

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon 076 – 5225262

fax 076 – 5213812

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802



GEMEENTE ZUNDERT

WELSTANDSNOTA 2014

Deel III: Ambtelijke toetsingscriteria



GEMEENTE ZUNDERT

WELSTANDSNOTA 2014

Deel III: Ambtelijke toetsingscriteria

Projectgegevens

Project: Welstandsnota gemeente Zundert
Opdrachtgever: Gemeente Zundert
Contactpersoon: Mevr. J. Backx - Sprekels
Datum: 7 oktober 2013
Referentie: 130506
Foto omslag: Molenstraat Zundert

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Doel	3
1.3 Relatie met vergunningsvrij bouwen	3
1.4 Uitgangspunten	3
1.5 Werkwijze	5
2. Ambtelijke toetsingscriteria	7
2.1 Algemeen	9
2.2 Bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied	9
2.3 Aangekapte dakkapellen in het achterdakvlak of niet naar openbaar gebied gekeerd zijdakvlak	8
2.4 Kozijn- en gevelwijzigingen	8
2.5 Rolhekken, luiken en rolluiken	9
2.6 Erfafscheidingen	9
2.7 Agrarische bedrijfsbebouwing	10

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Per 1 maart 2013 is artikel 6.2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) gewijzigd. Daarmee zijn burgemeester en wethouders niet langer verplicht om bij de welstandsbeoordeling van bouwplannen advies te vragen aan de welstandscommissie. Wanneer het inwinnen van advies wel noodzakelijk wordt geacht, dient deze advisering alsnog door de welstandscommissie plaats te vinden. Voor deze wijziging moesten alle bouwplannen voor de toets aan welstandscriteria aan de welstandscommissie worden voorgelegd.

Om te bepalen voor welke gevallen geen beoordeling door de welstandscommissie benodigd zijn ambtelijke toetsingscriteria opgesteld.

1.2 Doel

De ambtelijke toetsing maakt het mogelijk om sneller en efficiënter vergunningsaanvragen te behandelen. De criteria maken het voor de aanvrager van een omgevingsvergunning vooraf duidelijk tegen welke bouwactiviteiten in elk geval geen bezwaren zullen zijn.

De ambtelijke toetsingscriteria gelden voor veel voorkomende kleine bouwwerken op minder prominente locaties, zoals bijbehorende bouwwerken en dakkapellen. Ook zijn criteria opgenomen voor agrarische bedrijfsbebouwing waardoor het mogelijk is een groot aantal agrarische bouwplannen ambtelijk te toetsen.

1.3 Relatie met vergunningsvrij bouwen

Met de invoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) op 1 oktober 2010 zijn de mogelijkheden voor vergunningsvrije bouwactiviteiten aanzienlijk verruimd. In het Bor staat omschreven voor welke bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten geen omgevingsvergunning is vereist. De ambtelijke toetsingscriteria blijven buiten beschouwing wanneer sprake is van een vergunningsvrije bouwactiviteit, tenzij er in het kader van de excessenregeling moet worden getoetst aan buitensporigheid in het uiterlijk die afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit.

1.4 Uitgangspunten

Bij de toetsingscriteria zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Relatie met het bestemmingsplan

In artikel 44 van de Woningwet wordt geregeld dat een omgevingsvergunning slechts mag en moet worden geweigerd als deze niet voldoet aan onder andere de bouwverordening, bestemmingsplan of redelijke eisen van welstand. De welstandstoetsing dient alleen betrekking te hebben op het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkelingen daarvan. Jurisprudentie heeft uitgewezen dat als het bestemmingsplan het bouwwerk toestaat deze welstandshalve niet meer afgewezen kan worden op basis van plaatsing en maatvoering als deze reeds in het bestemmingsplan zijn vastgelegd.

Bestemmingsplanregels prevaleren dus boven welstandscriteria. Dit houdt in dat welstandscriteria in beginsel geen eisen kunnen stellen aan zaken die al geregeld zijn in het bestemmingsplan of Bouwbesluit. Wel is het mogelijk dat welstandscriteria een aanvullende werking hebben op het geregelde in het bestemmingsplan of Bouwbesluit.

Bij de ambtelijke toetsingscriteria is het bestemmingsplan altijd maatgevend. Dat wil echter niet zeggen dat er geen toetsingscriteria met betrekking tot plaatsing en maatvoering zijn opgenomen, maar dat deze dan betrekking hebben op de visuele kwalitatieve hoedanigheid van het bouwwerk. Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regelend op voor wat betreft functie, plaatsing en maatvoeringen van kleine bouwwerken.

Relatie met Besluit omgevingsrecht

In een aantal gevallen wordt er met het oog op stedenbouw en welstand verschil gemaakt tussen het bouwen aan de voorkant of aan de achterkant van een bouwwerk. Vanuit welstandsoptiek is het bouwen aan de voorkant in het algemeen kwetsbaarder dan aan de achterkant.

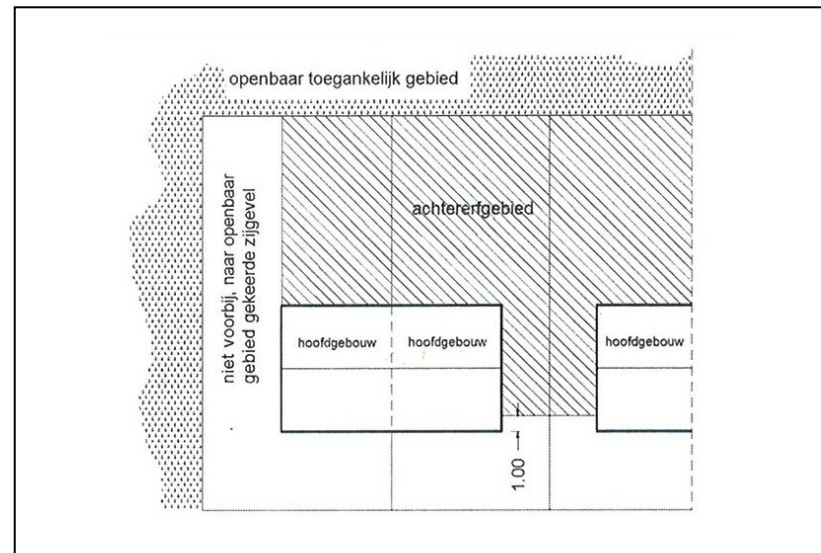
Bij de definities van voor- achter- en zijerf wordt aangesloten bij de bepalingen uit het Besluit omgevingsrecht en daarmee bij het vergunningsvrije bouwen. Dit geldt ook voor enkele andere begrippen. De volgende definities kunnen worden onderscheiden:

achtererfgebied: erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het hoofdgebouw;

bijbehorend bouwwerk: uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

erf: al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

hoofdgebouw: 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;



Verbeelding voor- en achtererfgebied

openbaar toegankelijk gebied: weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;

voor erfgebied: erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

voorgevelrooilijn: voorgevelrooilijn als bedoeld in het bestemmingsplan, de beheersverordening dan wel de gemeentelijke bouwverordening.

Objectieve toetsingscriteria

Het doel van de ambtelijke toetsingscriteria is om op een objectieve wijze te bepalen of een plan aan de welstandscommissie moet worden voorgelegd. Dit hoeft niet te betekenen dat de criteria altijd 100% meetbaar, dus absoluut van aard, zijn. Absolute criteria leveren slechts één mogelijk resultaat op terwijl objectieve toetscriteria ook relatief van aard kunnen zijn, dus naar verhouding meer mogelijke oplossingen bieden in relatie tot omgeving, tijdsbeeld en/of gewenste ontwikkelingen. Waar absoluut meetbare criteria niet mogelijk zijn, worden relatieve criteria gebruikt, waarbij veelal wordt verwezen naar vergelijkbare kenmerken van het hoofdgebouw, belendende bebouwing of bouwblok.

1.5 Werkwijze

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt de toets aan de ambtelijke criteria uitgevoerd door de afdeling Beheer openbare ruimte, cluster vergunningverlening. Wanneer er twijfel bestaat over het juist kunnen toepassen van de beoordelingscriteria dan wordt het plan voorgelegd aan de welstandscommissie. De toetsing wordt schriftelijk gemotiveerd.

2. AMBTELIJKE TOETSINGSCRITERIA

2.1 Algemeen

Ambtelijke toetsing vindt plaats op de volgende bouwactiviteiten:

- Bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied;
- Dakkapellen in het achterdakvlak of niet naar openbaar gebied gekeerd zijdakvlak;
- Kozijn- en gevelwijzigingen;
- Rolhekken, luiken en rolluiken;
- Erfafscheidingen;
- Agrarische bedrijfsbebouwing.

Wanneer bovengenoemde activiteiten plaatsvinden aan of bij monumenten worden deze altijd aan de welstandscommissie voorgelegd. Dit geldt ook voor alle overige bouwactiviteiten (niet zijnde vergunningsvrije activiteiten).

2.2 Bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied

Met betrekking tot bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied geldt het volgende toetsingscriterium:

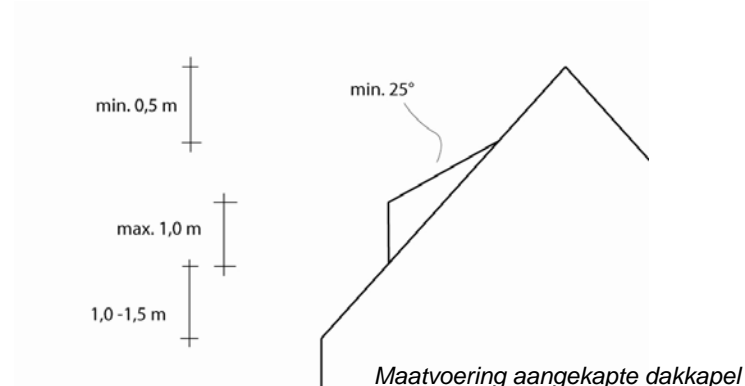
- De maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter.

2.3 Aangekapte dakkapellen in het achterdakvlak of niet naar openbaar gebied gekeerd zijdakvlak

Met betrekking tot aangekapte dakkapellen in het achterdakvlak of niet naar openbaar gebied gekeerd zijdakvlak gelden de volgende toetsingscriteria:

- Onderzijde op minimaal 1,0 meter en maximaal 1,5 boven de dakvoet;
- Afstand tussen nok dakkapel en nok dak minimaal 0,5 meter;
- Zijkanten op meer dan 0,5 meter van de zijkanten van het dakvlak;
- Afstand tussen voet dakkapel en gootlijn dakkapel is maximaal 1,0 meter;
- Minimale dakhelling 25°;
- Ondergeschikte toevoeging aan hoofdgebouw;
- Gevelgeleding, -indeling, profilering, kleur- en materiaalgebruik afgestemd op hoofdgebouw.

Bij twijfel dient het bouwplan voorgelegd te worden aan de welstandscommissie.



2.4 Kozijn- en gevelwijzigingen

Met betrekking tot kozijn- en gevelwijzigingen gelden de volgende toetsingscriteria:

- Plangebied maakt deel uit van een gebied met welstandsniveau 3 of 4 (niveau 1 en 2 altijd voorleggen aan de welstandscommissie);
- Kozijnen per architectonische eenheid gelijk;
- Behoud oorspronkelijke maatvoering van kozijnen en ramen;
- Gevelwijziging in overeenstemming met architectuur van oorspronkelijke gevel;
- Materiaal- en kleurgebruik en detaillering afgestemd op reeds aanwezige materialen, kleuren en detaillering.

Bij twijfel dient het bouwplan voorgelegd te worden aan de welstandscommissie.



Afwijkend kozijn



Geen afstemming van materiaal- en kleurgebruik

2.5 Rolhekken, luiken en rolluiken

Met betrekking tot rolhekken, luiken en rolluiken gelden de volgende toetsingscriteria:

- Luiken sluiten één kozijngat af en overspannen niet de gehele gevel of meerdere kozijnen;
- Minimaal 75% glasheldere doorkijkopeningen.



Voorbeelden van glasheldere doorkijkopeningen

2.6 Erfafscheidingen

Met betrekking tot erfafscheidingen gelden de volgende toetsingscriteria:

- Maximale hoogte bedraagt 1 meter voor het verlengde van de voorgevelrooilijn;
- Maximale hoogte bedraagt 2 meter achter het verlengde van de voorgevelrooilijn;
- Gazen hekwerk voor beplanting;
- Geen felle, contrasterende kleuren.



Voorbeelden van een gazen hekwerk

2.7 Agrarische bedrijfsbebouwing

Met betrekking tot nieuwe agrarische bedrijfsbebouwing gelden de volgende toetsingscriteria:

- Situering achter de achtergevel van het hoofdgebouw en/of de bedrijfswoning;
- Situering op minimaal 20 meter uit de zijdelingse perceelsgrens, indien het zijerf grenst aan de openbare ruimte;
- Oppervlakte maximaal 20 x 60 meter;
- Kapvorm, kleur- en materiaalgebruik afgestemd op hoofdgebouw of andere voorkomende bedrijfsgebouwen;
- Materialisering gevels in bedekte rode baksteen of damwand-profiel in gedekte groen- of grijsstint;
- Plinten in beton toegestaan tot een hoogte van 30% van de maximaal toegestane goothoogte;
- Materialisering daken in golfplaten of vergelijkbaar materiaal in de kleur antraciet.

Met betrekking tot uitbreiding van bestaande agrarische bedrijfsbebouwing gelden de volgende toetsingscriteria:

- Uitbreiding gesitueerd achter (het verlengde) van de voorgevel-rooilijn van het bestaande bedrijfsgebouw;
- Kapvorm afgestemd op het bestaande bedrijfsgebouw;
- Materiaal- en kleurgebruik afgestemd op het bestaande bedrijfsgebouw.



Referentiekader materialisering agrarische bedrijfsbebouwing