

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

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 ieder perceel gelden een ‘toetsniveau’ en ‘gebiedscriteria’.

Het toetsniveau ‘welstandsvrij’ betekent dat er qua welstand geen eisen worden gesteld aan de bebouwing.

Wel wordt u geadviseerd kennis te nemen van de gebiedscriteria.

De gebiedscriteria beschrijven de kenmerken van een gebied als het gaat om de welstandsaspecten. Massavormen, materiaal- en kleurgebruik en detaillering.

Door kennis te nemen van deze informatie is de kans groter dat u een oplossing bedenkt die goed passend is in de bestaande omgeving.

In zeer uitzonderlijke gevallen waarbij overduidelijk sprake is van zogenaamde ‘evidente buitensporigheid’ kan het college besluiten de excessenregeling toe te passen. In dat geval kan het excès ongedaan gemaakt worden.

Mocht u nadere toelichting wensen betreffende deze informatie dan kunt u een afspraak maken bij cluster Vergunningen.

Dit kan door te bellen naar telefoonnummer 14 040.