



WELSTANDSNOTA GELDROP-MIERLO 2013

- kaders en uitgangspunten -

29 augustus 2013

INHOUD

1	Aanleiding voor het opstellen van de welstandsnota 2013	3
2	Bepaling toetsingsniveaus	4
	2.1 Beeldkwaliteitplannen	6
	2.2 Bijzonder toetsingsniveau	9
	2.3 Regulier toetsingsniveau	10
	2.4 Soepel toetsingsniveau	12
	2.5 Geen toetsing aan redelijk eisen van welstand	13
3	KAN-bepaling welstandstoetsing	14
4	Wijze van opnemen in beeldkwaliteitplannen	15
	4.1 Juridische status en de Welstandsnota	15
	4.2 Procedure	15
	4.3 Inbedden in beeldkwaliteitplan: 'Van initiatieffase naar beheersfase'	15
5	Bijlagen	16

1 AANLEIDING VOOR HET OPSTELLEN VAN DE WELSTANDSNOTA 2013

Op 17 juni 2004 heeft de raad van de gemeente Geldrop-Mierlo de gemeentelijke welstandsnota vastgesteld. Doel van deze nota was het inzichtelijk maken van de criteria die gelden bij de beoordeling door de welstandscommissie van de aanvragen voor bouwplannen, een van de belangrijkste redenen voor de herziening van de Woningwet, die 1 januari 2003 in werking is getreden. Die beoordeling zelf is niet veranderd en betreft de aanvaardbaarheid van het bouwwerk in zijn omgeving, van het bouwwerk op zichzelf en van de toegepaste details, materialen en kleuren.

Sinds de vaststelling van de Welstandsnota 2004 zijn er geen grote inhoudelijke veranderingen in het welstandsbeleid tot stand gebracht. Wel is de nota inmiddels door de raad gewijzigd, omdat beeldkwaliteitplannen (die als bijzondere gebiedsgerichte criteria moeten worden gezien) steeds vaker onderdeel zijn geworden van planontwikkeling, vanwege de invoering van welstandsvrije objecten en gebieden, en recent nog vanwege de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De verschillende aanpassingen hebben geleid tot een herschreven Welstandsnota Geldrop-Mierlo, die op 12 juli 2010 door de raad is vastgesteld.

Inhoudelijk is de Welstandsnota 2010 nog steeds actueel. De gemeenteraad heeft echter de wens uitgesproken om verder te dereguleren en te moderniseren. Artikel 12 lid 2 van de Woningwet maakt het mogelijk dat voor een aan te wijzen gebied geen eisen van welstand van toepassing zijn. Binnen het streven naar deregulering en actualisatie van het gemeentelijk welstandstoezicht wordt de aanwijzing van een groot welstandsvrij gebied op zijn plaats geacht. Dit maakt een aanpassing van de Welstandsnota 2010 noodzakelijk.

Deze aanpassing vloeit voort uit een nieuwe visie hoe om te gaan met het behoud en onderhoud van de openbare ruimte, het ruimtelijke beleid. Ieder bouwplan dat gerealiseerd wordt, heeft ruimtelijke impact voor de gebruikers van de omgeving, waarin dit plan wordt gebouwd.

Omdat de Welstandsnota 2010 inhoudelijk nog steeds actueel is, wordt in de Welstandsnota 2013 naar dit inhoudelijke beleid, de beschreven deelgebieden en gebiedstypen en de bouwwerkspecifieke criteria. De Welstandsnota 2013 is daardoor een beperkte aanvulling geworden op het reeds vastgestelde beleid, waarin de gewenste deregulering en het aanwijzen van welstandsvrije gebieden gestalte heeft gekregen.

In onderstaand overzicht worden de verschillen tussen het bestaande en het nieuwe beleid aangeduid.

	Voorheen	Welstandsnota 2013
Verruiming	Overall welstandstoetsing (muv 't Wolfsven)	Ruim 80% van het grondgebied van Geldrop-Mierlo welstandsvrij
Beeldkwaliteitplannen	Te allen tijde het zwaarste welstandsregime	In de initiatieffase een zwaar welstandsregime, daarna afbouwend naar nivo conform geldend gemeentelijk welstandsbeleid
KAN-bepaling	Geen ambtshalve welstandstoetsing mogelijk	Beschreven objecten ambtshalve toetsen aan welstandscriteria

2 BEPALING TOETSINGSNIVEAUS

Zoals eerder is aangegeven wordt gestreefd naar een zo groot mogelijk welstandsvrij gebied. Eerder is Bospark 't Wolfsven door de gemeenteraad welstandsvrij verklaard, op basis van de volgende criteria:

1. Het gebied is duidelijk ruimtelijk afgebakend;
2. Het gebied is solitair gelegen en – onafhankelijk van het seizoen – visueel afgesloten, waarbij:
 - a. De bebouwing (vrijwel) geen onderdeel uitmaakt van de openbare ruimte;
 - b. De kwetsbaarheid voor de beleving van de openbare ruimte zeer gering is;
3. Het gebied kent een specifieke en als zodanig bestemd gebruiksfunctie (niet zijnde enige vorm van wonen of bedrijvigheid) waarbij niet het bestaande, feitelijke gebruik maar de bestaande gebruiksfunctie doorslaggevend is.
4. Voor een welstandsvrij gebied ligt een actueel stedenbouwkundig-planologisch kader vast.

De wens tot deregulering overstijgt het tot nu toe gerealiseerde beperkte welstandsvrije gebied. Om een verdere verruiming in het welstandsbeleid mogelijk te maken is de opdracht omgedraaid en zijn de volgende vragen gesteld om te komen tot nieuw beleid:

1. Welke gebieden of objecten binnen de gemeente Geldrop-Mierlo zijn beschermenswaardig?
2. Welke gebieden hebben een dermate grote impact op de fysieke ruimte en het algemeen welbevinden dat deze beschermd moeten worden?
3. Welke gebieden zijn stedenbouwkundig hoogwaardig?
4. Welke gebieden hebben een thematische meerwaarde (cultuur, historie, horeca etc.)?

De inzet van bescherming wordt nu gericht op die gebieden waar veel inwoners en toeristen binnen de fysieke ruimte verblijven en het algemeen belang prevaleert boven het private belang.

De overige gebieden worden aangewezen als delen van de gemeenten waar geen toetsing aan redelijke eisen van welstand verplicht wordt gesteld. Dit zijn het verder van de openbare weg gelegen buitengebied en het binnenste deel van woonwijken. Deze delen hebben door hun ligging en gebruik een mindere impact op de beleving van het publiek. In woonwijken zullen de bewoners een hogere mate van eigen verantwoordelijkheid krijgen om het welbevinden binnen de wijk op peil te houden. In het buitengebied is de fysieke ruimte rond het bebouwde van die schaal en afstand dat een eventueel minder fraai bouwwerk ook minder invloed heeft. Om al te grote extremen te voorkomen is in de welstandsnota 2010 al een excessenregeling opgenomen.

Door op deze wijze naar Geldrop-Mierlo te kijken komen we tot de volgende toetsingsniveaus (zie voor het gehele overzicht de tekening met welstandsniveaus die als bijlage is toegevoegd aan deze nota):

0. Beeldkwaliteitplan;
1. Bijzonder toetsingsniveau;
2. Regulier toetsingsniveau;
3. Soepel toetsingsniveau;
4. Geen toetsing aan redelijke eisen van welstand.

Daarnaast zijn er in de oorspronkelijke welstandsnota zogenaamde 'bouwwerkspecifieke criteria' opgenomen waarmee een aantal veelvoorkomende bouwwerken van objectieve welstandscriteria worden voorzien. Het betreft bijbehorende bouwwerken, dakkapellen, erfafscheidingen, erkers en gevelwijzigingen, omdat deze ingrepen een grote impact kunnen hebben op het openbaar gebied. Met deze criteria kan eenvoudig beoordeeld worden of een (klein) bouwplan zal voldoen aan redelijke eisen van welstand. Deze 'bouwwerkspecifieke criteria' hebben een direct verband met vergunningvrije bouwwerken zoals deze zijn beschreven in het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Tabel welstandsniveaus

aspectgroepen	Beoordelingsaspecten	niveau 0 bkp	niveau 1 bijzonder	niveau 2 regulier	niveau 3 soepel	niveau 4 vrij
A hoofdaspecten	plaatsing / situering	+++	+++	+++	++	0
	massavorm					
	gevelopbouw					
	materiaal (hoofdvlakken)					
	kleur (hoofdvlakken)					
B deelaspecten	compositie massa- onderdelen	+++	+++	++	+	0
	gevelindeling					
	vormgeving gevelelementen					
C detailaspecten	materialen (onderdelen)	++	++	+	0	0
	kleuren (onderdelen)					
	detaillering (onderdelen)					

streng:

+++

Alle beoordelingsaspecten van deze aspectgroep moeten voldoen aan de criteria die in de kenmerkenmatrix behorende bij het gebiedstype (bijlage 1 'Welstandsnota 2013', Deel 3) beschreven zijn. 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.

kritisch:

++

De meeste beoordelingsaspecten van deze aspectgroep moeten voldoen aan de criteria die in de kenmerkenmatrix behorende bij het gebiedstype (bijlage 1 'Welstandsnota 2013', Deel 3) beschreven zijn. Afwijkingen van deze criteria zijn mogelijk mits goed gemotiveerd en mits er geen afbreuk aan de kwaliteit van de omgeving wordt gedaan.

licht:

+

Enkele beoordelingsaspecten van deze aspectgroep moeten voldoen aan de criteria die in de kenmerkenmatrix behorende bij het gebiedstype (bijlage 1 'Welstandsnota 2013', Deel 3) beschreven zijn. Er wordt een basiskwaliteit gevraagd. Afwijkingen van deze criteria zijn mogelijk wanneer deze in dienst staan van het plan zelf.

niet:

0

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

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

2.1 BEELDKWALITEITPLANNEN

Welstand wordt op twee wijzen tot stand gebracht. Enerzijds via de welstandsnota (beheersfase) en anderzijds middels beeldkwaliteitplannen (initiatiefase). In de initiatiefase is veelal het zwaarste regime noodzakelijk om een goede basis te leggen voor toekomstige ontwikkelingen.

Door de gemeenteraad is bij besluit van 23 september 2009 besloten om in gebieden waarin een beeldkwaliteitplan van toepassing is, in beginsel geen welstandsvrije bouw mogelijk te maken. Immers, voor gebieden waarin grootschalige ontwikkelingen op stapel staan, wordt vanuit de gemeente bijzondere aandacht besteed aan de beeldkwaliteit. Dit hangt samen met het streven naar een eigen identiteit, uitstraling en beleving van de architectuur en de openbare ruimte.

De realisatie van welstandsvrije bouw binnen een gebied waarvoor een beeldkwaliteitplan is vastgesteld heeft in potentie een groot afbreukrisico op de beoogde kwaliteitswens voor het nieuw te realiseren gebied en zou de effectiviteit van een dergelijk beeldkwaliteitplan ernstig kunnen ondermijnen.

De gewenste beeldkwaliteit wordt verwoord in een beeldkwaliteitplan. Na het doorlopen van een inspraakprocedure besluit de gemeenteraad expliciet dat het beeldkwaliteitplan onderdeel uitmaakt van de Welstandsnota Geldrop-Mierlo. Het beeldkwaliteitplan zal als toetsingskader voor de welstandsc commissie fungeren voor bouw aanvragen binnen het gebied waarvoor het beeldkwaliteitplan geldt. Het beeldkwaliteitplan vormt een houvast om bouwplannen te toetsen binnen het totaalbeeld van plangebied. Daarnaast wordt het inrichtingsplan eveneens getoetst aan dit beeldkwaliteitplan.

In geval van een bouwplan dat niet of niet geheel past binnen de in het beeldkwaliteitplan geformuleerde uitgangspunten, wil dat niet per definitie zeggen dat het bouwplan niet vergunbaar is. In dergelijke gevallen volgt uit het systeem van de Welstandsnota Geldrop-Mierlo dat moet worden teruggevallen op de algemene welstandscriteria. Op deze manier kan er in voorkomende gevallen, binnen de bandbreedtes van de Welstandsnota, maatwerk geleverd worden.

Uiteraard is het ter plaatse geldende bestemmingsplan bindend voor de bouw mogelijkheden en de daaraan gekoppelde ruimtelijke kaders. Het beeldkwaliteitplan is daarnaast het toetsingskader voor wat betreft de toets aan redelijke eisen van welstand. De eisen van het beeldkwaliteitplan zien uitsluitend op de verschijningsvorm en niet op de vraag of een bouwwerk ter plaatse toelaatbaar is en hoe groot dat bouwwerk mag zijn.

VAN INITIATIEFFASE NAAR BEHEERSFASE

De (her)ontwikkeling van een aantal gebieden, waarvoor reeds (bij vaststelling van deze nota) een beeldkwaliteitplan is vastgesteld, stagneert vanwege de economische crisis. Om die reden is het zinvol om duidelijkheid te scheppen over hoe lang welk welstandsregime van kracht is. Immers, de met het beeldkwaliteitplan nagestreefde basiskwaliteit moet wel worden bereikt.

De raadsopdracht is duidelijk: 'dereguleren en moderniseren van de welstandsnota'.

Omwille van de rechtszekerheid voor burgers is het zaak om te bekijken of er mogelijkheden zijn of het strenge, bijzondere welstandsregime dat een beeldkwaliteitplan voorstaat, na enkele jaren op een gecoördineerde wijze stapsgewijs kan terugvallen in een milder regime. Op die manier wordt de raadsopdracht meegenomen zodat het gehele grondgebied van de gemeente een gedereguleerd welstandsstelsel kent. De initiatiefase loopt gecoördineerd over in de beheersfase.

In een gebied waar een beeldkwaliteitplan als start is afgesproken, is het op deze wijze voor burgers duidelijk wat het welstandsniveau in de beheersfase zal zijn. Bij de gefaseerde terugval naar milder niveau wordt onder meer gekeken naar de levenscyclus van een pand, de beoogde kwaliteit van een gebied en de positionering van privaat versus openbaar.

Per vast te stellen beeldkwaliteitplan wordt een koppeling gelegd tussen de beoogde tijd die voor de planuitvoering wordt bedacht en de terugvalperiodes (qua strengheid). Voor deze methodiek wordt in deze nota een basisvoorstel gedaan, waarvan per vast te stellen beeldkwaliteitplan gemotiveerd afgeweken kan worden. Een motivering kan bijvoorbeeld te maken hebben met de omvang van het te ontwikkelen plangebied (een klein plangebied heeft een kortere doorlooptijd dan een groot plangebied) of met het *beoogde kwaliteitsniveau* (een regulier bedrijventerrein heeft een ander beheersplan dan een hoogwaardig bedrijventerrein).

Zegt een beeldkwaliteitplan niets over de gecoördineerde terugval naar een minder regime beheersfase), dan geldt de hieronder beschreven basis.

De methodiek van kwaliteitsbeschrijving en –beheer, zoals opgenomen is in de welstandsnota, dient te worden opgenomen bij het vaststellen van elk beeldkwaliteitplan.

Basisvoorstel: Uitgangspunten levenscycluseffect beeldkwaliteitplan op de gebouwde omgeving:

In de initiatieffase is een beeldkwaliteitplan (met bijzonder welstandsregime) essentieel om als een goede basis te dienen voor een nieuw te bouwen (of te revitaliseren) pand.

1. De basistermijn bij beeldkwaliteitplannen is een bijzonder regime in de eerste 3 jaar van de levenscyclus van een pand.
2. De eerste stap is een terugval op het tijdspad op het moment van 3 jaar na gereedmelding van de betreffende woning of het betreffende (bedrijfs)pand. Hiermee wordt direct aansluiting gevonden met het antispeculatiebeding, tevens het eerste reële moment dat een pand veelal van eigenaar zal veranderen. Verandering van eigenaar betekent regelmatig verandering van het pand middels verbouwing. Terugval gaat tot regulier toetsingsniveau.
3. De tweede stap is op het moment van 5 jaar na gereedmelding. Op dat moment worden de definitieve niveaus vastgesteld (beheersfase). Hierbij wordt aansluiting gevonden met de methodiek die als uitgangspunt heeft gediend bij de totstandkoming van deze verruiming van de Welstandsnota.

	Voor bouwplan is van toepassing	Omschrijving	Levensduur bouwwerk	Opmerking Beeldkwaliteitplan
1	BEELDKWALITEITPLAN NIEUWE ONTWIKKELINGEN	Te ontwikkelen woongebied of bedrijventerrein met hoge architectonische kwaliteit; hoge kwaliteitssturing (<i>'een bijdrage leverend aan kwaliteit'</i>).	0-3 jaar *)	Vervolgniveau 3: regulier
2	BIJZONDER TOETSINGSNIVEAU	Beeldkwaliteitplan voor bestaand stedelijk gebied (dorpscentra, te revitaliseren bedrijventerrein) en aangewezen gebieden met hoge architectonische kwaliteit, aangevuld met de primaire verbindingswegen tussen en rond de kernen; hoge kwaliteitssturing (<i>'een bijdrage leverend aan kwaliteit'</i> en <i>'van cruciale betekenis voor totaalbeeld gemeente'</i>).	permanent	n.v.t.
3	REGULIER TOETSINGSNIVEAU	belangrijke gebieden en routes binnen de kernen en secundaire verbindingswegen rond de kernen; gemiddelde kwaliteitssturing (<i>'passend in de omgeving'</i>).	4 ^e -5 ^e jaar	Vervolgniveau 3, 4, 5: handhaving regulier niveau of over naar soepel of vrij
4	SOEPEL TOETSINGSNIVEAU	karacteristieke gebieden en tertiaire routes met enige kwaliteitssturing (<i>'niet storend voor de omgeving'</i>).	permanent	
5	GEEN TOETSING AAN REDELIJKE EISEN VAN WELSTAND	alle overige gebieden. Geen kwaliteitssturing gewenst, gedereguleerd (<i>'vrijheid'</i>).	permanent	

*) **Start termijn:** de eerste dag van het jaar, volgend op de gereedmeldingsdatum van het desbetreffende pand.

Opmerking: afwijken van het basisvoorstel enkel indien voldoende gemotiveerd.

De wijze waarop de terugval plaatsvindt is beschreven in paragraaf 4 van deze nota.

Voor een aantal gebieden in Geldrop en Mierlo, waarvoor momenteel plannen in ontwikkeling zijn, zijn beeldkwaliteitplannen opgesteld, die na vaststelling door de raad onderdeel zijn geworden van de welstandsnota. Het gaat hierbij de diverse fasen van Luchen, bedrijventerrein De Smaale en bedrijventerrein De Barrier.

Voor de beide dorpscentra en alle nog te ontwikkelen bouwlocaties zullen beeldkwaliteitplannen verplicht worden gesteld. Deze beeldkwaliteitplannen worden eveneens door de gemeenteraad vastgesteld en daarmee onderdeel van de Welstandsnota.

Voor het bouwplan De Jonkvrouw zijn eerder stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden opgesteld. Omdat het concept bouwplan voldoet aan deze randvoorwaarden, is het inmiddels akkoord voor welstand. Voor dit gebied zal daarom geen apart beeldkwaliteitplan worden opgesteld.

Met de ontwikkeling van deze vernieuwde welstandsnota is ook een digitaliseringslag ingezet en wordt het gemakkelijk aanpassingen in het kaartmateriaal en raadpleging door plantoetsers of inwoners mogelijk te maken. Ieder nieuw vastgesteld beeldkwaliteitplan moet na vaststelling zo snel mogelijk worden opgenomen in het digitale kaartmateriaal. Met deze handelswijze ontstaat een altijd up to date informatiedrager en duidelijkheid voor alle betrokkenen.

De ontsluiting van deze informatie zal plaatsvinden binnen de beschikbare mogelijkheden die de techniek op dat moment bieden. Gestreefd wordt naar een optimale benutting van de mogelijkheden; ontsluiting van deze gegevens staat continu hoog op de agenda van de ICT-ontwikkelingen.

2.2 BIJZONDER TOETSINGSNIVEAU

Deze toetsing houdt in dat de gemeente de bijzondere kwaliteiten van het betreffende gebied wil behouden en/of verbeteren, ofwel een gebied met bijzondere kwaliteiten wil realiseren. Dat betekent voor nieuwe plannen, wijzigingen en toevoegingen dat deze een bijdrage dienen te leveren aan het gestelde doel.

Het zijn de gebieden die van cruciale betekenis voor het totaalbeeld van de gemeente (bijvoorbeeld het centrumgebied) en van het landschap (bijvoorbeeld waardevolle boerderijen), of gebieden met een hoge cultuurhistorische waarde (bijvoorbeeld een beschermd stads- en dorpsgezicht).

Daarnaast geldt dit niveau bestaand stedelijk gebied, waarvoor een beeldkwaliteitplan is opgesteld (bv. De Smaale), voor de ontsluitingswegen met de aan deze wegen grenzende bebouwing, voor zover het bouwplannen betreft die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg en het openbare groen.

In onderstaand overzicht zijn alle gebieden en ontsluitingswegen opgenomen, waarop het bijzonder toetsingsniveau van toepassing is.

	Gebieden	Ontsluitingswegen
Geldrop	<ul style="list-style-type: none">- Centrum- De Jonkvrouw- Molenakker- Bolsiusstraat- Omgeving Sint Jozefkerk- Kasteelpark	<ul style="list-style-type: none">- Eindhovenseweg-Nieuwendijk- Helze-Wielewaal-Nuenenseweg (het gedeelte vanaf de rotonde tot aan het kanaal)- Mierloseweg- Johan Peijnenburgweg-Dommeldalseweg-Laan der vier Heemskinderen (het gedeelte vanaf de rotonde tot het Bogardeind)- Bogardeind- Emopad (gedeelte tot de rotonde Gijzenrooiseweg);- Gijzenrooiseweg
	- Alle monumenten	
Mierlo	<ul style="list-style-type: none">- Centrum- De Smaale- Broekstraat en Stepekolk, zover gelegen binnen het beschermd dorpsgezicht	<ul style="list-style-type: none">- Geldropseweg- Santheuvel- Brugstraat- Goorsedijk- Bekelaar
	- Alle monumenten	

2.3 REGULIER TOETSINGSNIVEAU

Deze toetsing beoogt handhaving en continuering van de huidige kwaliteit van een gebied. Dat betekent voor nieuwe plannen, wijzigingen en toevoegingen dat deze moeten passen in de omgeving. Het zijn vooral gebieden met een planmatig karakter (bijvoorbeeld bestaande woon- en werkgebieden).

Daarnaast geldt dit niveau vooral voor de secundaire verbindingswegen en de bebouwde omgeving van het Dommeldal. Te denken valt vooral aan de weglinten vanuit historisch oogpunt met aangrenzende bebouwing voor zover zichtbaar vanaf de openbare weg op openbaar.

In onderstaand overzicht zijn alle gebieden en verbindingswegen opgenomen, waarop het reguliere toetsingsniveau van toepassing is.

	Gebieden	Ontsluitingswegen
Geldrop	<p>Centrum</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het gehele gebied tussen Mierloseweg, Johan Peijnenburgweg, Dommeldalseweg, Laan der vier Heemskinderen, Bogardeind, Korte Kerkstraat en Nieuwendijk <p>Zesgehuchten</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kerkplein en de omgeving van de kerk <p>Geldrop Zuid</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hout Oost - Hout West - De locatie van het NH-hotel 	<p>Zesgehuchten</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rielsedijk (binnen de Gijzenrooiseweg) - Hoog Geldrop - Papenvoort - Genoenuizerweg (binnen de Gijzenrooiseweg) - Emopad (binnen de Gijzenrooiseweg) - Laan van Tolkien <p>Centrum West</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parallelweg - Stationsstraat - Heggestraat - Heilige Geeststraat - Laarstraat <p>Geldrop Noord</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hulst en Hulsterweg - Beneden Beekloop - Rietstraat - Kievitsraat - Nuenenseweg (tussen de Mierloseweg en de rotonde Wielewaal) <p>Geldrop Zuid</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sluisstraat - Dwarsstraat - Goorstraat - Laan der vier Heemskinderen (vanaf de rotonde tot het winkelcentrum Coevering) - Bosrand - Witte de Withstraat
Mierlo	<ul style="list-style-type: none"> - Het gebied tussen Hekel- en Hertenkampstraat, Vesperstraat, Margrietstraat en Kerkstraat - Het gebied tussen Pastoor de Winterstraat, de Heer van Scherpenzeelweg, Santheuvel en Grevenbroeck - Het terrein van Basisschool Den Boogerd 	<ul style="list-style-type: none"> - Weijer - Trimpert - Burgemeester Verheugtstraat - Dorpsstraat - Marktstraat - Heer van Scherpenzeelweg - Burgemeester Termeerstraat - Luchen - Sint Catharinaweg, voor zover niet opgeno-

	<ul style="list-style-type: none">- Het terrein van Basisschool Loeswijk en Loesje	<ul style="list-style-type: none">- men in het beeldkwaliteitplan Luchen- Het niet onder het bijzonder toetsingsniveau opgenomen deel van Broekstraat en Stepekolk.
--	--	--

2.4 SOEPEL TOETSINGSNIVEAU

Deze toetsing beoogt de basiskwaliteit van het betreffende gebied te handhaven. Dat betekent voor nieuwe plannen, wijzigingen en toevoegingen, dat deze niet storend dienen te zijn voor de omgeving.

Dit niveau geldt tevens voor gebieden met een beperkte betekenis voor de openbare ruimte die zonder al te veel problemen afwijkingen kunnen verdragen (bijvoorbeeld vrijstaande woningen op zeer grote kavels, waardoor de betekenis voor de openbare ruimte gering is).

Dit niveau geldt voor het ziekenhuisterrein in Geldrop, voor de kleinere wegen in het buitengebied en ondergeschikte woonroutes met aangrenzende bebouwing voor zover zichtbaar vanaf de openbare weg of het openbaar groen.

In onderstaand overzicht zijn alle gebieden en verbindingswegen opgenomen, waarop het soepel toetsingsniveau van toepassing is.

	Gebieden	Ontsluitingswegen
Geldrop	<ul style="list-style-type: none">- Ziekenhuisterrein- Wethoudersbuurt Coevering	<ul style="list-style-type: none">- Rielsedijk (buiten de Gijzenrooiseweg),- Genoehuis- Genoehuizerweg- Gijzenrooi- Akert
Mierlo		<ul style="list-style-type: none">- Schoolstraat- Kerkakkers- Kanunnik Daemenstraat- Knippekamp- Dorenbos- Bisschop van Mierlostraat- Aardborstweg- Heezerweg- Voortje- Heer de Heuschweg- Kasteelweg- Overakker- Bennedijk- Sang- Sanghorst- Loeswijk- Oudvensestraat.

2.5 GEEN TOETSING AAN REDELIJKE EISEN VAN WELSTAND

Er worden geen eisen gesteld. Dit kan twee redenen hebben: vrijheid zonder nadere eisen te stellen omdat de verandering vanuit de openbare ruimte niet wordt gezien en vrijheid als uitnodiging meer dan normale kwaliteiten mogelijk te maken. Alleen de eisen van het bestemmingsplan en de zogenoemde excessenregeling zijn beiden altijd van toepassing.

Het meest in het oog springend is de vergroting van het welstandsvrije gebied: het buitengebied en de kernen van de meeste woonwijken. Qua oppervlak van onze gemeente zal dit zeker tegen de 80% van het totaal beslaan. Dit doet recht aan de wens van de raad om te dereguleren. Het buitengebied en de besloten kernen in het hart van bestaande woonwijken worden veel meer vrijgegeven omdat daar bouwwerken door bijvoorbeeld meer afstand tot de openbare weg of alleen bestemmingsverkeer een kleinere impact hebben op de beleving van het bouwwerk.

In bijlage II van het Bor geeft de wetgever aan dat voor een aantal activiteiten geen omgevingsvergunning noodzakelijk is, en dus ook geen welstandstoets. Daaraan wordt in een viertal gevallen een bijzondere eis verbonden.

- Een bijbehorend bouwwerk op het achtererf moet op tenminste 1 meter afstand van het openbaar toegankelijk gebied worden geplaatst. Deze eis geldt niet indien geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn (artikel 2 lid 3 onder c bijlage II Bor);
- Een dakraam, daklicht, lichtstraat of soortgelijke daglichtvoorziening in een dak mag, voor zover het dakvlak niet is gelegen in het achtererfgebied, niet buiten het dakvlak uitsteken. Deze eis wordt versoepeld wanneer er geen redelijke eisen van welstand zijn: dan mag de constructie maximaal 0,6 meter buiten het dakvlak uitsteken (artikel 2 lid 5 onder b bijlage II Bor);
- Een erf- of perceelsafscheiding moet op tenminste 1 meter afstand van het openbaar toegankelijk gebied worden geplaatst. Deze eis geldt niet indien geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn (artikel 2 lid 12 onder b.3 bijlage II Bor);
- Een dakkapel in het voorgeveldakvlak of gekeerd naar het openbaar toegankelijk gebied kan slechts voor wat betreft het bouwen daarvan vergunningvrij zijn indien geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn (artikel 3 lid 3 onder a bijlage II Bor).

Het welstandsvrij maken van grote gebieden betekent dat deze vier categorieën binnen deze gebieden ook omgevingsvergunningvrij worden.

De gebieden waar wel welstandstoetsing wordt voorgeschreven (de beeldkwaliteitplannen, het bijzondere-, reguliere- en soepele toetsingsniveau) kennen dus deze vergunningvrijheid niet en deze vier gevallen uit het Bor blijven in deze gebieden dus omgevingsvergunningplichtig.

Door deze toename van welstandsvrij bouwen vervalt dus de welstandstoets en zullen grote gebieden worden "vrijgegeven" en zal het uiterlijk van gebouwen flink kunnen veranderen, afhankelijk van de mate van omgevingsbewustzijn van de bewoners in het betreffende gebied. De kwaliteit van de uit de openbare ruimte zichtbare gevels zal hierdoor in meer of mindere mate uiteen gaan lopen.

De welstandsnota beschrijft ontwerprichtlijnen en ambities voor de ruimtelijke kwaliteit (gebaseerd op de aanwezige kwaliteit). Mocht een bouwactiviteit welstandsvrij blijken te zijn, dan wordt de bouwer sterk in overweging gegeven deze richtinggevende informatie tot zich te nemen. Op die manier zal een bouwactiviteit beter inpassen binnen de aanwezige ruimtelijke omgeving.

Een omgevingsvergunning in een welstandsvrij gebied kan achteraf worden getoetst aan de excessenregeling (par. 5.5 Welstandsnota Geldrop-Mierlo – criteria'). Als het aanzien van het betreffende bouwwerk een dusdanig evidente buitensporigheid tentoonspreidt, wordt dit als exces betiteld en kan het college besluiten het exces ongedaan te (laten) maken

3 KAN-BEPALING WELSTANDSTOETSING

Per 1 maart 2013 kan het college van B&W zonder een advies van de welstandscommissie een oordeel geven over de vraag of een bouwplan in overeenstemming is met het welstandsbeleid.

De zogenaamde 'kan-bepaling' die de ambtelijke welstandstoetsing mogelijk maakt, heeft een lange voorgeschiedenis: de eerste gedachten hierover stammen al uit 2007, terwijl tussen 2004 en 2010 een minder vergaande mogelijkheid voor ambtelijke welstandstoetsing heeft bestaan. Met de invoering van de Wabo is die mogelijkheid klaarblijkelijk per abuis ongedaan gemaakt.

Met de nu gepubliceerde 'kan-bepaling' wordt ambtelijke welstandstoetsing dus weer mogelijk gemaakt. Voor de duidelijkheid, de welstandstoets wordt daarmee niet afgeschaft. Het gaat bij deze wetswijziging alleen om de vraag wie het bestuurscollege ondersteunt bij de welstandsbeoordeling. Tot dusverre was het college wettelijk verplicht om de welstandscommissie om advies te vragen, voortaan kan zo'n advies, desgewenst, achterwege blijven en dan wordt het collegebesluit alleen ambtelijk voorbereid.

Nu de welstandsnota Geldrop-Mierlo dusdanig verruimd is dat 80% van het grondgebied van de gemeente welstandsvrij is, zal advisering door de welstandscommissie sterk teruglopen.

Om willekeur te voorkomen is het niet aan te raden om voor die 20% overgebleven plannen de welstandstoetsing volledig aan ambtelijke toetsing bloot te stellen.

Immers, het welstandsadvies moet een deskundig en onafhankelijk advies aan het college zijn, of dat nu geadviseerd wordt door een commissie of door een ambtenaar. Door het sterk beperkte aanbod is de kritieke massa zo laag dat het niet realiseerbaar is om kennis en kunde op een juist niveau te krijgen en houden.

Wat wél voorgesteld wordt is om de toetsing aan de zogenaamde bouwwerk-specifieke criteria op ambtelijk nivo toe te staan. Deze criteria zijn dusdanig concreet en objectief, dat hier weinig interpretatieruimte of ruimte voor discussie in kan bestaan.

Het voordeel van ambtelijke toetsing is snelheidswinst bij dit soort ondergeschikte bouwplannen.

Welstandstoetsing en -advisering mag ambtelijk geschieden, mits het bouwwerk voldoet aan de beschreven vastgestelde objectcriteria (zie Welstandsnota 2013 - 'criteria', deel 6: Bouwwerkspecifieke criteria). In geval van een specifieke situatie mag ten allen tijde het onafhankelijke advies van de welstandscommissie ingewonnen worden.

4 WIJZE VAN OPNEMEN IN BEELDKWALITEITPLANNEN.

4.1 Juridische status en de Welstandsnota

In de nog op te stellen beeldkwaliteitplannen zullen standaard de volgende teksten worden opgenomen, zodat al deze plannen dezelfde procedure doorlopen en dezelfde status krijgen.

TEKST:

De gemeenteraad besluit expliciet dat het beeldkwaliteitplan [naam] onderdeel uitmaakt van de Welstandsnota Geldrop-Mierlo. Bij de eerstvolgende actualisatie zullen de welstandelijke eisen uit het beeldkwaliteitplan als een bijzondere criteriaset in de Welstandsnota worden opgenomen. Het beeldkwaliteitplan zal als toetsingskader voor de welstandscommissie fungeren voor bouwaanvragen in dit ontwikkelgebied. Het beeldkwaliteitplan vormt een houvast om bouwplannen te toetsen binnen het totaalbeeld van het ontwikkelgebied. Daarnaast wordt het inrichtingsplan voor dit ontwikkelgebied eveneens getoetst aan dit beeldkwaliteitplan.

In geval van een bouwplan dat niet of niet geheel past binnen de in dit beeldkwaliteitplan geformuleerde uitgangspunten, wil dat niet per definitie zeggen dat het bouwplan niet vergunbaar is. In dergelijke gevallen volgt uit het systeem van de Welstandsnota Geldrop-Mierlo dat moet worden teruggevallen op de algemene welstandscriteria. Op deze manier kan er in voorkomende gevallen, binnen de bandbreedtes van de Welstandsnota, maatwerk geleverd worden.

4.2 Procedure

Het beeldkwaliteitplan gaat deel uitmaken van de welstandsnota en de vaststelling ervan is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Een onderdeel van de procedure is inspraak door betrokkenen en geïnteresseerden. Het beeldkwaliteitplan zal daarvoor vier weken ter inzage worden gelegd. Op basis daarvan wordt het beeldkwaliteitplan mogelijk nog aangepast en daarna ter vaststelling aan de raad aangeboden. Na vaststelling zal het onderdeel uit gaan maken van de Welstandsnota Geldrop-Mierlo.

TEKST:

Aan de raad worden de volgende beslispunten voorgelegd:

- 1. Het Beeldkwaliteitplan vast te stellen;*
- 2. Het Beeldkwaliteitplan voor wat betreft de welstandelijke aspecten nadrukkelijk integraal onderdeel uit te laten maken van de Welstandsnota Geldrop-Mierlo. Bij een eerstvolgende wijzigingsronde van de Welstandsnota zal het geldende beeldkwaliteitplan als een bijzondere criteriaset worden toegevoegd en wordt toetsingskader voor ruimtelijke initiatieven.*

Uiteraard is het voor het gebied, waarop het beeldkwaliteitplan betrekking heeft, geldende bestemmingsplan bindend voor de bouwmogelijkheden en de daaraan gekoppelde ruimtelijke kaders. Het beeldkwaliteitplan is daarnaast het toetsingskader voor wat betreft de toets aan redelijke eisen van welstand. De eisen van het beeldkwaliteitplan zien uitsluitend op de verschijningsvorm en niet op de vraag of een bouwwerk ter plaatse toelaatbaar is en hoe groot dat bouwwerk mag zijn.

4.3 Inbedden in beeldkwaliteitplan: 'Van initiatieffase naar beheersfase'

1. Het basisvoorstel voor gecoördineerde terugval naar een milder regime (zie bladzijde 9) wordt onderdeel van de vaststelling van een beeldkwaliteitplan. Mits voldoende gemotiveerd kan hiervan worden afgeweken.
2. Naast het kaartmateriaal van de initiatieffase (beeldkwaliteitplan) wordt tevens een kaart met daarop de beheersfase (gebaseerd op de methodiek van kwaliteitsbeschrijving en –beheer, zoals opgenomen is in de welstandsnota) opgenomen. Deze kaart van de beheers-

fase maakt onderdeel uit van het beeldkwaliteitplan en beschrijft het mildere regime waarin het beeldkwaliteitplan gecoördineerd terugvalt.

5 BIJLAGEN

1. Welstandsnota Geldrop-Mierlo 2013 - criteria -
2. Kaart met gebiedsaanduidingen
3. Kaart met welstandstoetsingsniveaus
4. Beeldkwaliteitplan Luchen fase 1
5. Beeldkwaliteitplan Luchen fase 2
6. Beeldkwaliteitplan bedrijventerrein De Smaale
7. Beeldkwaliteitplan bedrijventerrein De Barrier
8. Beeldkwaliteitplan Centrum Geldrop (vast te stellen in september 2013) –volgt-