

Inhoudsopgave

Inleiding	2
Welstandstoezicht	3
- uitgangspunten	
- welstandscriteria	
- werkwijze	
- principeplan	
- toelichting	
Gebiedsgerichte indeling	6
- bijzonder welstandsgebied	
- normaal welstandsgebied	
- welstandsvrijgebied	
- herontwikkelingsgebieden	
- stadsplattegrond met aanduiding van welstandsgebieden	
Algemene criteria	7
- schaal en maatverhoudingen	
- relatie tussen vorm, constructie en gebruik	
- evenwicht tussen complexiteit en helderheid	
- relatie tussen bouwwerk en omgeving	
- criteria voor dakkapellen	
- hardheidsclausule	
- excessenregeling	
- aansluiting met overige beleidsdocumenten	
Gebiedsgerichte criteria	9
- bijzonder welstandsgebied	
- normaal welstandsgebied	
- buitengebied	
- beeldkwaliteitsplannen	
Sneltoetscriteria	14
- tabel	
- definities en richtlijnen	

INLEIDING

In de Nota Beeldkwaliteit (Nota BK) en de Verordening op de Commissie Beeldkwaliteit zijn de uitgangspunten voor het bevorderen en de instandhouding van de beeldkwaliteit en de praktijk voor de welstandsadvisering vastgelegd.

De Commissie Beeldkwaliteit (Cie BK) toetst bouwplannen aan “redelijke eisen van welstand” en deze zijn in de Nota BK omgezet in welstandscriteria die voor de “bijzondere” en de “normale” welstandsgebieden zijn beschreven. Voor de bedrijventerreinen en industriegebieden zijn geen criteria opgenomen; dit zijn de zogenaamde “welstandsvrije” gebieden, met uitzondering van zichtlocaties. Verder zijn sneltoetscriteria beschreven die een vlotte afhandeling van een vergunningaanvraag voor enkele categorieën van bouwplannen mogelijk maakt. De indiener van een aanvraag inzake de beoordeling van een vergunningplichtig bouwwerk kan op basis van de sneltoetscriteria van tevoren nagaan waaraan het bouwplan, wat betreft welstandseisen, moet voldoen.

Wettelijke grondslag

- *Woningwet*

De Nota Beeldkwaliteit (Nota BK) is gebaseerd op het wettelijk voorgeschreven toezicht op de kwaliteit van de (on)bebouwde omgeving geregeld (art. 12 Ww). De gemeenteraad is verantwoordelijk voor het bevorderen en de instandhouding van deze kwaliteit binnen de gemeentegrenzen. Voor de afgifte van een vergunning wordt het bouwplan onder andere “op zich en in relatie tot zijn omgeving” beoordeeld op “redelijke eisen van welstand”. Deze “redelijke eisen van welstand” moeten in de vorm van objectieve criteria door de gemeenteraad worden vastgesteld. De gemeenteraad heeft de Nota BK en de Verordening op de Commissie Beeldkwaliteit, na evaluatie en aanpassingen, laatstelijk vastgesteld op 14 februari 2008.

- *Wabo – Bor*

Mede naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het daaraan gekoppelde Besluit omgevingsrecht (Bor) zijn veranderingen doorgevoerd, zowel in terminologie als in regelgeving, die van invloed zijn op de welstandstoetsing. Vanaf de inwerkingtreding van de Wabo en het Bor wordt gesproken van omgevingsvergunningplichtige en -vergunningvrije activiteiten.

Uit de Wabo blijkt welke werkzaamheden vergunningplichtige activiteiten zijn en uit de Monumentenwet 1988 (Mw) / Monumenten- en Archeologieverordening 2007 blijkt welke activiteiten met betrekking tot (voor)beschermde monumenten en beschermde stads- en dorpsgezichten vergunningplichtig zijn.

De categorie vergunningvrije bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning vereist is in artikel 2.1, derde lid opgenomen.

Activiteiten die een wijziging van een monument tot gevolg hebben, zijn vergunningplichtig ingevolge artikel 2.1, eerste lid onder f van de Wabo.

De bovenstaande wijzigingen zijn van invloed op het gemeentelijke welstandsbeleid. Daarnaast zijn in het kader van de deregulering en op basis van de praktijkervaring wijzigingen aangebracht die bijdragen aan een doelmatige toepassing van de voorgeschreven welstandstoetsing.

Tevens zijn het reclame- en het terrassenbeleid zodanig aangepast dat deze aansluiten bij de actuele maatschappelijke ontwikkelingen.

WELSTANDSTOEZICHT

Uitgangspunten

De gemeenteraad stelt het welstandsbeleid vast op grond waarvan het uiterlijk of de plaatsing van een bouwwerk waarop de vergunning betrekking heeft, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met zijn omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, getoetst wordt.¹ Het bouwplan mag niet in strijd zijn met de redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria bedoeld als in artikel 2.10 van de Wabo, tenzij het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning niettemin moet worden verleend.²

Een onafhankelijke commissie van deskundigen, (restauratie-) architecten, bouwhistoricus, een stedenbouwkundig en een leek, toetsen de bouwplannen. De taakomschrijving van de Cie BK is beschreven in de Verordening op de Commissie Beeldkwaliteit en het Reglement van orde op de Commissie Beeldkwaliteit. Deze zijn als bijlage opgenomen in de Nota BK. Het college van burgemeester en wethouders, hierna college, is bestuurlijk verantwoordelijk voor de afgifte van de omgevingsvergunning.³

De Cie BK baseert zijn welstandsoordeel op de welstandscriteria die zijn genoemd in de Nota BK en op documenten die betrekking hebben op de beeldkwaliteit van de stad. Uitgangspunt is dat het welstandstoezicht zodanig functioneert dat men al in een vroeg stadium kan anticiperen op de welstandsbeoordeling en dat de welstandstoets redelijkerwijze geen verrassingen oplevert.⁴ Dit betekent dat de mogelijkheid wordt geboden voor vooroverleg zodat de aanvrager met de Cie BK de criteria in relatie tot de concrete situatie van het bouwplan kan bespreken, een en ander afhankelijk van de aard van het bouwplan op zich en in relatie tot zijn omgeving.

Welstandscriteria

De welstandscriteria zijn onderverdeeld in “algemene” criteria en in criteria die voor de “bijzondere” en de “normale” welstandsgebieden zijn beschreven. De “bijzondere” en de “normale” welstandsgebieden zijn in kaart gebracht. Deze kaart is in de Nota BK opgenomen. Verder zijn sneltoetscriteria beschreven die een vlotte afhandeling van een vergunningaanvraag voor enkele categorieën van bouwplannen mogelijk maakt. Op basis van de sneltoetscriteria kan de indiener van een aanvraag betreffende de beoordeling van een vergunningplichtig bouwwerk van tevoren nagaan waaraan het bouwplan, wat betreft welstandseisen, moet voldoen. Voor de bedrijventerreinen en industriegebieden zijn geen criteria opgenomen; dit zijn de zogenaamde “welstandsvrije” gebieden met uitzondering van zichtlocaties.

Daarnaast kan in de Nota BK worden verwezen naar welstandscriteria die zijn opgenomen in andere beleidsdocumenten, zoals een beeldkwaliteitsplan. Dergelijke documenten worden geacht deel uit te maken van de Nota BK.

Werkwijze

Een bouwplan, dat in het kader van de omgevingsvergunning door de gemeente wordt geregistreerd, wordt allereerst ambtelijk beoordeeld of het een bouwwerk betreft, waarvoor geen omgevings-

¹ De Nota BK is geschreven voor het bestaande bebouwde gemeentelijk grondgebied en heeft in dit opzicht een conserverend karakter. Indien zich situaties voordoen dat een bouwplan in de Commissie wordt behandeld en er is op dat moment nog geen toereikend bestemmingsplan geschreven voor de betreffende in- of uitbreidingsplek dan kan naast de algemene criteria een van te voren vastgesteld toetsingskader overeenkomstig de strekking van voorontwerp bestemmingsplan als uitgangspunt voor de welstandstoetsing worden genomen.

² Artikel 2.10 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

³ Dat betekent dat zij een eigen verantwoordelijkheid hebben voor het welstandsoordeel en indien nodig van het advies van de welstandscmissie kunnen afwijken. Dit zal met name het geval zijn wanneer:

- de welstandscmissie de van toepassing zijnde criteria naar hun oordeel niet juist heeft geïnterpreteerd of
- de commissie naar hun oordeel niet de juiste criteria heeft toegepast.

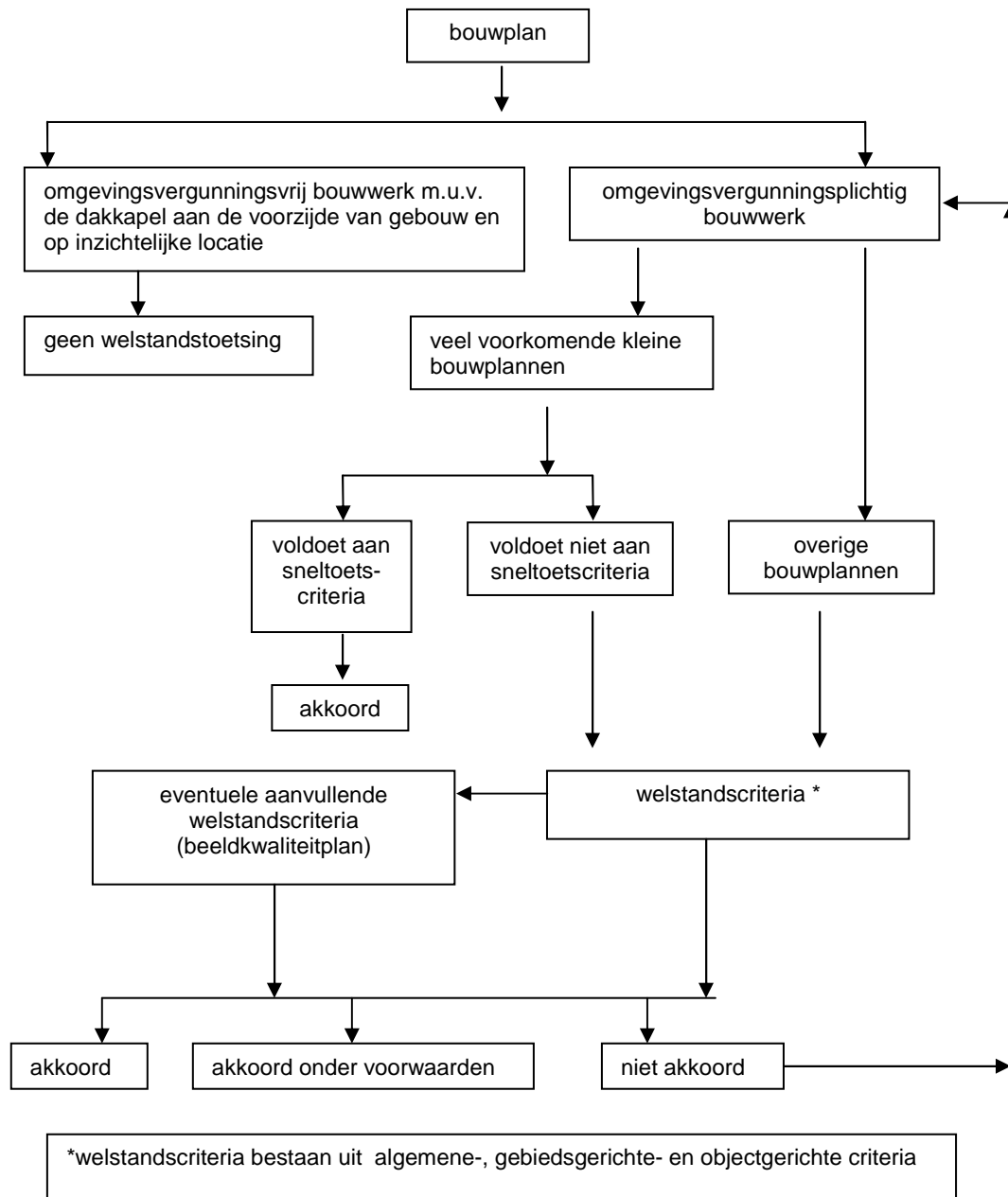
Indien burgemeester en wethouders afwijken van het welstandsadvies moet dit in hun beslissing op de aanvraag van de bouwvergunning deugdelijk worden gemotiveerd.

Naast het afwijken van het welstandsadvies op welstandsgronden, hebben burgemeester en wethouders bovendien de wettelijke mogelijkheid om bij strijd van een bouwplan met redelijke eisen van welstand, toch de bouwvergunning te verlenen indien zij van oordeel zijn dat daarvoor zwaarwegende redenen zijn. Ook hier geldt weer dat een en ander deugdelijk gemotiveerd dient te zijn.

⁴ Welstandscriteria kunnen nooit worden gebruikt om tekortschietende ruimtelijke visieontwikkeling op hogere ruimtelijke schaalniveaus dan het individuele bouwwerk te compenseren.

vergunning nodig is.⁵ Is het wel vergunningplichtig dan wordt gekeken of het plan voldoet aan de "sneltoetscriteria", en is dat ook niet het geval dan wordt het plan aan de Cie BK voorgelegd. Betreft het bouwplan een monument of is het bouwwerk gelegen binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht dan wordt het plan altijd voorgelegd aan de Cie BK voor een welstandsadvies.

De werkwijze met betrekking tot het toepassen van criteria is weergegeven in het onderstaande schema.



Kleine veelvoorkomende bouwwerken in het normaal welstandsgebied, genoemd in de tabel, die voldoen aan de sneltoetscriteria zijn welstandsvrij als het bouwplan niet in grote mate afwijkt van de hoofdbouw wat betreft schaal, maat, materiaal en kleurstelling. Op basis van de algemene welstandscriteria kan worden vastgesteld of dit wel of niet het geval is. De tabel is opgenomen in de

⁵ De omgevingsvergunning is één geïntegreerde vergunning voor de aspecten: bouwen, wonen, monumenten, ruimte, natuur en milieu.

Nota BK.

Kleine veel voorkomende bouwplannen die afwijken van de sneltoetscriteria worden om advies voorgelegd aan de Cie BK. De algemene én de gebiedsgerichte criteria worden bij de beoordeling betrokken.

Voor de kleine veelvoorkomende bouwwerken in bijzonder welstandsgebied en voor de overige bouwplannen worden de algemene en gebiedsgerichte criteria gehanteerd én de documenten die betrekking hebben op de beeldkwaliteit van de stad.

De aanvrager en/of ontwerper kan tijdens de planbehandeling in de vergadering van de Cie BK het bouwplan toelichten.

De Cie BK kijkt allereerst of het plan voldoet aan de algemene criteria, daaraan moeten immers alle plannen voldoen. Daarna wordt bekeken in welk gebied het plan ligt en toetst de Cie BK of het bouwplan aan de betreffende gebieds- of objectgerichte criteria voldoet.

Het advies kan de volgende conclusies hebben:

- *akkoord*: het plan voldoet naar mening van de Cie BK volgens de van toepassing zijnde criteria aan redelijke eisen van welstand c.q. eisen van monumentenzorg. Dit advies kan worden gecombineerd met suggesties om het plan op een (nog) hoger niveau te tillen. Deze suggesties zijn vrijblijvend en staan duidelijk los van de conclusie van het advies zelf.
- *akkoord onder voorwaarden*: het plan voldoet naar mening van de Cie BK volgens de van toepassing zijnde criteria aan redelijke eisen van welstand c.q. eisen van monumentenzorg, mits het op ondergeschikte punten wordt aangepast. Deze punten worden ondubbelzinnig genotuleerd en eventueel op de tekening aangegeven. De ambtelijk secretaris nodigt daarna de planindienaar uit om binnen de wettelijke afhandelingstermijn een aangepast plan in te dienen dat vervolgens door een gemandateerd lid van de Cie BK dan wel de ambtelijk secretaris wordt beoordeeld.
- *niet akkoord*: het plan voldoet naar mening van de Cie BK volgens de van toepassing zijnde criteria niet aan redelijke eisen van welstand c.q. eisen van monumentenzorg. Dit betekent dat wijzigingen in het planconcept of de uitwerking van het ontwerp noodzakelijk zijn.

Principeplan

De Cie BK geeft nauwkeurig en in heldere bewoordingen aan waarom een plan niet voldoet aan redelijke eisen van welstand. Anders is dit bij een ter beoordeling aangeboden principeplan waar met de commissie overleg wordt gevoerd over de uitgangspunten van het ontwerp en zonodig oplossingen "gezocht" worden zodat een plan op zich en in relatie tot zijn omgeving, en daarom aan redelijke eisen van welstand voldoet.

Toelichting

De aanvrager en/of ontwerper kan verzoeken om een mondelinge toelichting op het advies.

Deze toelichting wordt in eerste instantie gegeven door de ambtelijk secretaris. Indien de aanvrager en/of ontwerper vervolgens een nadere toelichting wenst wordt een afspraak gemaakt met de Cie BK dan wel een namens haar gemandateerd lid.

GEBIEDSGERICHTE INDELING

Gebieden

In de gemeente Roermond zijn op basis van de ruimtelijke structuur en de daarmee samenhangende overeenkomsten in functionele, stedenbouwkundige en/of architectonische kenmerken een paar deelgebieden onderscheiden:

- a. bijzonder welstandsgebied
- b. normaal welstandsgebied
- en
- c. welstandsvrij gebied

Ad. a

Het betreft hier gebieden, te weten het beschermde stadsgezicht Roermond, het beschermde dorpsgezicht Asselt, de stadsdelen Buitenop, Voorstad St. Jacob, Deemsel en Roerzicht, Kapel in 't Zand-Kapellerlaan en de kernen van Swalmen, - Boukoul,- Asenray, - Maasniel, -Leeuwen, - Herten, -Ool en Merum, die een hoge cultuurhistorische, architectonische, landschappelijke of stedenbouwkundige waarde hebben. Zij vragen om een zorgvuldige afstemming bij bouwkundige ingrepen. De welstandsadvisering is gericht op het handhaven, herstellen en versterken van de karakteristiek en de samenhang van het gebied.

Ad. b

De welstandsadvisering in het normale welstandsgebied is gericht op het voorkomen van ingrepen in de architectuur van gebouwen die afbreuk kunnen doen aan de bestaande kwaliteit van de bebouwing.

Voor de zich in het normale welstandsgebied bevindende monumenten geldt echter dat de welstandsadvisering gericht is op het handhaven, herstellen en versterken van de monumentaliteit van de bouwwerken.

Ad c.

Voor industriegebieden en bedrijfsterreinen geldt een welstandsvrijheid met uitzondering van de zichtlocaties, die onder het regime van het normale welstandsgebied vallen. Het kan zijn dat nadere beeldkwaliteitseisen in een onderdeel van een bestemmingsplan zijn opgenomen. Dit onderdeel vormt dan het kader voor de welstandstoets.

Onder zichtlocatie wordt verstaan: de bebouwing aan de randen van een industrie- en/of bedrijventerrein die aan de openbare weg grenst zodanig dat die locatie in het zicht zijn gelegen van de invalswegen van Roermond, tegenover de bebouwing van woonwijken en/of tegenover buitengebieden c.q. natuurgebieden. Hoofdontsluitingswegen van een industrie- en/of bedrijventerrein, die vanaf de bovengenoemde wegen inzichtelijk zijn, vallen ook onder de noemer van zichtlocatie.

De verschillende welstandsgebieden zijn op de stadsplattegrond aangegeven.

(Her)ontwikkelingsgebieden

De welstandsnota bevat geen criteria voor (her)ontwikkelingsgebieden en/of -projecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken en waarvoor separate planvorming plaatsvindt of heeft gevonden. Voor deze (her)ontwikkelingsgebieden en/of -projecten kunnen echter, gelet op de gewenste specifieke kwaliteit, nieuwe criteria opgesteld worden naast de algemene criteria en de huidige gebieds- en/of objectcriteria. Veelal wordt de gewenste architectonische kwaliteit mede genoemd in een beeldkwaliteitplan.

Het beeldkwaliteitplan heeft geen normatief karakter, maar wordt in het kader van de Nota BK opgevat als een instrument met een programmatisch/indicatieve functie: een referentiekader voor de architectonische vormgeving van bouwwerken in een bepaald gebied. Het dient dus als richtsnoer voor de architectonische vormgeving bij de welstandstoets.

Beeldkwaliteitplannen in deze zin worden vastgesteld door het college.

ALGEMENE CRITERIA

De algemene criteria zijn terug te voeren op de zogenoemde algemeen aanvaarde kwaliteitsprincipes.⁶ Zij hebben betrekking op architectonisch ontwerp en worden onderverdeeld in de categorieën:

- schaal en maatverhoudingen;
- relatie tussen vorm, constructie en gebruik;
- evenwicht tussen complexiteit en helderheid;
- relatie tussen bouwwerk en omgeving.

Schaal en maatverhoudingen

De waarnemer ervaart, bewust of onbewust, de schaal en maatverhoudingen van een bouwwerk op basis van een wetmatigheid die tot stand is gekomen door stijlontwikkelingen in de architectuur. De afmetingen van onderdelen van een bouwwerk en de verhoudingen ten opzichte van elkaar vormen samen de compositie van het bouwwerk. De kracht van een compositie is groter naarmate de schaal en maatverhoudingen een sterkere samenhang en hiërarchie vertonen. Spanning en contrast hebben daarin ook hun werking. Daken, bijvoorbeeld, vormen een belangrijk element in de totale compositie van een gebouw. Als toegevoegde elementen, zoals dakkapellen, te dominant zijn in het hellende dakvlak verstoren zij niet alleen het beeld van het gebouw zelf maar ook van de omgeving waarin dat gebouw staat. Dat geldt ook voor andere toegevoegde elementen, zoals een erker in een gevel en de maatvoering van raampartijen op de begane grond en de bovenliggende verdieping(en). Alles dient in samenhang te worden ontworpen. Als bouwwerken er uitzien alsof ze bestaan uit een verzameling losstaande kleine onderdelen voldoen ze niet aan redelijke eisen van welstand. Een bouwwerk voldoet wel aan redelijke eisen van welstand als schaal en maat van de ruimtes, de volumes en de vlakverdelingen in harmonie op elkaar zijn afgestemd.

Relatie tussen gebruik, vorm en constructie

Het welstandstoezicht is weliswaar gericht op de uiterlijke verschijningsvorm, toch kan de vorm van een bouwwerk niet los worden gezien van de eisen vanuit het gebruik en de mogelijkheden die materialen en technieken bieden om een doelmatige constructie te maken.

Een bouwwerk wordt allereerst gemaakt om te worden gebruikt. Niet alleen gebruik (functie) maar ook de constructie is mede bepalend voor de vormgeving van een bouwwerk. In deze zin heeft de vormgeving van een bouwwerk een relatie met het gebruik ervan en de wijze waarop het gemaakt is. Dit betekent echter niet dat de vorm altijd ondergeschikt is aan het gebruik of de constructie. De verschijningsvorm is méér dan een optelsom van gebruik en constructie. Er zijn andere factoren of aspecten die hun invloed kunnen hebben zoals de omgeving en de associatieve betekenis van de vorm in de sociaal-culturele context.⁷ Maar wanneer andere aspecten dan gebruik en constructie de vorm tijdens het ontwerpproces gaan overheersen, mag worden verwacht dat de uiteindelijke verschijningsvorm een begrijpelijke relatie houdt met zijn functie. Als de vorm in tegenspraak is met het gebruik en de constructie dan verliest zij daarmee aan begrijpelijkheid en kwaliteit en voldoet niet aan redelijke eisen van welstand.

⁶ De algemene criteria zijn opgesteld in samenwerking met prof. dr. T. Dijkstra en gebaseerd op de notitie "Architectonische kwaliteit", een notitie over architectuurbeleid die hij schreef als Rijksbouwmeester in 1985 en die in 2001 werd uitgegeven door 010 Uitgevers

⁷ 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 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 detailleringen 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

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 van een gebouw dat men vasthoudt. Symmetrie, ritme, herkenbare vormen en materialen, zijn thema's die het voor de gemiddelde waarnemer mogelijk maken de grote hoeveelheid visuele informatie die de gebouwde omgeving geeft, te herleiden tot een begrijpelijk beeld. Een bouwwerk moet de waarnemer kunnen blijven prikkelen en hoeft zijn geheimen niet direct prijs te geven. Er mag een beroep worden gedaan op de creativiteit van de voorbijganger. Het streven naar helderheid mag echter niet ontaarden in simplisme of in complexiteit. Complexiteit in de architectonische compositie ontstaat wanneer meerdere thema's tegelijkertijd aan de orde komen en met elkaar in verband worden gebracht. Een bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als structuur is aangebracht in het beeld, zonder dat de aantrekkingskracht door simpelheid of complexiteit verloren gaat.

Materiaal, textuur en kleur

Door middel van materialen, kleuren en textuur (oppervlaktebehandeling) krijgt een bouwwerk uiteindelijk zijn visuele en tactiele kracht: het wordt zichtbaar en voelbaar. De keuze van materialen, kleuren en textuur 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, kleuren en textuur teveel los staan van het ontwerp en daarin geen ondersteunende functie hebben maar slechts worden gekozen op grond decoratieve werking, wordt de betekenis ervan toevallig en kan het afbreuk doen aan de zeggingskracht van het bouwwerk. Een bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als materiaal, kleur en textuur het karakter van het bouwwerk zelf ondersteunen en de passen in de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan.

Relatie tussen bouwwerk en omgeving

Bij het oprichten van een gebouw is er sprake van het afzonderen en in bezit nemen van een deel van de algemene ruimte. Gevels vormen zowel het exterieur van de gebouwen als ook de wanden van de openbare ruimte. Verwacht wordt dat de ontwerper een gebouw, ook al contrasteert dit met zijn omgeving, zorgvuldig ontwerpt en daardoor de omgeving respecteert. Een bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte en de te verwachten ontwikkeling daarvan.

Criteria voor dakkapellen

Een dakkapel is een bescheiden uitbouw in de kap, bedoeld om de lichttoetreding te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten. Dakkapellen zijn, als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, voor het straatbeeld zeer bepalend. Voor dakvlakken die gericht zijn op het openbaar gebied geldt dat de dakkapellen een ondergeschikte toevoeging moeten zijn aan een dakvlak. Het plaatsen van een dakkapel mag dus niet ten koste gaan van de karakteristiek van de kapvorm. Daarom mag een dakkapel nooit domineren in het silhouet van het dak en moet de noklijn van het dak, afhankelijk van het straatprofiel, vanaf de weg zichtbaar blijven. Bovendien moet de ruimte tussen dakkapel en goot voldoende zijn. Bij meerdere dakkapellen op één doorgaand dakvlak dient te worden gestreefd naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn. Herhaling binnen een blok (van dezelfde architectuur/bouwstijl) kan rust en samenhang brengen.

NB

Lees de richtlijnen voor dakkapellen in het voor- en zijgeveldakvlak gericht op de openbare weg die zijn vermeld bij de sneltoetscriteria op pagina 15 van deze nota.

Voorbeelden

Voordat een bouwplan wordt ontworpen is het belangrijk dat het bestaande bouwwerk en in geval van nieuwbouw, de bestaande omgeving goed wordt bekeken, zodat het bouwplan in overeenstemming met bovenstaande algemene criteria kan worden ontworpen. Onderstaande voorbeelden geven hiervan een beeld:

In een aantal wijken en/of buurten zijn "rijtjeshuizen" en "twee-onder- een-kapwoningen" seriematig gebouwd. Daardoor is in het straatbeeld een continuïteit ontstaan. Als bewoners gaan bijbouwen of verbouwen kan deze kwaliteit worden aangetast. Individuele toevoegingen dienen ondergeschikt te

zijn aan de hoofdropzet van het woonblok wat betreft schaal en maat en materialisering. De wijzigingen mogen de ritmiek van het woningblok niet verstoren. Het is daarom noodzakelijk om individuele uitbreidingen op elkaar af te stemmen en bij voorkeur dezelfde schaal en maat en materialisering van een eerder gerealiseerde uitbreiding aan te houden.

Bij woningblokken, die een stedenbouwkundig geheel vormen, dienen individuele toevoegingen aan de woning ondergeschikt te zijn aan de hoofdropzet van het woningblok. De wijzigingen dienen de ritmiek van het woningblok te ondersteunen. Het is daarom noodzakelijk dat wijzigingen en/of uitbreidingen op elkaar worden afgestemd wat betreft schaal, maat en materialisering.

Een uitbreiding bij een "twee-onder-een-kapwoning" wordt vrijwel altijd individueel gerealiseerd. Deze verandering dient het oorspronkelijke ontwerp van de woning te ondersteunen. Bijvoorbeeld de kozijnen sluiten in materiaalgebruik en afmeting op elkaar aan. Dit betekent dat de ritmiek in het straatgevelbeeld wordt gehandhaafd. Het is dan ook van belang dat een ontwerp van de uitbreiding overeenstemt met het oorspronkelijke ontwerp.

Het inpassen van nieuwe woningen in bestaande straatbeelden verdient extra aandacht. De bestaande woningen worden door een bepaalde tijdsgeslacht gekarakteriseerd en daardoor is ook het straatbeeld bepaald. De architectuur van deze woningen moet goed worden geanalyseerd opdat een goede inpassing, die wat betreft maat en schaal, in het straatgevelbeeld mogelijk wordt.

Hardheidsclausule

Indien het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk, door bijzondere vormgeving, constructie, materiaalgebruik en kleurstelling kwaliteit toont, kan de welstandscommissie burgemeester en wethouders adviseren om af te wijken van de voor het bouwwerk geldende welstandscriteria. Dit advies wordt gemotiveerd.

Excessenregeling

Wanneer het uiterlijk van een bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand zal het college de verantwoordelijke verzoeken om binnen een bepaalde termijn die strijdigheid op te heffen (artikel 13a juncto artikel 12 lid 1 Woningwet). Een bouwwerk is in ernstige mate in strijd met de redelijke eisen van welstand zodra sprake is van excessen, dat wil zeggen: buitensporigheden in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen duidelijk zijn. De excessenregeling geldt ook voor vergunningsvrije en welstandsvrije bouwwerken

Er is sprake van een exces als:

- veranderingen welke een zeer grove inbreuk zijn op hetgeen in de omgeving gebruikelijk is en daardoor in ernstige strijd zijn met geldende welstandscriteria.
- de architectonische kwaliteit van een bouwwerk wordt ontkend of vernietigd door toepassing van:
 - armoedig materiaal.
 - felle of contrasterende kleuren.
- door leegstand en/of wijze van dichtzetting negatieve invloed op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving ontstaat.
- ernstig achterstallig onderhoud de kwaliteit van een bouwwerk heeft aangetast
- een bouwwerk geheel of gedeeltelijke vernietigd is.

Deze regeling is niet bedoeld om de plaatsing van bouwwerken tegen te gaan, maar ter wille van een preventieve werking kan een advies worden ingewonnen bij de Cie.BK.

Aansluiting met overige beleidsdocumenten

Beeldkwaliteit is gebaseerd op verschillende instrumenten die ingezet worden om de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente Roermond te realiseren.

Tijdens de welstandstoetsing kan worden verwezen naar criteria die zijn opgenomen in andere beleidsdocumenten. Dergelijke documenten worden daardoor geacht deel uit te maken van de Nota BK. Uiteraard gelden voor deze documenten dezelfde eisen als voor de Nota BK: vaststelling in de vorm van beleidsregels door de gemeenteraad, inspraak conform de gemeentelijke inspraakverordening.

GEBIEDSGERICHTE CRITERIA

Bij het opstellen van de Nota BK is ervoor gekozen om de gebiedscriteria in algemene termen te formuleren zodat er voldoende flexibiliteit is om bouwplannen te realiseren, een en ander in overeenstemming met de “algemene criteria” die terug te voeren zijn op de algemeen aanvaarde principes die de grondslag vormen van de architectonische kwaliteit. Immers architectonische kwaliteit is niet op voorhand in concrete criteria te “vangen”.

Bijzonder welstandsgebied

Deze gebieden hebben een lange ontstaansgeschiedenis en vormen een ruimtelijke eenheid die in de stedelijke structuur meestal duidelijk herkenbaar is. De overeenkomst tussen de panden in bouwtype, massaopbouw, architectonische schaal, maat en karakter, materiaal- en kleurgebruik is veelal kenmerkend en geven een grote mate van samenhang in het straatbeeld.

Daarnaast zijn er bebouwingslinten die bestaan uit een reeks van losstaande gebouwen en onbebouwde terreinen en in de loop der tijd zijn daarlangs de oudere hoofd- en uitvalswegen ontstaan. Vaak sluiten deze wegen aan op de oude kern of maken er deel van uit. Bebouwingslinten hebben een duidelijke functionele en visuele relatie met de route waarlangs deze zijn ontstaan. Kenmerkend voor de openbare ruimte is de afwisseling in het ruimtelijk beeld en het van oorsprong eenvoudige karakter van de inrichting. Het bebouwingsbeeld heeft in bebouwingslinten een afwisselend karakter, mede als gevolg van de verschillende periodes waarin de panden zijn ontstaan.

Uitgangspunten voor welstandstoets:

- in de structuur, de opbouw en de breedte van de bebouwing dient het oorspronkelijke ruimtelijke karakter, met als uitgangspunt kleinschaligheid, diversiteit en de historische ontwikkeling, afleesbaar te zijn.
- op plekken waar in het verleden karakteristieke panden gerealiseerd zijn met de kenmerken van een andere architectuurperiode dan genoemde “historische kernen”, dienen de kenmerken van deze architectuurperiode bij verbouw en/of renovatie uitgangspunt te zijn, zodat hierdoor de essentie van de bestaande architectuur gehandhaafd blijft.

Beoordelingscriteria:

- een bouwplan dient in eerste instantie te voldoen aan de algemene welstandscriteria.
- bij (vervangende) nieuwbouw dient de samenhangende en, indien van toepassing, gesloten karakteristiek van de gevelwand te worden gerespecteerd.
- bij bouwblokken die één stedenbouwkundig geheel vormen, zijn toevoegingen per woning ondergeschikt aan de hoofdstructuur en de ritmiek van het geheel. Hierbij is een eenmaal gerealiseerde toevoeging de standaard uitvoering voor de overige panden.
- de kapvorm en kaprichting sluiten aan bij die van de omgeving. De vormgeving van het dak dient afgestemd te worden op het karakter van het betreffende pand. Eigentijdse interpretaties van kapvormen dienen aan te sluiten bij het bestaande kappenbeeld.
- bij aanpassingen aan vrijstaande gebouwen moet de hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar zijn.
- respecteer bij nieuwbouw de maat en schaal van de gevelindeling van de naastgelegen panden.
- bij samenvoeging dient de individualiteit van de panden te worden gerespecteerd.
- bij splitsing van een pand dient de architectonische eenheid van het oorspronkelijke pand te worden gehandhaafd.
- gevelbrede puien, het achterwege laten van borstweringen en grote luifels zijn in principe niet toegestaan.
- luifels dienen in maat en vormgeving te worden afgestemd op de pui waar zij onderdeel van zijn.
- bouwmaterialen en kleuren van stucwerk of geschilderde gevels dienen te worden afgestemd op het bouw materiaal- en kleurgebruik in de omgeving.
- bij verbouw of renovatie (herstel, interpretatie of reactie) dient de kenmerkende ornamentiek te worden gerespecteerd. Detaillering van oorspronkelijke bebouwing is richtinggevend.

Kleine, veelvoorkomende bouwactiviteiten worden getoetst aan bovenstaande uitgangspunten en criteria. Het bouwplan wordt door een ambtenaar getoetst aan deze sneltoetscriteria. Voldoet het bouwplan niet aan de sneltoetscriteria of is er sprake van een bijzondere situatie waarbij twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria, dan wordt het plan voorgelegd aan de Cie BK, dan wel aan een namens de commissie gemandateerd lid.

De lijst van kleine veelvoorkomende bouwactiviteiten is in een tabel in de Nota BK opgenomen.



Normaal welstandsgebied

Naast de bebouwing in het bijzonder welstandsgebied zijn in Roermond aan het eind van de 19^{de} en in het begin van de 20^{ste} eeuw uitbreidingswijken gebouwd met een compacte woonbebouwing. De gevelarchitectuur komt met name tot uitdrukking in de vlakke straatwanden. Op de hoeken van bouwblokken komen vaak verbijzonderingen voor. De bouwblokken in de vooroorlogse gebieden hebben een sterk gesloten karakter en zijn opgebouwd uit geschakelde en twee-onder-één-kapwoningen, en in sommige gevallen uit vrijstaande woningen die geen verspringingen in de rooilijn vertonen. De bouwmassa is vrijwel altijd opgebouwd uit twee bouwlagen uitgevoerd in aardkleurig metselwerk en een zadeldak of een (geknikt) schilddak met donkere keramische pannen (rood, antraciet). Daarnaast zijn elementen als erkers, balkons en dakkapellen vaak geïntegreerd in het ontwerp en is de kap voorzien van een fors overstek en/of bijzondere detaillering. Geaccentueerde daklijsten en doorgetrokken lijsten, boven erkers en entrees, zorgen voor een sterke horizontale geleiding binnen de geschakelde bouwblokken.

De periode van de wederopbouw wordt getypeerd door een seriematige woningproductie, waarbij prefabricage een steeds grotere rol gaat spelen. Aanvankelijk blijft de vormgeving nog kleinschalig. Later, vanaf eind jaren 50, gaat dit over in steeds grootschaliger (prefab)productie.

De woongebieden die gebouwd zijn in de periode 1940-1960, deels de wederopbouwperiode, worden gekenmerkt door een orthogonaal stratenpatroon met uniforme, losstaande bebouwingstroken, waardoor de huizen en blokken rondom zichtbaar zijn. De wijken zijn ruim van opzet en hebben door de inpassing van pleinen een groen karakter. De hogere woongebouwen (portiekflats, duplexwoningen en flats) liggen aan gemeenschappelijk groen. De vrijstaande huizen en bungalows liggen veelal in een ruime tuin en hebben ieder een eigen karakter. De architectuur van de rijwoningen, middelhoog- en hoogbouw is gebaseerd op een herhaling van de woning als basiseenheid en de leesbaarheid daarvan in de compositie. De hoekwoningen zijn, op een enkel raam in de zijgevel na, gelijk aan de tussenwoningen. Langs één straat staat meestal één type woning. Bij flats bestaat de begane grond vaak uit rijen bergingen.

Daarna breekt een periode aan die wordt gekenmerkt door een grote diversiteit aan bouwstijlen. Diverse wijken hebben een eigen karakteristiek met geheel verschillende architectuur, van niet-traditioneel (jaren 30-stijl) tot neomodern (kubistisch, staal beton, glas). Per blok, straat of buurt kunnen vaak meerdere typen woningen voorkomen.

Uitgangspunten voor welstandstoets:

- behoud van een samenhangend straatbeeld door afstemming van bouwplannen op de belendende bebouwing. De accenten dienen te liggen op het behoud van samenhang in de afzonderlijke bouwblokken en de wijken als geheel.
- bij bouwblokken die één stedenbouwkundig geheel vormen zijn toevoegingen per woning ondergeschikt aan de hoofdstructuur en de ritmiek van het geheel. Hierbij is een eenmaal gerealiseerde toevoeging de standaard uitvoering voor de overige panden.

Beoordelingscriteria:

Wijzigingen dienen in overeenstemming te zijn met maat en schaal van de bestaande architectuur. Vanwege de diversiteit in architectuur geldt voor nieuwbouw een grotere ontwerpvrijheid, waarbij rekening moet worden gehouden met het karakter van de bebouwing in de omgeving.

Daarvoor zijn de onderstaande richtlijnen opgesteld:

- pas (vervangende) nieuwbouw zorgvuldig tussen de bestaande bebouwing in.
- respecteer, in geval van wijzigingen aan een woning in een rij of bij twee-onder-een-kap, de totale gevelcompositie en bij geschakelde woningen de herhaling in de gevelritmiek en de dakopbouwen.
- voer opbouwen per type, rij of blok in eenzelfde vormgeving uit.
- respecteer aanwezige/authentieke details, zoals overstekken, geaccentueerde daklijsten, erkers en balkons.
- neem bij verbouw of renovatie het oorspronkelijke materiaal- en kleurgebruik als uitgangspunt.

Buitengebied

Het landschappelijke gebied is te ervaren vanaf de randen van de bebouwing en specifiek vanaf doorzichten in het merendeels vlakke landschap. Vrije uitzichten in het landschap zijn bepalend voor de belevingswaarde en de oriëntatie binnen het gebied.

De bebouwing, met agrarische en recreatief-commerciële functie, is merendeels gerelateerd aan het open gebied en de incidentele vrijstaande oudere woningen zijn gerelateerd aan historisch patroon van wegen. De monumentale complexen en landgoederen al dan niet gekoppeld aan een kleinschalige waardevolle (natuur)landschapszone vormen bijzondere relictten van historische waarden in het buitengebied. Zowel bij monumentale panden als bij agrarische bedrijven komen bijzonder grootschalige bouwmassa's voor. Niet alleen stallen, opslagruimtes maar ook markante gebouwen ten behoeve van recreatief-commerciële functies, waaronder kleinschalig kamperen bij boerderijen met bijbehorende infrastructuur zijn opgenomen, in een basisstructuur van natuurlijk of overwegend kleinschalig bosrijk landschap. Uitzicht op deze specifieke gebouwen is door de lange zichtlijnen van invloed op de omgeving.

Uitgangspunten voor welstandstoets

Voor buitengebieden geldt dat een zorgvuldige landschappelijke inrichting vereist is. Dit houdt in dat een onderzoek van de ruimtelijke eigenschappen van het omringende landschap (hellingen, boomgroepen, zichtlijnen, historische artefacten e.d.) onderdeel moet zijn van een architectonisch ontwerp in dit gebied.

Beoordelingscriteria

Voor nieuwbouw en wijzigingen aan bestaande gebouwen geldt een ontwerp vrijheid waarbij rekening moet worden gehouden met de gewenste hoogwaardige beeldkwaliteit van de omgeving.

Daarvoor zijn de onderstaande richtlijnen opgesteld:

- afhankelijk van deze omgeving worden natuurlijke bouwmaterialen (rode baksteen, streekeigen natuursteen, gesmoorde dakpannen) toegepast
- bij gestucte of gecementeerde gevels wordt een historisch kleurenpalet, bij voorkeur in Keim-verf toegepast. Felle kleuren dienen te worden vermeden.
- plaatmateriaal en panelen dienen behoedzaam c.q. terughoudend in een ontwerp te worden toegepast. De voorkeur gaat uit naar baksteen en hout.
- bij commerciële activiteiten dient reclamevoering zorgvuldig te worden behandeld.

Beeldkwaliteitsplannen

Het beeldkwaliteitplan wordt in de context van de Nota BK opgevat als een instrument met een programmatisch/indicatieve functie: een referentiekader voor de architectonische vormgeving van bouwwerken in een bepaald gebied. Het dient dus als richtsnoer voor de architectonische vormgeving bij de welstandstoets.

Beeldkwaliteitplannen in deze zin worden vastgesteld door het college.

Beeldkwaliteitsplannen kunnen worden opgesteld voor:

- kantoorlocaties.
Kantoorlocaties zijn gebieden waar hoofdzakelijk bedrijven in de kantorensfeer zijn gevestigd. Zij zijn gevestigd in of nabij stedelijke centra, goed bereikbaar vanaf het stedelijk hoofdwegennet en voor het openbaar vervoer. Kantoren gevestigd op zogenaamde kantorenlocaties geven uitdrukking aan een zelfbewuste presentatie. Zij zijn ontworpen met grote aandacht voor de inpassing in het stedelijk beeld en voor hun architectonische verschijningsvorm.
- perifere en grootschalige detailhandelsvestigingen.
Aan de rand van grotere kernen kan grootschalige detailhandel worden gevestigd. De grotere doe-het-zelf winkels, woonwarenhuizen, alsook diverse groothandels zijn hier gevestigd.
- nieuwe bedrijvenlocaties.
Deze bedrijvenlocaties kunnen gevestigd zijn in of nabij stedelijke centra, goed bereikbaar vanaf het stedelijk hoofdwegennet en voor het openbaar vervoer

SNELTOETSCRITERIA

1. Verandering van niet ingrijpende aard.
2. Bouwen dat behoort tot het gewone onderhoud.
3. Grondgebonden bouwwerken van beperkte omvang.
4. Bijbehorend bouwwerk.
Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw of ander bouwwerk met een dak.
(hoofdgebouw is een gebouw of gedeelte daarvan dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.)
5. Kozijn, venster, raam, gevelpaneel of deur.
Omdat de opbouw en indeling van de gevel een belangrijk onderdeel is van de architectonische vormgeving van het gebouw en/of de straatwand moeten ook de kozijn- of gevelwijzigingen zorgvuldig worden ingepast. In principe mag de samenhang en de ritmiek in straatwanden niet worden verstoord door incidentele kozijn- of gevelwijzigingen.
6. Balkon.
7. Balkonhek.
8. Dakkapel.
Een dakkapel is een bescheiden uitbouw in de kap, bedoeld om de lichttoetreding te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten. Dakkapellen zijn, als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, voor het straatbeeld zeer bepalend. Voor dakvlakken die gericht zijn op het openbaar gebied geldt dat de dakkapellen moeten een ondergeschikte toevoeging zijn aan een dakvlak. Het plaatsen van een dakkapel mag dus niet ten koste gaan van de karakteristiek van de kapvorm. Daarom mag een dakkapel nooit domineren in het silhouet van het dak en moet de noklijn van het dak, afhankelijk van het straatprofiel, vanaf de weg zichtbaar blijven. Bovendien moet de ruimte tussen dakkapel en goot voldoende zijn. Bij meerdere dakkapellen op één doorgaand dakvlak dient te worden gestreefd naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn. Herhaling binnen een blok (van dezelfde architectuur/bouwstijl) kan rust en samenhang brengen. In plaats van een dakkapel kunnen ook dakramen worden aangebracht. Deze zijn minder dominant in het straatbeeld. Ook voor dakramen geldt het streven naar herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn.
9. Dakraam.
Een dakraam is een raam aangebracht in het dakvlak, waarbij de hoofdvorm van het dakvlak behouden blijft en dakbedekking rondom aanwezig is.
10. Erfafscheiding.
Een erfafscheiding is een bouwwerk, bedoeld om het erf af te bakenen van een buurerf of van de openbare weg.
11. Zonwering, rolhek, luik of rolluik bij woningen en woongebouwen.
12. Tuinmeubilair.
13. Sport- en speeltoestel.
14. Straatmeubilair.
15. Rolhek of rolluik bij andere gebouwen dan woningen en woongebouwen.
16. Zonwering bij andere gebouwen dan woningen en woongebouwen.
17. Ondergrondse bouwwerken.
18. Zonnecollector/PV element.
19. Grondkering.
20. Vlaggenmast.
21. Antenne-installatie mobiele telecom.
22. Antenne-installatie particulier/privé.
23. Bouwwerk ten behoeve van infrastructuur/openbare voorziening.
24. Bouwkeet/bouwbord of tijdelijke hulpconstructies voor een bouwactiviteit.

Ad. 1

Dit is een restcategorie voor kleinschalige bouwactiviteiten die géén ingrijpende of constructieve, stedenbouwkundige, planologische of feitelijke impact op de omgeving hebben.

Ad. 2



Met gewoon onderhoud worden de werkzaamheden bedoeld die erop gericht zijn om te behouden wat er is. In het geval er bij het vervangen van kozijnen door nieuwe kozijnen een wijziging optreedt in de detaillering, profilering of vormgeving of materialisering van het kozijn er sprake zal zijn van een bouwwerkzaamheid die het gewone onderhoud overstijgt.

Ad. 3

Met een grondgebonden bouwwerk van beperkte omvang wordt bedoeld elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren en niet groter dan 2m².

Ad. 4

Een bijbehorend bouwwerk is welstandsvrij als het bouwplan niet in grote mate afwijkt van het hoofdgebouw wat betreft schaal, maat, materiaal en kleurstelling. Met andere woorden als:

- de gevelgeleding bij benadering gelijk is aan de gevelgeleding van hoofdgebouw;
- de indeling en profielen van kozijnen bij benadering gelijk is aan die van de gevelramen en kozijnen van het hoofdgebouw.
- materiaal- en kleurgebruik van gevels, kozijnen en profielen gelijk is aan dat van de gevels, kozijnen en profielen van het hoofdgebouw.
- er geen overmaat aan detailleringen wordt toegepast, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten.
- bij tussenwoningen een eenvormige en ondergeschikte overgang door bijvoorbeeld gemetselde muur op erfgrans (muurdam) of m.b.v. scheidende penant wordt toegepast.
- de dakvorm past bij de dakvorm van het hoofdgebouw.
- bij integratie met erfafscheiding materiaal en kleurgebruik gelijk aan de erfafscheiding.

Ad. 5

Kozijn, venster, raam, gevelpaneel of deur is welstandsvrij als:

- de oorspronkelijke maatvoering van kozijn, venster, raam, gevelpaneel of deur behouden blijft.
- diepte van negge gelijk is aan de bestaande situatie.
- de oorspronkelijke profielafmetingen van het kozijn en/of het raamhout, gevelpaneel of deur behouden blijft.
- eventuele roedeverdeling alleen met authentieke roedes en niet door op de ruit bevestigde imitatieroeses wordt gerealiseerd.
- gevelopeningen niet worden geblindeerd met panelen of schilderwerk.
- materiaal- en kleurgebruik overeenkomstig de reeds aanwezige materialen en kleuren worden uitgevoerd
- van houten kozijnen worden vervangen door kunststof met renovatieprofiel.
- stalen kozijn en raamhout worden vervangen door aluminium; alleen aluminium kan de dimensionering en profilering van staal benaderen.

Ad. 6

Een balkon aan de voorgevel is welstandsvrij als deze in overeenstemming met de bouwstijl van het hoofdgebouw is ontworpen. Een balkon aan de achterzijde is welstandsvrij.

Ad. 7

Een balkonhek is welstandsvrij als deze in overeenstemming met de bouwstijl van het hoofdgebouw is ontworpen. Een balkonhek aan de achterzijde is welstandsvrij.

Ad. 8

Een dakkapel in het voor- en zijdakvlak is welstandsvrij als:

- de dakkapel gelijkvormig is aan eerder geplaatste dakkapellen op het betreffende dakvlak van het gebouw of bouwblok.
- de dakkapel een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw.
- bij meerdere dakkapellen in hetzelfde bouwblok in een regelmatige rangschikking op horizontale lijn, dus niet boven elkaar gerangschikt worden.
- bij een individueel hoofdgebouw de dakkapel gecentreerd is in het dakvlak of gelijk is aan geleding voorgevel.
- indeling en profielen van kozijnen gelijk aan die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw.

- materiaal- en kleurgebruik gevels, kozijnen en profielen gelijk aan gevels, kozijnen en profielen hoofdgebouw.
- er geen overmaat aan detailleringen wordt toegepast, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten.
- er een beperkte toepassing van dichte panelen in het voorvlak, eventueel alleen in ondergeschikte mate tussen de glasvlakken is.
- de zijwanden dakkapel in donkere kleur of in kleur van het dakvlak wordt afgewerkt

Bij een aantal afwijkende kapvormen zijn naast bovenstaande sneltoetscriteria voor de voor- en achterkant een aantal aanvullende welstandscriteria van toepassing. In geval van combinaties van verschillende dakvormen zal door de Cie BK per situatie een afweging gemaakt worden van de toelaatbare uitbreidingen.

- Zadeldak met hellingshoek kleiner dan 30 graden.
Soms geeft een zadeldak door de flauwe helling weinig tot geen gelegenheid om een dakkapel toe te passen. Door de flauwe helling wordt de bovenzijde van de dakkapel namelijk (nagenoeg) gelijk met de nok. Hierdoor worden het dakvlak en het silhouet te sterk aangetast, daarom is het plaatsen van een dakkapel op een zadeldak met een helling kleiner dan 30 graden welstandshalve ongewenst.
- Zadeldak met hellingshoek groter dan 30 graden.
De bovenstaande sneltoetscriteria voor dakkapellen zijn hier van toepassing.
- Zadeldak met wolfseind.
De beperkte maat van het wolfseind is ongeschikt voor toevoegingen. De zijdakvlakken zijn hiervoor meer geschikt, en dienen behandeld te worden als het zadeldak. Hierbij dienen de wolfseinden gerespecteerd te worden. Dakopbouwen zijn daarom niet gewenst.
- Zadeldak met vliering.
De basismaat van de vliering is te gering om een dakkapel of -opbouw te realiseren. Plaatsing hoog in het dakvlak geeft een onevenwichtig beeld. Bij deze dakvorm zijn dus geen dakkapellen op dakvlak mogelijk.
- Schild-, tent- of piramidedak.
Het karakter van deze kapvormen, met naar de nok toelopende hoekkepers, vereist een zeer beperkte afmeting van de dakkapel. Bij situering van de dakkapel dient respect te zijn voor de hoekkepers en dient minimaal één meter dakvlak Vrij te blijven, gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel.
- Mansardedak.
Een daktoevoeging aan de achterkant is toegestaan in het onderste deel van het dakvlak. Hierbij kan onderscheid gemaakt worden tussen een schuin afgedekte dakkapel en een dakkapel met plat dak. In beide gevallen dient de bovenaansluiting met het dakvlak op de knik van het dakvlak plaats te vinden.
- Lessenaarsdak.
Voor dakkapellen op lessenaarsdaken gelden dezelfde uitgangspunten als voor zadeldaken. Afhankelijk van de hoek van het dak en de nok- en goothoogte gelden verschillende regels. Wanneer de hoek kleiner is dan 30 graden is een dakkapel welstandshalve niet wenselijk. Bij eenhoek kleiner dan 45 graden is een dakkapel aanvaardbaar wanneer de hoogte onder de nok meer dan 2,70 m. meet.
- Asymmetrisch dak.
Een dakkapel hoog in het dakvlak geeft bij een asymmetrisch dakvlak een onevenwichtig beeld en is welstandshalve niet gewenst. Het advies hier is omzetten naar het andere dakvlak. In het algemeen worden dakkapellen onder in het dakvlak toegepast. Door de grootte van het dakvlak ontstaat hiermede een goed en evenwichtig beeld. Door de hoogte van het dakvlak is hier een dakkapel met een inwendige hoogte tot de verdiepingsvloer voorstelbaar.

Een dakkapel aan de achterzijde is welstandsvrij.

Ad. 9

Dakramen zijn welstandsvrij als:

- zij een ondergeschikte toevoeging zijn in een dakvlak. Het plaatsen van een dakraam mag niet ten koste gaan van de eenheid van het dakvlak.
- bij meerdere dakramen op één doorgaand dakvlak worden geplaatst in een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn. Daarbij moet de

ruimte tussen het dakraam en goot of nok voldoende zijn. Ook de onderlinge afstand tussen verschillende dakramen moet voldoende zijn om het dakvlak als eenheid te respecteren.

- zij eenvoudig en bescheiden kleurgebruik, geen opvallend en/of contrasterend kleurgebruik worden uitgevoerd

Ad. 10

Erf- of perceelsafscheidingen zijn welstandsvrij als:

- zij passen bij het karakter van de omgeving. Het buitengebied vraagt bijvoorbeeld om andere erfafscheidingen dan de woongebieden. Begroeide hekwerken en beplantingen hebben een open en vriendelijke uitstraling.
- zij zijn vervaardigd van duurzame materialen. (Geen toepassing van beton, kunststof, staal, golfplaat, damwandprofielen, rietmatten of vlechtschermen.)
- zij afgestemd zijn op erfafscheiding van belendend perceel of reeds bestaande erfafscheiding in de omgeving.
- zij niet in felle contrasterende kleuren worden uitgevoerd.

Ad. 11.

Zonwering, rolhekken, luiken en rolluiken.

Voor woningen is het toepassen van rolhekken, luiken en rolluiken vergunningsvrij gesteld mits het gebouw een monument betreft.

Ad. 12

Tuinmeubilair is welstandsvrij als het object niet hoger is dan 2,5 m.

Ad. 13

Een sport- en speeltoestel in de privésfeer is welstandsvrij als het object niet hoger is dan 2,5 m.

Ad. 14

Er is geen volledige opsomming te geven van alle bouwwerken in de openbare ruimte die te zien zijn als straatmeubilair. Van ieder bouwwerk dient afzonderlijk te worden bekeken of deze vergelijkbaar zijn gezien aard en omvang met zitbanken, plantenbakken en dergelijke, maar ook lantaarnpalen en palen ter voorkoming van ramkraken.

Ad. 15

Rolhek, luik of rolluik bij andere gebouwen dan woningen en woongebouwen zijn voorzieningen om ruiten van gebouwen tegen inbraak en vandalisme te beschermen. Deze kunnen echter de uitstraling van een pand negatief beïnvloeden en de omgeving een rommelig aanzien geven.

Ze zijn welstandsvrij als:

- zij teruggelegen zijn van de uitwendige scheidingsconstructie (pui).
of
- zij geplaatst zijn aan binnenzijde van de uitwendige scheidingsconstructie (pui) en voor minimaal 70% bestaat uit glasheldere doorkijkopeningen.
of
- plaatsing aan binnenzijde van de uitwendige scheidingsconstructie (pui) niet mogelijk is, dan aan buitenzijde gevel mits voor minimaal 90% bestaat uit glasheldere doorkijkopeningen.
- zij zijn uitgevoerd in een ingetogen kleurgebruik of kleuren harmoniërend met gevel.
- de rolkasten, geleidingen en rolhekken in de gevel zijn ingepast.

Ad. 16

Zonwering bij andere gebouwen dan woningen en woongebouwen is welstandsvrij mits het bouwplan een monument betreft.

Ad. 17

Ondergrondse bouwwerken zijn welstandsvrij

Ad 18.

Een zonnecollector/PV element dient voor energieopwekking.

Dit instrument is welstandsvrij als:

- dit zorgvuldig vormgegeven en geplaatst wordt, bij voorkeur geïntegreerd in het gebouw.
- geen losse elementen zijn toegevoegd.



- bij meerdere collectoren deze op één doorgaand dakvlak een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn worden geplaatst.
- de kleur in overeenstemming is met het achterliggende dakvlak of anders zwart, antraciet of donker grijs.

Ad. 19

De grondkering is welstandsvrij.

Ad. 20

De vlaggenmast is welstandsvrij.

Ad. 21

Antenne-installatie mobiele telefoon is welstandsvrij als:

- de installatie een ondergeschikt element is ten opzichte van de omringende bebouwing.
- in een terughoudende kleurstelling wordt uitgevoerd.

Ad. 22

Antenne-installatie particulier/privé is welstandsvrij

Ad. 23

Bouwwerken ten behoeve van infrastructuur/openbare voorziening zijn welstandsvrij.

Ad. 24

Bouwkeet/bouwbord of hulpconstructies zijn welstandsvrij .