



# WELSTANDSNOTA BERNHEZE

*Regels ter bescherming van cultuurhistorie*





## Inhoudsopgave

1. Inleiding – waarom nieuw welstandsbeleid	
- Toegankelijkheid	3
- Totstandkoming	3
- Leeswijze	4
2. Welstandsbeleid – hoe gaan we dat regelen	
- Welstandsstandstoets	5
- Gebieden zonder welstandstoets	6
- Welstandsgebieden	6
- Beeldkwaliteitplan	7
- Reclame-uitingen	7
- Welstandscommissie	7
3. Welstandscriteria – welke regels gelden waar	
- Het agrarisch cluster	8
- Het dorpscentrum	10
- Woningbouw uit de wederopbouwperiode	12
4. Algemene regels – welke regels gelden er nog meer	
- Algemene welstandsregels over beeldkwaliteitplannen	14
- Algemene welstandsregels over reclame-uitingen	14
5. Achtergronden - Overige welstandsthema's	
- Welstand en vergunningverlening	20
- Welstand en het bestemmingsplan	21
- Welstand en de monumenten	21
- Welstand en de excessenregeling	22

## Bijlagen

1. Welstandskaat
2. Welstandsfolder
3. Regels voor beeldkwaliteitplannen
4. Enquêtes 'Welstandsvrij Bouwen in Bernheze'
5. Onderzoek cultuurhistorisch waardevolle gebieden



## 1. Inleiding

### *Waarom nieuw welstandsbeleid*

De aanleiding van de nieuwe welstandsnota is de wens om de regeldruk voor inwoners en bedrijven in Bernheze te verminderen. Dit doen we door de welstandstoets voor grote delen van de gemeente af te schaffen. De nota regelt uitsluitend hetgeen wat noodzakelijk wordt geacht. De administratieve en bestuurlijke lasten worden hierdoor beperkt. Ook wordt de keuzevrijheid voor inwoners en bedrijven vergroot.

In de gemeente Bernheze worden veel gebieden welstandsvrij. Voor enkele locaties blijft welstandstoezicht wel van toepassing. Dit geldt voor cultuurhistorische waardevolle gebieden die het bijzondere karakter van Bernheze bepalen. Voor nieuwe ontwikkelingen, zoals de bouw van een woonwijk, kunnen beeldkwaliteitplannen worden opgesteld. De beeldkwaliteitplannen gelden tijdens de bouw van de woonwijk. Na realisatie van de wijk verliest het beeldkwaliteitplan haar status en wordt het woongebied welstandsvrij. De welstandsregels voor reclame-uitingen blijven gelden om wildgroei aan reclames te voorkomen.

### **Toegankelijkheid**

We willen het welstandsbeleid voor iedereen toegankelijk maken. Het nieuwe welstandsbeleid is eenvoudig, compact en regelt alleen het hoogstnoodzakelijke. Het volledige welstandsregime is bondig verwoord en overzichtelijk in beeld gebracht in een folder. In deze welstandsfolder vind je alle welstandsregels voor de welstandsgebieden. De welstandsnota staat op [www.bernheze.org](http://www.bernheze.org) en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) zijn zowel de bestemmingsplanregels als de welstandsregels op te zoeken.

### **Totstandkoming**

In het bestuursprogramma 'Ruimte en kansen voor iedereen' nam het college zich voor om de welstandstoets geheel of gedeeltelijk af te schaffen om de regeldruk te vermin-



deren. De gemeenteraad besloot op 25 september 2014 dat de welstandstoets wordt afgeschaft, maar dat monumenten, beschermde dorpsgezichten en cultuurhistorisch erfgoed, indien gewenst of noodzakelijk beschermd moeten worden.

In de Woningwet is de verantwoordelijkheid voor het gemeentelijke welstandsbeleid expliciet neergelegd bij de gemeenteraad. In artikel 12a lid 1 van de Woningwet staat dat de gemeenteraad de welstandsnota vaststelt. Bij deze vaststelling worden de resultaten van de inspraak meegewogen. Inwoners van Bernheze krijgen via de inspraakprocedure, zoals vastgelegd in de gemeentelijke inspraakverordening, vooraf de gelegenheid om op de inhoud van het beleidsvoorstel te reageren.

Bij de voorbereiding van de nieuwe welstandsnota zijn de inwoners en architecten uit Bernheze geraadpleegd. We vroegen de mening aan inwoners die recent een bouwvraag indienden en lokale architecten. In de enquête Welstandsvrij bouwen in Bernheze kwamen verschillende welstandsaspecten aan de orde. De uitkomst van de enquête is dat zowel de inwoners als de architecten een lichte voorkeur hebben voor het afschaffen van de welstandstoets. De inwoners vinden keuzevrijheid belangrijk. Ruim 75% van zowel de architecten als inwoners vindt dat cultuurhistorisch waardevolle gebieden beschermd moeten worden.

## Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft het welstandsbeleid op hoofdlijnen. In hoofdstuk 3 zijn de welstandscriteria beschreven voor de welstandsgebieden. Dit is het concrete toetsingskader voor de welstandsc commissie. Deze welstandscriteria gelden niet voor de welstandsvrije gebieden. In hoofdstuk 4 staan de algemene regels over welstand waaronder de regels over reclamevoering. Hoofdstuk 5 belicht de relatie met de vergunningverlening, bestemmingsplannen, monumenten en het handhavingsbeleid. In de bijlagen zijn de welstandsk kaart, de regels voor beeldkwaliteitplannen en het onderzoek naar cultuurhistorisch waardevolle gebieden opgenomen.



## 2. Welstandsbeleid

### *Hoe gaan we dat regelen*

Vanaf 8 oktober 2015, na vaststelling van de *Welstandsnota Bernheze – Regels ter bescherming van cultuurhistorie* door de gemeenteraad van Bernheze en publicatie, gaan de nieuwe welstandsregels uit deze nota in. De oude regeling, de welstandsnota gemeente Bernheze van 27 mei 2004, wordt tegelijkertijd ingetrokken. Bouwaanvragen in welstandsvrije gebieden worden dan niet meer getoetst aan welstandsregels. De vergunningplichtige bouwwerken die niet in welstandsvrije gebieden liggen worden getoetst aan de welstandscriteria uit deze nota. Deze welstandscriteria staan in hoofdstuk 3.

Bouwwerken die zijn opgericht vóór de inwerkingtreding van de Welstandsnota Bernheze worden niet achteraf aan de welstandscriteria getoetst. Een nieuwe aanvraag wordt beoordeeld aan de geldende welstandsnota. Het moment van indienen is bepalend of de aanvraag onder het oude of nieuwe welstandsregime valt.

### **Welstandstoetsing**

De gemeente kan sinds 2013, na de komst van de KAN-bepaling, zelf bepalen hoe zij de welstandstoetsing uitvoert. Het welstandstoezicht mag gedifferentieerd worden naar gebied, zone, type bouwplan etc. Ook kan de gemeente er voor kiezen de welstandstoetsing in gebieden te laten vervallen.

De gemeente Bernheze kiest ervoor om alleen een welstandstoets uit te voeren in een aantal specifieke gebieden. Er gelden welstandseisen voor de cultuurhistorisch waardevolle gebieden. Deze gebieden liggen verspreid in de vijf dorpskernen en het buitengebied. In deze gebieden is cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in een hoge concentratie aanwezig. Daarmee hebben ze een ruimtelijk-culturele en beeldbepalende waarde.



Bouwaanvragen van inwoners en bedrijven in Bernheze worden aan het welstandsbeleid getoetst. Als de aanvraag in een welstandsgebied valt dan wordt de bouwaanvraag getoetst aan welstand. De verschillende welstandsgebieden staan op de welstandskaat. De regels die horen bij de welstandsgebieden zijn te vinden onder 'welstandscriteria' in hoofdstuk 3. De bouwaanvraag wordt niet getoetst aan welstand, als deze in welstandsvrij gebied ligt. Uitzondering hierop maken bouwwerken die vallen onder de algemene regels. Dit kunnen reclame-uitingen zijn of nieuwbouwwoningen die in een beeldkwaliteitplan liggen. De algemene regels voor welstand staan in hoofdstuk 4 omschreven en gaan over het reclamebeleid en het beeldkwaliteitplan.

### **Gebieden zonder welstandstoets**

Voor de welstandsvrije gebieden is er geen welstandstoets van toepassing. Ruimtelijk worden deze initiatieven alleen getoetst aan het bestemmingsplan. Voor de welstandsvrije gebieden geldt geen repressieve toets of excessenregeling. Indien het bouwplan in strijd is met redelijke eisen van welstand wordt hier niet tegen opgetreden.

### **Welstandsgebieden**

Voor die gebieden waar welstand geldt, kiest Bernheze ervoor om deze toetsing zo concreet mogelijk te maken. De welstandscriteria komen voort uit de gebiedsbeschrijving en waardering uit het onderzoek Inventarisatie Cultuurhistorisch Waardevolle Gebieden van Monumentenhuis. Bij het beoordelen van de bouwaanvraag moeten de welstandscriteria in acht worden genomen. De welstandscommissie toetst aan de welstandscriteria uit hoofdstuk 3 en de beschrijving en waardering uit de 'Inventarisatie cultuurhistorisch waardevolle gebieden' zoals die is opgenomen in bijlage 3.

### **Het beeldkwaliteitplan**

Het beeldkwaliteitplan is een instrument dat kan worden ingezet ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van een nieuwbouwwijk. De regels uit een beeldkwaliteitplan gelden tijdens de ontwikkelfase. Omdat Bernheze kiest voor welstandsvrij zullen de regels voor welstand vervallen als de woningbouwontwikkeling voltooid is. Zo kan er tijdens de bouw gestuurd worden op de gewenste beeldkwaliteit, maar gelden er na realisatie geen welstandsregels, bijvoorbeeld voor verbouwingen.



Een bouwaanvraag die in een gebied met een beeldkwaliteitplan ligt, wordt getoetst aan de welstandscriteria uit dit beeldkwaliteitplan. De welstandscommissie voert deze toetsing uit. De werkwijze bij toetsing aan een beeldkwaliteitplan staat omschreven in hoofdstuk 4. De eisen die we stellen aan een beeldkwaliteitplan staan in bijlage 2.

## **Reclame-uitingen**

Reclame is niet meer weg te denken uit het hedendaagse straatbeeld. Het doel van reclame is om op te vallen en zo potentiële klanten over te halen tot aanschaf van producten en diensten. De reclamevoering zal onder druk van concurrentie steeds groter en opzichtiger worden. In deze welstandsnota staan daarom duidelijke regels om wildgroei te voorkomen.

We onderscheiden plaatsgebonden en niet-plaatsgebonden reclame. De niet-plaatsgebonden reclame heeft tot doel de consumptie van producten te bevorderen. Het doel van plaatsgebonden reclame is om de herkenbaarheid van een winkel of bedrijf te vergroten. Met de niet-plaatsgebonden reclame wordt zeer terughoudend omgegaan. De regels voor plaatsgebonden reclame staan in hoofdstuk 4, algemene welstandsregels.

## **Welstandcommissie**

De welstandscommissie toetst een bouwaanvraag aan de welstandscriteria in de welstandsgebieden, een beeldkwaliteitplan en regels voor reclamevoering. De welstandscommissie adviseert het college van Burgemeester en wethouders. De samenstelling en de werkwijze van de welstandscommissie is omschreven in Bijlage 9, Reglement van orde van de welstandscommissie van de Bouwverordening Bernheze 2012.

### 3. Welstandscriteria

#### *Welke regels gelden waar*

De welstandscriteria gaan over de uiterlijke verschijningsvorm van bouwwerken en bouwkundige objecten. De welstandscriteria in deze nota richten zich op specifieke gebiedskwaliteiten. De welstandscriteria zijn dan ook niet algemeen van aard maar specifiek en gericht op de aanwezige cultuurhistorische waarden in een gebied. Er zijn in deze nota 15 gebieden aangewezen waar welstandseisen gelden.

De welstandseisen zijn samengebracht in 3 gebiedstypen:

1. Het agrarisch cluster
2. Het historisch dorpscentrum
3. De woningbouw uit de wederopbouwperiode

#### Het agrarische cluster

Het agrarische cluster kent een agrarische oorsprong en is vaak ontstaan aan een belangrijke weg of kruising van wegen. De clusters ontstonden op de hogere gronden, op de overgang naar lager en natter gebied. De meest voorkomende en karakteristieke bebouwing is de langgevelboerderij. In de langgevelboerderij zijn alle functies onder één dak ondergebracht. Deze boerderij heeft een vaste opbouw. Het woongedeelte ligt op de kop. Daarachter liggen de stal en de schuur. De ingangen tot de verschillende delen liggen traditioneel aan de lange gevel. In Bernheze is een mix te zien van boerderijen met de ingang op aan lange gevel en op de kop. In de loop van de tijd zijn er veel variaties ontstaan. De boerderijen uit de 19<sup>e</sup> eeuw of uit het interbellum en wederopbouwperiode zijn uiteraard verschillend. De overeenkomsten zijn sterker dan de verschillen. De langgevelboerderij is functionele bebouwing, gericht op doelmatig en veelzijdig agrarisch gebruik. Dit uit zich in een eenvoudige opzet en sobere detaillering.





## Welstandscriteria Het agrarische bebouwingscluster

Welstandscriteria		
hoofdaspecten	Type bebouwing	Grote vrijstaande woning of twee-onder-één kapwoning (niet geschakeld)
	Plaatsing, situering, oriëntatie	Afstand tot de voorste perceelsgrens varieert. Object staat op een ruim perceel
	massaopbouw	1 laag met kap, dakhelling > 40°, lage goot tot 4 meter.
	gevelopbouw	Eenvoudig en evenwichtig, verdeling naar gebruik
	Materiaalgebruik (hoofdvlakken)	Baksteen en pannendak of riet. Incidenteel worden hout of moderne materialen toegepast.
	Kleurgebruik (hoofdvlakken)	Gedekte kleuren in naturel, rood of aarde tinten
deelaspecten	Samenstelling massa	Enkelvoudig; eventueel met een ondergeschikte dwarsmassa
	gevelindeling	Traditioneel
	Plasticiteit gevel	Beperkt
detailaspecten	Materiaalgebruik (onderdelen)	Kozijnen: 1 materiaal toepassen voor het hele gebouw Ondergeschikte delen: verschillende materialen
	Kleurgebruik (onderdelen)	Passend bij het pallet van de hoofdvlakken
	Detailering	Eenvoudig en sober
Specifieke aspecten *	Bijgebouwen	Gesitueerd nabij hoofdgebouw, geen dakkapellen
	Erfafscheiding	Erfafscheiding bestaat uit hagen en/of erfbeplanting
	Tuin	Functioneel erf. Rationele indeling met moestuin, siertuin, boomgaard en hakhoutbosje met inheemse soorten

\* specifieke aspecten worden licht beoordeeld, de onderdelen kunnen bijdragen aan een betere landschappelijke inpassing.

## Het historisch dorpscentrum

De dorpen hebben een agrarische oorsprong. Door de strategische ligging hebben deze nederzettingen zich ontwikkeld tot dorp. In het dorp is een concentratie van wonen aanwezig. Het dorpscentrum was de geschikte plaats voor grotere gebouwen voor religieuze en maatschappelijke functies zoals een school, raadhuis, kerk enz. De agrarische oorsprong is in de kernen van Bernheze nog duidelijk te herkennen door de aanwezigheid van boerderijen in de dorpsstructuur. De weide- en akkervelden om de boerderijen zijn in de loop van de tijd volgebouwd. Aan het dorpslint is zo bebouwing ontstaan met een mix van bouwstijlen en uit verschillende tijdsperiodes. De concentratie van bebouwing in de dorpscentra begon rond de vorige eeuwwisseling. Tot halverwege de 20<sup>ste</sup> eeuw was de dorpsontwikkeling gericht op het concentreren van bebouwing aan bestaande dorpslinten.



## Welstandscriteria Het historische dorpscentrum

	Welstandscriteria	
hoofdaspecten	Type bebouwing	Lintbebouwing, voornamelijk vrijstaande bebouwing en een enkele twee-onder-één kapwoning
	Plaatsing, situering, oriëntatie	Verspringende rooilijn, variërende afstanden tot de zijdelingse perceelsgrens. Maatschappelijke of religieuze bebouwing staat meestal verder naar achteren en vrij op het perceel.
	massaopbouw	Woningen bestaan uit één of twee lagen met kap; overige (gemengde) bebouwing is vaak meerlaags en in gevallen plan afgedekt.
	gevelopbouw	Mix van neostijlen en traditionalisme
	Materiaalgebruik (hoofdvlakken)	Baksteen en pannendak. Incidenteel een rietbedekte boerderij. Incidenteel worden moderne materialen toegepast. Spiegelende materialen voor de daken zijn niet toegestaan.
	Kleurgebruik (hoofdvlakken)	Gevels met gedekte kleuren in naturel, rood of aarde tinten. Dak hoofdzakelijk met antraciete pannen.
deelaspecten	Samenstelling massa	Enkelvoudig, eventueel met een ondergeschikte dwarsmassa
	gevelindeling	Traditioneel
	Plasticiteit gevel	Ondergeschikt aan de hoofdmassavorm
detailaspecten	Materiaalgebruik (onderdelen)	Kozijnen: één materiaal toepassen voor het hele gebouw Ondergeschikte delen: verschillende materialen
	Kleurgebruik (onderdelen)	Passend bij het pallet van de hoofdvlakken
	Detailering	Uitgebreide decoratieve detailering aan maatschappelijke of religieuze bebouwing en luxere dorpsvilla's. Bebouwing met een agrarische oorsprong weinig gedetailleerd.
Specifieke aspecten *	Bijgebouwen	Gesitueerd nabij hoofdgebouw, geen dakkapellen

## De woningbouw uit de wederopbouwperiode

Tijdens de wederopbouwperiode na de tweede helft van de 20<sup>ste</sup> eeuw, zijn in Bernheze de eerste planmatige uitbreidingen gerealiseerd. De woningbouwplannen liggen dan niet meer aan het dorpslint. De woningbouw heeft een planmatige opzet en er wordt voor het eerst seriematig gebouwd. De ontwikkelingen zijn nog steeds kleinschalig. De woningen hebben een traditionalistische architectuur, naar voorbeeld van de dan populaire Delftse school. Bij sommige gebouwen zijn invloeden van de Bossche school te zien.



## Welstandscriteria: Woningbouw in de wederopbouwperiode

	Welstandscriteria	
hoofdaspecten	Type bebouwing	Planmatige opzet, 1. Geschakelde rijwoning aan de Kerkstraat, Molenstraat en Wilhelminalaan 2. Ruime tweekappers aan de Hoogstraat
	Plaatsing, situering, oriëntatie	1. Direct aan de straat of een kleine voortuin, diepe achtertuin 2. In de rooilijn met een ruime voortuin
	massaopbouw	1. één laag met kap 2. twee lagen met kap
	gevelopbouw	Traditionele opzet, op plekken vlaamse gevel
	Materiaalgebruik (hoofdvlakken)	Baksteen en pannendak
	Kleurgebruik (hoofdvlakken)	1. Gevels lichte aarde en roodtinten en rode dakpannen 2. Gevels in donkere aardetint en antraciete dakpannen
deelaspecten	Samenstelling massa	Geschakelde bouwmassa met tussenbouw, Eenvoudige hoofdvorm met aanbouwen als entree, dakkapel
	gevelindeling	Traditioneel
	Plasticiteit gevel	Beperkt
detailaspecten	Materiaalgebruik (onderdelen)	verschillende materialen; spiegelende materialen voor de daken zijn niet toegestaan.
	Kleurgebruik (onderdelen)	Passend bij het pallet van de hoofdvlakken
	Detailering	Karakteristieke elementen als rollagen, luiken, siersteen en decoratief gebruik van natuursteen of beton
Specifieke aspecten *	Bijgebouwen	Bijgebouw ontworpen in samenhang met het hoofdgebouw
	Tuin	Diepe achtertuinen en kleine voortuinen

\* specifieke aspecten worden licht beoordeeld.

## 4. Algemene Regels

### *Welke regels gelden er nog meer*

#### **Algemene welstandsregels over beeldkwaliteitplannen**

Het beeldkwaliteitplan vormt een belangrijk instrument voor de kwaliteitbewaking van ruimtelijke plannen. Het beeldkwaliteitplan regelt het uiterlijk van de gebouwen en de openbare ruimte. Dit instrument kan worden ingezet bij nieuwe ontwikkelingen. Ondanks dat Bernheze kiest voor welstandsvrij willen we de mogelijkheid behouden om te sturen op ruimtelijke kwaliteit bij nieuwbouwontwikkelingen. De gemeente kan met het beeldkwaliteitplan toezien dat afspraken met bouwpartijen over de ruimtelijke kwaliteit worden nagekomen. Bij iedere nieuwbouwontwikkeling beslist de raad of er welstandscriteria moeten gelden door wel of geen beeldkwaliteitplan vast te stellen.

Als een beeldkwaliteitplan wordt opgesteld voor een ruimtelijke ontwikkeling dan komen de welstandscriteria in dat plan. In bijlage 2 wordt omschreven aan welke regels het beeldkwaliteitplan moet voldoen en hoe dit plan tot stand komt.

#### **Algemene welstandsregels over reclame-uitingen**

De regels voor reclamevoering gelden niet alleen in de welstandsgebieden maar voor de hele gemeente. De reclameregels sluiten aan bij de regels uit de welstandsnota 2004. Deze regels geven voldoende mogelijkheden aan inwoners en bedrijven om herkenbaar te zijn in het straatbeeld. Reclame-uitingen die niet-plaatsgebonden zijn worden geweerd.

Omdat de regels voor reclame-uitingen worden gecontinueerd is het aanpassen van aanwezige reclames niet nodig. Het straatbeeld zal ook niet veel wijzigen. Voor het woongebied, centrumgebied, buitengebied, bedrijfsterreinen, en sportterreinen gelden verschillende regels. De regels voor reclame-uitingen worden per deelgebied beschreven.

## Woongebieden

In de woongebieden wordt terughoudend omgegaan met reclames. Alleen bij woningen met een aan huisgebonden beroep en bedrijven met een positieve bestemming worden reclame-uitingen in beperkte mate toegestaan.

### Toetsingstabel woongebieden

	Aan de gevel	Vrijstaand
Regels voor reclamevoering in een woongebied	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geen reclame-uitingen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geen reclame-uitingen</li> </ul>
Regels voor reclame voor een aan huis gebonden beroep	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximale oppervlakte 0.40 m<sup>2</sup></li> <li>• Alleen naam en aard van het bedrijf met eventueel openingstijden, en/of een vignet</li> <li>• Bevestigen tegen de gevel op of net boven begane grondniveau. Haaks op de gevel is niet toegestaan. Boven de dakrand uitstekend is eveneens niet toegestaan.</li> <li>• Reclame uiting t.p.v. bedrijfstoegang.</li> <li>• Ingepast in de gevelcompositie</li> <li>• Aanlichten van de reclametekst mag maar geen lichtreclame.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alzijdige zorgvuldige vormgeving en logische plaatsing.</li> <li>• Maximaal oppervlak 0,4 m<sup>2</sup>.</li> <li>• Hoogte maximaal 1.5 m. boven maaiveld.</li> <li>• Aanlichten van de reclametekst mag maar geen lichtreclame.</li> </ul>
Regels voor reclame voor bedrijfsbebouwing	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geen merkreclame, alleen mogelijk indien het bedrijf slechts één merkproduct verkoopt</li> <li>• Per 10 meter gevelbreedte aan straatzijde is 1 m<sup>2</sup> reclame mogelijk.</li> <li>• Per gebouw maximaal 1 reclametekens gelijktijdig zichtbaar.</li> <li>• Bij een grotere gevelbreedte dan 15 m zijn twee reclametekens mogelijk.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alzijdige zorgvuldige vormgeving en logische plaatsing.</li> <li>• Maximaal oppervlak 0,5 m<sup>2</sup>.</li> <li>• Hoogte maximaal 2.25 m. boven maaiveld.</li> <li>• Aanlichten van de reclametekst mag maar geen lichtreclame.</li> </ul>

- Ingepast in de gevelcompositie.
- Bevestigen tegen de gevel op of net boven begane grondniveau. Haaks op de gevel is niet toegestaan. Boven de dakrand uitstekend is eveneens niet toegestaan.
- Aanlichten van de reclametekst mag maar geen lichtreclame.

### Sportterreinen

Een sportterrein of een gelijk te stellen maatschappelijke functie als de scouting of een visvereniging liggen vaak tegen of in het buitengebied. De ligging in een groene omgeving maakt terughoudendheid met reclamevoering geboden. Naamsreclame en aanduidingen voor de vindbaarheid van het complex zijn wel mogelijk.

### Toetsingstabel sportterrein

	Tegen de gevel	vrijstaand
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (Licht)reclame maximaal 1 m<sup>2</sup>, aangebracht tegen de gevel van het clubgebouw.</li> <li>• Haaks op de gevel is niet toegestaan. Boven de dakrand uitstekend is eveneens niet toegestaan.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uniform systeem voor bewegwijzering en naamsaanduiding.</li> <li>• Reclame uitingen richten op het complex en achterzijde donker.</li> <li>• Hoogte max. 1.2 m. boven maaiveld.</li> <li>• Geen lichtreclame</li> </ul>

### Centrumgebieden

In de centrumgebieden zijn ruimere mogelijkheden voor reclamevoering aanwezig. Het centrumgebied is de herkenbaarheid van winkels belangrijk. In het centrumgebied kan de reclamevoering hand over hand toenemen door onderlinge concurrentie.



### Toetsingstabel centrumgebied

	Tegen de gevel of luifel	Vrijstaand
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Per 10 m. straatgevel max. 2 reclametekens.</li> <li>• Breedte max. 60% van de winkelbreedte, de max. breedte kan worden vergroot als dit past in de gevelcompositie.</li> <li>• Per 6 m straatgevel 1 lichtbak van max. 0,75 m2 loodrecht op de gevel.</li> <li>• Per gebouw van minder dan 10 m. gevelbreedte slechts één reclametecken gelijktijdig zichtbaar per straatgevel.</li> <li>• Reclamevoering op de begane grond of net daarboven.</li> <li>• Ingepast in de gevelcompositie.</li> <li>• De reclame mag niet uitsteken boven de dakrand en / of luifel, tenzij dit past in de gevelcompositie.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Max. 1 vrijstaand reclamebord van 0.75 m2.</li> <li>• Maximale hoogte 1.2 m. boven maaiveld.</li> <li>• Alzijdige zorgvuldige vormgeving en logische plaatsing.</li> </ul>

### Bedrijventerrein

De reclamevoering op een bedrijventerrein is vooral gericht op de herkenbaarheid of vindbaarheid van het bedrijf en in mindere mate op naamsbekendheid. Daarom is hier meer reclame toegestaan. Door de grotere schaal van de gebouwen en het functionele karakter wordt meer en grotere reclame-uitingen toegestaan. Uitgangspunt blijft dat de reclame op een logische plaats wordt aangebracht en afgestemd op de massa en gevelopzet. Reclamevoering kan vormgegeven worden als onderdeel van het architectuurbeeld. In dit geval kan het gewenst zijn om meer reclame toe te staan dan in de regels is opgenomen. Welstand kan in dat geval gemotiveerd afwijken van de maximale afmetingen in de toetsingstabel.

Toetsingstabel bedrijventerrein			
Plaatsing	Tegen de gevel	Op dakrand	Vrijstaand
Maximale afmeting	<ul style="list-style-type: none"> <li>5% geveloppervlakte en max. 10 m<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>3% geveloppervlakte en max. 5 m<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>3 m<sup>2</sup>.</li> </ul>
Maximale lengte	<ul style="list-style-type: none"> <li>gevelbreedte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>50% gevelbreedte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Max 2 m.</li> </ul>
Maximale breedte	<ul style="list-style-type: none"> <li>2 m.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>0.8 m.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>---</li> </ul>
Maximale hoogte	<ul style="list-style-type: none"> <li>N.v.t.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>---</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Max 3 m. boven maaiveld.</li> </ul>
Aantal	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 per naar de straat gekeerde gevel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 per naar de straat gekeerde gevel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 bij de toegang</li> </ul>
Nadere eisen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vormgeving, afmetingen en plaatsing afgestemd op gevelopzet.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Losse tekens</li> <li>Alzijdige zorgvuldige vormgeving</li> <li>Zorgvuldig materiaalgebruik</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geplaatst bij toegang</li> <li>Alzijdige zorgvuldige vormgeving</li> <li>Zorgvuldig materiaalgebruik</li> </ul>

### Buitengebied

In het buitengebied zijn we terughoudend met reclames. De reclame-uitingen passen slecht in het landschappelijke en groene karakter van de omgeving. Bij agrarische en niet agrarische bestemmingen zijn bescheiden reclames mogelijk op het erf en aan de gevel. Felle kleuren en schreeuwende kleurcombinaties worden geweerd. Op agrarische percelen is geen reclame toegestaan. Lichtreclames zijn niet toegestaan, met uitzondering van lichtreclame aan de gevel bij niet agrarische bestemming.

### Toetsingstabel buitengebied

	Tegen de gevel	Vrijstaand op bouw- perceel	Onbebouwd perceel
Agrarische bestemming	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Max. 1 naamsoverlappendheid.</li> <li>• Max 3% van het geveleppervlak en max. 2,5 m<sup>2</sup>.</li> <li>• Logische plaatsing bij toegang.</li> <li>• Vormgeving, afmetingen en plaatsing afgestemd op geveleppervlak.</li> <li>• Haaks op de gevel is niet toegestaan. Boven de dakrand uitstekend is eveneens niet toegestaan.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geen reclame behalve 'te koop' bordjes.</li> <li>• Logische plaatsing bij toegang.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geen reclame toegestaan.</li> </ul>
Niet agrarische bestemming	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Max. 1 per naar de straat gekeerde gevel</li> <li>• Max 5% van het geveleppervlak en max. 4 m<sup>2</sup></li> <li>• Max. 1 lichtreclame met max. opp. 1 m<sup>2</sup>.</li> <li>• Vormgeving, afmetingen en plaatsing afgestemd op geveleppervlak.</li> <li>• Haaks op de gevel is niet toegestaan. Boven de dakrand uitstekend is eveneens niet toegestaan.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Max. 1m<sup>2</sup> per object en 2 m<sup>2</sup> totaal.</li> <li>• Max. hoogte 2,5 m. boven maai-veld.</li> <li>• Max. 2 borden per terrein.</li> <li>• Geen lichtreclame.</li> <li>• Logische plaatsing bij toegang.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Max 0.5 m<sup>2</sup></li> <li>• Max hoogte 1.25 m.</li> <li>• Max 1 bord per terrein.</li> <li>• Geen verlichte reclame.</li> </ul>



## 5. Achtergronden

### *Overige welstandsthema's*

#### **Welstand en vergunningverlening**

Een bouwaanvraag wordt getoetst aan het bouwbesluit, het bestemmingsplan en welstand. De welstandsnota maakt veel gebieden welstandsvrij. In deze gebieden wordt er niet meer getoetst op het uiterlijk van gebouwen en bouwwerken. De toets aan het bouwbesluit en het bestemmingsplan blijft bestaan.

Niet de gehele gemeente is welstandsvrij. De welstandsnota bevat regels voor 15 welstandsgebieden. De welstandscommissie toetst een bouwaanvraag aan deze regels. Er wordt dus niet getoetst of een bouwwerk mooi of lelijk is. De toetsing richt zich op de specifieke (cultuurhistorische) kwaliteit van een gebied of de gewenste beeldkwaliteit in geval van een nieuwbouwontwikkeling.

Als een bouwplan vergunningsplichtig is en ligt in een welstandsgebied of beeldkwaliteitplan, dan vindt er een welstandstoets plaats. Bij de welstandstoets worden de welstandscriteria uit hoofdstuk 4 gehanteerd. De welstandstoets maakt dan onderdeel uit van de omgevingsprocedure.

Na de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) zijn de regels voor vergunningsvrij bouwen verruimd. Vergunningsvrije bouwwerken worden niet getoetst aan welstand. In de Wabo en Bor staan bouwactiviteiten die vergunningsvrij zijn, als er geen welstandsregels voor gelden. Deze bouwactiviteiten zijn:

1. een bijgebouw in het achtererfgebied op een afstand minder dan 1 meter van het openbaar gebied,
2. dakramen aan de voorzijde of een naar openbaar gebied gekeerd dakvlak,
3. een erfafscheiding niet hoger dan 2 m. en op een afstand minder dan 1 meter van het openbaar gebied,
4. dakkapellen in het voordakvlak.



In welstandsgebieden zijn de bovenstaande bouwactiviteiten vergunningsplichtig. In het welstandsvrij gebied zijn deze bouwactiviteiten vergunningsvrij. Als er een beeldkwaliteitplan geldt dan gelden de welstandscriteria uit dit beeldkwaliteitplan en worden deze bouwwerken mogelijk getoetst door welstand.

De welstandscommissie geeft advies aan het college van burgemeester en wethouders. De afwijking wordt gemotiveerd en teruggekoppeld aan de welstandscommissie. Het college kan afwijken van het welstandsadvies als;

- er zwaarwegende economische of maatschappelijke belangen spelen,
- andere wetgeving hierom vraagt, bijvoorbeeld in het kader van brandveiligheid of milieu-eisen.

## **Welstand en het bestemmingsplan**

Een omgevingsvergunning wordt getoetst aan de bouwregels uit het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan legt de positie, maximale oppervlakte en maximale inhoud vast van een bouwplan. Het welstandsbeleid gaat over de wijze waarop dit bouwvolume wordt vormgegeven. Het welstandsadvies mag de bouw mogelijkheden niet beperken. Wanneer er sprake is van een verschil tussen deze toetsingen, hebben de regels uit het bestemmingsplan voorrang.

## **Welstand en monumenten**

De gemeente Bernheze kent 142 gemeentelijke monumenten en rijksmonumenten. Voor verbouwplannen aan een monument is een monumentenvergunning nodig. Het college van burgemeester en wethouders verleent de vergunning. De monumentencommissie adviseert bij de vergunningverlening. Dit advies is gebaseerd op de Monumentenwet en andere beleidsdocumenten gericht op monumenten.

We willen voorkomen dat bouwplannen dubbel getoetst worden. De verbouwplannen waar een monumentenvergunning voor nodig is, worden door de monumentencommissie getoetst. Deze bouwplannen worden niet aan de welstandscriteria getoetst of aan de welstandscommissie voorgelegd.



## Handhaving en de excessenregeling

De gemeente Bernheze kiest voor een grotendeels welstandsvrij grondgebied. In het welstandsvrije gebied kan er dus niet handhavend worden opgetreden op basis van 'redelijke eisen van welstand' om de eenvoudige reden dat er geen welstandsregels gelden. De gemeente Bernheze maakt ook geen gebruik van een excessenregeling of repressieve toets. Ook niet in die gebieden waar welstandsregels of beeldkwaliteitsregels gelden. Het bestaande handhavingsinstrumentarium biedt voldoende mogelijkheden om bouwwerken binnen de welstandsregels te laten bouwen en bij afwijkingen dit te corrigeren.

Als voor een vergunningplichtig bouwwerk geen omgevingsvergunning is aangevraagd of als het bouwwerk na realisering afwijkt van de tekeningen waarop de omgevingsvergunning werd afgegeven, krijgt de eigenaar de gelegenheid om (alsnog of opnieuw) vergunning aan te vragen voor het gerealiseerde bouwwerk. Als deze omgevingsvergunning wordt geweigerd, bijvoorbeeld vanwege een negatief welstandsadvies gebaseerd op de criteria in deze nota, dan zal de eigenaar de situatie moeten veranderen. Burgemeester en wethouders kunnen dan degene die tot het opheffen van de (illegale) situatie bevoegd is, aanschrijven om binnen een door hen te bepalen termijn de strijdigheid op te heffen. Bouwwerken waarvoor geen welstandstoets nodig is, kunnen ook niet op grond van welstandseisen geweigerd worden.



## Bijlagen

1. Welstandskaat
2. Regels voor beeldkwaliteitplannen
3. Onderzoek cultuurhistorisch waardevolle bebouwing







## **Bijlage 1**

### ***De Welstandskaat***





## **Bijlage 2**

### ***Regels voor beeldkwaliteitplannen***





## Het beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitplan wordt voor uiteenlopende doeleinden ingezet. In Bernheze is het beeldkwaliteitplan in eerste plaats het toetsingsinstrument voor de welstandscommissie bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het beeldkwaliteitplan heeft ook een informatieve en inspirerende functie naar toekomstige bewoners, omwonenden, architecten en andere betrokken partijen.

### Procedurale eisen beeldkwaliteitplan

Op grond van de Woningwet (artikel 12a, m.b.t. de welstandsnota) vormt het beeldkwaliteitplan een verplicht toetsingskader voor de welstandcommissie. Het beeldkwaliteitplan wordt op grond van dit artikel door de gemeenteraad vastgesteld. Het beeldkwaliteitplan krijgt de status van een welstandsnota voor een bepaald gebied.

Het beeldkwaliteitplan biedt samen met het bestemmingsplan een krachtig sturingsinstrument voor ruimtelijke-visuele kwaliteit in een ontwikkeling. Het bestemmingsplan legt de positie, oppervlak en inhoud vast van een bouwplan. Het beeldkwaliteitplan geeft criteria voor bouwvolumes, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik. De stedenbouwkundige uitgangspunten uit het bestemmingsplan en architectonische uitwerking staan in het beeldkwaliteitplan. Deze plannen worden beiden door de raad vastgesteld.

Het beeldkwaliteitplan wordt door de gemeenteraad vastgesteld. Bij vaststelling van het beeldkwaliteitplan wordt de welstandsnota voor het betreffende gebied aangevuld of herzien. Bij de voorbereiding van het besluit wordt afdeling 3.4 Awb gevolgd. Het beeldkwaliteitplan wordt bij voorkeur tegelijkertijd vastgesteld met het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitplan kan ook als onderdeel in het bestemmingsplan worden opgenomen. Dit onderdeel uit het bestemmingsplan moet dan volgens artikel 12a worden vastgesteld. Op dit onderdeel vindt dan inspraak plaats maar staat niet open voor beroep.

### Inhoudelijke eisen beeldkwaliteitplan

Naast de procesmatige regels worden er ook enkele inhoudelijke eisen gesteld aan het beeldkwaliteitplan. Om het instrument beeldkwaliteitplan effectief in te kunnen zetten gaat het plan in op minimaal de volgende onderdelen.



- Omschrijving van het algemeen doel en juridische status
- Omschrijving van het stedenbouwkundig plan
- Richtlijnen voor bebouwing
- (Richtlijnen voor de buitenruimte)

### **Stedenbouwkundig plan**

Het beeldkwaliteitplan staat stil bij het stedenbouwkundig plan. De ligging van het plangebied en de structuurmatige aspecten van het plan worden toegelicht. De stedenbouwkundige opzet van een gebied bestaat uit een groenstructuur, verkeersstructuur (inclusief het parkeren) en bebouwingsstructuur. De structuren definiëren ruimtes als straten, pleinen en groen. Deze ruimtes geven het plan karakter en een gebiedskarakterisering geeft een aanleiding voor de inrichting van de openbare ruimte en de uitstraling van bebouwing. Uit de analyse van het stedenbouwkundig plan zal eventueel een gebiedsindeling volgen. Als er verschillende gebieden worden gedefinieerd zullen er per deelgebied richtlijnen voor de bebouwing en de openbare ruimte worden opgesteld.

### **Richtlijnen voor bebouwing**

Het beeldkwaliteitplan geeft aan wat voor type woningen en bouwwerken er in het plangebied komen en geeft hier een ambitieniveau en architectuurbeeld voor aan. Duidelijk moet zijn dat het bestemmingsplan de "harde" randvoorwaarden aangeeft zoals hoogte, massa, type en situering. Het beeldkwaliteitplan geeft de architectonische uitstraling aan en speelt op de, in het bestemmingsplan vastgelegde, stedenbouwkundige situatie in. Het ambitieniveau en de gestelde eisen aan deze architectonische uitstraling wordt in samenhang gezien met het woningtype en de gewenste doelgroep. Het is ongewenst om voor een starterswoning dure architectonische maatregelen voor te schrijven. Ook wordt er rekening mee gehouden of de woningbouw gefaseerd uitgevoerd wordt en of er particuliere bouw plaatsvindt. Bij gefaseerde uitvoering moet er afstemming tussen de verschillende fases plaatsvinden. Met particuliere bouw is het vaak gewenst om toekomstige bewoners meer duidelijkheid te geven over de uitstraling van de buurt. Bij particuliere bouw is alleen nog grond gekocht en kunnen de eigen wensen en de geboden mogelijkheden en beperkingen, van de kopers zelf maar ook ten opzichte van de burens, zeer uiteen lopen. Het beeldkwaliteitplan moet hierop inspelen en duidelijkheid verschaffen.

Om de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing te duiden kunnen verschillende manieren worden gebruikt. Omschrijvingen van het gewenste architectuurbeeld met refe-



rentiebeelden geven in woord en beeld aan wat er gewenst is voor het gebied. Dit dient ter inspiratie en communicatie. Om het beeldkwaliteitplan een toetsingskader voor welstand te laten zijn wordt de welstandstabel gebruikt. De tabel heeft een toetsende functie en na realisatie van het plan een beheersfunctie.

Welstandstabel voor beeldkwaliteitplannen		
	Welstandscriteria	Toetsingniveau
hoofdaspecten	Type bebouwing	
	Plaatsing, situering, oriëntatie	
	massaopbouw	
	gevelopbouw	
	Materiaalgebruik (hoofdvlakken)	
	Kleurgebruik (hoofdvlakken)	
deelaspecten	Samenstelling massa	
	gevelindeling	
	Plasticiteit gevel	
detailaspecten	Materiaalgebruik (onderdelen)	
	Kleurgebruik (onderdelen)	
	Detailering	



### **Samenvatting regels voor het beeldkwaliteitplan**

- Het beeldkwaliteitplan is in samenhang met het stedenbouwkundig ontwerp opgesteld. Bij voorkeur lopen de voorbereidingen ook samen op zodat wederzijdse beïnvloeding plaatsvindt.
- Het beeldkwaliteitplan en bestemmingsplan worden bij voorkeur gezamenlijk aan de raad aangeboden.
- Het beeldkwaliteitplan bezit een toetsingskader met toetsingstabel.
- Het plan bevat een onderbouwing van de ruimtelijk visuele keuzes ook in relatie tot economische, sociale en maatschappelijke motieven.
- Het plan heeft een duidelijke begrenzing.
- Het beeldkwaliteitplan herziet de welstandsnota voor het betreffende gebied en wordt aan de welstandsnota toegevoegd;
- Bij de voorbereiding van het besluit ter vaststelling van het beeldkwaliteitplan wordt afdeling 3.4 Awb gevolgd;
- Als het beeldkwaliteitplan als onderdeel van het bestemmingsplan wordt vastgesteld, moet hier een separaat beslispunt voor worden opgenomen;
- Tegen de herziening van de welstandsnota staat geen beroep open.







## **Bijlage 3**

### ***Inventarisatie cultuurhistorisch waardevolle gebieden***