

## 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 welstandscommissie fungeren voor bouwaanvragen 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 <sup>e</sup> -5 <sup>e</sup> 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	
*) <b>Start termijn:</b> 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.

# 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.

## **NADERE INFORMATIE**

**Voor nadere informatie betreffende het beeldkwaliteitplan dat voor uw perceel van toepassing is wordt u geadviseerd een afspraak te maken bij cluster Vergunningen.  
Dit kan door te bellen naar telefoonnummer 14 040.**