consequenties aanvaardbaar, mits die begrenzing en belasting niet groter zijn dan noodzakelijk. In dat verband is verbetering van de doelmatigheid en de inzichtelijkheid van het welstandstoezicht mogelijk en wenselijk.

De wetswijziging gaat uit van een verdere verduidelijking en aanscherping van het wettelijke regime ten aanzien van het welstandstoezicht met een grotere transparantie van welstandscriteria en differentiatie van deze criteria naar gebieden.

Burgers en bouwpraktijk mogen aan het eind van ruimtelijke planvormingsprocessen niet worden verrast door de welstandscriteria die door de gemeente worden gehanteerd.

Dit betekent dat de gemeenteraad:

- burgers vooraf *zo concreet mogelijk* duidelijk moet maken wat het wettelijk criterium 'redelijke eisen van welstand' inhoudt ('wat kan en wat kan niet'). Een bouwplan voldoet aan 'redelijke eisen van welstand' wanneer door objectieve beoordeling door een geoefend oog (welstandscommissie) voldaan wordt aan de geformuleerde beoordelingsaspecten;
- vooraf een *zo concreet mogelijk* inhoudelijk toetsingskader moet bieden; het wetsvoorstel voorziet in de verplichting voor de gemeenteraad om zulke criteria vast te leggen in een gemeentelijke welstandsnota.

In opdracht van de Rijksbouwmeester is het onderzoek 'Welstand op een nieuwe leest' verricht, dat voor gemeenten die een welstandsnota gaan opstellen waardevolle onderdelen bevat.

In dat onderzoek is onder meer naar voren gekomen dat het in principe mogelijk is om met een gebiedsgerichte benadering een meer toetsbaar welstandstoezicht te voeren alsmede om voor kleine bouwwerken en karakteristieke gebouwen objectgerichte criteria op te stellen. Een verdere uitwerking van de aanbevelingen is opgenomen in het werkdocument 'Naar een gemeentelijke welstandsnota'.

Voor de onderscheiden gebieden kunnen verschillende welstandsregimes worden vastgesteld. Met het welstandsregime geeft het gemeentebestuur in feite aan welk kwaliteitsniveau 'redelijk' wordt geacht in een bepaald gebied, wat de bestuurlijke visie is op het gebied en via welke strategie men deze visie tracht te verwezenlijken.

Naast reeds door het rijk aangewezen beschermde stads- en dorpsgebieden kunnen gebieden waar extra aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit gewenst is, worden benoemd als bijzonder welstandsgebied. Gebieden waar geen bijzondere, expliciete eisen worden gesteld aan de ruimtelijke kwaliteit kunnen worden benoemd als regulier welstandsgebied, of zelfs welstandsvrij gebied.

In het kader van de vermaatschappelijking voorziet de wetswijziging verder in openbaarheid van de vergaderingen van de welstandscommissie en in het afleggen van verantwoording in de vorm van jaarverslagen van burgemeester en wethouders en van de welstandscommissie over de toepassing van hun bevoegdheden in het kader van het welstandstoezicht. Die jaarverslagen kunnen mede dienen als evaluatiemiddel ten behoeve van eventuele bijstelling van de welstandscriteria door de gemeenteraad en als hulpmiddel voor burgers en bouwpraktijk bij de ontwikkeling van bouwplannen.

Uiterlijk achttien maanden na inwerkingtreding van de gewijzigde Woningwet (dus uiterlijk op 1 juli 2004) dient de welstandsnota te zijn vastgesteld en bekendgemaakt. Zonder vastgestelde welstandsnota is het niet langer mogelijk bouwplannen en bestaande bouwwerken te beoordelen op redelijke eisen van welstand.

1.2 Het doel van de welstandsnota

In deze welstandsnota is het kader voor het welstandsbeleid van de gemeente Oss na de wetswijziging neergelegd.

Doel van de welstandsnota is het vertalen, waarborgen en versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de gebouwde omgeving en het openbaar gebied in stedenbouwkundig, cultuurhistorisch, architectonisch en landschappelijk opzicht. Dit door middel van transparante, objectieve en daarmee voor een ieder begrijpelijke criteria.

Het welstandsbeleid vormt daarbij de basis voor een actief, inspirerend en open architectuurbeleid conform de doelstellingen van de wetgever.

Met deze welstandsnota wordt beoogd de burgers vooraf te informeren over de criteria en uitgangspunten, die de welstandscommissie bij de beoordeling van een haar om advies voorgelegd bouwplan zal hanteren. Bovendien wordt inzicht gegeven in de hoofdlijnen en procedures waarbinnen de welstandscommissie handelt en waarbinnen de welstandsadviezen worden gevormd.

Wanneer het welstandsbeleid daarnaast ook nog eens -bestuurlijk en maatschappelijk- breed gedragen wordt, zal dit zeker leiden tot de indiening van 'passende' ontwerpen van bouwplannen en zal repressief optreden (handhaving) uitzondering worden.

1.3 Proces van totstandkoming van deze welstandsnota

Om aan bovengenoemde doelstelling invulling te geven is bij de totstandkoming van de welstandsnota aandacht besteed aan de volgende aspecten:

- het creëren van een zo breed mogelijk maatschappelijk draagvlak;
- begrijpelijkheid en laagdrempeligheid van de welstandsnota voor alle participanten;
- het formuleren van zo concreet mogelijke objectieve en duidelijke welstandscriteria;
- de procedurele, juridische en organisatorische uitwerking (beleidsregels, besluitvormingsprocedures en participanten bij totstandkoming/wijziging);
- de relatie met bestaand ruimtelijk beleid, beeldkwaliteitplannen en andere beleidsterreinen;
- het dynamische karakter van de welstandsnota: actualisatie middels partiële of thematische wijzigingen.

De welstandsnota van gemeente Oss heeft op grond van de gemeentelijke inspraakverordening van 5 februari 2004 tot en met 3 maart 2004 ter inzage gelegen. De wettelijke termijn van inspraak op grond van artikel 23 WRO is vier weken. Gedurende deze termijn zijn geen inspraakreacties ingediend tegen het plan.

Op 17 februari 2004 is een inspraakavond georganiseerd omtrent de welstandsnota. Gedurende de avond zijn een vijftal mondelinge inspraakreacties ingediend. Deze inspraakreacties zijn in hoofdstuk 8 opgenomen en beantwoord. In een aantal gevallen hebben de inspraakreacties tot wijzigingen in de welstandsnota geleid.

Op 21 april 2004 is de welstandsnota in de Commissie Ruimte en Bedrijvigheid besproken. De commissie stemde unaniem in met de nota. Op 13 mei 2004 is de welstandsnota vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Oss. Op 1 juli 2004 is de welstandsnota in werking getreden.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van de nota beschrijft het juridisch en organisatorische kader van de welstandsnota.

In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving gegeven van het beoordelingskader voor bouwplannen. Hier wordt de systematiek van de welstandscriteria beschreven en wordt tevens aangegeven hoe de criteria dienen te worden toegepast.

Hoofdstuk 4 gaat in op de algemene welstandscriteria.

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

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

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

In hoofdstuk 8 zijn de reacties uit de inspraak verwerkt en is de gevolgde procedure beschreven.

Hoofdstukken 9 en 10 betreffende een bronnen- en begrippenlijst, waarin gebruikte bronnen en begrippen worden benoemd.

2 JURIDISCH EN ORGANISATORISCH KADER

2.1 Inleiding

De Woningwet 2002 beoogt een inzichtelijker en duidelijker welstandstoezicht door het vaststellen van concreet uitgewerkte en expliciet omschreven welstandscriteria gekoppeld aan transparante procedures. Daarbij speelt ook controle op de uitvoering van het welstandbeleid door het gemeentebestuur en de openbaarheid van dat beleid voor de burger een belangrijke rol. Voor deze zaken is in de Woningwet 2002 het wettelijk kader vastgelegd via inhoudelijke en procedurele vereisten.

Deze vereisten betreffen de inhoud van de welstandsnota en de procedurele totstandkoming ervan. Daarbij is tevens een koppeling gemaakt tussen het nieuwe welstandsbeleid en de vernieuwde indeling van de vergunningplicht van bouwwerken.

2.2 Het welstandstoezicht vóór 1 januari 2003

De basis van het 'oude' welstandstoezicht was ondergebracht in artikel 12 van de Woningwet 1991. De welstandseisen waren gespecificeerd tot welstandscriteria, opgenomen in de gemeentelijke bouwverordening.

De Woningwet 1991 bood ook de mogelijkheid om welstandsvrije gebieden aan te wijzen. De gemeenteraad van Oss heeft van deze mogelijkheid geen gebruik gemaakt.

Wel heeft de gemeente voor bepaalde ontwikkelingsgebieden een specifiek welstandsbeleid vastgesteld door middel van zogenaamde beeldkwaliteitsplannen (zie paragraaf 2.18.2). In dat kader kunnen met name worden genoemd de beeldkwaliteitsplannen voor het bedrijventerrein Vorstengrafdonk, voor de herontwikkeling Bergoss-terrein, voor het bedrijventerrein De Geer Oost en Zuid en voor het woongebied Piekenhoef ten zuiden van Berghem.

In de gemeente Oss is de advisering over redelijke eisen van welstand opgedragen aan de welstandcommissie.

De vergaderingen van de welstandcommissie waren reeds vóór de wetswijziging openbaar. Ook bestond voor de aanvrager of zijn architect mogelijkheid om het bouwplan in de vergadering toe te lichten.

2.3 Procedure van totstandkoming en wijziging welstandsnota

De welstandsnota betreft een gemeentelijk document met beleidsregels als bedoeld in Hoofdstuk 4 titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Bij de voorbereiding van een nieuwe welstandsnota, maar ook bij een wijziging of aanvulling ervan worden de inwoners van de gemeente en andere belanghebbenden betrokken. Zij krijgen via de inspraakprocedure, zoals vastgelegd in de gemeentelijke inspraakverordening, vooraf de gelegenheid om op de inhoud van het beleidsvoorstel te reageren.

In de Woningwet 2002 is de verantwoordelijkheid voor het gemeentelijke welstandsbeleid expliciet neergelegd bij de gemeenteraad. In artikel 12a lid 1 van de Woningwet 2002 wordt dan ook bepaald dat de gemeenteraad de welstandsnota vaststelt. Bij deze vaststelling worden de resultaten van de inspraak meegewogen.

Na de vaststelling wordt de welstandsnota via publicatie algemeen bekendgemaakt. Deze bekendmaking geschiedt in een of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen en/of op andere geschikte wijze. In de bekendmaking wordt aangegeven wanneer de welstandsnota in werking treedt.

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

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

2.4 Verantwoording welstandbeleid

De gemeenteraad bepaalt als hoogste gemeentelijke bestuursorgaan de beleidskeuzen over vorm, inhoud en reikwijdte van het welstandsbeleid en stelt daarvoor de instrumenten vast.

De uitvoering van het welstandsbeleid ligt bij het college van burgemeester en wethouders. Dit bestaat primair uit de uitoefening van het welstandstoezicht bij de verlening van de bouwvergunning.

De advisering in het kader van het welstandstoezicht ligt bij de welstandscommissie. De Woningwet 2002 biedt de keuze uit een meervoudige welstandscommissie en een enkelvoudige commissie in de vorm van een stadsbouwmeester.

In de gemeente Oss is gekozen voor advisering door een meervoudige welstandscommissie.

Met het oog op een betere controleerbaarheid van het welstandstoezicht heeft de wetgever in de Woningwet 2002 de verplichting neergelegd van een jaarlijkse verslaglegging van de welstandscommissie aan de gemeenteraad met betrekking tot de door de commissie verrichte werkzaamheden. In het verslag dient ten minste te worden aangegeven op welke wijze de commissie is omgegaan met de vastgestelde welstandscriteria. In artikel 9.4 van de gemeentelijke bouwverordening is de jaarlijkse verslaglegging vastgelegd. Hierin is ook neergelegd, dat de welstandscommissie in haar jaarverslag aanbevelingen kan doen ten aanzien van het gemeentelijk ruimtelijk kwaliteitsbeleid in het algemeen en de aanpassingen van de gemeentelijke welstandsnota in het bijzonder.

Het college van burgemeester en wethouders dient eveneens jaarlijks een verslag voor te leggen aan de gemeenteraad. In dit verslag dient ingevolge artikel 12c ten minste aangegeven te worden:

- 1 de wijze waarop zij zijn omgegaan met de adviezen van de welstandscommissie;
- 2 in welke categorieën van gevallen zij de aanvraag voor een lichte bouwvergunning niet aan de welstandscommissie hebben voorgelegd en op welke wijze zij in die gevallen zelf toepassing hebben gegeven aan de welstandscriteria;

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

Beide jaarverslagen zullen in het jaar volgende op het verslagjaar aan de gemeenteraad worden aangeboden.

Aan de hand van de beide jaarverslagen wordt de uitvoering van het welstandstoezicht in de gemeenteraad geëvalueerd. De evaluatie kan vervolgens aanleiding zijn tot bijstelling van het welstandsbeleid en aanvulling dan wel wijziging van de welstandsnota.

Het verslag van de evaluatie wordt ter kennis gebracht van de welstandscommissie.

2.5 Wijziging/aanvulling van de welstandsnota

Zowel de genoemde evaluatie als een ingrijpende verandering in de oorspronkelijke feiten en omstandigheden waarop het welstandsbeleid was gebaseerd, kunnen aanleiding geven tot aanpassing van het gemeentelijke welstandsbeleid en dus van de welstandsnota.

De aanpassingen kunnen partiële dan wel thematische wijzigingen en aanvullingen betreffen.

Een partiële wijziging/aanvulling kan nodig zijn naar aanleiding van zodanige fysieke veranderingen in een gebied, dat het bestaande, specifiek voor dat gebied vastgelegde welstandsbeleid niet meer voldoet. Dit als gevolg van bijvoorbeeld een totale herinrichting van een gebied of het verdwijnen van een markant, voor een omgeving beeldbepalend gebouw object.

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

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

Aanvullingen op de welstandsnota kunnen ook tussentijds plaatsvinden bijvoorbeeld in de vorm van concrete welstandscriteria voor bepaalde (her)ontwikkelingsprojecten.

Indien een dergelijk (her)ontwikkelingsproject voorafgegaan dient te worden door een herziening van het bestemmingsplan, wordt de inspraak gekoppeld aan de reguliere inspraak op het voorontwerpbestemmingsplan conform de gemeentelijke inspraakverordening.

De wijziging/aanvulling van de welstandsnota zal als apart document aan de oorspronkelijke nota worden toegevoegd. Via een telkenmale aan te passen overzichtskaart wordt inzicht geboden voor welke gebieden van de gemeente de diverse wijzigingen/aanvullingen van de welstandsnota gelden.

2.6 Juridische status van de welstandsnota

Met de welstandsnota wordt invulling gegeven aan de in artikel 12 van de Woningwet 2002 neergelegde verplichting tot vaststelling van een gemeentelijke welstandsnota door de gemeenteraad.

De in de welstandsnota neergelegde criteria zijn geen algemeen verbindende voorschriften, maar beleidsregels als bedoeld in Hoofdstuk 4 titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Als beleidsregels vormen zij het kader waarbinnen burgemeester en wethouders het welstandstoezicht uitoefenen. Afwijking van deze beleidsregels is mogelijk, mits deugdelijk gemotiveerd.

De welstandsnota bevat dus het toetsingskader voor bouwaanvragen voor wat betreft de preventieve beoordeling aan redelijke eisen van welstand. Daarnaast kunnen de in de welstandsnota opgenomen criteria grond vormen de toetsing aan redelijke eisen van welstand in geval van een exces bij een vergunningvrij bouwwerk (zie paragraaf 2.19).

2.7 Het welstandstoezicht

Burgemeester en wethouders zijn belast met de bestuurlijke uitvoering van het welstandstoezicht. Voldoet een bouwplan aan redelijke eisen van welstand en zijn er voor het overige geen weigeringsgronden dan moet op grond van het imperatief-limitatief stelsel zoals dat is neergelegd in artikel 44 van de Woningwet, de bouwvergunning voor het bouwplan worden verleend. De advisering over de welstandsaspecten van een bouwplan is opgedragen aan de welstandscommissie. De adviezen van deze commissie en de in de welstandsnota opgenomen criteria spelen een belangrijke rol bij de besluitvorming over bouwaanvragen. De uiteindelijke besluitvorming met betrekking tot bouwaanvragen berust bij het college van burgemeester en wethouders. Deze bevoegdheid kan worden gemandateerd, bijvoorbeeld aan een ambtenaar, op grond van hoofdstuk 10 van de Algemene wet bestuursrecht. In bepaalde gevallen kan het college gemotiveerd afwijken van het welstandsadvies (zie paragraaf 2.12).

2.7.1 Gebiedsstedenbouwkundige

Voor bepaalde (nieuw te ontwikkelen) gebieden kan de gemeente een gebiedsstedenbouwkundige aanstellen met als taak de stimulering van de ruimtelijke ontwikkeling en het informeren en begeleiden van initiatiefnemers in de vroege fasen van planvorming. Om misverstanden te voorkomen is het van belang om de relatie tussen de planbegeleiding door de gebiedsstedenbouwkundige en de uiteindelijke welstandsbeoordeling door de welstandscommissie vooraf schriftelijk vast te leggen.

De gebiedsstedenbouwkundige begeleidt opdrachtgevers en ontwerpers meer of minder intensief tijdens het planproces. De rol van een gebiedsstedenbouwkundige kan op verschillende manieren worden ingevuld. Deze invulling is weer van invloed op de afbakening van werkzaamheden en verantwoordelijkheden van de gebiedsstedenbouwkundige en de welstandscommissie.

2.8 Welstandstoezicht en de indeling vergunningplicht bouwwerken

Op het welstandstoezicht zoals dat in de Woningwet 2002 zijn basis vindt, is de in de wet neergelegde nieuwe indeling voor bouwwerken van invloed. In de volgende paragrafen (2.8.1 tot en met 2.8.7) wordt dit onderscheid nader uiteengezet.

2.8.1 Onderscheid in vergunningplicht voor bouwwerken

De Woningwet 2002 kent de volgende indeling in bouwwerken:

- 1 vergunningvrije bouwwerken;
- 2 licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken;
- 3 regulier-bouwvergunningplichtige bouwwerken.

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

2.8.2 Vergunningvrije bouwwerken

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

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

Het bouwen in, op, aan of bij een monument als bedoeld in de Monumentenwet 1988 of een monument als bedoeld in een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening of in een beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in de Monumentenwet 1988 nooit vergunningvrij.

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

Bouwvergunningvrij betekent dat de betreffende bouwwerken niet aan enige preventieve gemeentelijke toets zijn onderworpen. Dit geldt voor de voorschriften van de gemeentelijke bouwverordening, de bebouwingsvoorschriften van het bestemmingsplan en de redelijke eisen van welstand.

Wel kan repressief worden getoetst aan de constructie-eisen van het Bouwbesluit. Verder zijn ook het zogenaamde Burenrecht zoals neergelegd in Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek en de ongeschreven (gedrags)normen van toepassing.

Bouwvergunningsvrije bouwwerken kunnen in geval van een exces ook aan een repressieve welstandsbeoordeling onderworpen (zie paragraaf 2.19).

2.8.3 Beperkingen in vergunningvrij bouwen

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

- a de anti-cumulatieregeling:
om ongewenste dichtslibbing en een aaneenschakeling van vergunningvrije bouwwerken te voorkomen is in het Besluit de randvoorwaarde opgenomen dat het bouwen van deze – in artikel 2 opgenomen – bouwwerken niet tot gevolg mag hebben dat het oorspronkelijk bij het gebouw aansluitende zij- of achtererf voor meer dan 50% mag zijn bebouwd met een maximum van 30 m² aan bouwvergunningvrije bouwwerken.
- b recreatiewoningen en tijdelijke bouwwerken:
vanuit planologisch oogpunt en permanent gebruik is het ongewenst dat aan, bij of op recreatiewoningen en tijdelijke bouwwerken bouwvergunningvrij aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en dakkapellen kunnen worden gerealiseerd. Met het oog daarop is het bouwen van deze bouwwerken in die gevallen niet bouwvergunningvrij, maar licht-bouwvergunningplichtig aangemerkt.

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

2.8.4 Voor- en achterkantbenadering

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

Onder de 'voorkant' wordt verstaan:

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

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

Het gaat om de volgende bouwwerken:

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

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

2.8.5 Licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken

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

Onder de lichte bouwvergunningplicht zijn gebracht:

- 1 het bouwen in, op, aan of bij een monument als bedoeld in de Monumentenwet 1988 of een monument als bedoeld in een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening, dat in beginsel bouwvergunningvrij is;
- 2 het bouwen in een beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in de Monumentenwet 1988, dat in beginsel bouwvergunningvrij is;

- 3 bouwwerken die niet op alle punten voldoen aan de ruimtelijke randvoorwaarden zoals die voor vergunningvrij bouwen zijn gesteld (te groot, te hoog etc.). Voor een aantal van deze bouwwerken zijn in het Besluit nadere criteria gegeven (zie ook paragraaf 2.8.4);
- 4 Het (al dan niet gedwongen) onderhoud aan monumenten en in stads- en dorpsgezichten, kleine balkons, balustrades, zonweringen bij andere gebouwen dan woningen en reclamezuilen.

Aanvragen om een lichte bouwvergunning worden vooraf getoetst aan het bestemmingsplan of de krachtens zodanig plan gestelde eisen, de stedenbouwkundige voorschriften van de bouwverordening en de constructieve veiligheidsvoorschriften van het Bouwbesluit. Ook dient toetsing plaats te vinden aan de redelijke eisen van welstand.

Burgemeester en wethouders hoeven het bouwplan echter niet voor te leggen aan de commissie (art. 48, lid 1 Woningwet), maar mogen beoordeling overlaten aan een daartoe gemandateerde ambtenaar.

Beslistermijn aanvraag lichte bouwvergunning

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

De beslistermijn betreft een fatale termijn: overschrijding ervan leidt tot een bouwvergunning van rechtswege. Dient echter een planologische vrijstellingsprocedure (zie hierna: Afwijking termijn) te worden gevolgd, voordat tot vergunningverlening kan worden overgegaan, dan leidt de overschrijding niet tot een vergunning van rechtswege.

Afwijking termijn

Indien een vrijstelling op grond van artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) noodzakelijk is, bedraagt de termijn voor verlening van de bouwvergunning 4 weken na het moment waarop het besluit tot het verlenen van de vrijstelling is genomen.

Als een vrijstelling ingevolge artikel 19 WRO is vereist in combinatie met een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten, dan moeten burgemeester en wethouders binnen 6 weken na ontvangst van die verklaring op de bouwaanvraag beslissen.

Is wel een vrijstelling van burgemeester en wethouders vereist, doch geen verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten, dan bedraagt de beslistermijn 6 weken na afloop van de termijn van terinzagelegging als bedoeld in artikel 19a lid 4 WRO. Deze terinzagelegging betreft het voornemen tot vrijstellingsverlening.

2.8.6 Regulier-bouwvergunningplichtige bouwwerken

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

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

- 1 het (geldende) bestemmingsplan of de krachtens zodanig plan gestelde eisen;
- 2 het Bouwbesluit;
- 3 de bouwverordening;
- 4 de redelijke eisen van welstand;
- 5 indien van toepassing: de vereiste aanwezigheid van een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 of de provinciale of gemeentelijke monumentenverordening.

Beslistermijn aanvraag reguliere bouwvergunning

Burgemeester en wethouders moeten op een aanvraag om een reguliere bouwvergunning beslissen binnen 12 weken na ontvangst van de (ontvanke-lijke) aanvraag. Zij kunnen hun beslissing eenmaal met ten hoogste 6 weken verdagen.

De (verdaagde) beslistermijn betreft een fatale termijn: overschrijding ervan leidt tot een bouwvergunning van rechtswege. Dient echter een planologische vrijstellingsprocedure (zie hierna: Afwijking termijn) te worden gevolgd, voordat tot vergunningverlening kan worden overgegaan, dan leidt de overschrijding niet tot een vergunning van rechtswege.

Afwijking termijn

Indien een vrijstelling op grond van artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) noodzakelijk is, bedraagt de termijn voor verlening van de bouwvergunning 4 weken na het moment waarop het besluit tot het verlenen van de vrijstelling is genomen.

Als een vrijstelling ingevolge artikel 19 WRO is vereist in combinatie met een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten, dan moeten burgemeester en wethouders binnen 12 weken na ontvangst van die verklaring op de bouwaanvraag beslissen.

Is wel een vrijstelling van burgemeester en wethouders vereist, doch geen verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten, dan bedraagt de beslistermijn 6 weken na afloop van de termijn van terinzagelegging als bedoeld in artikel 19a lid 4 WRO. Deze terinzagelegging betreft het voornemen tot vrijstellingsverlening.

2.8.7 De gefaseerde (reguliere) bouwvergunningverlening

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

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

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

Eerste fase

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

In deze fase komt dus het welstandsadvies tot stand.

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

Tweede fase

In de tweede fase vindt toetsing plaats aan het Bouwbesluit en de niet-stedenbouwkundige eisen van de bouwverordening (o.a. toetsing op bodemverontreiniging). In de tweede fase kan niet meer worden getoetst aan de weigeringsgronden van de eerste fase, tenzij er wijzigingen in het bouwplan optreden (art. 56a lid 8 Woningwet).

Ook de vergunning tweede fase is een beschikking waartegen de mogelijkheid van bezwaar en beroep openstaat.

De indiening van een bouwaanvraag tweede fase dient binnen 2 jaar na onherroepelijk worden van de vergunning eerste fase te worden ingediend. Wordt deze termijn overschreden, dan vervalt de vergunning eerste fase.

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

Termijnen

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

2.9 De welstandscommissie

2.9.1 Samenstelling en besluitvorming

De gemeenteraad is verantwoordelijk voor het vastleggen van de regels met betrekking tot het functioneren, de inrichting en samenstelling van de welstandscommissie en de vorm van het advies.

Ingevolge artikel 8, lid 6 van de Woningwet is een en ander vastgelegd in de gemeentelijke bouwverordening.

2.9.2 Benoeming en zittingsduur

De leden van de commissie worden op voordracht van burgemeester en wethouders benoemd en ontslagen door de gemeenteraad.

De leden van de welstandscommissie worden voor een termijn van ten hoogste drie jaar benoemd. Zij kunnen eenmaal worden herbenoemd voor een periode van nog eens ten hoogste drie jaar.

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

2.9.3 Afdoening bij mandaat

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

In geval van twijfel legt het gemandateerde lid het bouwplan alsnog voor aan de commissie.

Het advies van een gemandateerd lid geldt in juridische zin als het advies van de plenaire commissie en komt dus in de plaats van het plenaire advies.

2.9.4 Taken van de welstandscommissie

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

- 1 het uitbrengen van advies omtrent regulier-vergunningplichtige bouwaanvragen (voor onderscheid in bouwaanvragen: zie paragraaf 2.8);
- 2 het uitbrengen van advies over licht-vergunningplichtige bouwaanvragen aan de voorzijde;

- 3 het uitbrengen van advies over licht-vergunningplichtige bouwaanvragen betreffende monumenten en panden gelegen in een beschermd stads- of dorpsgezicht;
- 4 het uitbrengen van advies over licht-vergunningplichtige bouwaanvragen aan de achterzijde die niet voldoen aan de welstandscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen;
- 5 het verzorgen van de verslaglegging aan de gemeenteraad van de door de commissie verrichte werkzaamheden. Daarbij dient ten minste aangegeven te worden op welke wijze toepassing is gegeven aan de welstandscriteria van de welstandsnota. Tevens dient aangegeven te worden op welke wijze is omgegaan met de openbaarheid van het vergaderen en wat de aard van de beoordeelde plannen is geweest.

De commissie is tevens belast met volgende, aanvullende, niet-wettelijke taken:

- 1 beoordeling van aanvragen voor reclames;
- 2 op verzoek van gemeente of aanvrager overleg voeren over de voorbereiding van bouwplannen;
- 3 desgevraagd uitbrengen van adviezen aan het college van burgemeester en wethouders over de welstandsaspecten van in voorbereiding zijnde structuurplannen, bestemmingsplannen, stedenbouwkundige plannen, beeldkwaliteitplannen, stedenbouwkundige plannen en andere relevante beleidsstukken;
- 4 desgevraagd adviseren over stedenbouwkundige en architectonische ontwikkelingen die van belang zijn voor de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente;
- 5 desgevraagd adviseren in het geval van excessen;
- 6 voorlichting inzake ruimtelijke kwaliteit aan gemeenteraad, burgemeester en wethouders en burgers.

2.10 Het vragen van advies aan de welstandscommissie

Burgemeester en wethouders vragen de commissie om advies met betrekking tot een bij hen ingediend bouwplan. Haar welstandsadvies baseert de commissie op de welstandscriteria zoals die door de gemeenteraad in de gemeentelijke welstandsnota zijn vastgelegd.

Daarnaast bestaat de mogelijkheid tot het voorleggen om advies van principeverzoeken en schetsplannen, mits de planologische aanvaardbaarheid daarvan vaststaat.

2.10.1 Sneltoetscriteria

Om het de aanvrager zo gemakkelijk mogelijk te maken is de gemeente verplicht om in de welstandsnota met betrekking tot een aantal licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken de welstandseisen zo gedetailleerd mogelijk aan te geven. Die beschrijving mag niet voor meerdere uitleg vatbaar zijn en mag ingevolge artikel 7 uitsluitend betrekking hebben op de plaatsing (i.e. situering), de vorm, de maatvoering, het materiaalgebruik en de kleur van het bouwwerk.

Deze criteria worden ook wel 'loketcriteria' genoemd. Dit vanwege het feit, dat ze met name zullen dienen om een 'sneltoets' aan het loket mogelijk te maken.

De voorkeur wordt echter gegeven aan de term 'sneltoetscriteria' boven 'loketcriteria', omdat de term 'loketcriteria' ten onrechte de indruk zou kunnen wekken dat aan het 'bouwloket' op basis van deze criteria stante pede een vergunning kan worden afgegeven. Zij zijn echter wel dermate concreet dat een aspirant-bouwer als het ware aan het gemeenteloket zelf al kan zien of zijn bouwplan voldoet aan die criteria en daarmee aan redelijke eisen van welstand. De criteria voldoen daarmee aan de eisen die de wetgever in het Besluit bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken stelt.

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

Indien het een bouwwerk voldoet aan de sneltoetscriteria, dan wordt het bouwplan niet voorgelegd aan de welstandscommissie, maar zal de aanvraag direct via vergunningverlening worden afgedaan. Voldoet het bouwplan niet aan de sneltoetscriteria, dan wordt het bouwplan voorgelegd aan de welstandscommissie.

2.10.2 Principeverzoek en schetsplan

De mogelijkheid om via een schetsplan een zogenaamde principe-uitspraak van de welstandscommissie te verkrijgen blijft aanwezig. Het gaat in dat geval echter niet om een formele (gefaseerde) bouwaanvraag, maar om een zogenaamd principeverzoek.

Een dergelijke werkwijze heeft het voordeel dat al in een vroegtijdig stadium duidelijkheid ontstaat over de welstandsaspecten. Vooral wanneer het gaat om een langdurig en complex ontwikkelingsproces van een bouw- en/of ontwikkelingsplan, waarbij een tussentijds (sturend) standpunt van de welstandscommissie gewenst is, is deze werkwijze zeker aanbevelingswaardig. Overigens kan ook een gebiedsstedenbouwkundige in een dergelijk proces een belangrijke rol spelen (zie paragraaf 2.7.1).

Ook in minder complexe aangelegenheden kan er behoefte bestaan aan een principe-uitspraak. Bijvoorbeeld bij de ontwikkeling van een bouwplan in een stedenbouwkundig en/of architectonisch gevoelige omgeving.

Teneinde verwarring te voorkomen dient in het principeverzoek uitdrukkelijk te worden aangegeven dat het niet om een bouwaanvraag gaat.

Tevoren dient ook bij een principeverzoek vast te staan in hoeverre het betreffende bouwplan of de ontwikkeling planologisch aanvaardbaar is.

2.11 Indieningsvereisten

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

De regeling in het Besluit met bijlage is uitputtend. Gemeenten mogen zelf geen eisen meer stellen op dit punt, ook niet in aanvullende zin.

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

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

In paragraaf 3.2.3 van de bijlage wordt een en ander nader uitgewerkt. Hier-
in wordt onder meer aangegeven, dat bij grotere bouwwerken, ter onder-
steuning van de beoordeling van het bouwwerk, eventueel een schetsma-
quette kan worden aangeleverd.

2.12 Afwijking van het welstandsadvies door B&W

Bestuurlijk is het college van burgemeester en wethouders verantwoordelijk
voor de afgifte van bouwvergunningen. Evenals onder de werking van de
Woningwet 1991 is en blijft het oordeel van de commissie een advies. Bur-
gemeester en wethouders zijn bevoegd om – mits deugdelijk gemotiveerd -
van het welstandsadvies af te wijken.

De welstandscommissie dient van een eventuele afwijking van het advies op
de hoogte te worden gesteld. Bovendien dient in de verplichte jaarlijkse ver-
slaglegging aan de gemeenteraad door het college van burgemeester en
wethouders aangegeven te worden in welke gevallen en op welke gronden
men van de advisering is afgeweken.

In de volgende gevallen kan van het welstandsadvies worden afgeweken:

1 Afwijking op welstandelijke gronden:

Het college is van oordeel dat de commissie de welstandscriteria niet
juist heeft toegepast dan wel de verkeerde criteria aan het advies ten
grondslag heeft gelegd. Het betreft hier een afwijking op inhoudelijk wel-
standelijke gronden. Indien een dergelijke situatie zich voordoet zal, alvoo-
rens een beslissing wordt genomen op de bouw aanvraag en binnen de
wettelijke beslistermijn, een second opinion worden gevraagd. Ook deze
second opinion heeft echter het karakter van een advies. Gelet op de
wettelijke beslistermijnen zal zich deze situatie alleen voordoen bij een
reguliere bouw aanvraag.

2 Afwijking op andere dan welstandelijke gronden:

Artikel 44 lid 1 sub d biedt het college de mogelijkheid om ondanks de
strijdigheid met de redelijke eisen van welstand toch te besluiten om de
bouwvergunning te verlenen (hardheidsclausule). Uiteraard dient dit
deugdelijk gemotiveerd te gebeuren en zal van deze mogelijkheid niet al
te lichtvaardig gebruik dienen te worden gemaakt. Zwaarwegende eco-
nomische, bijzondere ruimtelijke of maatschappelijke gronden kunnen
een dergelijk besluit rechtvaardigen. Burgemeester en wethouders zullen
terughoudend zijn in de toepassing van deze afwijkingsmogelijkheid, om-
dat zij van mening zijn dat de ruimtelijke kwaliteit niet snel ondergeschikt
dient te worden gemaakt aan economische of maatschappelijke belan-
gen.

2.13 Afwijking van de welstandscriteria door de welstandscommissie

De welstandscommissie zal op enig moment in haar advies willen afwijken van de in de welstandsnota opgenomen criteria. Het zal hierbij in het algemeen een bouwplan betreffen dat weliswaar niet voldoet aan (enige van) de vastgestelde gebiedsgerichte of objectgerichte criteria of aan de criteria voor kleine veel voorkomende bouwplannen, maar dat desalniettemin voldoet aan redelijke eisen van welstand. Hierbij vindt dan een beoordeling plaats aan de hand van de algemene welstandscriteria. Een dergelijke afwijking dient door de commissie gemotiveerd te worden.

Nemen burgemeester en wethouders dit advies over dan dienen ook zij hun besluit te motiveren.

Voor de aspirant-bouwer bestaat er de mogelijkheid om de commissie een mondelinge toelichting op het uitgebrachte (negatieve) welstandsadvies te vragen. Op grond van hetgeen door de aanvrager en/of architect hierop wordt ingebracht, bestaat de mogelijkheid dat de commissie tot een ander oordeel komt en alsnog een positief welstandsadvies over het bouwplan uitbrengt aan het college van burgemeester en wethouders. Dit geschiedt uiteraard in de fase voorafgaande aan het collegebesluit met betrekking tot de bouwaanvraag.

2.14 Vorm en inhoud van het welstandsadvies

De welstandscommissie beoordeelt het bouwplan en brengt daarover schriftelijk advies uit aan burgemeester en wethouders. Het advies wordt door of namens burgemeester en wethouders gevoegd bij de aanvraag om een bouwvergunning dan wel bij het schetsplan.

De welstandsadviezen zijn niet gericht op zaken die geen betrekking hebben op het welstandstoezicht. Het geeft aan of 'het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk of een standplaats, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkelingen daarvan' (artikel 12 lid 1 Woningwet 2002), niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. Dit wordt beoordeeld aan de hand van de criteria zoals opgenomen in de welstandsnota. Alle adviezen, behoudens het positieve advies, worden schriftelijk gemotiveerd. De positieve adviezen worden op verzoek van het college gemotiveerd of indien daartoe vanuit andere overwegingen aanleiding toe is.

Het welstandsadvies kan wel aanbevelingen bevatten voor beleid of procedurele zaken die naar de mening van de commissie in acht genomen zouden moeten worden.

2.15 Termijn van advisering

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

In het Reglement op de Adviescommissie zijn in artikel 3, lid 3.1 de advies-termijnen geregeld.

Regulier vergunningplichtige bouwaanvragen worden in de regel binnen twee weken na behandeling van een welstandsadvies voorzien; de lichtvergunningplichtige bouwaanvragen in de regel binnen één week.

2.16 Openbaarheid van vergadering en mondelinge toelichting

De vergaderingen van de welstandcommissie zijn openbaar. Voor de aanvrager bestaat de mogelijkheid om een mondelinge toelichting te geven.

2.17 De mogelijkheid tot het indienen van bezwaar en beroep

Tegen het welstandsadvies op zichzelf kan niet afzonderlijk bezwaar worden gemaakt. Het gaat immers om een (deel)advies dat onderdeel is van het proces om te komen tot bouwvergunningverlening. Tegen het uiteindelijke besluit tot verlening van de bouwvergunning kunnen belanghebbenden wel bezwaar maken. Dit op grond van de Algemene wet bestuursrecht.

Is men het dus niet eens met het welstandsoordeel over een bepaald bouwplan, dan dient men bezwaar te maken tegen de uiteindelijke beslissing op de aanvraag om bouwvergunning, waarbij de grond van het bezwaar is gelegen in het welstandsaspect.

Het bezwaarschrift dient te worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders, het bestuursorgaan dat ook het primaire besluit (bouwvergunning) heeft genomen. De reclamant krijgt vervolgens een uitnodiging om zijn bezwaar mondeling toe te lichten in de commissie bezwaar- en beroepschriften. Indien reclamant in zijn bezwaar het welstandsoordeel bestrijdt, wordt – naar vaste jurisprudentie - verwacht dat hij zijn bezwaar met een deskundig tegenadvies (second opinion) onderbouwt.

De commissie adviseert het college in het kader van de heroverweging van de aangevochten beslissing. Het college neemt vervolgens een nieuw besluit (in heroverweging) naar aanleiding van het ingediende bezwaarschrift.

Tegen het collegebesluit op het bezwaar staat voor reclamant de mogelijkheid open tot het indienen van een beroepschrift bij de Rechtbank.

2.18 Relatie met andere plannen en nota's

In het onderstaande wordt ingegaan op de relatie van de welstandsnota met andere gemeentelijke plannen, nota's en beleidsterreinen.

2.18.1 Ruimtelijk beleid: bestemmingsplannen

De gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente is in het bijzonder vastgelegd in bestemmingsplannen.

Een bestemmingsplan regelt onder meer de functie en het ruimtebeslag van bouwwerken 'voor zover dat nodig is voor een goede ruimtelijke ordening'. De welstandstoets mag niet leiden tot beperkingen die een reële verwezenlijking van de aan de grond toegekende bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, belemmeren. Het bestemmingsplan vormt als het ware het ruimere kader waarbinnen de welstandsbeoordeling zich beweegt.

Een en ander vindt zijn basis in artikel 9 van de Woningwet ('voorrangsbepaling'), waarin is bepaald dat voor zover de voorschriften van de bouwverordening niet overeenstemmen met de voorschriften van het desbetreffende bestemmingsplan de bepalingen van de bouwverordening buiten toepassing blijven.

De architectonische vormgeving van bouwwerken valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en wordt exclusief door de welstandsnota geregeld. Welstandscriteria kunnen waar nodig de ruimte die het bestemmingsplan biedt, invullen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit. Het welstandsadvies kan zich dan richten op de gekozen invulling binnen het bestemmingsplan.

In de toelichting bij een bestemmingsplan worden de beleidsuitgangspunten in een stedenbouwkundige paragraaf (met een verwijzing naar het welstandsbeleid) opgenomen. De welstandscommissie kan hierbij om advies worden gevraagd.

2.18.2 Beeldkwaliteitplan

Aan een planontwikkeling kan een beeldkwaliteitplan worden gekoppeld. In een beeldkwaliteitplan worden de randvoorwaarden voor verdere planvorming neergelegd. Het beeldkwaliteitplan is geen wettelijke planfiguur.

Een beeldkwaliteitplan kan niet zonder meer worden beschouwd als een wijziging/aanvulling van de welstandsnota. Dit vloeit op de eerste plaats voort uit het feit dat een welstandsnota enkel toetsingscriteria met betrekking tot de architectonische vormgeving kan bevatten. In een beeldkwaliteitplan daarentegen komen, zoals hiervoor reeds is gesteld, over het algemeen naast architectonische aspecten tevens ruimtelijke randvoorwaarden aan de orde.

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

Indien het de bedoeling is het beeldkwaliteitplan een toetsingsfunctie toe te kennen en het architectonisch gedeelte ervan onderdeel te laten uitmaken van het gemeentelijke welstandbeleid, dan zal het beeldkwaliteitplan dezelfde procedure moeten doorlopen als vereist voor de welstandsnota: inspraak en vaststelling door de gemeenteraad.

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

Dit kan bijvoorbeeld door dit onderdeel in een identieke vorm te gieten als die van de welstandsnota. In het kader van de rechtszekerheid dient tevens expliciet te worden aangegeven, dat het welstandsdeel als wijziging/aanvulling onderdeel zal gaan uitmaken van de welstandsnota.

Het onderscheid dient ook tot uitdrukking te komen in het vaststellingsbesluit, dat uiteen dient te vallen in twee onderdelen, één besluitpunt met betrekking tot het onderdeel welstandscriteria en één besluitpunt met betrekking tot de ruimtelijke criteria.

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

2.18.3 Monumenten

Voorop dient te worden gesteld, dat in de Woningwet 2002 – evenals dat in de Woningwet 1991 het geval was – is geregeld dat bouwen op, bij, aan of in een monument of in een door het rijk aangewezen beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in de Monumentenwet 1988 nooit vergunningvrij is.

Wanneer een te verbouwen bouwwerk onder de werking valt van de Monumentenwet 1998 of van een gemeentelijke of provinciale monumentenverordening (bouwwerk betreft een monument of is gelegen binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht), is naast een bouwvergunning tevens een monumentenvergunning nodig.

In dat geval is naast een welstandstoetsing tevens een toetsing in het kader van de monumentenvergunning nodig.

Beide toetsingen verschillen inhoudelijk:

- De 'monumentale' toetsing vindt plaats aan de hand van de beschrijving die ten grondslag heeft gelegen aan de aanwijzing tot monument. De wijziging aan het bouwwerk wordt beoordeeld binnen het kader van de monumentale en historische waarde ervan zoals vastgelegd in de beschrijving. Conservering van het bouwwerk in zijn oorspronkelijke, vastgelegde historische staat is uitgangspunt.
- In de welstandstoetsing wordt het te wijzigen bouwwerk beoordeeld naar redelijke eisen van welstand van het bouwwerk op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving. Deze toetsing geschiedt aan de hand van de in de welstandsnota vastgelegde welstandscriteria. De welstandsbeoordeling heeft niet de conservering van het bouwwerk tot uitgangspunt.

Toetsing in het kader van de monumentenvergunning vindt plaats door de monumentencommissie, die zelfstandig kan functioneren dan wel gecombineerd of geïntegreerd met de welstandscommissie.

Beide toetsingen dienen echter onafhankelijk van elkaar te geschieden en ook te leiden tot twee afzonderlijke adviezen aan burgemeester en wethouders.

De gemeente Oss kent een afzonderlijke monumentencommissie.

2.19 Handhaving en excessenregeling bij vergunningsvrije bouwwerken

In de gemeente Oss hebben integrale preventie en repressieve handhaving in brede zin bestuurlijke prioriteit. De gemeente voert een actief beleid met betrekking tot het bewaken en verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

Ook bouwwerken waarvoor geen bouwvergunning hoeft te worden aangevraagd moeten aan minimale welstandseisen voldoen. Volgens artikel 19 Ww kunnen burgemeester en wethouders de eigenaar van een bouwwerk dat 'in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand' aanschrijven om die strijdigheid op te heffen. Volgens datzelfde wetsartikel moeten de criteria hiervoor in de welstandsnota zijn opgenomen. Deze 'excessenregeling' is overigens niet bedoeld om de plaatsing van het bouwwerk tegen te gaan.

Als voor een vergunningplichtig bouwwerk geen bouwvergunning is aangevraagd dan wel het bouwwerk na realisering afwijkt van de tekeningen waarop de bouwvergunning werd afgegeven, krijgt de eigenaar de gelegenheid om (alsnog of opnieuw) vergunning aan te vragen voor het gerealiseerde bouwwerk.

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

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

Criteria bij excessen

- Het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving.
- Het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing of uitbreiding van een bouwwerk.
- Armoedig materiaalgebruik, waaronder ook materialen waarvan bekend is dat die onevenredig 'lelijk' verouderen en/of die een groot contrast vormen met de kwalitatief betere materialen van de bestaande bebouwing.
- Toepassing van felle of sterk contrasterende kleuren, waar daar geen redelijke aanleiding voor is.
- Te opdringerige of te veelvuldig herhaalde reclames.
- Een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie de gebiedsomschrijving of -uitwerking).

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

2.20 Overgangsregeling

Het proces van afhandelen van bouwaanvragen vraagt een zekere tijd. Op het moment van inwerkingtreding van de welstandsnota zullen er dan ook zeker bouwaanvragen in behandeling zijn.

Met het oog op de rechtszekerheid van onder andere de aanvrager is het van belang te bepalen hoe met deze aanvragen in het licht van de inwerkingtreding van de welstandsnota wordt omgegaan. Dit vraagt om een zogenaamde overgangsregeling.

In de gemeente Oss wordt in het kader van de overgangsregeling gehandeld als hierna is aangegeven.

Op een aanvraag om bouwvergunning, vrijstelling of toestemming anderszins, die is ingediend vóór het tijdstip waarop deze welstandsnota van kracht wordt en waarop op dat tijdstip nog niet is beschikt, zijn de welstandsbepalingen in de bouwverordening en de algemene en specifieke criteria, genoemd in de diverse beeldkwaliteitplannen van toepassing.

3 BEOORDELINGSKADER

3.1 Algemeen

Met het vaststellen van een beoordelingskader zal de welstandstoetsing objectiever worden. Echter niet alle aspecten van het bouwen zijn op basis van volledig geobjectiveerde criteria te toetsen. Architectuur laat zich niet vangen in louter meetbare eigenschappen. Vandaar dat de toetsing van bouwplannen ook in de toekomst door een onafhankelijke commissie moet plaatsvinden.

De toetsing kan wel inzichtelijker worden door:

- het ambitieniveau van de gemeente voor het specifieke gebied vast te stellen (welstandsniveau);
- de kenmerkende waarden van een bebouwingstype te omschrijven;
- de kenmerkende waarden van bijzondere objecten en ensembles in een gebied te omschrijven;
- de algemene criteria te expliciteren;
- sneltoetscriteria op te stellen voor veel voorkomende, kleine plannen;
- een excessenregeling te formuleren die criteria bevat die te maken hebben met de aanschrijvingsmogelijkheid van B en W indien een bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand (Ww 2002 art 19) (zie ook hoofdstuk 2).

3.2 Verschillende soorten criteria

Er zijn vier soorten criteria te onderscheiden in de Welstandsnota van de gemeente Oss:

- algemene welstandscriteria;
- kenmerkende waarden (criteria) die voortvloeien uit de karakteristiek van de bebouwingstypen;
- kenmerkende waarden (criteria) die voortvloeien uit de karakteristiek van de specifieke objecten en ensembles;
- welstandscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen (sneltoetscriteria).

Hierna worden in het kort voorgenoemde aspecten beschreven. Waarna in de navolgende paragrafen de samenhang en plaats binnen de geografische uitwerking wordt beschreven.

Algemene welstandscriteria (hoofdstuk 4)

De algemene architectonische criteria worden toegepast in het geval een plan niet of niet volledig voldoet of kan voldoen aan de kenmerkende waarden die voortvloeien uit de bebouwingstypen. De algemene welstandscriteria zijn van toepassing op alle bouwwerken. De algemene welstandscriteria zijn opgenomen in het algemene deel van de welstandsnota en zijn geldend voor de gehele gemeente Oss.

Criteria die voortvloeien uit de karakteristiek van de bebouwingstypen (hoofdstuk 5)

De gemeente Oss bestaat uit verschillende woon- en werkgebieden die ieder eigen stedenbouwkundige en architectonische eigenschappen bezitten. Er is een aantal bebouwingstypen onderscheiden met elk een eigen bebouwingskarakteristiek. Bij de beschrijving van de bebouwingstypen zijn de kenmerkende waarden van het betreffende bebouwingstype beschreven.

Hierbij wordt aangegeven met welke bebouwingsgebonden aspecten rekening moet worden gehouden bij de ontwikkeling van bouwplannen en hoeveel vrijheid is er om daarvan af te wijken. De beschrijving van de bebouwingstypen zijn geldend voor de gehele gemeente Oss.

De karakteristiek van de verschillende bebouwingstypen zijn beschreven in het deel 'Algemeen deel-bebouwingstypen' van de welstandsnota.

Criteria die voortvloeien uit de karakteristiek van de specifieke objecten en ensembles (hoofdstuk 6)

Er is een aantal specifieke objecten en ensembles te onderscheiden die zo'n specifieke karakteristiek bezitten dat ze niet (enkel) onder de beschrijving van de karakteristiek van een bebouwingstype zijn te plaatsen. Bij de beschrijving van de karakteristiek van de specifieke objecten en ensembles worden de kenmerkende waarden van de betreffende objecten en ensembles beschreven. Hierbij wordt aangegeven met welke bebouwingsgebonden aspecten rekening moet worden gehouden bij de ontwikkeling van bouwplannen en hoeveel vrijheid is er om daarvan af te wijken. De beschrijving van de karakteristiek van de specifieke objecten en ensembles zijn opgenomen in het betreffende uitwerkingsdeel van de welstandsnota.

Welstandscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen (sneltoetscriteria) (hoofdstuk 7)

Onder veel voorkomende kleine bouwplannen worden aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, kozijn- en gevelwijzigingen, dakkapellen, erfafscheidingen, dakramen, zonnepanelen en -collectoren, spriet-, staaf- en schotelantennes, rolhekken, luiken en rolluiken verstaan. Voor veel voorkomende kleine bouwplannen zijn zogenoemde sneltoetscriteria opgesteld. Met deze gestandaardiseerde welstandscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen wordt de mogelijkheid geschapen voor ambtelijke afhandeling van licht-vergunningplichtige bouwwerken. Door middel van een voorzichtige standaardisering van de advieslijn ten aanzien van veel voorkomende kleine bouwplannen wordt helderheid en consistentie nagestreefd voor de aanvrager, de gemeente en de welstandscommissie. De sneltoetscriteria zijn opgenomen in een apart deel van de welstandsnota.

Samenhang van de criteria

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

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

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

3.3 Welstandsniveau

Aan elk gebied in de gemeente Oss is een welstandsniveau toegekend. De basis voor het welstandsniveau is gelegen in het bebouwingstype dat in een bepaald gebied aanwezig is. Bij de beschrijving van diverse welstandsgebieden zijn kaarten opgenomen met de bebouwingstypen die daarin voorkomen. Voor elk bebouwingstype wordt een basiswelstandsniveau gehanteerd. De basisniveaus zijn gebaseerd op de volgende aspecten:

- de betekenis het bebouwingstype voor de openbare ruimte;
- de historische waarde van het bebouwingstype;
- de cultuurhistorische waarde van het bebouwingstype;
- de concreetheid van de kenmerken en karakteristieken;
- de architectonische waarde van het bebouwingstype in algemene zin.

Voor verschillende gebieden zijn verschillende welstandsniveaus van toepassing. Voor gebieden met sterk beeldbepalende waarden is het welstandsniveau hoger dan voor een gebied zonder beeldbepalende waarden. Met andere woorden: om te kunnen voldoen aan redelijke eisen van welstand zal een bouwplan in een beeldbepalend gebied moeten voldoen aan een strenger pakket van beoordelingsaspecten dan een plan in een gebied zonder beeldbepalende waarden.

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

Beschrijving welstandsniveaus

Niveau 1

In de eerste plaats zijn de gebieden aangewezen die van cruciale betekenis zijn voor het totaalbeeld van de kernen en het landschap. Daarom zijn de volgende gebouwen of gebieden opgenomen in welstandsniveau 1:

- alle H1, H2, H3 en H5 gebieden (historische bebouwing);
- alle bebouwing aan representatieve routes:
 - In woongebieden worden de aanliggende percelen opgenomen.
 - In bedrijfsgebieden de bebouwing in een zone van 100 meter vanaf het hart van de weg.
 - Aan de Maasdijk, Hamelspoelweg en Erfdijk wordt het gehele perceel van de dijkbebouwing opgenomen met een maximale diepte van 100 meter;
- de percelen van specifieke objecten (uitgezonderd de beeldbepalende panden) en ensembles (beschermde stads- en dorpsgezichten, monumenten en aangewezen gebieden met bijzondere stedenbouwkundige samenhang);
- gebieden waarvoor een hoog ambitieniveau is vastgelegd in het stedenbouwkundig plan of het beeldkwaliteitplan (bestaand of nieuw te ontwikkelen);
- hoogbouw, bebouwing van ten minste 4 lagen hoog;
- Winkelcentra (T2).

Niveau 2

Onder dit niveau vallen de gebieden die om een zorgvuldige afstemming vragen van nieuwe bouwkundige ingrepen. Daarom zijn de volgende gebouwen of gebieden opgenomen in welstandsniveau 2:

- alle W-woongebieden en H4 (historische bebouwing);
- alle groengebieden (G);
- alle T-gebieden, (bijzondere bebouwingstypen) uitgezonderd Winkelcentra (T2);
- bebouwing aan de rand van bedrijventerreinen in een zone van 100 meter, uitgezonderd de bebouwing aan representatieve wegen (niveau 1);
- bebouwing op bedrijventerrein van meer dan 15 meter hoog, uitgezonderd de zones zoals aangegeven bij welstandsniveaus 1;
- Woonwagenlocaties (T5).

Niveau 3

Niveau 3 geldt in principe alleen voor gebieden met een beperkte betekenis voor de openbare ruimte, zoals industrieterreinen, of gebieden waar zeer bewust gekozen is voor een grote mate van vrijheid. Deze gebieden kunnen afwijkingen van de bestaande ruimtelijke structuur (voor zover aanwezig) zonder al te veel problemen verdragen. Er zal bij de welstandstoetsing niet gedetailleerd op architectonische kwaliteiten worden beoordeeld. Onder dit niveau vallen bijvoorbeeld op zichzelf gelegen gebieden die weinig invloed uitoefenen op de omgeving, bedrijventerreinen met een laag representatief gehalte en gebieden waar de beeldwaarde weinig prioriteit heeft. Daarom zijn de volgende gebouwen of gebieden opgenomen in welstandsniveau 2:

- Bedrijfsgebieden (B), uitgezonderd de zones zoals aangegeven bij welstandsniveaus 1 en 2.

Opmerkingen

- Panden rond een monument binnen een straal van 25 meter zullen bekeken worden in relatie tot het monument.
- Bij toetsing van MIP-panden en andere beeldbepalende panden wordt wel verwezen naar de beschrijvingen voor het betreffende pand maar het welstandsniveau van het bebouwingstype is basis voor toetsing.
- Bebouwing met als basis welstandsniveau 1 kan incidenteel verlaagd worden naar welstandsniveau 2 wanneer de uitstraling en staat van de bebouwing dit vraagt.
- Bedrijven nabij de Geer hoger welstandsniveau vanwege bestaande hoge kwaliteit en strengste welstandstoetsing rondom (beeldkwaliteitsplan en openbare weg).

In de gebiedsgerichte uitwerkingen van deze nota zijn per kern kaarten opgenomen met de welstandsniveaus van de verschillende gebieden in de kern.

Verhoging of verlaging welstandsniveau

Het is mogelijk dat een bepaald gebied of object een uitzonderlijke positie inneemt binnen het bebouwingstype, doordat het een hogere beeldbepalende waarde heeft dan gebruikelijk is binnen dit bebouwingstype. In deze gevallen wordt het welstandsniveau als het ware verhoogd ten opzichte van het niveau dat het gebied of object enkel op grond van het bebouwingstype zou bezitten. Een ander geval kan zijn dat binnen een bebouwingstype zich een specifiek object bevindt. Het omgekeerde kan natuurlijk ook het geval zijn. Indien een bepaald gebied of object een lagere beeldbepalende waarde heeft dan gebruikelijk is binnen dit bebouwingstype, kan het welstandsniveau worden verlaagd ten opzichte van het niveau dat het gebied of object enkel op grond van het bebouwingstype zou bezitten.

Het welstandsniveau is altijd gekoppeld aan beoordelingsaspecten.

Toepassing van de welstandsniveaus

Aspectgroep en	Beoordelingsaspecten	niveau 1 (hoog)	niveau 2 (normaal)	niveau 3 (laag)
hoofdaspecten	plaatsing / situering			
	massavorm			
	gevelopbouw			
	materiaal (hoofdvlakken)			
	kleur (hoofdvlakken)			
deelaspecten	compositie massa-onderdelen			
	gevelindeling			
	vormgeving gevelelementen			
detailaspecten	materialen (onderdelen)			
	kleuren (onderdelen)			
	detailering (onderdelen)			

streng: afwijkingen van deze criteria zijn slechts mogelijk wanneer het plan een overduidelijke meerwaarde voor de omgeving krijgt. Een afwijking behoeft een zorgvuldige motivering van de welstandscommissie.

regulier: Afwijkingen van deze criteria zijn mogelijk mits goed gemotiveerd en mits er geen afbreuk aan de kwaliteit van de omgeving wordt gedaan.

soepel: Er wordt een basiskwaliteit gevraagd. Afwijkingen van deze criteria zijn mogelijk wanneer deze in dienst staan van het plan zelf.

niet: Alleen bij excessen kan repressief getoetst worden.

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

Om de niveaus in praktijk te kunnen toepassen is het noodzakelijk de welstandsniveaus te koppelen aan de beoordelingsaspecten. In de bovenstaande tabel is een schematisch overzicht gegeven van alle beoordelingsaspecten. In de tabel zijn deze elementen afgezet tegen de welstandsniveaus. Hieruit valt af te leiden welke aspecten bij welk niveau streng, kritisch, licht of in het geheel niet getoetst worden aan de vermelde beoordelingsaspecten.

Wanneer een bebouwingstype valt onder het hoogste welstandsniveau (niveau 1) wordt een bouwplan streng getoetst aan de hoofd- en deelaspecten en wordt er kritisch getoetst aan de detailspecten. De kenmerken van het desbetreffende bebouwingstype (opgenomen in het deel 'Algemeen deel-bebouwingstypen') dienen als basis voor de toetsing van een bouwplan. De kenmerken zijn beschreven op basis van bebouwing en omgeving, bebouwing op zich en materiaal, detaillering en kleur. De kenmerken van het bebouwingstype en het welstandsniveau met de bijbehorende beoordelingsaspecten vormen tezamen het toetsingskader voor een bouwplan.

3.4 Beoordelingsaspecten

Hoofdaspecten

Plaatsing/situering

- Afstemming van de plaats van het object op de gebiedskarakteristiek of de beeldkwaliteitseisen.
- Afstemming van de plaats van het object op die van de belendingen.
- Overeenstemming van de plaats van het object op het kavel met de ruimtelijk-functionele en architectonische opzet van het object.
- Wanneer sprake is van meerdere bouwdelen: overeenstemming van de situering van de bouwdelen onderling met de ruimtelijk-functionele en architectonische opzet van het object.

Afwijkingen dienen een positieve bijdrage te leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Bij afwijkingen zal een positief welstandsadvies voorzien moeten zijn van een motivatie.

Massavorm (vorm van de totale massa van het bouwwerk)

- Afstemming van de massavorm van het object op de gebiedskarakteristiek of de beeldkwaliteitseisen.
- Afstemming van de massavorm van het object op die van de belendingen.
- Een evenwichtige compositie van de massavorm van het object
- Wanneer sprake is van meerdere bouwdelen: een evenwichtige en samenhangende compositie van de bouwdelen onderling.

Aandachtspunten:

schaal en maatverhoudingen (bijv. tussen gevelvlak en dakvlak), horizontaliteit-verticaliteit, nokrichting en oriëntatie, kapvorm en dakhellingshoek, profielvorm.

Afwijkingen dienen een positieve bijdrage te leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Bij afwijkingen zal een positief welstandsadvies voorzien moeten zijn van een motivatie.

Gevelopbouw (opbouw van de structurerende hoofdvlakken in de gevel)

- Afstemming van de gevelopbouw van het object op de gebiedskarakteristiek of de beeldkwaliteitseisen.
- Afstemming van de gevelopbouw van het object op die van de belendingen.
- Een evenwichtige compositie van de gevelopbouw.

Aandachtspunten:

verhouding tussen verschillende gevelvlakken, open-dicht-verhouding.

Afwijkingen dienen een positieve bijdrage te leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Bij afwijkingen zal een positief welstandsadvies voorzien moeten zijn van een motivatie.

Materialen en kleuren hoofdvlakken

- Afstemming van de materialen en kleuren van de hoofdvlakken op de gebiedskarakteristiek of de beeldkwaliteitseisen.
- Afstemming van de materialen en kleuren van de hoofdvlakken op die van de belendingen.
- Consistente toepassing van materialen en kleuren van de hoofdvlakken in dienst van de architectonische expressie van massavorm en gevelopbouw.
- Evenwicht en samenhang in de materiaal- en kleurtoepassing op zich.

Afwijkingen dienen een positieve bijdrage te leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Bij afwijkingen zal een positief welstandsadvies voorzien moeten zijn van een motivatie.

Deelaspecten

Compositie massaonderdelen (compositie van de verschillende onderdelen van het bouwwerk)

- Afstemming van de compositie van de massaonderdelen op de gebiedskarakteristiek of de beeldkwaliteitseisen.
- Afstemming van de compositie van de massaonderdelen op de belendingen.
- Evenwichtige verhouding van massaonderdelen tot de hoofdmassavorm(en).
- Evenwicht en samenhang in de compositie van de massaonderdelen op zich.

Aandachtspunten:

structurele verwantschap (kenmerkende massaverhoudingen en hiërarchie), schaal en maat.

Gevelindeling (verhouding grootte en plaats van de verschillende gevelelementen, bijvoorbeeld ramen of deuren, ten opzichte van elkaar in de gevel)

- Afstemming van de gevelindeling op de gebiedskarakteristiek of de beeldkwaliteitseisen.
- Afstemming van de gevelindeling op de belendingen.
- Evenwicht en samenhang in de gevelindeling op zich

Aandachtspunten:

Plaatsing gevelelementen in het vlak, open-dicht-verhouding, verticaliteit-horizontaaliteit hiërarchische verhoudingen tussen gevelelementen onderling

Vormgeving gevelelementen

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

Detailaspecten

Materialen onderdelen

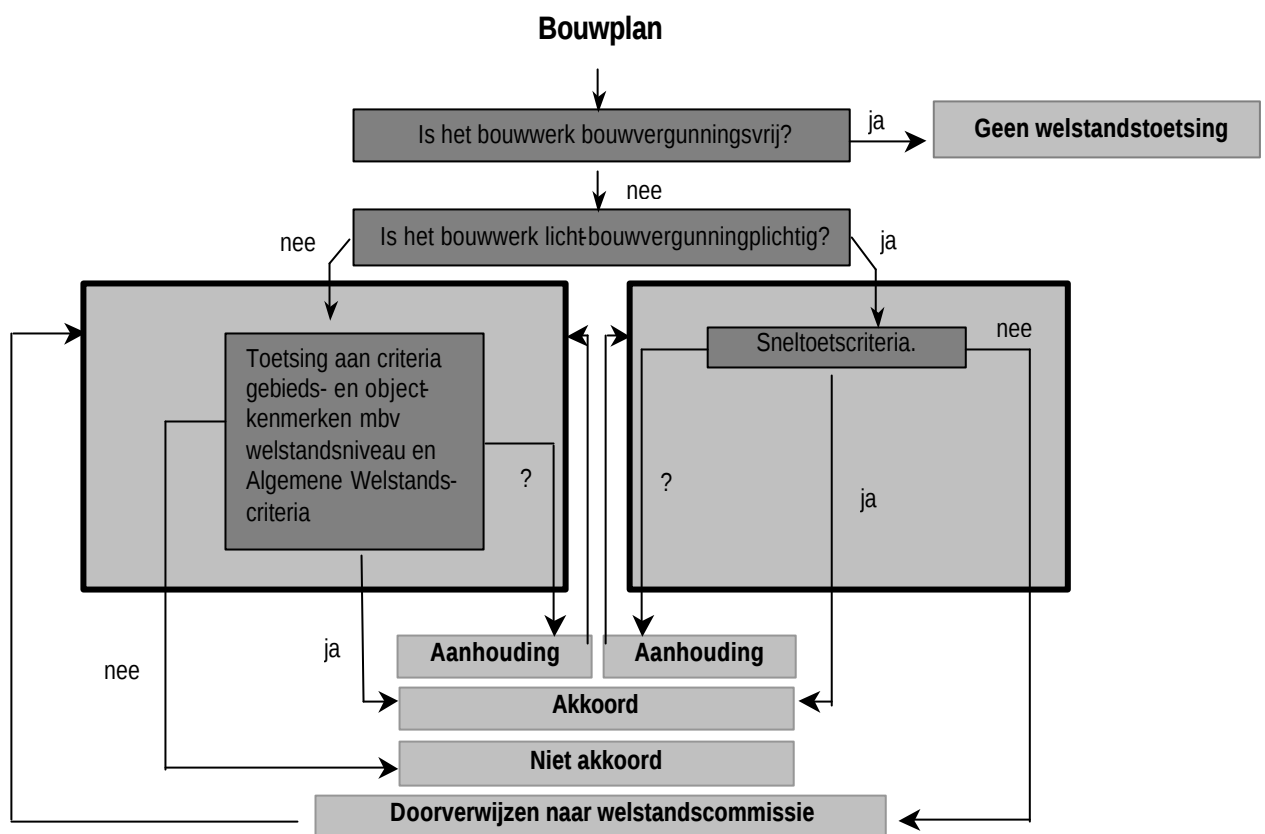
- Afstemming van de materiaalkeuze voor onderdelen op de gebiedskarakteristiek of de beeldkwaliteitseisen.
- Afstemming van de materiaalkeuze voor onderdelen op die van de belendingen.
- Consistente materiaalkeuze voor onderdelen in dienst van de architectonische expressie van het object.
- Evenwicht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

Kleuren onderdelen

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

Detaillering onderdelen

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



3.5 Toetsingstraject

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

Wanneer een bouwplan niet bouwvergunningplichtig is, vindt er geen welstandstoetsing plaats, wel blijft de mogelijkheid open om de excessenregeling toe te passen.

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

Traject licht-vergunningplichtige bouwwerken:

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

Het bouwplan wordt getoetst aan de sneltoetscriteria:

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

Traject regulier vergunningplichtige bouwwerken:

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

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

Met behulp van de beschreven kenmerken van het bebouwingstype en de eventueel beschreven kenmerken van de specifieke objecten en ensembles wordt het plan beoordeeld op de beoordelingsaspecten.

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

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

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

Tevens kan een illegaal geplaatst bouwwerk of een bouwwerk dat in afwijking van de bouwvergunning is gebouwd ter verkrijging van een (nieuwe) bouwvergunning voorgelegd worden aan welstand. Hiervoor dienen dan de (vernieuwde) plantekeningen ingediend te worden.

4 ALGEMENE WELSTANDSCRITERIA

4.1 Algemeen

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

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

4.2 Toepassing algemene criteria

In bijzondere situaties wanneer de beoordelingsaspecten die voortvloeien uit het welstandsniveau ontoereikend zijn, kan het nodig zijn expliciet terug te grijpen op de algemene welstandscriteria. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer een bouwplan afwijkt van de bestaande of toekomstige omgeving maar door bijzondere schoonheid wél aan redelijke eisen van welstand voldoet, kan worden teruggerepen op de algemene welstandscriteria. De welstandscommissie kan burgemeester en wethouders in zo'n geval gemotiveerd en schriftelijk adviseren af te wijken van beoordelingsaspecten op grond van het welstandsniveau van het gebied. In praktijk betekent dit dat het betreffende plan alleen op grond van de algemene welstandscriteria wordt beoordeeld en dat de bijzondere schoonheid van het plan met deze criteria overtuigend kan worden aangetoond. Het niveau van 'redelijke eisen van welstand' ligt dan uiteraard hoog, het is immers redelijk dat er hogere eisen worden gesteld aan de zeggingskracht en het architectonisch vakmanschap naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt.

4.3 Beoordelingsaspecten en criteria

Relatie tussen vorm, gebruik en constructie

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

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

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

Relatie tussen bouwwerk en omgeving

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

Bij het oprichten van een gebouw is sprake van het afzonderen en in bezit nemen van een deel van de algemene ruimte voor particulier gebruik. Gevels en volumes vormen zowel de externe begrenzing van de gebouwen als ook de wanden van de openbare ruimte die zij gezamenlijk bepalen. Het gebouw is een particulier object in een openbare context, het bestaansrecht van het gebouw ligt niet in het eigen functioneren alleen maar ook in de betekenis die het gebouw heeft in zijn stedelijke of landschappelijke omgeving. Ook van een gebouw dat contrasteert met zijn omgeving mag worden verwacht dat het zorgvuldig is ontworpen en de omgeving niet ontkent. Waar het om gaat is dat het gebouw een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan. Over de wijze waarop dat bij voorkeur zou moeten gebeuren kunnen de gebiedsgerichte welstandscriteria duidelijkheid verschaffen.

Betekenenissen van vormen in de sociaal-culturele context

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

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

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

In iedere bouwstijl wordt gebruik gemaakt van verwijzingen en associaties naar wat eerder of elders reeds aanwezig was of naar wat in de toekomst wordt verwacht. De kracht of de kwaliteit van een bouwwerk ligt echter vooral in de wijze waarop die verwijzingen en associaties worden verwerkt en geïnterpreteerd binnen het kader van de actuele culturele ontwikkelingen, zodat concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit.

Zorgvuldig gebruik van verwijzingen en associaties betekent onder meer dat er een bouwwerk ontstaat dat integer is naar zijn tijd doordat het op grond van zijn uiterlijk in de tijd kan worden geplaatst waarin het werd gebouwd of verbouwd. Bij restauraties is sprake van herstel van elementen uit het verleden, maar bij nieuw- of verbouw in bestaande (monumentale) omgeving betekent dit dat duidelijk moet zijn wat authentiek is en wat nieuw is toegevoegd. Een ontwerp kan worden geïnspireerd door een bepaalde tijdsperiode, maar dat is iets anders dan het imiteren van stijlen, vormen en details uit het verleden.

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

Evenwicht tussen helderheid en complexiteit

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat er structuur is aangebracht in het beeld, zonder dat de aantrekkingskracht door simpelheid verloren gaat.

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

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

Schaal en maatverhoudingen

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

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

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

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

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

Materiaal, textuur, kleur en licht

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

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

5 BEBOUWINGSTYPEN

De gehele gemeente Oss is onderverdeeld in een aantal bebouwingstypen. Uitzondering hierop zijn mogelijk enkele specifieke objecten en ensembles. De bebouwingstypen bestaan uit een beschrijving van de kenmerken van de verschillende bebouwde deelgebieden in de gemeente.

5.1 Toepassing karakteristiek bebouwingstypen

In de deelgebieduitwerkingen van deze welstandsnota zijn kaarten opgenomen met de bebouwingstypen per kern. Alle percelen die op deze kaarten zijn aangegeven met een legendakleur vallen onder een bebouwingstype. Indien een perceel valt onder een bepaald bebouwingstype dient bij de toetsing van het bouwplan rekening gehouden te worden met de karakteristiek van het betreffende bebouwingstype (zie 3.2; verschillende soorten criteria).

Het is mogelijk dat een perceel zowel bij een bebouwingstype hoort als bij een ensemble of een specifiek object. In dat geval dienen zowel de kenmerken van het bebouwingstype als de kenmerken van het specifieke object of ensemble als kader bij de beoordeling (zie 3.2; verschillende soorten criteria).

5.2 Bebouwingstypen

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

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

Deze gebiedshoofdgroepen zijn onderverdeeld in een aantal bebouwingstypen:

Historische gegroeide woongebieden:

- H1 Historische dorpsgebieden (organisch gegroeid).
- H2 Historische dorpse bebouwingslinten (open, perceelsgewijze bebouwing).
- H3 Historische stedelijke bebouwing (gesloten, perceelsgewijze bebouwing).
- H4 Gemengde bebouwing.
- H5 Dijkbebouwing.

Planmatig ontworpen woongebieden:

- W1 Gesloten bouwblokken (eind 19^{de} eeuw, begin 20^{ste} eeuw).
- W2 Parkachtige woongebieden.
- W3 Tuindorpen en tuinwijken.
- W4 Woonwijken in traditionele blokverkeveling.
- W5 Het nieuwe bouwen (moderne stedenbouw, CIAM)
- W6 Forumbeweging (woonerven jaren 70-80).
- W7 Thematische inbreidingen (vanaf jaren 90).
- W8 Thematische uitbreidingswijken (metaforen, 1990 en later).

W9 Individuele woningbouw (vrije sector).

Bedrijfsgebieden

- B1 Industrierrein (grote schaal).
- B2 Bedrijfsrein.
- B3 Kantorenlocatie.
- B4 Perifere detailhandel.

Groene gebieden:

- G1 Parken, groengebieden en sportcomplexen.
- G2 Buitenplaatsen, landgoederen.
- G3 Boerenerven - agrarisch buitengebied.
- G4 Natuurgebieden.
- G5 Recreatieparken en vakantiewoningen.

Bijzondere bebouwingstypen:

- T1 Hoogbouw.
- T2 Winkelcentrum.
- T3 Instituten.
- T4 Op zichzelf staande bebouwing.
- T5 Woonwagenlocaties.

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

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

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

Het gehele overzicht van de aanwezige bebouwingstypen, geïllustreerd met kenmerkende foto's, is als aparte bijlage opgenomen.

6 WELSTANDSCRITERIA SPECIFIEKE OBJECTEN EN ENSEMBLES

6.1 Algemeen

Naast bebouwingstypen zijn in de verschillende kernen specifieke objecten en ensembles aan te wijzen die een grote rol spelen in de beleving en/of uitstraling van de kern. In veel gevallen gaat het hierbij om monumenten. Ook bebouwing zonder een beschermde status kan als specifiek object of ensemble aangemerkt worden als de verschijningsvorm zó specifiek is dat deze een bijzondere behandeling verlangt binnen het welstandsbeleid. Voorbeelden hiervan zijn kerken, molens, bijzondere woningen, specifieke architectonische clusters van bebouwing en gebieden met een zeer beeldbepalend beeldkwaliteitplan.

6.2 Beoordelingskader specifieke objecten en ensembles

De kenmerken van de verschillende specifieke objecten en ensembles zijn beschreven. Deze kenmerken kunnen een toevoeging zijn op de kenmerken die gelden voor het bebouwingstype waar het object of het ensemble toe behoort. Ook is het mogelijk dat enkel de kenmerken voor het specifieke object of het ensemble van toepassing zijn. Indien voor een object of ensemble enkel de kenmerken van het specifieke objecten of ensemble gelden dan is het desbetreffende perceel in de kaartbeelden 'bebouwingstypen' niet voorzien van een bebouwingstype. Als het betreffende perceel wel voorzien is van een bebouwingstype dan dient bij de beoordelingsaspecten zowel rekening gehouden te worden met de kenmerken van het bebouwingstype als met de kenmerken voor het specifieke object of het ensemble.

6.3 Beoordelingskader monumenten, beschermde dorps- en stadsgezichten en beeldbepalende panden

Voor de gemeentelijke monumenten en rijksmonumenten, de door het Rijk of de gemeenteraad vastgestelde stads- en dorpsgezichten en de door de gemeenteraad vastgestelde beeldbepalende panden bestaat een afwijkend beoordelingskader. Deze panden en gebieden vallen altijd onder welstandsniveau 1, ongeacht het bebouwingstype waarbinnen zij gelegen zijn.

Daarnaast dient bij toetsing van een bouwplan aan omliggende panden, of geheel nieuw bouwplan, binnen een straal van 25 meter van een monument rekening gehouden te worden met de uitstraling van het monument.

7 WELSTANDSCRITERIA VEEL VOORKOMENDE KLEINE BOUWPLANNEN

7.1 Sneltoetscriteria

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

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

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

Bij de lichte procedure mag de afhandeling maximaal 6 weken duren. Bij overschrijding van deze termijn wordt een vergunning van rechtswege verleend. Het betreffen hier kleine veelvoorkomende bouwwerken zoals dakkapellen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en dergelijke, binnen de ruimtelijke eisen die gesteld zijn in de AMvB. Ten behoeve van de toetsing van deze licht-vergunningplichtige bouwplannen zijn zogenaamde sneltoetscriteria geformuleerd. Het gaat hier om objectieve welstandscriteria die de planindieners vooraf zoveel mogelijk duidelijkheid dient te geven. De sneltoetscriteria kunnen gezien worden als een verzameling standaardoplossingen die in elk geval geen bezwaren zullen oproepen. Wanneer een bouwplan niet strijdig is met de sneltoetscriteria kan de vergunning binnen zeer korte termijn worden verleend.

Toepassingen en gebruik

De sneltoetscriteria worden gebruikt voor:

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

Preventieve welstandstoetsing

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

Bij de lichte bouwvergunningsprocedure hebben burgemeester en wethouders de mogelijkheid om zelf te toetsen aan redelijke eisen van welstand zonder advies te vragen aan de welstandscommissie.

Het gemeentebestuur kan daarvoor een ambtenaar of een lid van de welstandscommissie mandateren overeenkomstig het advies van haar welstandscommissie en met verwijzing naar de sneltoetscriteria. Wanneer een bouwplan niet aan de sneltoetscriteria voldoet of wanneer er sprake is van een bijzondere situatie, waarbij twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van deze criteria, wordt het bouwplan alsnog aan de welstandscommissie voorgelegd. De welstandscommissie zal in deze gevallen met inachtneming van de gestelde sneltoetscriteria en met onder andere de gebiedsgerichte of de algemene welstandscriteria beoordelen of het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Op deze manier worden licht-vergunningplichtige bouwwerken die in eerste instantie niet voldoen aan de sneltoetscriteria alsnog door de welstandscommissie gezien worden in relatie tot de context van het gebied waar het bouwplan geplaatst wordt.

Van een bijzondere situatie is in ieder geval altijd sprake in door het Rijk aangewezen beschermde stads- of dorpsgezichten en bij, op of aan door het Rijk, de provincie of de gemeente aangewezen beschermde monumenten.

Repressieve welstandstoetsing

Indien het uiterlijk van een bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand kunnen burgemeester en wethouders degene die tot het opheffen van die strijdigheid bevoegd is, aanschrijven om die strijdigheid op te heffen.

Een bouwwerk is in ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand indien sprake is van excessen, dat wil zeggen buitensporigheden in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident zijn. Vaak heeft dit betrekking op het afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving, het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden, armoedig materiaalgebruik, toepassing van felle of contrasterende kleuren, te opdringerige reclames of een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is.

De excessenregeling geldt ook voor vergunningvrije bouwwerken. Vergunningvrije bouwwerken die voldoen aan de sneltoetscriteria zijn in elk geval niet in strijd met redelijke eisen van welstand. Bij afwijkingen daarvan zullen burgemeester en wethouders desgevraagd beoordelen of het bouwwerk in ernstige mate met die criteria in strijd is.

Vrijwillige welstandstoetsing

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

7.2 Reclamebeleid

7.2.1 Algemeen Reclamebeleid

Inleiding

Reclame is niet meer weg te denken uit onze samenleving. De invloed van reclame op ons dagelijks leven is de afgelopen decennia steeds groter geworden. Er is vrijwel geen medium dat gevrijwaard is van reclameboodschappen. Vrijwel elke (al dan niet virtuele) omgeving zal vroeg of laat met reclame-uitingen worden geconfronteerd.

Reclame kan veel verschillende vormen aannemen. De traditionele vorm, een wervende boodschap, heeft inmiddels een subtielere pendant gekregen in de vorm van sponsoring. Veel non-profitorganisaties blijven in leven dankzij de 'steun' van de commercie. Maar ook commerciële bedrijven zien in het verhuren van reclameruimte een aantrekkelijke tweede bron van inkomsten. Zo kan een stadsbus een rijdend billboard worden, en worden literatuurprijzen vernoemd naar uitgeverijen van tijdschriften.

Er is een belangrijk onderscheid te maken tussen plaatsgebonden en niet-plaatsgebonden reclame. Waar niet-plaatsgebonden reclame slechts tot doel heeft de consumptie van een bepaald product te bevorderen, of aan te zetten tot een bepaalde handeling, is het doel van plaatsgebonden reclame in eerste instantie de aanwezigheid van de producent, de persoon, het bedrijf of instantie achter de reclame, in een bepaalde omgeving herkenbaar te maken. Dit is een van de oudste vormen van reclame: het uithangbord, de gevelbelettering.

In de openbare ruimte treffen we voornamelijk plaatsgebonden reclame aan. Niet-plaatsgebonden reclame wordt, in Nederland, slechts zeer restrictief toegelaten: een beperkt aantal billboards op de belangrijkste verbindingsassen van een stad, het logo van de voornaamste geldschietster op de gevel van een woontoren. Verder zijn er de al eerder genoemde mobiele reclame-uitingen, en kan de argeloze voorbijganger overal worden geconfronteerd met tijdelijke reclamemanifestaties, flyers en (illegaal) plakwerk. Plaatsgebonden reclame heeft in de openbare ruimte een duidelijke functie: zowel producent als consument zullen erbij gebaat zijn wanneer de consument snel zijn weg naar de producent weet te vinden. Er is in die gevallen zowel een privé-belang als een gemeenschappelijk belang te onderkennen. Voor niet-plaatsgebonden reclame in de openbare ruimte is het gemeenschappelijk belang afwezig, of op zijn minst zeer twijfelachtig. Bij alle reclame-uitingen is er bovendien een tegengesteld belang aan te wijzen: dat van de ruimtelijke kwaliteit van onze dagelijkse leefomgeving. Een overdaad aan reclame tast die kwaliteit aan.

Welstandszorg bewaakt de ruimtelijke kwaliteit van onze dagelijkse leefomgeving. Reclame-uitingen in de openbare ruimte zijn dan ook onderwerp van welstandstoetsing.

Om in de gebouwde omgeving het fenomeen reclame beheersbaar te houden is het voor gemeenten van belang hierover een afgewogen beleid voor te formuleren. Deze paragraaf verschaft duidelijkheid omtrent de wijze waarop de welstandscommissie in voorkomende gevallen toetst. Elke aanvraag wordt echter, zoals de wet dat eist, individueel beoordeeld zowel op zichzelf als in relatie tot de omgeving.

Reclame is een uitermate precedentgevoelig fenomeen en heeft de neiging, onder de druk van de concurrentie, steeds groter en opzichtiger te worden. Juist daarom is het formuleren van een beleid zeer belangrijk. Afwijkingen van het beleid zullen al snel tot een vervaging van de normen leiden en het begrip van de burger voor de wijze van beoordelen zal hierdoor afnemen. Het is dus van groot belang dat een gemeentelijke visie op de grenzen en mogelijkheden van reclametoepassing in een hanteerbaar beleid wordt omgezet, en dat dit beleid op standvastige wijze wordt gehandhaafd.

Beoordelingsaspecten

Bij het vaststellen van normen voor reclametekens, is het zinvol onderscheid te maken tussen de verschillende gebieden in een gemeente. Een woonwijk vraagt een andere benadering dan een winkelgebied, een beschermd dorpsgezicht, maar ook het buitengebied, zal ernstig aangetast worden bij plaatsing van reclametekens die op een bedrijventerrein gebruikelijk zijn.

Gebiedsindeling

Met betrekking tot het toepassen van reclametekens wordt uitgegaan van de volgende indeling:

- Bebouwde kom
 - woongebieden
 - winkelgebieden
 - beschermd stads- of dorpsgezicht
- Bedrijventerrein
- Sportterreinen
- Buitengebied
 - agrarisch
 - niet agrarisch
- Overgangsgebieden en verbindingssassen

Per gebied is een eigen beleid geformuleerd met zijn eigen uitgangspunten en normen.

Algemene voorwaarden

In het algemeen geldt dat reclametekens alleen aanvaardbaar zijn indien zij een directe relatie hebben met de gekozen situering, de afmetingen en kleuren afgestemd zijn op het karakter van de directe omgeving en zij niet groter zijn dan voor een goede leesbaarheid voor die situering noodzakelijk is. De reclametekens dienen qua afmetingen en plaatsing op de gevelopzet afgestemd te worden. De hierna te noemen maximum maten dienen in dit licht gezien te worden; er zullen zich situaties voordoen waarbij ook deze maximum maten de welstand nog te zeer zullen verstoren.

Het toepassen van losse letters en aanlichten van reclameteksten verdient de voorkeur boven het toepassen van lichtbakken. Bij lichtbakken is het raadzaam een donker fond te kiezen met heldere letters, ook i.v.m. de verkeersveiligheid (verblindingeffecten).

Merkreclames zijn alleen denkbaar indien het bedrijf slechts één product voert; te denken valt b.v. aan een autodealer. Dit om een wildgroei aan tekens te voorkomen.

Tenslotte: Ook een reclame vraagt om een zorgvuldige vormgeving en een goede integratie in de gebouwde context.

Bebouwde kom

Woongebieden

In een gebied dat hoofdzakelijk is ingericht voor woondoeleinden passen geen reclametekens. Er ontbreekt immers een relatie tussen het woonmilieu en reclame-uitingen.

Woningen met praktijkruimte

Een uitzondering hierop vormen woningen met een praktijkruimte voor het uitoefenen van een vrij beroep, zoals een arts, architect of verzekeringsadviseur. In dergelijke gevallen is een bescheiden aanduiding aanvaardbaar.

- Maximale oppervlakte 0.20 m².
- Alleen naam en aard van het bedrijf met eventueel openingstijden, en/of een vignet (geen merkreclames!).
- Aanlichten van de reclametekst verdient de voorkeur boven lichtreclame.
- Bevestiging tegen gevel t.p.v. de bedrijfstoegang.
- Bij aanwezigheid van voortuinen is plaatsing van een bord in de tuin denkbaar, mits zorgvuldig (als tuinmeubel) vormgegeven, geïntegreerd in het tuinontwerp. Het toepassen van lichtbakken is dan niet geschikt, beperkte aanlichting wel. Totaalhoogte maximaal 1.20 m.
- Kleuren dienen terughoudend gekozen te worden.

Bedrijfsbebouwing met positieve bestemming

Voor bedrijfsbebouwing met een positieve bestemming in een woonomgeving gelden de volgende uitgangspunten:

Alleen aanduidingen die betrekking hebben op naam en aard van het bedrijf zijn toelaatbaar. Het voeren van een merkreclame is alleen mogelijk indien het bedrijf slechts één merkproduct verkoopt (denk b.v. aan een autodealer). In andere gevallen zal al snel door een te veel aan reclames een onrustig totaalbeeld ontstaan. Per 10 meter gevelbreedte aan straatzijde is 1 m² reclame mogelijk. Per gebouw dient in principe niet meer dan 1 reclametekens gelijktijdig zichtbaar te zijn. Uitzondering hierop kan gemaakt worden voor gebouwen die gevels aan meer dan een straat hebben. Het aantal tekens blijft dan 1 per naar de straat gekeerde gevel. Bij een grotere gevelbreedte dan 15 m zijn twee reclametekens denkbaar. De reclame dient te worden aangebracht op begane grond niveau, in ieder geval onder de verdiepingsramen. Uiteraard gelden ook hier weer de algemene uitgangspunten m.b.t. vormgeving, kleurstelling en plaatsing t.o.v. het gevelvlak. Het integreren van vrijstaande bescheiden reclametekens in de voortuin is denkbaar mits plaats, vormgeving en kleur worden afgestemd op de omgeving. Het toepassen van lichtbakken is dan niet geschikt, beperkte aanlichting wel. De maximale hoogte van een dergelijk element is sterk afhankelijk van de situatie, doch mag de 2.25 m niet overschrijden.

Winkelgebieden

In gebieden met een uitgesproken winkel en/of promenade karakter zijn de mogelijkheden tot reclamevoering ruimer dan in woongebieden.

Gezien de grote vormverscheidenheid van winkelgebieden en reclames, is het niet mogelijk richtlijnen te formuleren die 100% uitsluitel geven over de aanvaardbaarheid van reclames. Algemeen kan gesteld worden dat de reclames op winkelniveau, d.w.z. het begane grond niveau geplaatst dienen te worden, zodat er een directe en logische relatie tussen het reclametekens en de functie ontstaat en de overlast voor eventuele bovenwoningen beperkt wordt. In beginsel dient de oppervlakte van reclametekens al of niet verlicht, de 2 m² per 10 meter gevelbreedte aan de straatzijde, niet te overschrijden. Plaatsing tegen de luifel, is beter dan plaatsing op de luifel. De hoogte van de reclame dient op die van de luifel afgestemd te worden met een maximum hoogte van 0.5m. Bij een plaatsing evenwijdig aan de luifel is een lengte van maximaal 60% van de winkelbreedte denkbaar.

Loodrecht op de luifel geen reclametekens aanbrengen. Loodrecht onder de luifel bestaat vaak de mogelijkheid op bescheiden maar effectieve wijze reclame te voeren. Indien geen luifel aanwezig is, kan een lichtbak met bovenstaande afmetingen op de gevel aangebracht worden mits qua afmetingen en plaatsing afgestemd op de gevelopzet. Loodrecht op de gevel is er per 6 m¹ winkelbreedte een reclame mogelijk met een maximale oppervlakte van 0.75 m², met een maximale hoogte en breedtemaat van 1.25 m. Per gebouw van minder dan 10 meter breedte aan straatzijde, dient in principe niet meer dan één reclametecken gelijktijdig zichtbaar te zijn. Een uitzondering is te maken voor gebouwen die gevels aan meer dan één straat hebben. Het aantal tekens blijft dan één per naar de straat gekeerde gevel.

Beschermd stads- of dorpsgezicht

Het vaststellen van een beschermd stads- of dorpsgezicht heeft het behoud van de cultuurhistorische waarden van een dergelijk gebied ten doel. Om een harmonie met deze waarden te bereiken dienen reclame-uitingen in zijn algemeenheid gekenmerkt te worden door een gebruik van traditionele middelen, materialen, vormen en kleuren. Voorbeelden van traditionele middelen zijn het uithangbord en het beletteren van kroonlijsten of luifels boven entree of etalage partijen. Uiteraard is het van groot belang dat de reclame-aanduiding op harmonieuze manier opgenomen wordt in de architectuur van het pand of zelfs daartoe bijdraagt. Felle kleuren, grote ongelede vlakken met reclameboodschappen evenals lichtbakken zijn storend doordat zij onvoldoende passen in de traditionele karakteristiek. Het aanlichten van losse letters op gevel of luifel biedt een goed alternatief voor lichtbakken.

Bedrijventerreinen

Bij bedrijventerreinen kan een onderscheid gemaakt worden tussen verschillende soorten boodschappen.

- 1 Naam-, beroeps- en/of productaanduiding met een directe relatie tot het betreffende bedrijf.
- 2 Verwijzingsreclame c.q. routeborden op het bedrijventerrein.
- 3 Gezamenlijke presentatie van de bedrijven m.b.t. b.v. masten bij de entree van het terrein.

Ad 1

Gezien de grotere schaal van de gebouwen en het utilitaire karakter, is een grotere hoeveelheid reclame denkbaar. Uitgangspunt blijft dat de reclame op een logische plaats tegen het gebouw aangebracht dient te worden, b.v. bij de entree, en afgestemd dient te zijn op de massaopzet en gevelopzet.

Indien plaatsing tegen een gevel niet mogelijk is, b.v. bij glasvliesgevels, de reclametekst boven of in de buurt van de entree aanbrengen. Ook is een plaatsing op de dakrand dan mogelijk indien uitgegaan wordt van losse letters. Los geplaatste ornamenten zijn denkbaar, mits zorgvuldig vormgegeven, geplaatst bij de toegang tot het bedrijf en qua hoogte afgestemd op het kantoorgedeelte van het bedrijf met een maximum hoogte van 3.50 m. Per bedrijf is maximaal één merkreclame toelaatbaar.

Ad 2

Routeborden in één uniform kader zijn mogelijk. Per terrein zal een dergelijk kader moeten worden ontwikkeld en vormgegeven. Alleen naamsaanduidingen van het bedrijf en branche, c.q. beroepsaanduiding zijn toegestaan.

Ad 3

Een gezamenlijke presentatie bij de entree van het bedrijventerrein is denkbaar eventueel in combinatie met een plattegrond en routebeschrijving.

Een zorgvuldige vormgeving is dan essentieel. De hoogte dient beperkt te blijven tot 5m. maximaal.

Bijzonderheden:

- De hierboven genoemde maten zijn maximum totaal maten. Bij combinatie van verschillende mogelijkheden (bij a en c) is een middeling nodig, b.v. 60% van de maximum maat genoemd in a, en 40% van de maat genoemd bij b.
- Reclame-uitingen dienen naar het bedrijventerrein zelf gericht te zijn. Bij ligging langs grote doorgaande verbindingssassen is op de gevel gericht naar deze as geen reclame mogelijk tenzij de gevel qua uitstraling is afgestemd op die belangrijke zichtlocatie.

Sportterreinen

Sportterreinen zijn meestal in een 'groene' omgeving gesitueerd. Het aanbrengen van reclames niet gericht op het complex zelf is slecht passend en niet aanvaardbaar. Naamsreclame voor de sportvereniging zelf is i.v.m. de bereikbaarheid wel mogelijk, mits deze aanduidingen qua maat, vormgeving en kleurstelling zijn afgestemd op het karakter van de omgeving. Het verdient aanbeveling één uniform systeem te ontwikkelen. Reclame-uitingen, gericht op het complex zelf zijn denkbaar (borden rond het (voetbal)veld, naamsaanduiding op kantine) indien de naar de natuur gekeerde zijde donker van kleur is en de hoogte gerekend vanaf maaiveld maximaal 1.20 m bedraagt.

Het toepassen van lichtreclame dient verder beperkt te blijven tot één lichtreclame per vereniging, aangebracht op het clubgebouw met een maximale afmeting van 1.00 m².

Buitengebied

Reclameborden, aankondigingen en verwijzingsborden horen niet thuis in het buitengebied. Ze passen slecht bij het karakter van de omgeving en vormen een visuele vervuiling. Zeker nu het recreatieve karakter van het buitengebied meer aandacht krijgt, is het van belang het karaktersverschil tussen de bebouwingskernen en het buitengebied te bewaren c.q. te versterken.

Algemene voorwaarden

Gebieden die een bijzondere landschappelijke kwalificatie in het bestemmingsplan of streekplan toegekend hebben gekregen zijn in principe niet geschikt om enige vorm van reclame toe te laten. Ter bescherming van het landschapsschoon en ter behoud van het specifieke karakter van deze gebieden is een zeer terughoudend beleid noodzakelijk. In de overige gebieden kunnen reclameborden en/of tekens vrijstaand aan de weg alleen worden toegestaan voor niet agrarische bedrijven met een positieve bestemming. Dit om een teveel aan borden in het buitengebied te weren. Bij agrarische bedrijven is het wel mogelijk kleine bordjes te plaatsen (b.v. 'eieren te koop') bovendien is een naamsaanduiding op stal of bedrijfsgebouw mogelijk.

Lichtreclames passen niet in het buitengebied en zullen met name 's avonds als zeer dominant en opzichtig ervaren worden. Daarom is het plaatsen van lichtreclames in het buitengebied in principe niet toelaatbaar.

Verwijsborden zijn in beginsel niet toegestaan evenals niet perceelsgebonden reclameborden en algemene merktekens.

De vormgeving, kleurstelling en plaatsing dient in harmonie met de omgeving te zijn.

Dus geen felle kleurwisselingen en schreeuwende kleurcombinaties. Een donker fond met lichtkleurige letters is met name in het buitengebied van belang.

Agrarische bestemming, perceelsgebonden

Onbebouwd perceel:

- geen reclame toegestaan.

Vrijstaand op een bebouwd perceel:

In principe geen naamsaanduidingen vrijstaand op het perceel. Kleine bordjes met 'te koop' producten zijn mogelijk:

- slechts één reclameteken per positief bestemd bedrijf (kan tweezijdig zijn);
- een direct visueel verband tussen het bord en (de toegang van) het bedrijf;
- maximale afmetingen 0.60 m^2 , maximale hoogte 1.25 m, maximale breedte 1.25 m;
- geen lichtreclame of aanlichting;
- donkere achtergrond met lichte belettering.

Op of aan een gebouw:

Eén naamsaanduiding op bedrijfsbebouwing per perceel/bedrijf is mogelijk. Maximale afmetingen van de naamsaanduiding is 3% van de geveloppervlakte met een maximum van 2.5 m^2 . De naamsaanduiding op een logische wijze plaatsen; dat wil zeggen op een gevel grenzend aan het erf bij de toegang van het bedrijf en integreren met de gevelopzet.

Niet agrarische bestemming, perceelsgebonden

Onbebouwd perceel (met positief bestemde, niet agrarische bestemming).

- De oppervlakte mag maximaal 0.5 m^2 bedragen.
- De hoogte van het bord mag niet hoger reiken dan 1.25 m boven maaiveld.
- Maximaal 1 bord per terrein.
- Geen lichtreclames c.q. aanlichting.

Vrijstaand op een bebouwd perceel (met positief bestemde niet agrarische bestemming)

- Oppervlakte per reclameobject maximaal 1 m^2 .
- De maximale breedte van het reclameobject is 2 m.
- De bovenkant van het opschrift mag niet hoger reiken dan 2.5 m boven het maaiveld. Bij aanwezigheid van b.v. een aarden wal geldt het peil van de weg en/of het bedrijfspand als maaiveld.
- De afmetingen mogen in totaal niet meer dan 2 m^2 bedragen. Deze oppervlakte wordt in mindering gebracht op de maximaal toelaatbare reclame op het gebouw (4 m^2).
- Per terrein maximaal 2 reclameobjecten toegestaan.
- Een dubbelzijdige reclame wordt gezien als twee reclameobjecten.
- Geen lichtreclames c.q. aanlichting.
- De plaatsing van de reclame dient een directe relatie met de toegang en/of ingang van het bedrijf te hebben.

Op of aan een gebouw

- De totale oppervlakte van het opschrift mag niet meer dan 5% van de geveloppervlakte bedragen met een maximum van 4 m². Hierbij telt reclame op het perceel mee.
- Per gebouw is maximaal één opschrift dat aan straatzijde zichtbaar is toelaatbaar. Een uitzondering kan gemaakt worden voor gebouwen die gevels aan meer dan één straat hebben. Het aantal opschriften is dan één per naar straat gerichte gevel.
- Per gebouw is maximaal 1 lichtreclame toelaatbaar met een maximale oppervlakte van 1 m². Uitzondering kan gemaakt worden voor gebouwen die gevels hebben aan meer dan één straat.
- De opschriften dienen te zijn opgenomen in de architectonische opbouw van de gevel en daaraan zo mogelijk bij te dragen. Plaats, afmeting en kleur worden mede daardoor bepaald. Het is zeker niet ondenkbaar dat in bepaalde gevallen de maximale afmetingen nog te ruim zijn.

Overgangsgebieden en verbindingssassen

Met overgangsgebieden worden de zones bedoeld waar de andere gebieden (woon- en winkelgebieden, beschermde gezichten, bedrijventerreinen, sportterreinen en buitengebied) aan elkaar grenzen. Deze gebieden vallen vaak samen met verbindingssassen, waar het verkeer de enige duidelijk aanwijsbare functie is. De vorm van de buitenruimte wordt hier dan ook in mindere mate door bebouwing bepaald. Niet bij elke overgang is een dergelijk gebied aanwezig: sommige ruimtelijk-functionele structuren sluiten naadloos op elkaar aan.

Overgangsgebieden zijn vanwege hun mono-functionele karakter en, meestal, grote verkeersstromen, geschikte plaatsen voor het maken van tijdelijke reclame voor bijvoorbeeld evenementen en voorstellingen. Ook zullen zich in deze zones vaak informatiedragers bevinden, zoals gemeente- en wijkplattegronden. Wanneer de gemeente besluit medewerking te verlenen aan de plaatsing van dragers voor wisselende reclame-uitingen (billboards) dan zullen deze gebieden daarvoor in het algemeen de meest aangewezen plekken zijn. Overigens zal ook hier een zorgvuldige plaatskeuze en afstemming op de omgeving noodzakelijk blijven, en blijft een welstandstoetsing dus ook nodig.

Tenslotte: 'snelwegmasten' zijn, i.v.m. de verregaande horizonvervuiling naar alle zijden, niet toelaatbaar.

In het onderstaande schema is een samenvatting gegeven van het bovenstaande.

Bebouwde kom woonge-bieden		
	tegen de gevel	vrijstaand
algemeen	geen reclame	geen reclame
woningen met praktijkruimte	- maximaal 0.2 m²; - alleen naam en aard van het bedrijf en/of vignet met eventuele openingstijden; - bevestiging tegen gevel t.p.v. bedrijfstoegang op begane grondniveau; - voorkeur voor aanlichting i.p.v. lichtbakken	- geen lichtreclame; - zorgvuldige vormgeving geïntegreerd in het tuinontwerp en logisch geplaatst m.b.t. de toegang van het bedrijf; - maximale hoogte 1.20 m; - maximale afmeting bord 0.2 m²; - geen schreeuwerige kleuren, etc.
bedrijfsbebouwing (met positieve bestemming)	- geen merkreclames (uitzondering bij verkoop van één product); - per 10 meter gevelbreedte 1 m² reclame; - per gebouw maximaal één reclame-uiting gelijktijdig zichtbaar (uitzondering: meerdere gevels gelegen aan de straat) - bij grotere gevelbreedte dan 15 m zijn 2 reclametekens mogelijk	- geen lichtreclame; - zorgvuldige vormgeving geïntegreerd in het bedrijf en logisch geplaatst m.b.t. de toegang van het bedrijf; - maximale hoogte 2.25 m; - maximale afmeting bord 0.5 m²; - geen schreeuwerige kleuren etc.
	aanbrengen op begane grondniveau	
Bebouwde kom winkelge-bieden		
	tegen gevel	tegen luifel
	- per 10 m straatgevel maximaal 2 m² reclametekens; - maximaal 60% van de winkelbreedte - per 6 m straatgevel 1 lichtbak van maximaal 0.75 m² loodrecht op de gevel aangebracht; - per gebouw van minder dan 10 m gevelbreedte slechts één reclameteken gelijktijdig zichtbaar per straatgevel	- hoogte afstemmen op die van de luifel met een maximum van 0.5 m²; - bij plaatsing evenwijdig aan de luifel 60% van de winkelbreedte; - geen reclametekens loodrecht tegen de luifel, indien de hoogte dit toelaat eventueel onder de luifel reclames loodrecht op de gevel aanbrengen; - per gebouw van minder dan 10 m gevelbreedte slechts één reclameteken gelijktijdig zichtbaar per straatgevel

Bedrijventerrein			
plaatsing	tegen de gevel	op de dakrand	vrijstaand
maximale afmeting	- 5% geveloppervlakte met een maximum van 10 m ²	- 3% geveloppervlakte met een maximum van 5 m ²	- 3 m ²
maximale lengte	- gevelbreedte	- een halve gevelbreedte	- 2 m
maximale breedte	- 2 m	- 0.8 m	- ---
maximale hoogte totaal	- n.v.t.	- ---	- hoogte kantoor met een maxi-mum van 3 m
aantal	- 1 per naar de straat gekeerde gevel	- 1 per naar de straat gekeerde gevel	- 1 per afzonderlijke toegang
nadere eisen	- vormgeving, afmetingen, plaat-sing afstemmen op de gevelop-zet	- losse tekens	- geplaatst bij toegang van het be-drijf; - zorgvuldige vormgeving en mate-riaaltoepassing uitermate be-langrijk

Sportterreinen	
vrijstaand	op of tegen gebouwen
- een uniform systeem voor bewegwijzering en naamsaan-duiding; - reclame-uitingen richten op het complex zelf, achterzijde donker; - maximale hoogte 1.20 m; - geen lichtreclame	- lichtreclame maximaal 1 m², aangebracht tegen de gevel van het clubgebouw

Buitengebied		
	agrarische bestemming	niet agrarische bestemming
Onbebouwd perceel	- geen reclame toegestaan	- max. 0.5m²; - hoogte max. 1.25 m boven maaiveld; - max. 1 bord per terrein; - geen lichtreclame c.q. aanlichting
Vrijstaand op bebouwd perceel	- geen reclame toegestaan - (mits 'te koop' bordjes)	- oppervlakte per object max. 1 m²; - max. breedte 2. m; - max. totaalhoogte 2,5 m boven maaiveld; - max. 2 m² totaal; - max. 2 borden per terrein geen lichtreclame c.q. aanlichting; - directe relatie met toegang bedrijf
Op of aan gebouw	- max. 1 naamsaanduiding; - max. 3% van de geveloppervlakte met maximum van 2.5 m²; - logische plaatsing bij toegang van bedrijf	- max. 5% geveloppervlakte met een maximum van 4 m²; - per gebouw max. 1 opschrift dat aan de straatzijde zichtbaar is; - bij meerdere gevels aan de straatzijde, dan één teken per naar de straatzijde gekeerde gevel; - max. 1 lichtreclame per gebouw met max. oppervlakte van 1 m².

7.2.2 Reclamebeleid oude gemeente Oss

Voor de oude gemeente Oss is reeds een reclamebeleid opgesteld. Deze nota, 'Reclamebeleid in Oss, een beleidsnotitie over een integraal reclamebeleid' is als bijlage aan de welstandsnota toegevoegd (bijlage 1). Het gestelde in deze beleidsnotitie geldt nog steeds als toetsingskader voor de reclame-uitingen op het grondgebied van de oude gemeente Oss.

7.3 Gevelschilder- en stucwerk

7.3.1 Inleiding

Kleuren zijn vaak zeer bepalend voor het uiterlijk aanzien van een gebouw. Bovendien beïnvloedt de kleurstelling van een gebouw ook zijn omgeving: de straatwand, de bebouwingscluster, maar ook het landschap waarin een gebouw is gesitueerd.

Regelmatig krijgt de welstandsc commissie verzoeken tot het schilderen of keimen van gevels, dan wel het aanbrengen van stucwerk, cementeren of slempen ter advisering voorgelegd, of wordt zij gevraagd te beoordelen of al uitgevoerd schilderwerk/stucwerk van gevels van bestaande gebouwen voldoet aan redelijke eisen van welstand. In dit hoofdstuk wordt aangegeven op welke aspecten de commissie dergelijke verzoeken of adviesaanvragen beoordeelt.

7.3.2 Wettelijk kader

Volgens artikel 1 lid 1.a. van de woningwet is "bouwen" o.a. "het veranderen van een bouwwerk". Artikel 3 lid 1.k. van het Besluit bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken (de AMvB) stelt dat het aanbrengen van een verandering van niet-ingrijpende aard aan een bestaand bouwwerk vergunningvrij is. De gemeente Oss beschouwt het aanbrengen van gevelschilderwerk of stucwerk als een verandering van ingrijpende aard voor het bouwwerk op zich en de omgeving van het bouwwerk. Gevelschilderwerk en –stucwerk zijn dus regulier bouwvergunningplichtig.

Zowel bij stucwerk als bij gevelschilderwerk wordt aan een bestaand gebouw bouwkundig materiaal toegevoegd en worden de bouwfysische eigenschappen van de gevel gewijzigd, ook als de ingreep slechts een esthetisch doel heeft. Beide ingrepen zijn dus bouwkundig van aard. Aangezien materiaal- en kleurgebruik in het kader van de bouwvergunningsprocedure nadrukkelijk onderdeel van de (welstands)toetsing vormen, is het bovendien niet meer dan redelijk het veranderen daarvan, wanneer dat van ingrijpende betekenis voor de uiterlijke verschijningsvorm is, ook als een vergunningplichtige bouwkundige ingreep te zien.

7.3.3 Criteria voor gevelschilder- en stucwerk

Kleur van het gebouw in relatie tot de omgeving

Onder 'omgeving' wordt de directe (gebouwde) omgeving (belendende gebouwen, straatwand, bebouwingscluster of bebouwingslint) verstaan, maar ook de landschappelijke context zoals een parkomgeving of het buitengebied.

Als een gebouw geheel vrij staat en vanuit de omgeving niet zichtbaar is, is het beoordelingsaspect 'omgeving' van ondergeschikte betekenis.

- In een open landschap ligt de kleurkeuze voor de gevels van vrijstaande gebouwen vrij gevoelig. Uitgangspunt dient te zijn dat het gebouw zich door de kleurstelling van de gevels niet opdringt in het landschap. In het algemeen betekent dat: geen lichte gevels of dakvlakken en ook geen uitgesproken heldere kleuren.
- Bij een zelfstandig gebouw in een straat, lintstructuur of als onderdeel van een cluster dient het kleurgebruik voor de gevels zich te voegen naar de karakteristiek van de straat, het lint of de cluster als geheel. Een ruime verkaveling met veel onbebouwde ruimte tussen de afzonderlijke gebouwen laat doorgaans meer variatie in gevelkleuren toe dan een verkaveling waarbij de afzonderlijke gebouwen dicht op elkaar staan of zelfs aaneengebouwd zijn.
- Is er sprake van een homogeen bebouwingsbeeld (alle gebouwen hebben veel gemeenschappelijke kenmerken) dan zal een afwijkende gevelkleur sterk opvallen en het homogene karakter verstoren. Is er sprake van een grote variatie, bijvoorbeeld in woningtypes en gebruikte gevelmaterialen, dan zal de kleurwijziging van een enkele gevel het bestaande straatbeeld nauwelijks echt beïnvloeden. Toch is ook dan niet iedere kleur aanvaardbaar. Men zal binnen de bandbreedte van de bestaande gevelkleuren in het straatbeeld dienen te blijven en in ieder geval af moeten stemmen op de kleurstellingen van de belendende gebouwen.
- Bij bijzondere gebouwen, die wat betreft functie afwijken van de overige bebouwing (bijvoorbeeld een bankgebouwtje in een woonbuurt), is een contrasterende kleurstelling, mits in harmonie met het dominante kleurbeeld, meestal wel voorstelbaar.
- Bij een woning in één aaneengesloten rij of de helft van een dubbel woonhuis leidt het schilderen van een woning meestal tot een verstoring van de samenhang in het bouwblok of de tweekapper. In principe dient zo'n woningblok als een geheel gezien te worden. Afhankelijk van de gevelstructuur is het soms toch mogelijk per woning voor onderdelen een eigen kleurbeeld te kiezen, maar in de meeste gevallen laat de bestaande architectuur een perceelsgewijze afwijking van de bestaande gevelkleur niet toe zonder dat de samenhang en eenheid van het woningblok ernstig wordt aangetast.
- Stucwerk verandert niet alleen de kleur maar ook de textuur van gevels. Waar een verandering van kleur als storend ervaren wordt zal de verandering van textuur meestal het verstorende effect nog vergroten. Waar sprake is van individuele panden en een beperkte samenhang met omringende bebouwing heeft de verandering van textuur op de relatie met de omgeving geen grote invloed.

Gebouw op zichzelf

Van belang is in de eerste plaats dat het schilderen van, of stucwerk aanbrengen op, de gevels wordt afgestemd op de karakteristiek van de architectuur van het gebouw zelf. Onder architectuur wordt hier verstaan het geheel aan vormen en uiterlijke (stijl)kenmerken van het gebouw: bouwmassa, gevelindelingen, gevelelementen, bouwdetails, en, niet in de laatste plaats, de toegepaste bouwmaterialen en kleuren.

- Zo is het bijvoorbeeld onwenselijk dat een gevel met een rijke uitstraling door de toepassing van siermetselwerk, bijzondere baksteendetails, natuurstenen elementen, ankerwerken, e.d., in één kleur wordt overgeschilderd en/of gestuukt, met als gevolg dat deze rijkdom verloren gaat. Een ander gevaar van schilderen, en zeker van stuken (of een van de andere gevelbehandelingen) is dat de aanwezige plastische werking van de gevels wordt afgezwakt of genegeerd.
- Het kleurgebruik dient in harmonie te zijn met de gebouwdelen die ongewijzigd blijven. Bij het in een nieuwe kleur schilderen van de gevels zal de kleurstelling bijvoorbeeld ook moeten harmoniëren met de kleur van de bestaande dakbedekking.
- Geadviseerd wordt om bij het bepalen van de kleur van het gevelschilderwerk rekening te houden met het onvermijdelijke proces van vervuiling. Aan de hand van de bestaande situatie kan bijvoorbeeld geconstateerd worden of bepaalde bouwdetails, zoals raamdorpels en gootconstructies, sporen van vervuild regenwater achterlaten op de gevel. Grote bomen in de omgeving dragen eveneens vaak bij aan een meer dan normale vervuiling van de gevel. Niet onbelangrijk is ook de aansluiting van de gevel op het maaiveld omdat daar vaak vervuiling optreedt door opspattend hemelwater. Houdt men bij de kleurkeuze onvoldoende rekening met deze aspecten, en kiest men desondanks voor lichte, besmettelijke kleuren, dan zullen de geschilderde gevels vrij snel hun oorspronkelijke frisheid verliezen. Eigenlijk is om de twee jaar een nieuwe gevelbehandeling nodig om het verzorgde aanzien te behouden. Vaak gebeurt dat niet en krijgen deze licht geschilderde gevels binnen enkele jaren juist iets armoedigs.
- Terughoudendheid, maar in ieder geval zorgvuldigheid, is noodzakelijk bij het schilderen, stuken of vertinnen van gevels van oude gebouwen. Oude gebouwen dragen in hun gevels de sporen van hun bestaan mee. Die sporen vertellen het levensverhaal van het gebouw en, samen met andere oude gebouwen in de omgeving, de geschiedenis van het dorp, de nederzetting of het bebouwingslint. De aanvrager dient zich vooraf af te vragen welke bestaande waarden er in het geding zijn, en hij zal daarvan bij zijn aanvraag rekenschap moeten afleggen.

8 INSPRAAK- EN VASTSTELLINGSPROCEDURE

8.1 Inspraak

De welstandsnota van gemeente Oss heeft op grond van de gemeentelijke inspraakverordening van 5 februari 2004 tot en met 3 maart 2004 ter inzage gelegen. De wettelijke termijn van inspraak op grond van artikel 23 WRO is vier weken. Gedurende deze termijn zijn geen inspraakreacties ingediend tegen het plan.

Op 17 februari 2004 is een inspraakavond georganiseerd omtrent de welstandsnota. Gedurende de avond is een tweetal mondelinge inspraakreacties ingediend. Hieronder zijn deze inspraakreacties vermeld en beantwoord. In beide gevallen hebben de inspraakreacties geleid tot wijzigingen in de welstandsnota. De overige reacties betrof voornamelijk informatieve vragen en opmerkingen. Deze hebben niet tot een wijziging van de nota geleid.

1 De heer H. de Reus; architect

De inspreker meent dat de niveautoekenning in de Molenstraat in Oss vanaf het spoor tot aan het Mgr. van de Boerpark aan de oostzijde opgehoogd dient te worden. Slechts de rand van de bebouwing heeft welstandsniveau 1 gekregen, terwijl het achtergelegen terrein welstandsniveau 3 heeft. Het gebied met welstandsniveau 1 dient volgens de inspreker breder te zijn waardoor het karakter van de Molenstraat gewaarborgd blijft.

Antwoord: de inspraakreactie wordt gegrond verklaard. De zone langs de Molenstraat waar welstandsniveau 1 voor geldt wordt breder aangegeven.

2 Mevrouw D. van Tilburg; wijkraad Schadewijk

De inspreker merkt op dat de zuidwesthoek van bedrijventerrein de Geer voor een gedeelte niet in welstandsniveau 1 ligt, terwijl de bebouwing in deze hoek wel aan een representatieve route ligt. Geldt hier een ander welstandsniveau voor de voorgevel als voor de zijgevel?

Antwoord

Zowel de voor- als de zijgevel liggen aan een representatieve route. Het kaartmateriaal wordt aangepast zodat beide gevels in het gebied met welstandsniveau 1 vallen.

8.2 Vaststelling

Op 21 april 2004 is de welstandsnota in de Commissie Ruimte en Bedrijvigheid besproken. De commissie stemde unaniem in met de nota. Op 13 mei 2004 is de welstandsnota vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Oss. Op 1 juli 2004 is de welstandsnota in werking getreden.

9 BEGRIPPENLIJST

A

aanbouwen

grondgebonden toevoeging van één bouwlaag aan een gevel van een gebouw;

achterkant

de achtergevel, het achtererf en het dakvlak aan de achterzijde van een gebouw; de zijgevel, het zij-erf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde niet direct grenst aan de weg aan de weg of openbaar groen;

archetype

oorspronkelijk, originele vorm van een bepaalde bouwstijl;

asymmetrische kap

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

B

bebouwingstype

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

bijgebouw

gebouw dat bij een hoofdgebouw hoort en los van het hoofdgebouw op het erf of kavel staat; meestal bedoeld als schuur, tuinhuis of garage;

blinde wand of gevel

gevel of wand zonder raam, deur of andere opening;

bouwblok

een aan alle zijden door straten en wegen begrensde groep gebouwen;

bouwlaag

verdieping van een gebouw;

C

carport

afdak om de auto onder te stallen, meestal bij een woning;

complex

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

compositie

ordening van verschillende onderdelen van een bouwwerk of situering van een gebouw ten opzichte van de omringende bebouwing;

continuïteit

ononderbroken samenhang, doorlopend verband;

D**dakenlandschap**

het aanzicht van een geheel aan daken en dakvormen;

dakhelling

de hoek tussen het dak en de aanliggende vloer;

dakkapel

uitbouw op een hellend dakvlak;

dakopbouw

een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok van het dak, die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert;

dakraam

raam in een hellend vlak;

detail

ontmoeting van verschillende bouwdelen zoals gevel en dak of gevel en raam;

diversiteit

verscheidenheid;

E**ensemble**

architectonisch en stedenbouwkundig compositorisch geheel van meerdere panden binnen een bebouwingstype

erker

ondergeschikte toevoeging van ten hoogste één bouwlaag aan de gevel van een gebouw, meestal uitgevoerd in glad, metselwerk en/of hout;

expressiviteit

sterk sprekend;

G**geleding**

verticale, horizontale of figuratieve indeling van de gevel door middel van gevelopeningen, metselwerk, inspringingen of andere gevelkenmerken en – detailleringen;

gevel

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

grondgebonden woning

woning waarbij de begane grond en ingang zich op het maaiveld bevinden;

H

harmonie

overeenstemming, bevredigende samenvoeging dat een aangenaam geheel vormt;

hoogbouw

bebouwing van meer dan vier bouwlagen;

horizontaliteit

het domineren van horizontale lijnen in de gevel van de bebouwing

I

identiteit

eigen karakter, individueel kenmerk van een bouwwerk of bouwstijl;

incidenteel

slechts één of enkele malen voorkomend;

individualiteit

het geheel aan eigenschappen en hoedanigheden die een bouwwerk onderscheiden of kenmerken;

individueel gebouw

zelfstandig, op zichzelf staand gebouw;

imago

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

K

karakter

kenmerkende vorm en uiterlijk (van de bebouwing), typering;

kavel

grondstuk, kadastrale eenheid;

kern

centrum van een dorp of stad;

kop

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

L

landmark

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

langskap

kap waarbij de noklijn parallel aan de weg ligt;

lessenaarsdak

dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak;

lint

langgerekte weg met daarlangs bebouwing;

M**mansardedak**

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

markant

in het oog vallend;

massa

volume van een gebouw of bouwdeel;

N**nok**

horizontale snijlijn van twee dakvlakken, de hoogste lijn van het dak;

O**ondergeschikt**

voert niet de boventoon;

ontsluiting

de toegang tot een gebied;

oriëntatie

de richting van een gebouw (waarmee de meeste relatie bestaat);

oorspronkelijk

in beginsel, het begin uitmakende van een bepaalde bouwstijl of idee;

ornament

versiersel;

overkapping

bekapping, overdekking, overspanning;

overstek

bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel;

P**plaatmateriaal**

bouwmateriaal dat in plaatvorm geleverd wordt, zoals hout (triplex, multiplex), kunststof (trespa) of staal;

plint

een duidelijk te onderscheiden horizontale lijn aan de onderzijde van een gebouw;

projectmatig

gezamenlijke en gelijktijdige ontwikkeling en bouw van een aantal bouwwerken;

R

renovatie

vernieuwing van een gebouw;

rooilijn

lijn die de grens aangeeft waarlangs maximaal gebouwd mag worden

S

samenhang

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

schilddak

dak met vier hellende vlakken bestaande uit twee grote en twee kleine vlakken;

schuur

bijgebouw ten behoeve van opslag;

situering

plaats van een bouwwerk in zijn omgeving;

sober

niet overvloedig, eenvoudig, zonder opsmuk

solitair

op zichzelf staand, uitzondering op de omgeving;

stempel (stedenbouwkundig)

een bebouwingscluster welke meerdere keren binnen een bepaald gebied voorkomt;

straatbeeld

beeld dat een straat oplevert;

structuur

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

T

traditioneel

gebouwd volgens oude gewoonten;

U

uitbouw

aan het gebouw vastzittend bouwwerk dat rechtstreeks vanuit het gebouw toegankelijk is, en ten dienste daarvan functioneert;

V

vergroven

grof of grover maken (minder gedetailleerd);

verticaliteit

het domineren van verticale lijnen in de gevel van de bebouwing;

voorgevellijn

denkbeeldige lijn die strak langs de voorgevel van een bouwwerk loopt;

voorkant

de voorgevel, het woonerf 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 direct grenst aan de weg of openbaar groen;

Z

zadeldak

dak met twee tegenoverliggende dakvlakken die bij de nok samenkomen;

zijgevellijn

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een bouwwerk;

zijkant

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

10 BRONVERMELDING

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

Welstandsbeleid, Raamwerknota; Welstandszorg Noord-Brabant; december 2001.

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

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

Staatsblad van het Koninkrijk der Nederlanden; jaargang 2002.

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

Bestemmingsplan 'Kom Megen 1992'; BRO; juni 1993.

Bestemmingsplan 'Kom Macharen 1993'; BRO; november 1993.

Bestemmingsplan 'Kom Haren 1991', gemeente Megen, Haren, Macharen i.s.m. BRO; maart 1992.

Bestemmingsplan Herpen; (voormalige) gemeente Ravenstein; april 1975.

Kadernotitie handhaving; Gemeente Oss; april 2003.

Beeldkwaliteitsplan 'Bedrijventerrein Vorstengrafdonk'; BRO; december 1999.

Beeldkwaliteitsplan Vorstengrafdonk; gemeente Oss.

Gemeentelijke monumentenlijst; gemeente Oss; 2003.

Rijksmonumentenlijst; gemeente Oss; 2003.

Gemeentelijke monumentenlijst; (voormalige) gemeente Ravenstein.

Reclamebeleid in Oss, een beleidsnotitie over een integraal reclamebeleid; gemeente Oss; augustus 1997.

Beeldkwaliteitsplan 'Herontwikkeling Bergoss-terrein'; Bouwfonds woningbouw i.s.m. Buro voor stadsontwerp ir. S.V. Khandekar bv; augustus 2000.

Ruimtelijk Kwaliteitsplan; gemeente Oss; april 1992.

Rosmalen, 25 mei 2004
Croonen Adviseurs b.v.