WELSTANDSBELEID GEMEENTE HEEZE-LEENDE

"DE SGONSTE PARELS"



Januari 2013

R. Roovers en A. van Bree, cluster Veiligheid, Vergunningen en Handhaving
Gemeente Heeze-Leende

Voorwoord

Wel(stand) of niet?

Minder welstand maar wel effectiever!'

Voor u ligt de nieuwe welstandsnota voor Heeze Leende.
Het welstandstoezicht staat ook in Heeze Leende al langer ter discussie.

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Sinds 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van kracht. In deze wet is onder andere voor veelvoorkomende bouwwerken de regelgeving gewijzigd. Er is bijvoorbeeld meer vergunningsvrij geworden. Dit vraagt aanpassing van het welstandbeleid in de gemeente.
De herziening van de welstandsnota roept met recht de vraag op wat welstand voor de ruimtelijke kwaliteit van ons dorp en landschap betekend. Daarnaast moeten we rekening houden met de ontwikkeling van individuele woon- en leefstijlen. Opgelegde smaak en stijl worden minder belangrijk dan persoonlijke voorkeur.

Sommige gemeente schaffen dan ook de welstandscommissie volledig af, daar waar vele andere gemeenten kiezen voor een meer genuanceerdere aanpak..
Ook Heeze Leende kiest voor de nuance. De overgrote meerderheid van de gebieden in Heeze Leende zijn voortaan welstandsvrij of vallen onder een licht welstandsregime. Een klein deel van de gebieden moeten nog wel voldoen aan de kaders.

De keuze tussen gebieden met en zonder welstand wordt gebaseerd op inzicht in de cultuurhistorische erfgoed, landschappelijke en ruimtelijke kwaliteiten van de gemeente.
Met deze nota beogen we ook het voorkomen van onnodige in regelgeving voor zowel de gemeente als de burger.
Ook hebben we geprobeerd om deze nota op een leesbare en overzichtelijke manier inhoud te geven.

We hebben een welstandsnota geschreven die ons inziens recht doet aan Heeze Leende met haar cultuurhistorisch erfgoed. Tevens vertrouwen we er op dat we met deze nota zowel een gewenst als een helder kader bieden voor alle gebruikers van de nota.

Wilma van der Rijt
wethouder Ruimtelijke Ordening van de gemeente Heeze Leende

Leeswijzer

De welstandsnota begint met een voorwoord van wethouder Wilma van der Rijt. Verder bestaat de nota uit twee delen en drie bijlagen

Deel 1: Hierin wordt de organisatie van het welstandstoezicht beschreven.

Deel 2: De inhoud van het welstandstoezicht; de criteria waaraan getoetst dient te worden.

De algemene criteria richten zich op het vakmanschap van het architectonisch ontwerp en zijn terug te voeren op vrij universele kwaliteitsprincipes. De algemene welstandscriteria liggen (haast onzichtbaar) ten grondslag aan elke planbeoordeling. Ze vormen immers het uitgangspunt voor de uitwerking van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria.

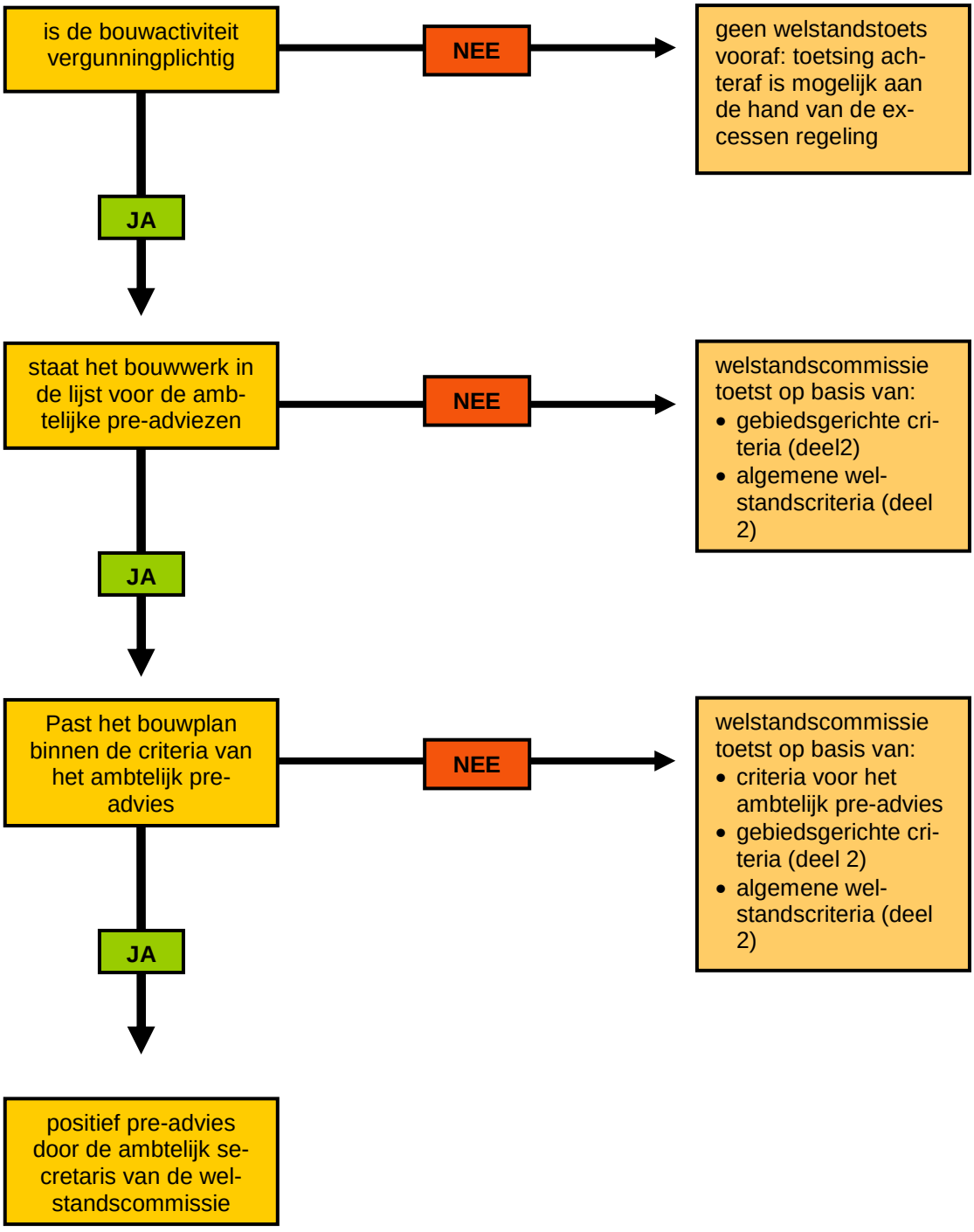
De gebiedsgerichte criteria zijn gekoppeld aan een specifiek deelgebied binnen de gemeente. Deze deelgebieden vertonen samenhang qua verschijningsvorm van de bebouwing of door de stedenbouwkundige opzet en/of door de hun relatie met het landschap en de bodemstructuur.

De objectcriteria; om een zo objectief mogelijk welstandsbeleid te garanderen zijn er voor een aantal groepen bouwwerken objectcriteria vastgesteld. Deze objectcriteria hebben alleen betrekking op het uiterlijk van het bouwwerk (er vindt geen differentiatie naar gebied plaats). Ook zijn er in de criteria geen aanvullende stedenbouwkundige of andere aspecten verwerkt.

Bijlage I: Geeft een beschrijving van de gebiedscriteria van de gemeente Heeze-Leende. De beoordelingsaspecten worden toegelicht en de hoofdgebieden van de gemeente worden beschreven.

Bijlage II: In deze bijlage worden objectcriteria gegeven voor kleine bouwwerken. Dat zijn:
- Aan- en uitbouwen;
- Bijgebouwen en overkappingen;
- Dakkapellen;
- Kozijn en gevelwijzigingen;
- Erf- en perceelafscheidingen;
- Rolhekken, luiken en rolluiken.

Bijlage III: In deze bijlage vindt u kaarten waarop de gebiedsgerichte criteria zijn aangegeven.


is de bouwactiviteit vergunningplichtig
NEE
geen welstandstoets vooraf: toetsing achteraf is mogelijk aan de hand van de excessen regeling
JA
staat het bouwwerk in de lijst voor de ambtelijke pre-adviezen
NEE
welstandscommissie toetst op basis van:
• gebiedsgerichte criteria (deel2)
• algemene welstandscriteria (deel 2)
JA
Past het bouwplan binnen de criteria van het ambtelijk pre-advies
NEE
welstandscommissie toetst op basis van:
• criteria voor het ambtelijk pre-advies
• gebiedsgerichte criteria (deel 2)
• algemene welstandscriteria (deel 2)
JA
positief pre-advies door de ambtelijk secretaris van de welstandscommissie

Inhoudsopgave

{ TOC \F }

Deel 1

Algemene bepalingen

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Deze wet heeft met betrekking tot het bouwen van bouwwerken een aantal veranderingen met zich mee gebracht. Zo is een aantal bouwwerken vergunningsvrij geworden en is voor de overige bouwwerken besloten dat zij altijd getoetst moeten worden door de welstandscommissie. Bij de invoering van de Wabo op 1 oktober 2010 is de vorige welstandsnota al geactualiseerd en gedeeltelijk gedereguleerd. Een gedeelte van de gemeente is bij deze aanpassing van de welstandsnota welstandsvrij en welstandsluw gemaakt.
Na ruim een jaar werken met de Wabo is duidelijk geworden dat er behoefte is aan het actualiseren en op sommige punten aanpassen van de welstandsnota. Hierbij is het welstandsbeleid van de gemeente Heeze-Leende verder vereenvoudigd. Zo zijn er een aantal welstandvrije gebieden bijgekomen en zijn er een aantal eisen op het gebied van vormgeving geschrapt. Het beleid is aangepast aan de vergunningsvrije mogelijkheden binnen de Wabo; dat wat binnen de Wabo vergunningsvrij zou kunnen zijn is in ieder geval welstandsvrij.

Voor u ligt de nieuwe welstandsnota voor Heeze-Leende. De belangrijkste aanpassingen ten opzichte van de vorige nota zijn:
- invoegen van kaarten waarop de gebiedscriteria zijn aangegeven;
- actualisering van de gebiedscriteria, met als doel de gebiedscriteria beter te laten aansluiten op de mogelijkheden van vergunningsvrij bouwen zoals beschreven in het besluit omgevingsrecht (Bor);
- actualisering van de monumentenlijst;
- opnemen van een lijst met bijzondere bebouwing;
- het machtigen van de welstandssecretaris om over zaken van beperkte omvang positieve preadviezen op te stellen. Dit zorgt ervoor dat de welstandscommissie ontlast wordt doordat kleine plannen aan de hand van de toetsingscriteria opgenomen in de welstandsnota, vooraf beoordeeld kunnen worden door de secretaris;.
- het actualiseren van de pre-toetscriteria met als doel de gebiedscriteria beter te laten aansluiten op de mogelijkheden van vergunningsvrij bouwen zoals beschreven in het besluit omgevingsrecht (Bor).

1.2. Redelijke eisen van welstand

Welstandstoezicht werd ooit ingesteld om te voorkomen dat bouwwerken de openbare ruimte zouden ontsieren. Nog steeds wordt bij iedere aanvraag voor een vergunning beoordeeld of het betreffende bouwwerk niet in strijd is met ‘redelijke eisen van welstand’.
De welstandsbeoordeling is volgens artikel 12 van de Woningwet, gericht op het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk. Het bouwwerk moet zowel op zichzelf als ook in zijn omgeving worden beoordeeld, waarbij ook verwachte veranderingen van die omgeving een rol kunnen spelen. Artikel 12 maakt duidelijk dat de welstandsbeoordeling een complex gebeuren is, waarbij deskundigheid en kennis van de omgeving vereist is. Door de oneindige hoeveelheid combinaties van bouwwerk en omgeving valt de welstandsbeoordeling onmogelijk te standaardiseren of te objectiveren.

De wet bepaalt dat de welstandsbeoordeling alleen kan worden gebaseerd op door de gemeenteraad in een welstandsnota vastgestelde welstandscriteria. Hiermee is het mogelijk vooraf duidelijkheid te krijgen over de zaken die een rol spelen bij de welstandsbeoordeling en binnen welke kaders die beoordeling zich afspeelt. Dat zijn politieke keuzes, die moeten worden gebaseerd op inhoudelijk onderzoek en een maatschappelijke discussie.
Voor u ligt de zo bedoelde welstandsnota van de gemeente Heeze-Leende. Deze nota voldoet aan de voorschriften van de Woningwet.

1.3. Wabo: wel/niet omgevingsvergunningplichtig

Per 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van kracht. Hierbij zijn ter bevordering van de dienstverlening aan burgers en bedrijfsleven 25 vergunningen, ontheffingen en meldingen samengevoegd tot één omgevingsvergunning.
In de Wabo wordt via artikel 2 en 3 bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) een kader gegeven voor vergunningsvrij bouwen. Het Bor maakt hierbij onderscheid tussen vergunningsvrije bouwwerken (artikel 2) en bouwwerken die vergunningsvrij zijn mits deze voldoen aan de geldende planologische

regelgeving. Voor alle omgevingsvergunningvrije bouwwerken is geen welstandstoets meer nodig.

Met het introduceren van vergunningsvrije bouwwerken wil de wetgever eigenaren van woningen en panden meer vrijheid geven voor uitbreidingen aan en aanpassingen van hun woning. Alleen aan de achterkant en in sommige gevallen een gedeelte van de zijkant van woningen zijn (bepaalde) kleine ingrepen dus vergunningsvrij. Achterliggende gedachte hiervan is dat de voorkant van woningen uit oogpunt van het gemeenschappelijk belang kwetsbaarder is.
Deze welstandsnota vormt het toetsingskader voor alle vergunningsplichtige bouwwerken.

1.4. Organisatorische aspecten welstandstoezicht

Het vertrekpunt voor de organisatie van het welstandstoezicht is hetgeen gesteld wordt in artikel 2.10, lid 1, onder d van de Wabo. De aanvraag om omgevingsvergunning activiteit (ver)bouwen moet in beginsel geweigerd worden indien het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft in strijd is met de redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria zoals vermeld in de welstandsnota, zoals bedoeld in artikel 12a, lid 1 onder a van de Woningwet. Tenzij het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning niettemin moet worden verleend.

Het college van burgemeester en wethouders is voorlopig nog verplicht om een aanvraag om omgevingsvergunning voor te leggen aan de welstandscommissie of stadsbouwmeester. Dit hoeft niet indien er voor het bouwwerk geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn of bij voorbaat vaststaat dat de omgevingsvergunning op een andere grond moet worden geweigerd.
Op grond van artikel 9.7 van de bouwverordening van de gemeente Heeze-Leende kan de welstandscommissie één of meerdere leden dan wel de ambtelijk secretaris machtigen om over zaken van beperkte omvang, zoals opgenomen in de objectcriteria hoofdstuk 3 en bijlage II, positieve pre-adviezen op te stellen die door de welstandscommissie aan de hand van een planlijst worden bekrachtigd.
De gemeente Heeze-Leende heeft besloten om haar welstandsadvies te laten verzorgen door de welstandscommissie van de SRE milieudienst. Voor kleine plannen vraagt zij aan de welstandscommissie de secretaris te mandateren om positieve pre-adviezen uit te brengen aan de hand van de toetsingscriteria "kleine plannen". Verder dient de commissie te voldoen aan de volgende eisen:

- de advisering moet plaatsvinden op basis van de reeds eerder genoemde gemeentelijke welstandsnota;
- de adviezen moeten openbaar zijn;
- de adviezen waarbij een bouwplan in strijd is met redelijke eisen van welstand moeten schriftelijk worden uitgebracht en deugdelijk gemotiveerd zijn;
- de vergaderingen moeten in principe openbaar zijn;
- een maal per jaar moet een verslag worden uitgebracht aan de gemeenteraad van verrichte werkzaamheden en wijze waarop toepassing is gegeven aan de criteria.

De verwachting is dat medio 2013 een herziening van de Wabo in werking treedt waardoor het college van burgemeester en wethouders advies vragen aan de welstandscommissie indien zij het inwinnen van advies noodzakelijk achten om te kunnen beoordelen of het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft in strijd is met de redelijke eisen van welstand. Op het moment dat deze herziening in werking treedt zal de mandatering van de ambtelijk secretaris niet langer noodzakelijk zijn.
Indien het college van burgemeester en wethouders niet langer advies moet vragen, maar advies kan vragen zullen de kleine plannen alleen ambtelijk getoetst worden. Plannen die niet te beoordelen zijn met gebruik van de pre-toets criteria zullen voorgelegd worden aan de welstandscommissie. Hierbij wordt de kanttekening gemaakt dat (ver)bouw aan monumenten en beeldbepalende gebouwen altijd voorgelegd wordt aan de commissie.

1.5. Samengestelde welstandscommissie

Door het vereenvoudigen van het welstandsbeleid en door het afnemen van de aanvragen om omgevingsvergunning is gebleken dat de agenda van de welstandsvergaderingen niet meer altijd geheel gevuld is, Om toch zo efficiënt mogelijk te werk te gaan heeft het bestuur van de gemeente Heeze-Leende besloten te gaan werken met een gecombineerde welstandsvergadering. Momenteel wordt de welstandsvergadering gehouden in de gemeente Heeze-Leende waarbij zowel de gemeente Heeze-Leende als de gemeente Cranendonck gebruikmaken van de vergadering. Het is denkbaar dat in de toekomst ook andere gemeenten aansluiten bij deze welstandsvergadering om zowel kosten-, als tijdefficiënter te gaan werken. Sinds 2012 wordt er ook gebruik gemaakt van een gecombineerde welstands- en monumentencommissie op het moment dat de aanvraag een monument betreft.

2. Welstandsbeleid

In dit hoofdstuk wordt de relatie van het welstandsbeleid met andere beleidsterreinen beschreven en gaan we in op de vaststelling en evaluatie van het beleid, alsmede het handhavingsaspect.

2.1. Welstandscriteria

Volgens artikel 12a van de Woningwet dient ten behoeve van de toets aan redelijke eisen van welstand beleid door de gemeente te worden opgesteld en vastgesteld door de gemeenteraad in de vorm van een welstandsnota. Het beleid moet worden geconcretiseerd en geobjectiveerd door het formuleren van criteria. Deze criteria dienen zoveel mogelijk toegesneden te worden op categorieën bouwwerken en standplaatsen. Criteria kunnen ook verschillen al naargelang de plaats waar een bouwwerk of standplaats is gelegen. Dit heeft er toe geleid dat ten behoeve van het op te stellen welstandsbeleid diverse soorten criteria worden onderscheiden, namelijk:

- algemene welstandscriteria;
- objectgebonden criteria;
- gebiedscriteria;
- criteria voor specifieke bouwwerken.

De criteria moeten uitsluitsel geven over:

- of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk of standplaats, waarop de aanvraag om bouwvergunning betrekking heeft, in strijd zijn met redelijke eisen van welstand;
- of het uiterlijk van een bouwwerk of standplaats zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand.

In het beleid kan de gemeenteraad besluiten welstandsvrije gebieden en/of welstandsvrije categorieën bouwwerken of standplaatsen aan te wijzen. Zoals eerder genoemd kunnen vergunningsvrije bouwwerken, maar ook tijdelijke niet seizoensgebonden bouwwerken niet aan de redelijke eisen van welstand getoetst worden. Wel is er in deze nota een excessenregeling opgenomen waarin beschreven is hoe de gemeente omgaat met welstandsvrije bouwwerken die in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand.

2.2. Keuzes in welstandsvrij, welstandsluw en welstandsplichtig

Het gemeentebestuur heeft besloten om verder te gaan op de ingeslagen weg met vier welstandsniveaus te weten:

- niveau 1: streng welstandsniveau;
- niveau 2: regulier welstandsniveau;
- niveau 3: licht welstandsniveau;
- niveau 4: (welstandsvrij).

Het merendeel van de bouwwerken die in de gemeente Heeze-Leende gebouwd worden zullen vallen onder het lichte welstandsgebied. Hierbij wordt de aantekening gemaakt dat de meeste gebieden die niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar gebied welstandsvrij zijn. Een uitzondering hierop vormen monumenten en beeldbepalende bebouwing en overige gebieden waarvan de voor- en zijkant onder een streng welstandsniveau vallen. Op deze manier wordt zowel het welstandsbeleid versoepeld als meer ingespeeld op de mogelijkheden die zijn ontstaan door invoering van de Wabo.

2.3. Relatie met andere beleidsterreinen

Hierna wordt voor enkele relevante beleidsterreinen de relatie met het welstandsbeleid aangegeven.

2.3.1. Ruimtelijk beleid

In het kader van deze welstandsnota is vooral de relatie tussen bestemmingsplan en welstandscriteria van belang. Het bestemmingsplan regelt onder meer de functie en het ruimtebeslag van bouwwerken voor zover dat nodig is voor een goede ruimtelijke ordening. Datgene dat door het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, kan niet door welstandscriteria worden tegengehouden.
De architectonische vormgeving van bouwwerken valt echter buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en wordt exclusief door de welstandsnota geregeld. Welstandscriteria kunnen waar nodig de ruimte die het bestemmingsplan biedt invullen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit. Het welstandsadvies kan zich dan enkel richten op de gekozen invulling binnen het bestemmingsplan.
In een situatie waarin een bouwplan in overeenstemming is met het bestemmingsplan, maar het bestem-

mingsplan eveneens ruimte biedt voor alternatieven, kan een negatief welstandsadvies worden gegeven als de gekozen stedenbouwkundige of architectonische oplossing te sterk afbreuk doet aan de ruimtelijke beleving van het betreffende gebied. Uiteraard moet in zo'n geval de welstandscommissie daartoe de argumentatie leveren.

2.3.2. Monumentenbeleid en cultuurhistorie

De monumentencommissie adviseert aan burgemeester en wethouders over de monumenten. Dit betreft onder andere de planbeoordelingen voor wijzigingen aan rijks- en gemeentelijke monumenten. De monumentencommissie adviseert verder over allerlei beleidszaken met betrekking tot de gemeentelijke monumentenzorg. Ook is voor de commissie een belangrijke taak weggelegd in het selecteren en beoordelen van potentiële panden voor de gemeentelijke monumentenlijst.
Indien een bouwplan voor het wijzigen of verbouwen van een monument ingediend wordt bij de gemeente zal een gecombineerde welstands- en monumentencommissie het plan beoordelen.

2.4. Vaststelling en evaluatie van het welstandsbeleid

2.4.1 Vaststelling

De gemeenteraad van Heeze-Leende stelt het welstandsbeleid vast. Na vaststelling van de welstandsnota kan de welstandsbeoordeling alleen nog maar worden gebaseerd op de criteria die in de welstandsnota zijn genoemd. De criteria in de welstandsnota moeten zo concreet mogelijk zijn en zo veel mogelijk zijn toegespitst op het individuele bouwwerk en specifieke aspecten van het bouwwerk.
De welstandscriteria vormen een stelsel van beleidsregels waarbinnen burgemeester en wethouders het welstandstoezicht moeten uitvoeren. Dit geeft onder meer de mogelijkheid om de welstandscriteria per gebied op maat te snijden.

2.4.2. Inwerkingtreding en overgangsregeling

De Welstandsnota treedt in werking op de dag na publicatie van deze nota. Aanvragen om omgevingsvergunning die zijn ingediend voor de inwerkingtreding van deze nota, maar waar op deze dag nog niet op is beslist, worden behandeld op basis van de vorige nota.

2.5. Handhaving en excessenregeling

2.5.1. Handhaving

De gemeente geeft met deze welstandsnota regels voor het welstandstoezicht en zal zich ook inspannen voor de naleving daarvan. Als voor een vergunningplichtig bouwwerk geen vergunning is aangevraagd, dan wel het bouwwerk na realisering afwijkt van de tekeningen waarop de vergunning is afgegeven, krijgt de eigenaar de gelegenheid om (alsnog of opnieuw) een vergunning aan te vragen voor het gerealiseerde bouwwerk. Als deze vergunning moet worden geweigerd, bijvoorbeeld vanwege een negatief welstandsadvies, dan kunnen burgemeester en wethouders degene die tot het opheffen van de situatie bevoegd is, aanschrijven om binnen een door hen te bepalen termijn de strijdigheid op te heffen.

2.5.2. Excessenregeling

Ook bouwwerken waarvoor geen vergunning hoeft te worden aangevraagd moeten aan minimale welstandseisen voldoen. Volgens de wet kunnen burgemeester en wethouders de eigenaar van een bouwwerk dat ‘in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand’ aanschrijven om die strijdigheid op te heffen. Daarbij geldt, dat er eerder sprake is van strijdigheid naarmate een bouwwerk meer zichtbaar is vanuit de openbare ruimte.
Volgens de wet moeten de criteria hiervoor in de welstandsnota zijn opgenomen. Waarbij opgemerkt wordt dat deze ‘excessenregeling’ niet bedoeld is om de plaatsing van het bouwwerk tegen te gaan.

<u>Criteria voor het toepassen van de excessenregeling</u>
Het college hanteert bij het toepassen van deze excessenregeling het criterium dat er sprake moet zijn van een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident is en die afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied. Het gaat hierbij dus om zaken die aantoonbaar ondeugdelijk van uitvoering zijn, verloedering van de omgeving van het bouwwerk in de hand werken, of anderszins aanstootgevend zijn.

Vaak heeft dit betrekking op:
- het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving;
- het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk;

- armoedig materiaalgebruik;
- toepassing van felle of contrasterende kleuren;
- te opdringerige reclames, of
- een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie daarvoor gebiedsgerichte welstandscriteria).

Vergunningsvrije bouwwerken die voldoen aan de welstandscriteria voor kleine plannen zijn in elk geval niet in strijd met redelijke eisen van welstand.
Wanneer de gemeente daartoe aanleiding ziet kunnen voor specifieke onderwerpen of specifieke gebieden de criteria verder worden geconcretiseerd. Zo is het mogelijk een afwijkende plaatsing van een dakkapel t.o.v. de in de omgeving gangbare plaatsing (lager of hoger op het dak) bij een samenhangend complex woningen als een exces te definiëren.

Op het gebied van toezicht en handhaving zal de gemeente geen actief beleid gaan voeren ten aanzien van de excessenregeling. Het standpunt is: "vergunningsvrij = vergunningsvrij". Alleen bij klachten of toevallige constateringen wordt de excessenregeling toegepast. Er wordt dus op ad hoc basis gewerkt.
Ten aanzien van het opsporen en aanpakken van illegale bouwwerken en strijdig gebruik in relatie tot deze welstandsnota zal worden aangesloten bij de huidige werkwijze ten aanzien van toezicht en handhaving. De welstandsnota is geen aanleiding om hierin wijzigingen door te voeren.

3. Welstandsadvisering

3.1. Wie doet wat?

Bij de opstelling, vaststelling en uitvoering van het welstandsbeleid zijn verschillende partijen betrokken. De drie belangrijkste worden hierna besproken.

Gemeenteraad

De gemeenteraad is verantwoordelijk voor de kaderstelling binnen welstand. De raad stelt het beleid voor welstand vast. Dit kan in de vorm van een welstandsnota, maar ook in de vorm van beeldkwaliteitsplannen die aan de welstandsnota gekoppeld worden. De gemeenteraad heeft gekozen om alleen gebruik te maken van de welstandsnota.

Burgemeester en wethouders

Het college van burgemeester en wethouders geeft uitvoering aan het welstandsbeleid. De belangrijkste activiteit in dit verband omvat de verantwoordelijkheid voor de afgifte van omgevingsvergunningen. Het college heeft hierbij een eigen verantwoordelijkheid voor het oordeel over welstand. Zo mogen zij eventueel afwijken van het door de commissie afgegeven welstandsadvies. Alle aanvragen voor een omgevingsvergunning die niet al door de secretaris van de welstandscommissie van een positief pre-advies voorzien zijn, worden voor advies voorgelegd aan de welstandscommissie. De aanvragen voorzien van een positief pre-advies worden door de welstandscommissie door middel van een lijst afgehandeld .

Welstandscommissie

De gemeente Heeze-Leende maakt gebruik van de welstandscommissie van de MDRE. Het uitbrengen van een welstandsadvies vindt plaats via één commissie. Deze commissie wordt gevormd door de ambtelijk secretaris, een vaste medewerker van de welstandscommissie MDRE en één ingehuurde architect deskundige. Bij de behandeling van monumentale objecten wordt in samenwerking met de plaatselijke monumentencommissie een geïntegreerd advies uitgebracht. De ambtelijk secretaris legt de plannen ter advisering voor aan de commissie en geeft indien nodig een toelichting.
Wanneer één van de leden van de commissie is verhinderd wordt hij of zij, indien mogelijk vervangen door één van de plaatsvervangende leden. De commissie is als collectief onafhankelijk. Er bestaan geen bindingen of relaties op basis waarvan het advies over de welstandsaspecten wordt beïnvloed.
De medewerker van de welstandscommissie MDRE functioneert als voorzitter van de commissie. Hij/zij is verantwoordelijk voor het functioneren van de commissie en de kwaliteit van de advisering. Hij/zij let erop dat de commissie adviseert binnen de kaders van het gemeentelijk welstandsbeleid. De voorzitter leidt de discussie en zorgt ervoor dat alle commissieleden hun mening voldoende naar voren kunnen brengen. Hij/zij zorgt ervoor dat na een inhoudelijke discussie over een adviesaanvraag een voor alle aanwezigen korte en heldere samenvatting wordt gegeven op basis waarvan de rayonarchitect het schriftelijke advies kan opstellen. Indien de stemming van de welstand onbeslist is heeft de voorzitter de doorslaggevende stem.
De voorzitter bewaakt verder de voortgang van de agenda en treedt op als gastheer/-vrouw voor de aanwezige opdrachtgevers, architecten en overige belangstellenden. Bij het overleg met de gemeenten (bestuurders en ambtenaren) en met de pers treedt de voorzitter namens de commissie naar buiten. Op deze wijze vervult hij/zij een belangrijke rol als dagelijks aanspreekpunt, maar ook bij de bevordering van het imago van de commissie.

3.2. Procedure

De aanvrager van een omgevingsvergunning en de ontwerper van het bouwplan hebben voor de behandeling van het bouwplan recht op een inzichtelijke, vlotte procedure. Een procedure die evenwel rekening houdt met zowel het privé- als het gemeenschapsbelang.

3.2.1. Indienen van een plan

Bij de indiening van een plan kan de aanvrager op het aanvraagformulier aangeven of de aanvrager en/of de ontwerper aanwezig wil zijn bij de behandeling van het plan door de welstandscommissie. Hiertoe maakt een medewerker van de afdeling VVH die het plan behandeld een afspraak met de aanvrager.

3.2.2. Vooroverleg

De gemeente biedt aanvragers en ontwerpers de mogelijkheid om, voorafgaand aan de formele vergunningaanvraag, vooroverleg te plegen met de welstandscommissie over de interpretatie van de welstandscriteria in het concrete geval van hun bouwplan. Hiertoe kan een vooroverleg worden ingediend via het

Omgevingsloket. Het vooroverleg met de welstandscommissie kan pas starten, nadat duidelijkheid bestaat over de planologische aanvaardbaarheid van het plan (oftewel: past het in het vigerende bestemmingsplan).
Ook tijdens het vooroverleg moet de kwaliteit van het aangeleverde materiaal een goed beeld geven van het plan en de relatie met de omgeving. Indien in het vooroverleg een plan ter sprake komt dat afwijkt van de gebiedsgerichte criteria maar niettemin voldoet aan redelijke eisen van welstand volgens de algemene criteria, dan zal dit expliciet in het schriftelijk verslag worden vermeld, zodat het college zich daar tijdig een zelfstandig oordeel over kan vormen. Op verzoek van de aanvrager kan dit overleg achter gesloten deuren plaatsvinden. De aanvrager dient deze wens bij het college kenbaar te maken.

3.2.3. Advies van de welstandscommissie

Het advies van de welstandscommissie aan burgemeester en wethouders wordt altijd schriftelijk uitgebracht. Het geeft aan of 'het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk of een standplaats, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan' (artikel 12, lid 1 Ww) niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. Dit wordt beoordeeld aan de hand van de criteria, zoals opgenomen in de welstandsnota. Alle adviezen worden schriftelijk gemotiveerd.
Indien er een bezwaar- en/of beroepsprocedure volgt naar aanleiding van een positief advies of indien het college hierom verzoekt dan zal achteraf en met terugwerkende kracht het advies alsnog worden gemotiveerd.
Een behandeling van een plan in de commissie kan slechts een beperkt aantal uitkomsten hebben, die in het reglement op de welstandscommissie zullen worden vastgelegd. Het betreft hier de volgende uitkomsten:

<u>Aanhouden</u>
De welstandscommissie kan het advies aanhouden wanneer meer informatie of een toelichting van de ontwerper gewenst of noodzakelijk is.

<u>Gespreksnotitie</u>
Voorafgaand aan een formele adviesaanvraag kan de ontwerper of aanvrager verzoeken om een gesprek met de welstandscommissie. Van dit gesprek wordt een gespreksnotitie gemaakt. Ook de gespreksnotitie wordt op de gebruikelijke wijze aan het college aangeboden. In de gespreksnotitie spelen eventuele bezwaren of waarderingen wel een rol. Indien in het vooroverleg een plan ter sprake komt dat afwijkt van de gebiedsgerichte criteria maar niettemin voldoet aan redelijke eisen van welstand volgens de algemene criteria, dan zal dit expliciet in de gespreksnotitie worden vermeld, zodat het college zich daar eveneens tijdig een zelfstandig oordeel over kan vormen. Op verzoek van de opdrachtgever kan dit overleg achter gesloten deuren plaatsvinden. De opdrachtgever dient deze wens bij het college kenbaar te maken.

<u>Voldoet</u>
De welstandscommissie adviseert positief aan het college, omdat het plan volgens de van toepassing zijnde welstandscriteria voldoet aan redelijke eisen van welstand. De commissie motiveert haar advies schriftelijk. Eventueel geeft de commissie nog suggesties om het plan te verbeteren. Formeel gezien is het bouwplan dan echter akkoord.

<u>Voldoet mits (voldoet niet tenzij)</u>
Een 'voldoet mits' houdt in dat het plan niet voldoet aan de toetsingscriteria uit de welstandsnota, tenzij wordt voldaan aan de voorwaarden zoals de welstandscommissie die heeft geformuleerd. De commissie geeft nauwkeurig aan welke onderdelen van het plan gewijzigd moeten worden. De aanvrager krijgt vervolgens de gelegenheid zijn plan aan te passen. Het college kan ook besluiten om de voorwaarden van het welstandsadvies op te nemen in de omgevingsvergunning.

<u>Voldoet niet</u>
De commissie is van oordeel dat het bouwplan niet voldoet aan redelijke eisen van welstand. Een negatief welstandsadvies betekent dat een bouwplan ingrijpend moet worden gewijzigd. Het is een reden om de bouwvergunning te weigeren. Adviseert de commissie negatief, dan geeft ze een nauwkeurige schriftelijke motivering. Deze bevat een korte omschrijving van het ingediende plan, een verwijzing naar de van toepassing zijnde welstandscriteria en een samenvatting van de beoordeling van het plan op die punten.
Ontwerper en eventueel aanvrager kunnen de welstandscommissie om een toelichting op een uitgebracht advies vragen. Na hoor en wederhoor kan de welstandscommissie als zij daartoe aanleiding ziet, het advies herzien. Deze herziening wordt in het advies gemotiveerd.

3.3. Afwijken van de welstandscriteria

3.3.1 Afwijken van criteria door de welstandscommissie

De welstandscommissie kan bij haar advisering afwijken van de welstandscriteria. Dit kan gebeuren op basis van een gemotiveerd positief welstandsadvies bij plannen die weliswaar strijdig zijn met enige welstandscriteria, maar niet strijdig zijn met redelijke eisen van welstand. Dit wordt beoordeeld aan de hand van de algemene aspecten van welstandstoetsing. Deze afwijking wordt in de beslissing op de aanvraag van de bouwvergunning eveneens gemotiveerd.
Afwijkingen van het beleid vragen om een bestuurlijk draagvlak. Wanneer de welstandscommissie voor een bepaald plan aanleiding ziet tot afwijken van het beleid, zal zij het college van burgemeester en wethouders in haar advies daarover informeren. Het ligt voor de hand om afwijkingen van structurele aard bij de evaluatie in de nota te verwerken.

3.2.5. Besluit van burgemeester en wethouders

Burgemeester en wethouders volgen in hun oordeel in principe het advies van de welstandscommissie. Zodra het advies wordt uitgebracht, wordt het door of namens burgemeester en wethouders bij de aanvraag om een omgevingsvergunning gevoegd. Het college volgt het advies van de commissie, tenzij:.

<u>Afwijken van het advies op inhoudelijke grond/second-opinion:</u>
Het college kan op inhoudelijke grond afwijken van het advies van de welstandscommissie, indien zij van oordeel zijn dat de welstandscommissie de van toepassing zijnde criteria niet juist heeft geïnterpreteerd, of de commissie naar hun oordeel niet de juiste criteria heeft toegepast. Indien het college bij een aanvraag om omgevingsvergunning op inhoudelijke grond tot een ander oordeel komt dan de welstandscommissie, dan vragen zij voor dat het besluit op de vergunningaanvraag wordt genomen, maar binnen de daarvoor geldige afhandelingtermijn, een second opinion aan bij één van de andere adviescommissies van de welstandscommissies MDRE.
Het advies van deze commissie speelt een zware rol bij de verdere oordeelsvorming van burgemeester en wethouders. Indien het advies van de reguliere commissie en de second opinion tegengesteld zijn en het college op inhoudelijke grond afwijken van het advies van de reguliere welstandscommissie wordt dit in de beslissing op de aanvraag van de omgevingsvergunning gemotiveerd. De reguliere welstandscommissie wordt hiervan op de hoogte gesteld.

<u>Afwijken van het advies om andere redenen</u>
Het college krijgt volgens artikel 2.10, lid 1, onder d de mogelijkheid om bij het in strijd zijn van een bouwplan met redelijke eisen van welstand, toch de omgevingsvergunning te verlenen indien zij van oordeel zijn dat de omgevingsvergunning niettemin moet worden verleend. Deze afwijking wordt in de beslissing op de aanvraag van de omgevingsvergunning gemotiveerd. De welstandscommissie wordt hiervan op de hoogte gesteld.

<u>Afwijken van de criteria (hardheidsclausule)</u>
De mogelijkheid voor het college om af te wijken van vastgestelde welstandscriteria wordt aangeduid als de hardheidsclausule. Het is ondoenlijk om een limitatieve opsomming in de welstandsnota op te nemen, wanneer de hardheidsclausule van toepassing zou kunnen worden verklaard. Het is beter om de objectiviteit die nodig is bij het hanteren van de hardheidsclausule als volgt neer te leggen in een zorgvuldige procedure. Het college dient daarbij per behandelingsaspect te motiveren waarom afwijking van het gestelde criterium verantwoordelijk wordt geacht.

3.4. Bezwarenprocedure

Het welstandsadvies maakt onderdeel uit van de beschikking op de aanvraag om omgevingsvergunning. Het is niet mogelijk tegen een deeladvies van de beschikking bezwaar te maken. De bezwaar- en beroepsprocedure staat alleen open tegen de beschikking. De bezwaar- en beroepsmogelijkheden zijn in de beschikking vermeld.

3.5. Openbaarheid

Openbaar en transparantie zijn twee sleutelbegrippen in het welstandstoezicht. In deze paragraaf wordt aangegeven hoe de welstandscommissie MDRE hiermee om wil gaan. De welstandscommissie MDRE wil de volgende voorzieningen treffen om een bijdrage te leveren aan de gewenste vermaatschappelijking van het welstandstoezicht. Het streven is om de huidige passieve openbaarheid te veranderen in een meer actieve openbaarheid.

1. De commissievergadering (beraadslagingen en beoordeling) vindt in openbaarheid plaats, tenzij hiervan, op verzoek van de aanvrager en het college om redenen die in de Wet openbaarheid van bestuur, artikel 10 vermeld staan, moet worden afgeweken. Indien de openbare behandeling van een plan niet gewenst is, dan wordt dit gelijktijdig met de aanbieding van de overige plangegevens en tekeningen schriftelijk bekend gemaakt aan de voorzitter.
2. Belanghebbenden (aanvrager en architect) kunnen op verzoek in gelegenheid worden gesteld om in de commissie een toelichting te geven op hun plan of een toelichting te verkrijgen op het advies. Zij kunnen dit aangeven op het aanvraagformulier omgevingsvergunning of een afspraak maken via de afdeling VVH die deze afspraak op de agenda voor de welstandsvergadering plaatst. Voor zover er in de agenda ruimte is voor dit overleg zullen deze afspraken worden gehonoreerd. In het andere geval worden zij naar de eerstvolgende vergadering doorgeschoven.
3. Belangstellenden kunnen de vergadering van de welstandscommissie bijwonen op de publieke tribune. Zij hoeven daarvoor geen afspraak te maken. Belangstellenden hebben geen spreekrecht. De welstandscommissie wordt immers gevraagd om een onafhankelijk en deskundig advies aan het college, binnen het democratisch vastgestelde kader van de welstandsnota. In zeer bijzondere situaties kunnen burgemeester en wethouders de welstandscommissie vragen om belangstellenden te horen, voorafgaand aan de planbeoordeling.
4. De agenda voor de commissievergadering zal worden gepubliceerd op de website van de gemeente Heeze-Leende.
5. De faciliteiten waarvan de welstandscommissie gebruik maken, zullen waar mogelijk, worden geoptimaliseerd om de openbaarheid zoals voorgesteld in deze paragraaf verder te ondersteunen.
6. De aanvrager kan, om redenen die in de Wet openbaarheid van bestuur, artikel 10 vermeld staan, verzoeken een plan niet openbaar te behandelen. Navragen aan Alwin. De aanvrager dient hiervoor een gemotiveerd verzoek te richten aan het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Heeze-Leende.

3.6. Verantwoording aan de gemeenteraad

De welstandscommissie legt, conform de wettelijke verplichting, de gemeenteraad eenmaal per jaar een verslag voor van de door haar verrichte werkzaamheden. In het verslag beschrijft de commissie tenminste op welke wijze zij de welstandscriteria heeft toegepast. Naar aanleiding van de jaarlijkse evaluatie van het welstandsbeleid door het college en de raad, waarin tevens het jaarverslag van de commissie en het college aan de orde zijn gekomen vindt er een gesprek plaats tussen de commissie en de verantwoordelijke portefeuillehouder over deze evaluatie en de eventuele aanvullingen en aanpassingen van de welstandsnota.

Deel 2

Algemene, gebiedsgerichte en objectgerichte criteria

1. Algemene welstandscriteria

1.1. Inleiding

De algemene welstandscriteria die in dit hoofdstuk worden genoemd, richten zich op het vakmanschap van het architectonisch ontwerp en zijn terug te voeren op vrij universele kwaliteitsprincipes. De algemene welstandscriteria liggen (haast onzichtbaar) ten grondslag aan elke planbeoordeling. Ze vormen immers het uitgangspunt voor de uitwerking van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria. In praktijk zullen deze uitwerkingen, in deze nota te vinden als de gebiedscriteria en objectgerichte criteria, meestal voldoende houvast bieden voor de planbeoordeling.
In bijzondere situaties, wanneer de gebiedsgerichte en de objectgerichte welstandscriteria ontoereikend zijn, kan het nodig zijn expliciet terug te grijpen op de algemene welstandscriteria. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer een bouwplan slaafs de gebiedsgerichte beschrijvingen en gebiedsgerichte welstandscriteria volgt, maar het bouwwerk zelf zo onder de maat blijft dat het op den duur zijn omgeving negatief zal beïnvloeden. In dat geval fungeren de algemene welstandscriteria als vangnet waarmee de welstandscommissie een dergelijk ondermaats ontwerp van een negatief advies kan voorzien.
Ook wanneer een bouwplan afwijkt van de bestaande of toekomstige omgeving, maar door bijzondere schoonheid wél aan redelijke eisen van welstand voldoet, kan worden teruggegrepen op de algemene welstandscriteria. In de praktijk betekent dit dat het betreffende plan alleen op grond van de algemene welstandscriteria wordt beoordeeld en dat de bijzondere schoonheid van het plan met deze criteria overtuigend kan worden aangetoond. De wijze waarop het begrip 'redelijke eisen van welstand' wordt vertaald in een toetsing van dat specifieke bouwwerk is dan streng. Het is immers redelijk dat er hogere eisen worden gesteld aan de zeggingskracht, het architectonisch vakmanschap en bij voorbeeld de detaillering naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt.

1.2. Beoordelingsaspecten en criteria

1.2.1. Relatie tussen vorm, gebruik en constructie

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat de verschijningsvorm een relatie heeft met het gebruik ervan en de wijze waarop het gemaakt is, terwijl de vormgeving daarnaast ook zijn eigen samenhang en logica heeft.
Een bouwwerk wordt primair gemaakt om te worden gebruikt. Hoewel het welstandstoezicht slechts is gericht op de uiterlijke verschijningsvorm, kan de vorm van het bouwwerk niet los worden gezien van de eisen die vanuit het gebruik aan het bouwwerk gesteld worden en de mogelijkheden die materialen en technieken bieden om een doelmatige constructie te maken.
De vorm is echter niet altijd ondergeschikt aan het gebruik of de constructie. Ook wanneer andere aspecten dan gebruik en constructie de vorm tijdens het ontwerpproces gaan domineren, mag worden verwacht dat de uiteindelijke uiterlijke verschijningsvorm een begrijpelijke relatie houdt met zijn oorsprong.
De verschijningsvorm is dus méér dan een rechtstreekse optelsom van gebruik en constructie. Andere factoren zoals de omgeving en de betekenis van de uiterlijke verschijningsvorm in de sociaal-culturele context kunnen invloed hebben op het ontwerp. Het moet echter worden voorkomen dat de vorm in tegenspraak is met het gebruik en de constructie, omdat zij anders aan begrijpelijkheid en integriteit verliest.

1.3.2. Relatie tussen bouwwerk en omgeving.

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is.
Met het oprichten van een gebouw wordt een deel van de algemene ruimte voor particulier gebruik in bezit genomen. Gevels en volumes vormen zowel de externe begrenzing van de gebouwen als de wanden van de openbare ruimte die zij gezamenlijk bepalen. Een gebouw is een (particulier) object in een openbare context. Hierdoor ligt het bestaansrecht van een gebouw niet alleen in het eigen functioneren, maar ook in de betekenis die het gebouw heeft in zijn (stedelijke of landschappelijke) omgeving.
Ook wanneer een gebouw een contrast vormt met zijn omgeving mag worden verwacht dat het zorgvuldig is ontworpen en de omgeving niet ontkent. Waar het om gaat is dat het gebouw een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan.

1.3.3. Betekenis (bouw)vorm in de sociaal-culturele context.

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat verwijzingen en associaties zorgvuldig worden gebruikt en uitgewerkt, zodat er concepten en vormen ontstaan

die bruikbaar zijn in de bestaande omgeving en maatschappelijke context.
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. Zo zullen pilasters in klassieke gevels verwijzen naar zuilenstructuren van tempels, terwijl transparante gevels van glas en metaal associaties met techniek en vooruitgang op zullen roepen.
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. Op deze manier ontstaat er een bouwwerk dat integer is naar zijn tijd doordat het op grond van zijn uiterlijk in de tijd kan worden geplaatst waarin het werd gebouwd of verbouwd. Dit betekent dat er bij het restaureren van een monument anders gehandeld wordt dan bij het verbouwen van een monument. En ook dat een bouwwerk in een historische context anders behandeld dient te worden dan een bouwwerk in een nieuwbouwwijk.

1.3.4. Evenwicht tussen helderheid en complexiteit
Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat er structuur is aangebracht in het beeld, zonder dat de aantrekkingskracht door simpelheid verloren gaat. 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 dat men vasthoudt van een gebouw. Dit kan bijvoorbeeld door het aanbrengen van symmetrie, ritme, herkenbare maatreeksen en materialen. Het streven naar helderheid mag echter niet ontaarden in simpelheid. Een bouwwerk moet de waarnemer blijven prikkelen en intrigeren.

1.3.5. Er dient samenhang in schaal en maatverhoudingen te zijn.
Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een samenhangend stelsel van maatverhoudingen heeft dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen. Ieder bouwwerk heeft een schaal die voortkomt uit de grootte of de betekenis van de betreffende bouwopgave. De maatverhoudingen van een bouwwerk zijn van groot belang voor de belevingswaarde ervan, maar vormen tegelijk één van de meest ongrijpbare aspecten bij het beoordelen van ontwerpen. De waarnemer ervaart bewust of onbewust de maatverhoudingen van een bouwwerk, maar waarom de maatverhoudingen van een bepaalde ruimte aangenamer, evenwichtiger of spannender zijn dan die van een andere, valt nauwelijks vast te stellen.

1.3.6. Materiaal, textuur, kleur en licht dienen ondersteunend te zijn.
Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat materiaal, textuur, kleur en licht het karakter van het bouwwerk zelf ondersteunen en de ruimtelijke samenhang met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan duidelijk maken. Door middel van materialen, kleuren en lichttoetreding krijgt een bouwwerk uiteindelijk zijn visuele en ruimtelijke kracht: het wordt zichtbaar en voelbaar. De keuze van materialen en kleuren 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. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer materialen en kleuren teveel los staan van het ontwerp en alleen op grond van hun decoratieve werking gekozen worden of wanneer het kleur en materiaal gebruik niet past bij de juiste interpretatie van de aard en de ontstaansperiode van het bouwwerk.

2. Gebiedsgerichte welstandscriteria

Het toetsingsinstrumentarium ten aanzien van het welstandstoezicht is gekoppeld aan de gebiedscriteria. Het uitgangspunt bij deze criteria is dat de beoordeling op redelijke eisen van welstand afhankelijk wordt gesteld aan waar een bouwwerk binnen de gemeente ligt. De gebiedsindeling heeft betrekking op het gehele grondgebied van de gemeente Heeze-Leende. Om te weten binnen welk deelgebied een aanvraag omgevingsvergunning valt kan men zowel de waardekaart als de tabel in bijlage I raadplegen. De deelgebieden zijn onderverdeeld in 24 hoofdgebieden. De beschrijving van het hoofdgebied en de gebiedsgerichte criteria gebeurd aan de hand van de volgende aspecten:

- beschrijving van het gebied;
- waardebepaling, ontwikkeling en beleid;
- welstandsniveau;
- toe te passen welstandscriteria.

2.1. De beoordelingsaspecten

De beschrijving van het deelgebied en de gebiedsgerichte criteria gebeurt aan de hand van de volgende aspecten:

- hoofdaspecten: bebouwing en omgeving;
- deelaspecten: massaopbouw, gevel en onderdelen;
- detailaspecten: detaillering, kleur en materiaal.

Hoofdaspecten: bebouwing en omgeving

In deze categorie gaat het om stedenbouwkundige aspecten, zoals de situering van een gebouw op het perceel, de positie van het gebouw in relatie tot aangrenzende panden en het algemene uiterlijk van het gebouw in relatie tot de omgeving van het gebouw in het deelgebied.

Deelaspecten: massa en vorm

Hier gaat het om de vorm en massa van een gebouw in relatie tot de omgeving. De schaal van het gebouw en de vorm van zowel hoofdgebouw als ondergeschikte delen komen aan de orde. Daarnaast is aandacht voor de architectonische verschijningsvorm van het gebouw als geheel en het aanzicht vanaf de openbare ruimte.

Detailaspecten: detaillering, kleur- en materiaalgebruik

Het gaat hier om de karakteristieken die invulling geven aan de verschijningsvorm van een gebouw. Hiermee wordt onder meer bedoeld de plasticiteit, materiaalgebruik, kleurgebruik en decoraties.

2.2. De welstandsniveau's

Het vaststellen van het welstandsniveau is cruciaal voor het opstellen van de welstandscriteria. Het welstandsniveau moet aansluiten bij het ruimtelijk kwaliteitsbeleid en bepaalt de aard en intensiteit waarmee bouwplannen aan de diverse criteria zullen worden getoetst. Het gemeentebestuur van de gemeente Heeze-Leende heeft haar gebied opgedeeld in de onderstaande vier welstandsniveau' s, afhankelijk van de waarde en gevoeligheid van dit gebied.

1. bijzonder welstandsgebied waar extra inspanning ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit gewenst is;
2. regulier welstandsgebied, waar de basiskwaliteit moet worden gehandhaafd;
3. licht welstandsgebied;
4. welstandsvrij gebied.

Afhankelijk van het niveau worden de beoordelingsaspecten streng, kritisch, licht of niet gehanteerd. In het algemeen geldt: hoe waardevoller de gebiedskarakteristiek, hoe hoger het welstandsniveau. Per welstandsniveau volgt een korte toelichting. Een uitgebreide beschrijving per welstandsgebied vindt u in bijlage I.

2.2.1. Bijzonder welstandsqebied (niveau 1)

In de eerste plaats zijn gebieden aangewezen die van cruciale betekenis zijn voor het totaalbeeld van de dorpskernen en het landschap. Verder is dit niveau toegekend aan gebieden met hoge cultuurhistorische, architectonische, landschappelijke of stedenbouwkundige waarde. Voor rijks-, en gemeentelijke monumenten wordt altijd dit niveau gehanteerd, ongeacht het niveau van het gebied waarin ze liggen. Dit niveau wordt ook toegekend aan nieuw te ontwikkelen gebieden waarvoor een hoog ambitieniveau is vastgelegd in het stedenbouwkundig plan of het beeldkwaliteitplan. In de gemeente Heeze-Leende betreft dat de volgende gebieden:

De voor- en zijkanten van:	
1.	Jan Deckersstraat, Kapelstraat, inclusief de omgeving gemeentehuis te Heeze
2.	Strabrecht te Heeze
3.	De bebouwde kom van Leenderstrijp
4.	Dorpstraat te Leende
5.	Plein omgeving kerk te Sterksel
6.	Alle rijks- en gemeentelijke monumenten *(nb. voor-, zij- en achterkanten)*

2.2.2. Regulier welstandsgebied (niveau 2)
Dit niveau is van toepassing in gebieden waar we het uiterlijke aanzien van bebouwing voor de openbare ruimte van belang vinden. Deze gebieden vragen om een zorgvuldige afstemming. In de gemeente Heeze-Leende betreft dat de volgende gebieden:

De voor- en zijkanten van:	
7.	Bebouwing langs verbindings- en ontsluitingswegen, hoofd/doorgangswegen in de kernen, verbinding en ontsluitingswegen buiten de bebouwde kom.
8.	Bijzondere bebouwing
9.	Bebouwingsconcentraties in het Buitengebied
10.	De achterkanten van: de straten + gebieden gelegen in niveau 1 (m.u.v. monumenten)

2.2.3. Licht welstandsgebied (niveau 3)
Niveau 3 geldt in principe alleen voor gebieden met een beperkte betekenis voor de openbare ruimte of gebieden waar zeer bewust gekozen is voor een grote mate van vrijheid. Deze gebieden kunnen afwijkingen van de bestaande ruimtelijke structuur (voor zover aanwezig) zonder al te veel problemen verdragen. Er zal bij de welstandstoetsing niet gedetailleerd op architectonische kwaliteiten worden beoordeeld.

Onder dit niveau vallen de volgende gebiedssoorten:
- op zichzelf gelegen gebieden die weinig invloed uitoefenen op de omgeving;
- gebieden met een laag representatief gehalte;
- gebieden waar de beeldwaarde weinig prioriteit heeft.

In de gemeente Heeze-Leende betreft dat de volgende gebieden:

11.	Naar openbaar gebied gekeerde achterkanten van verbindingswegen tussen de dorpen
12.	Achterkanten van bijzondere bebouwing
13.	Voor- en naar openbaar gebied gekeerde zijkanten van alle woonwijken die als uitbreidingsplan zijn gebouwd.
14.	vanaf openbaar gebied zichtbare achterkanten van alle woonwijken die als uitbreidingsplan zijn gebouwd.
15.	Alle Bedrijventerreinen
16.	Het buitengebied m.u.v. bebouwingsconcentraties

2.2.4. Welstandsvriie gebieden (niveau 4)
In gebieden met dit niveau worden plannen niet getoetst aan redelijke eisen van welstand. Wel geldt hier de excessenregeling. Dit niveau kan gelden voor sommige van de buitenwereld visueel afgesloten gebieden, zoals campings, sportterreinen, achterkanten in woonwijken, niet-openbaar toegankelijke gebieden zoals kazerneterreinen, een groot aantal niet gebiedsgebonden bouwwerken of voor een nieuw te ontwikkelen gebied waarin, bij wijze van experiment, geen beperkingen worden gesteld aan onderlinge afstemming en architectonische vormgeving.
Bouwplannen worden in deze gebieden overigens wel aan alle andere voorschriften getoetst, zoals het bouwbesluit, bestemmingsplan en bouwverordening, waarin zaken als rooilijnen, goot- en nokhoogte kunnen worden vastgelegd.

In de gemeente Heeze-Leende betreft dat de volgende gebieden:

17. de twee woonwagencentra
18. Niet naar openbaar gebied gekeerde achterkanten van verbindingswegen
19. Achterkanten en niet naar openbaar gebied gekeerde zijkanten in alle woonwijken die als uitbreidingsplan zijn gebouwd
20. Alle sportterreinen
21. Camping Heezerenbosch te Heeze
22. Camping Recreanova te Sterksel
23. Camping 't Zwartbroek

2.3. De gebiedsgerichte criteria in combinatie met de welstandsniveaus
De gebiedscriteria in combinatie met de welstandsniveaus zijn samen te vatten in de onderstaande tabel:

1. aspectgroepen	beoordelingsaspecten	Niveau 1 hoog	Niveau 2 normaal	Niveau 3 laan	Niveau 4 vrij
A. hoofdaspecten	Plaatsing / situering				
	Massavorm				
	Gevelopbouw				
	Materiaal (hoofdvlakken)				
	Kleur (hoofdvlakken)				
B. deelaspecten	Compositie massa-onderdelen				
	Gevelindeling				
	Vormgeving gevelelementen				
C. detailaspecten	Materialen (onderdelen)				
	Kleur (onderdelen)				
	Detaillering (onderdelen)				

streng:	Alle beoordelingsaspecten van deze aspectgroep moeten voldoen aan de criteria die onder 3.4 beschreven zijn. Afwijkingen van deze criteria zijn slechts mogelijk wanneer het plan een overduidelijke meerwaarde voor de omgeving krijgt. Een afwijking behoeft een zorgvuldige motivering van de welstandscommissie.

kritisch:	De meeste beoordelingsaspecten van deze aspectgroep moeten voldoen aan de criteria die onder 3.4 beschreven zijn. Afwijkingen van deze criteria zijn mogelijk mits goed gemotiveerd en mits er geen afbreuk aan de kwaliteit van de omgeving wordt gedaan.

licht:	Enkele beoordelingsaspecten van deze aspectgroep moeten voldoen aan de criteria die onder 3.4 beschreven zijn. Er wordt een basiskwaliteit gevraagd. Afwijkingen van deze criteria zijn mogelijk wanneer deze in dienst staan van het plan zelf.

niet:	Het plan wordt op geen enkel beoordelingsaspect van deze aspectgroep preventief getoetst. Alleen bij excessen kan repressief getoetst worden.

2.4. Toepassing van de welstandsniveaus

Om de welstandsniveaus in praktijk toe te passen is het noodzakelijk de welstandsniveaus te koppelen aan beoordelingsaspecten. Hieruit valt af te leiden welke aspecten in het algemeen bij welk niveau kritisch, normaal, licht of in het geheel niet getoetst worden aan de vermelde criteria. De tabel en matrix in bijlage I laten zien hoe deze aspecten, afhankelijk van het welstandsniveau, in welke mate worden beoordeeld.

3. Objectcriteria

Om een zo objectief mogelijk welstandsbeleid te garanderen zijn er voor een aantal groepen bouwwerken objectcriteria vastgesteld. Deze objectcriteria hebben alleen betrekking op het uiterlijk van het bouwwerk (er vindt geen differentiatie naar gebied plaats). Ook zijn er in de criteria geen aanvullende stedenbouwkundige of andere aspecten verwerkt.
Een bouwplan dat voldoet aan de objectcriteria is akkoord voor welstand. Al eerder is genoemd dat de ambtelijke toets sinds de invoering van de Wabo op 1 oktober 2010 is komen te vervallen. Wel maakt de het college gebruik van de mogelijkheid een pre-toets te laten uitvoeren door de secretaris van de Welstandscommissie. De secretaris maakt hierbij gebruik van de objectcriteria. Voldoet het plan aan deze criteria dan zal de welstandscommissie middels een door de secretaris aangegeven lijst akkoord geven op de plannen. Ieder plan dat niet geheel aan de objectcriteria voldoet wordt alsnog geheel getoetst door de welstandscommissie.
Voor de volgende groepen bouwwerken zijn in bijlage II objectcriteria opgesteld:

- aan- en uitbouwen;
- bijgebouwen en overkappingen;
- dakkapellen;
- veranderen kozijnen of gevels;
- erfafscheidingen;
- rolhekken, luiken of rolluiken.

De criteria zijn hierbij, voor zover zinvol, gegroepeerd per situatie:

- voorkant;
- naar de weg of openbaar groen gekeerde zijkant;
- zijkant (niet naar de weg gekeerd);
- achterkant.

3.1. Werkwijze

Voor omgevingsvergunningplichtige bouwwerken geldt dat het bouwwerk niet strijdig is met de redelijke eisen van welstand indien het geheel voldoet aan de criteria in de checklisten. De secretaris van de welstandscommissie voert een pre-toets uit aan de hand van de checklist. Indien de checklist volledig met ja beantwoord kan worden wordt het plan opgenomen op een planlijst. De welstandscommissie zal de positieve beoordeling aan de hand van deze planlijst bekrachtigen. In iedere andere situatie zal het plan voorgelegd worden aan de welstandscommissie. In principe moet de welstandscommissie, bij niet voldoen aan de objectcriteria, het plan met voldoet niet beoordelen. Zij kan hier echter in uitzonderlijke gevallen vanaf wijken. De commissie beoordeeld het plan dan op het welstandsniveau, de gebiedsgerichte criteria en de algemene criteria en geeft daarbij altijd een gemotiveerd advies af.

3.2. Definitiebepaling en criteria

Voor de objectgerichte criteria gelden de volgende definitiebepalingen voor zover deze niet gedefinieerd zijn in de Wabo, het Besluit omgevingsrecht, de Woningwet en het bestemmingsplan.

Aanbouw:	alles wat in het bestemmingsplan als aanbouw wordt verstaan, maar ook aangebouwde bijgebouwen.
Bijgebouwen:	alles wat in het bestemmingsplan als bijgebouw wordt verstaan, behalve aangebouwde bijgebouwen.
Boerderij:	een van oorsprong agrarisch gebouw met oorspronkelijk zowel woon- als bedrijfsruimten en dat typologisch tot de Brabantse boerderijtypen behoort. Zoals bijvoorbeeld: lang- en kortgevelboerderijen en afgeleide streekeigen varianten.
Dakopbouw:	uitbreiding op een hellende kap waarbij veelal de nok wordt verhoogd.
Erker:	aanbouw van een woonvertrek aan de straatzijde(n) van een woning
Hoeklocatie:	een kavel dat een twee zijden van het perceel aan openbaar gebied grenst.
Ingesloten situatie:	het bouwwerk is niet zichtbaar vanaf openbaar gebied.
Serre:	overwegend transparante uitbouw van een woning in een achter- of zijtuin.
Woonblok:	een groep woningen met situatieve en/of ruimtelijke samenhang, niet door openbare

wegen doorsneden.

bijlage I

Gebiedscriteria welstandsbeleid voor de gemeente Heeze-Leende

1. Toelichting

Zoals genoemd in hoofdstuk 2 deel 2 van deze welstandsnota is het toetsingsinstrumentarium ten aanzien van het welstandstoezicht gekoppeld aan de gebiedscriteria. In deze bijlage gaan we door middel van kaartmateriaal, tabellen en tekst in op de beoordelingsaspecten, de gebiedsgerichte criteria en de 24 hoofdgebieden in de gemeente Heeze-Leende.
Per welstandsgebied is een samenhangend beoordelingskader opgesteld, waarin steeds de volgende onderdelen aan de orde komen:

- een korte beschrijving van het gebied, waarbij aandacht wordt besteed aan de ontstaansgeschiedenis, de stedenbouwkundige of landschappelijke omgeving, een typering van de bouwwerken en het materiaal- en kleurgebruik en de detaillering;
- de waardebepaling, ontwikkeling en het beleid van een gebied waar in wordt gegaan op de huidige waarde van het gebied, de toekomstvisie en het daarbij behorende beleid;
- het toe te passen welstandsniveau;
- de toe te passen welstandscriteria.

2. De beoordelingsaspecten

De beschrijving van het deelgebied en de gebiedsgerichte criteria gebeurt aan de hand van de volgende aspecten:

- hoofdaspecten: bebouwing en omgeving;
- deelaspecten: massaopbouw, gevel en onderdelen;
- detailaspecten: detaillering, kleur en materiaal.

2.1. Beschrijving van de beoordelingsaspecten:

A. HOOFDASPECTEN

Plaatsing en situering:

- afstemming van de plaats van het object op de gebiedskarakteristiek of de beeldkwaliteitseisen;
- afstemming van de plaats van het object op de kavel met de ruimtelijk-functionele en architectonische opzet van het object;
- wanneer sprake is van meerdere bouwdelen: overeenstemming van de situering van de bouwdelen onderling met de ruimtelijk-functionele en architectonische opzet van het object;
- afwijkingen dienen een positieve bijdrage te leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Bij afwijkingen zal een positief welstandsadvies voorzien moeten zijn van een motivatie.

Massavorm:

- afstemming van de massavorm van het object op de gebiedskarakteristiek of de beeldkwaliteitseisen;
- afstemming van de massavorm van het object op die van de belendingen;
- een evenwichtige compositie van de massavorm van het object;
- wanneer sprake is van meerdere bouwdelen: een evenwichtige en samenhangende compositie van de bouwdelen onderling;
- schaal- en maatverhoudingen (bijvoorbeeld tussen gevelvlak en dakvlak), horizontaliteit, verticaliteit, nokrichting en oriëntatie, kapvorm en dakhellingshoek, profielvorm;
- afwijkingen dienen een positieve bijdrage te leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Bij afwijkingen zal een positief welstandsadvies voorzien moeten zijn van een motivatie.

Gevelopbouw:

- afstemming van de gevelopbouw van het object op de gebiedskarakteristiek of de beeldkwaliteitseisen;
- afstemming van de gevelopbouw van het object op die van de belendingen;
- een evenwichtige compositie van de gevelopbouw;
- verhouding tussen verschillende gevelvlakken (open-dicht verhouding);
- afwijkingen dienen een positieve bijdrage te leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Bij afwijkingen zal een positief welstandsadvies voorzien moeten zijn van een motivatie.

Materialen en kleuren hoofdvlakken:

- afstemming van de materialen en kleuren van de hoofdvlakken op de gebiedskarakteristiek of de beeldkwaliteitseisen;
- afstemming van de materialen en kleuren van de hoofdvlakken op die van belendingen;
- consistente toepassing van materialen en kleuren van de hoofdvlakken in dienst van de architectonische expressie van massavorm en gevelopbouw;
- evenwicht en samenhang in de materiaal- en kleurtoepassing op zich;
- afwijkingen dienen een positieve bijdrage te leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Bij afwijkingen zal een positief welstandsadvies voorzien moeten zijn van een motivatie.

B. DEELASPECTEN

Compositie, massaonderdelen (geledingen):

- afstemming van de compositie van de massaonderdelen op de gebiedskarakteristiek of de beeldkwaliteitseisen;
- afstemming van de compositie van de massaonderdelen op de belendingen;
- evenwichtige verhouding van massaonderdelen tot de hoofdmassavormen;
- evenwicht en samenhang in compositie van massaonderdelen;
- structurele verwantschap (kenmerkende massaverhoudingen en hiërarchie), schaal en maat.

Gevelindeling:

- afstemming van de gevelindeling op de gebiedskarakteristiek of de beeldkwaliteitseisen;
- afstemming van de gevelindeling op de belendingen;
- evenwicht in samenhang in de gevelindeling op zich;
- plaatsing van gevelelementen in het vlak, open-dicht verhouding, verticaliteit-horizontaliteit, hiërarchische verhoudingen tussen gevelelementen onderling.

Vormgeving, gevelelementen:

- afstemming van de vormgeving van de gevelelementen op de gebiedskarakteristiek of de beeldkwaliteitseisen;
- afstemming van de vormgeving van de gevelelementen op de belendingen;
- vormgeving van de gevelelementen in dienst van de architectonische expressie van het gevelvlak;
- evenwicht en samenhang in vormgeving gevelelementen op zich.

C. DETAILASPECTEN

Materialen, onderdelen:

- afstemming van de materiaalkeuze voor onderdelen op de gebiedskarakteristiek of de beeldkwaliteitseisen;
- afstemming van de materiaalkeuze voor onderdelen op die van de belendingen;
- consistente materiaalkeuze voor onderdelen in dienst van de architectonische expressie van het object;
- evenwicht en samenhang in de materiaalkeuze voor onderdelen op zich.

Kleuren, onderdelen:

- afstemming van de kleurkeuze voor onderdelen op de gebiedskarakteristiek of de beeldkwaliteitseisen;
- afstemming van de kleurkeuze voor onderdelen op die van de belendingen;
- consistente kleurkeuze voor onderdelen in dienst van de architectonische expressie van het object;
- evenwicht en samenhang in de kleurkeuze voor onderdelen op zich.

Detaillering, onderdelen:

- afstemming van de detaillering van onderdelen op de gebiedskarakteristiek of de beeldkwaliteitseisen;
- afstemming van de detaillering van onderdelen op die van de belendingen. consistente detaillering van onderdelen in dienst van de architectonische expressie van het object;
- evenwicht en samenhang in de detaillering van onderdelen op zich.

2.2. Tabel welstandsniveaus

1. aspectgroepen	beoordelingsaspecten	Niveau 1 hoog	Niveau 2 normaal	Niveau 3 laan	Niveau 4 vrij
A. hoofdaspecten	Plaatsing / situering				
	Massavorm				
	Gevelopbouw				
	Materiaal (hoofdvlakken)				
	Kleur (hoofdvlakken)				
B. deelaspecten	Compositie massa-onderdelen				
	Gevelindeling				
	Vormgeving gevelelementen				
C. detailaspecten	Materialen (onderdelen)				
	Kleur (onderdelen)				
	Detaillering (onderdelen)				

streng:	Alle beoordelingsaspecten van deze aspectgroep moeten voldoen aan de criteria die onder 3.4 beschreven zijn. Afwijkingen van deze criteria zijn slechts mogelijk wanneer het plan een overduidelijke meerwaarde voor de omgeving krijgt. Een afwijking behoeft een zorgvuldige motivering van de welstandscommissie.

kritisch:	De meeste beoordelingsaspecten van deze aspectgroep moeten voldoen aan de criteria die onder 3.4 beschreven zijn. Afwijkingen van deze criteria zijn mogelijk mits goed gemotiveerd en mits er geen afbreuk aan de kwaliteit van de omgeving wordt gedaan.

licht:	Enkele beoordelingsaspecten van deze aspectgroep moeten voldoen aan de criteria die onder 3.4 beschreven zijn. Er wordt een basiskwaliteit gevraagd. Afwijkingen van deze criteria zijn mogelijk wanneer deze in dienst staan van het plan zelf.

niet:	Het plan wordt op geen enkel beoordelingsaspect van deze aspectgroep preventief getoetst. Alleen bij excessen kan repressief getoetst worden.

3. opbouw gebiedsgerichte criteria

Hierna volgt een beschrijving van de gebiedsgerichte criteria waaraan ingekomen aanvragen omgevingsvergunning moeten worden getoetst. De opbouw per hoofdgebied is als volgt:

- beschrijving van het gebied;
- waardebepaling, ontwikkeling en beleid;
- welstandsniveau;
- toe te passen welstandscriteria.

Er zijn 21 hoofdgebieden waarvan er 6 onder zijn gebracht in niveau 1(streng welstandsniveau); 4 in niveau 2 (regulier welstandsniveau); 6 in niveau 3 (licht welstandsniveau) en 5 in niveau 4 (welstandsvrij gebied) Deze zijn opgenomen in de tabel op de volgende pagina en in de gebiedskaarten.

3.1. Tabel gebiedsgerichte criteria

niveau

Hoofdgebied

Voor en zijkanten van:	
1. Jan Deckerstraat, Kapelstraat, omgeving gemeentehuis	1
2. Strabrecht Heeze	1
3. Leenderstrijp	1
4. Dorpstraat Leende	1
5. plein omgeving kerk Sterksel	1
6. alle rijks- en gemeentelijke monumenten	1
7. Bebouwing langs ontsluitingswegen in woonwijken; hoofd/doorgangswegen in de kernen;verbindings- en ontsluitingswegen buiten de bebouwde kom	2
8. bijzondere bebouwing	2
9. bebouwingsconcentraties in het buitengebied	2
10. De achterkanten van de straten + gebieden gelegen in niveau 1 (m.u.v. monumenten)	2
11. Naar openbaar gebied gekeerde achterkanten van verbindingswegen tussen dorpen	3
12. Achterkanten van bijzondere bebouwing	3
13. Voor- en naar openbaar gebied gekeerde zijkanten van alle woonwijken die als uitbreidingsplan zijn gebouwd	3
14. Naar openbaar gebied gekeerde achterkanten van alle woonwijken die als uitbreidingsplan zijn gebouwd	3
15. Alle bedrijventerreinen	3
16. Het buitengebied met uitzondering van bebouwingsconcentraties	3
17. de twee woonwagencentra	4
18. Niet naar openbaar gebied gekeerde achterkanten van verbindingswegen tussen dorpen.	4
19. Achterkanten en niet naar openbaar gebied gekeerde zijkanten van alle woonwijken die als uitbreidingsplan zijn gebouwd.	4
20. alle sportterreinen	4
21. Alle percelen met als hoofdactiviteit camping.	4

3.2. Beschrijving per hoofdgebied

3.2.1. Jan Deckersstraat, Kapelstraat en de omgeving van het gemeentehuis

Beschrijving gebied
Hier bevindt zich, samen met het gebied Kerkhof, de oorsprong van de dorpskern Heeze.
De oudste (lint-) bebouwing gaat terug tot de 19e eeuw. De meeste bebouwing, in de vorm van woningen, woningen met winkels of winkels, is echter van een recentere datum. Verspreid staan enkele bedrijfspanden. Centraal in dit gebied is het marktplein voor het gemeentehuis.
Het gebied kent dagelijks veel passanten: doorgaand verkeer, winkelend publiek en, met name in de zomermaanden, toeristen.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid
Dit gebied heeft een hoge cultuurhistorische waarde. Het dorpse karakter van de oorspronkelijke lintbebouwing is nog grotendeels bewaard gebleven. Deze bestaat veelal uit vrijstaande of twee onder een kappanden van maximaal twee bouwlagen. Een enkel pand is groter van maat en schaal en heeft meer dan twee bouwlagen.
Van belang is behoud, versterking en herstel van het straatbeeld dat het meest aansluit bij de oorspronkelijke historische bebouwing. Dit betekent handhaving van de karakteristiek van een dorpsstraat. De her en der verspreid gebouwde grotere modernere winkelpanden, zoals het pand van Albert Heijn, vormen in het straatbeeld een vreemde eend in de bijt. Dergelijke bebouwing dient in de toekomst zoveel mogelijk uit het straatbeeld te worden geweerd.

Welstandsniveau
De voor en zijkanten van de bebouwing vallen in welstandsniveau 1. Dit betekent dat alle beoordelingsaspecten van deze aspectgroep moeten voldoen aan de criteria. Afwijkingen van deze criteria zijn slechts mogelijk wanneer het plan een overduidelijke meerwaarde voor de omgeving krijgt. Een afwijking behoeft een zorgvuldige motivering van de welstandscommissie. **Achterkanten van de bebouwing vallen in welstandsniveau 2.** Dit betekent dat de meeste beoordelingsaspecten van deze aspectgroep moeten voldoen aan de criteria. Afwijkingen van deze criteria zijn mogelijk mits goed gemotiveerd en mits geen afbreuk aan de kwaliteit van de omgeving wordt gedaan. **Monumenten vallen echter geheel (voor-, zij en achterkant) in welstandsniveau 1.**

Toe te passen welstandscriteria:
- de welstandscriteria altijd hanteren in combinatie met de algemene criteria;
- ten minste behoud, doch liever versterking en herstel van het bestaande straatbeeld dat het meest aansluit bij de oorspronkelijke historische lintbebouwing;
- grofschalige bebouwing, die qua maat en schaal niet passend is bij het huidige straatbeeld, is niet toegestaan;
- bouwplannen dienen zoveel mogelijk aan te sluiten bij de uiterlijke verschijningsvorm van de oorspronkelijke bebouwing. Dit voor wat betreft maat en schaal, vorm en gebaar, stijl en detail en materiaal en kleur.

3.2.2. Strabrecht Heeze

Beschrijving gebied
Strabrecht omvat het Strabrechtplein en de weg Strabrecht tot aan het buitengebied. De bebouwing wordt, met name aan het Strabrechtplein, veelal gekenmerkt door vrijstaande woonhuizen van het type “langgevelboerderij”. Het Strabrechtplein zelf is een, voor Brabant karakteristiek, driehoekig dorpsplein. Een aantal panden in dit gebied dateert van voor 1900. Tevens staan er enkele vrijstaande woningen van modernere architectuur verspreid in het gebied. De gebouwen die in Strabrecht gelegen zijn, zijn nagenoeg geheel in gebruik voor woondoeleinden. Door het gebied loopt een, vooral in de zomer drukbereden, fietsroute richting het buitengebied

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid
Het gebied Strabrecht heeft een hoge cultuurhistorische waarde. Zoals hierboven genoemd wordt het gebied gekenmerkt door gebouwen van het type langgevelboerderij. Moderniseringen van deze panden dienen zoveel mogelijk in karakteristieke stijl aangebracht te worden. De enkele panden met hedendaagse architectuur zijn niet storend in het straatbeeld.
Het overwegend landelijke karakter van het gebied dient behouden te blijven en te worden versterkt. Het is van belang dat verstoring van het straatbeeld door afwijkende architectuur niet plaatsvindt.

Welstandsniveau
Het toe te passen welstandsniveau is 1. Dit betekent dat alle beoordelingsaspecten van deze aspectgroep moeten voldoen aan de criteria. Afwijkingen van deze criteria zijn slechts mogelijk wanneer het plan een overduidelijke meerwaarde voor de omgeving krijgt. Een afwijking behoeft een zorgvuldige motivering van de welstandscommissie.

Toe te passen welstandscriteria:
- de welstandscriteria altijd hanteren in combinatie met de algemene criteria;
- ten minste behoud, maar liever versterking van het bestaande straatbeeld;
- aanvragen om omgevingsvergunning dienen qua uiterlijke verschijningsvorm zoveel mogelijk aan te sluiten bij de bestaande bebouwing. Dit betreft zowel maat en schaal, vorm en gebaar, stijl en detail als materiaal en kleur.

3.2.3. Leenderstrijp

Beschrijving gebied
Leenderstijp is gelegen ten zuiden van Leende en omvat de bebouwing langs de Strijperstraat vanaf de Hoogeindseweg en verder alle wegen, gelegen in de kom van Leenderstrijp. Leenderstrijp is een eeuwenoude bebouwingsconcentratie met enkele uitlopers. Leenderstrijp is te typeren als een kransakkerdorp. Binnen de kern liggen nog waardevolle open ruimtes. Aan de noordzijde ligt een waardevol middengebied dat omsloten wordt door historische structuren en speels wordt omringd door traditionele bebouwing.Vele panden zijn gebouwd voor 1900 , vrijstaand en van type "langgevelboerderij". De meeste van deze boerderijtypen verkeren nog in oorspronkelijke staat. Veelal is met latere verbouwingen zoveel mogelijk rekening gehouden met de oorspronkelijke bouwstijl.
Een enkel pand heeft een agrarische bestemming of de bestemming "winkel", maar de meeste panden worden gebruikt voor woondoeleinden. Slechts enkele panden zijn onder moderne architectuur gebouwd. Door het gebied loopt een populaire fietsroute die met name in de zomermaanden veel publiek trekt.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid.
Dit gebied heeft een hoge cultuurhistorische waarde. De meeste panden zijn van het type "langgevelboerderij". Met verbouwingen en moderniseringen wordt sinds jaar en dag rekening gehouden met de oorspronkelijke bouwstijl. De gemeente acht het zeer waardevol dat dit gebied de karakteristieke uitstraling blijft behouden. Eventuele bouwplannen dienen daar dan ook rekening mee te houden. Verder is de vrijwel overal aanwezige open ruimte tussen de bebouwing van grote waarde.

Welstandsniveau
De voor en zijkanten van de bebouwing vallen in welstandsniveau 1. Dit betekent dat alle beoordelingsaspecten van deze aspectgroep moeten voldoen aan de criteria. Afwijkingen van deze criteria zijn slechts mogelijk wanneer het plan een overduidelijke meerwaarde voor de omgeving krijgt. Een afwijking behoeft een zorgvuldige motivering van de welstandscommissie.
De achterkant van deze bebouwing heeft welstandsniveau 2. Dit betekent dat de meeste beoordelingsaspecten van deze aspectgroep moeten voldoen aan de criteria. Afwijkingen van deze criteria zijn mogelijk mits goed gemotiveerd en mits geen afbreuk aan de kwaliteit van de omgeving wordt gedaan.
Toe te passen welstandscriteria.:
- de welstandscriteria altijd hanteren in combinatie met de algemene criteria;

- ten minste behoud, doch liever versterking van het bestaande straatbeeld;
- bouwplannen dienen zoveel mogelijk aan te sluiten bij de uiterlijke verschijningsvorm van de bestaande bebouwing. Dit voor wat betreft maat en schaal, vorm en gebaar, stijl en detail en materiaal en kleur.

3.2.4. Dorpstraat Leende

Beschrijving gebied
Dit gebied omvat niet alleen de Dorpstraat, maar ook het verlengde daarvan, namelijk de Oostrikkerstraat, alsmede de Valkenswaardseweg tot aan viaduct "Molenberg" (snelweg A2). In dit gebied zijn ook de R.K. kerk St. Petrusbanden en het Marktveld voor het voormalige gemeentehuis inbegrepen. De oorspromg van Leende bevindt zich rond de kerk. De oudste (lint-)bebouwing gaat terug tot de 18e eeuw en er bevinden zich nogal wat monumentale panden. De meeste bebouwing van recentere datum is passend in het traditionele straatbeeld. De panden zijn overwegend vrijstaand of twee-onder-een-kap en worden gebruikt voor wonen, winkels en bedrijvigheid. Een publiekstrekker is "de Scheuter", een horecapand aan het Marktveld.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid
Dit gebied heeft een hoge cultuurhistorische waarde. Het dorpse karakter van deze oorspronkelijke historische lintbebouwing is nog grotendeels bewaard gebleven. De aanwezige monumentale panden versterken het aanzien van het straatbeeld. Enkele, in de lintbebouwing aanwezige, bedrijven doen daar afbreuk aan. Her en der zijn opengevallen plekken ingevuld met bebouwing die zich qua architectuur goed voegt in de omgeving.
Er wordt ingezet op minimaal behoud, maar beter nog, versterking en herstel van het straatbeeld aansluitend bij de oorspronkelijke bebouwing. De hier en daar voorkomende grootschaligere bebouwing, zoals enkele bedrijfspanden, vormen een vreemde eend in de bijt. Dergelijke bebouwing dient in de toekomst zoveel mogelijk uit het straatbeeld te worden geweerd.

Welstandsniveau
De voor en zijkanten van de bebouwing vallen in welstandsniveau 1. Dit betekent dat alle beoordelingsaspecten van deze aspectgroep moeten voldoen aan de criteria. Afwijkingen van deze criteria zijn slechts mogelijk wanneer het plan een overduidelijke meerwaarde voor de omgeving krijgt. Een afwijking behoeft een zorgvuldige motivering van de welstandscommissie.
De achterkant van deze bebouwing heeft welstandsniveau 2. Dit betekent dat de meeste beoordelingsaspecten van deze aspectgroep moeten voldoen aan de criteria. Afwijkingen van deze criteria zijn mogelijk mits goed gemotiveerd en mits geen afbreuk aan de kwaliteit van de omgeving wordt gedaan.

Toe te passen welstandscriteria:
- de welstandscriteria altijd hanteren in combinatie met de algemene criteria;
- ten minste behoud, doch liever versterking en herstel van het bestaande straatbeeld dat het meest aansluit bij de oorspronkelijke historische (lint)bebouwing;
- grootschalige bebouwing die qua maat en schaal niet passend is bij het oorspronkelijke straatbeeld is niet toegestaan;
- bouwplannen dienen zoveel mogelijk aan te sluiten bij de uiterlijke verschijningsvorm van de oorspronkelijke bebouwing. Dit voor wat betreft maat en schaal, vorm en gebaar, stijl en detail en materiaal en kleur.

3.2.5. Voor en zijkanten van het plein, omgeving kerk Sterksel

Beschrijving gebied
Het gebied omvat de Heezerweg tussen het Jagerspad en "Huize Sterksel", de Pastoor Thijssenlaan tot Valentijn en de Beukenlaan vanaf het Jagerspad tot aan de Pastoor Thijssenlaan.
Sterksel is een ontginningsdorp, waarbij de eerste bebouwing is ontstaan aan het eind van de 19e eeuw. In dit gebied zijn de meeste panden vrijstaand. Er staan een aantal grote villa's.
Nagenoeg alle panden zijn bestemd voor woondoeleinden. Het aangegeven gebied vormt het cen-

trum van Sterksel. Markant in dit centrumgebied is de open ruimte tussen de bebouwing en het groene karakter.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid
Door de aanwezigheid van enkele karakteristieke panden, de open ruimte tussen de bebouwing en het groene karakter vormt dit gebied, in relatie tot de andere dorpscentra, een waardevolle uitzondering met een geheel eigen belevingswaarde. Er wordt ingezet op minimaal behoud, maar beter nog, versterking van het bestaande straatbeeld.

Welstandsniveau
Het toe te passen welstandsniveau is 1. Dit betekent dat alle beoordelingsaspecten van deze aspectgroep moeten voldoen aan de criteria. Afwijkingen van deze criteria zijn slechts mogelijk wanneer het plan een overduidelijke meerwaarde voor de omgeving krijgt. Een afwijking behoeft een zorgvuldige motivering van de welstandscommissie.
De achterkant van deze bebouwing heeft welstandsniveau 2. Dit betekent dat de meeste beoordelingsaspecten van deze aspectgroep moeten voldoen aan de criteria. Afwijkingen van deze criteria zijn mogelijk mits goed gemotiveerd en mits geen afbreuk aan de kwaliteit van de omgeving wordt gedaan.

Toe te passen welstandscriteria:
- de welstandscriteria altijd hanteren in combinatie met de algemene criteria;
- ten minste behoud, doch liever van het bestaande straatbeeld;
- bouwplannen dienen zoveel mogelijk aan te sluiten bij de uiterlijke verschijningsvorm van de bestaande bebouwing. Dit voor wat betreft maat en schaal, vorm en gebaar, stijl en detail en materiaal en kleur.

3.2.6. Rijks- en gemeentelijke monumenten

Beschrijving gebied
Het betreft de in bijlage I opgenomen lijst met rijks- en gemeentelijke monumenten in Heeze, Leende en Sterksel.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid.
Rijks- en gemeentelijke monumenten zijn dat niet voor niets. Ze vertegenwoordigen een bepaalde cultuurhistorische waarde. Vanwege hun monumentale status is het vanzelfsprekend dat, naast de bescherming die de Monumentenwet 1988 biedt, ook uit oogpunt van welstandszorg extra bescherming wordt geboden. Verbouwen aan een rijks- en gemeentelijke monument is volgens de Wabo nooit omgevingsvergunningvrij. Deze rijks- en gemeentelijke monumenten dienen in hun oorspronkelijke staat bewaard blijven. Alle (ver)bouwplannen met betrekking tot rijks- en gemeentelijke monumenten worden voorgelegd aan de gecombineerde welstand-, en monumentencommissie.

Welstandsniveau
Het toe te passen welstandsniveau is 1. Dit betekent dat alle beoordelingsaspecten van de aspectgroep moeten voldoen aan de criteria. Afwijkingen van deze criteria zijn slechts mogelijk wanneer het plan een overduidelijke meerwaarde voor de omgeving krijgt. Een afwijking behoeft een zorgvuldige motivering van de welstandscommissie.

Toe te passen welstandscriteria:
- de welstandscriteria altijd hanteren in combinatie met de algemene criteria;
- ten minste behoud van de oorspronkelijke staat van de bestaande rijks- en gemeentelijk monumenten;
- alle (ver)bouw plannen worden aan de gecombineerde welstand-, en monumentencommissie voorgelegd.

3.2.7. Bebouwing langs verbindings- en ontsluitingswegen

Beschrijving gebied
In **Heeze** zijn dat de volgende wegen: Geldropseweg, Oude Stationsstraat, Leenderweg, Nieuwendijk, Ginderover, Somerenseweg, Sterkselseweg, Muggenberg, Oudemolen, Kruis en Emmerikstraat.
In **Leende** zijn dat de volgende wegen: Langstraat, Oostrikkerdijk, Zevenhuizen, Valkenswaardseweg, Oostrikkerstraat, Strijperstraat, Strijperdijk en Jansborg.
In **Sterksel** zijn dat de Heezerweg, Beukenlaan en de Pastoor P. Thijssenlaan.

Deze wegen vormen van oudsher de verbindingsassen tussen de diverse kerkdorpen. De langs deze wegen gelegen bebouwing bestaat in het algemeen uit oudere panden met een gevarieerd bebouwingsbeeld, zoals bijvoorbeeld vrijstaande woningen, aaneen gebouwde woningen, winkels met of zonder woning, langgevelboerderijen met of zonder een agrarische bestemming en een enkel bedrijf. Over deze wegen vindt de ontsluiting van en naar de kerkdorpen en het daar achter gelegen achterland plaats. Het zijn dan ook drukke verkeersroutes.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid.
Opvallend is de afwisseling in de bebouwing, zowel in de typologie als in de architectuur. Van traditionele regionale architectuur tot modernere ingrepen die over het algemeen goed passen in het straatbeeld. Het karakter is dorps en landelijk. Dit landelijke karakter wil de gemeente behouden en waar mogelijk versterken. Typisch in dit gebied is dat hoe verder je uit de kern van een dorp verwijderd raakt hoe meer open plekken zich tussen de bebouwing bevinden. Er is geen stedelijke hoogbouw en bebouwingsdichtheid. Op een enkele plek is de maat van de bebouwing te grof van maat en schaal (Langstraat te Leende). Dit doet afbreuk aan de kleinschaligheid van de bebouwing bij entree van het dorp Leende.

Welstandsniveau
Het toe te passen welstandsniveau is 2 (de voor – en zijkanten). Dit betekent dat de meeste beoordelingsaspecten van deze aspectgroep moeten voldoen aan de criteria. Afwijkingen van deze criteria zijn mogelijk mits goed gemotiveerd en mits geen afbreuk aan de kwaliteit van de omgeving wordt gedaan.
Voor de naar openbaar gebied gekeerde achterkanten is het toe te passen welstandsniveau 3. Dit betekent dat enkele beoordelingsaspecten van deze aspectgroep moeten voldoen aan de criteria. Er wordt basiskwaliteit gevraagd. Afwijkingen van deze criteria zijn mogelijk wanneer deze in dienst staan van het plan zelf.
De niet naar openbaar gebied gekeerde achterkanten vallen in welstandsniveau 4. Dit betekent dat niet preventief getoetst wordt aan redelijke eisen van welstand. Alleen bij excessen kan repressief getoetst worden.

Toe te passen criteria:
- de welstandscriteria altijd hanteren in combinatie met de algemene criteria;
- het dorpse en landelijke karakter behouden en zo mogelijk versterken;
- geen stedelijke bebouwingsdichtheid en –hoogbouw;
- de ruimtelijke openheid tussen bebouwing, hoe verder je van het centrum van een dorp af bent, behouden.

3.2.8. Bijzondere bebouwing

Beschrijving gebied
Het betreft de in bijlage I opgenomen lijst met bijzondere bebouwing in de gemeente Heeze-Leende.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid.
De in de bijlage opgenomen bijzondere bebouwing vertegenwoordigen allen een bepaalde waarde. Dat kan van cultuurhistorische aard zijn, (bijvoorbeeld gemeenschapshuis d'n Toversnest),

markante architectuur vertegenwoordigen, (bijvoorbeeld Hof van Leende), vanwege de grootschaligheid van de bebouwing, (bijvoorbeeld Epilepsiecentrum Kempenhaeghe, Providentia en Kapellerput) of de situering op een zichtlocatie aan doorgaande -of een ontsluitingsweg, (bijvoorbeeld gemeenschapscentrum d'n Toversnest). Ze zijn vaak een herkenningspunt in de omgeving.

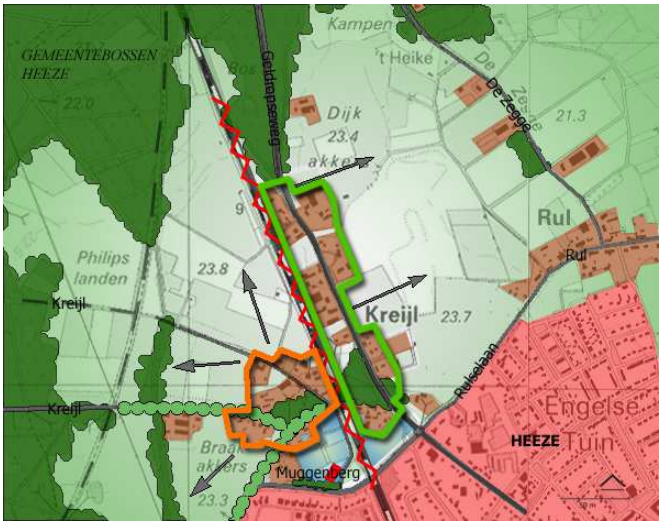
Welstandsniveau.
Het toe te passen welstandsniveau is 2 (de voor- en zijkanten). Dit betekent dat de meeste beoordelingsaspecten van deze aspectgroep moeten voldoen aan de criteria. Afwijkingen van deze criteria zijn mogelijk mits goed gemotiveerd en mits geen afbreuk aan de kwaliteit van de omgeving wordt gedaan.
De achterkant van deze bebouwing is niveau 3. Dit betekent dat enkele beoordelingsaspecten van deze aspectgroep moeten voldoen aan de criteria. Er wordt basiskwaliteit gevraagd. Afwijkingen van deze criteria zijn mogelijk wanneer deze in dienst staan van het plan zelf.

Toe te passen welstandscriteria:
- de welstandscriteria altijd hanteren in combinatie met de algemene criteria;
- markante/eigentijdse architectuur is toegestaan;
- ten minste behoud van bestaande architectuur.

3.2.9. Bebouwingsconcentraties in het buitengebied

Beschrijving gebied
Op basis van met name het provinciale ruimtelijk beleid en het lokale ruimtelijk beleid zijn in 2009 in het buitengebied rond Heeze-Leende een aantal bebouwingsconcentraties aangewezen. Op dit moment wordt er gewerkt aan de structuurvisie voor Heeze-Leende. In deze structuurvisie heeft een heroverweging plaatsgevonden met betrekking tot de bebouwingsconcentraties. Op dit moment is er een verschil gemaakt tussen de echte bebouwingsclusters en de zogenaamde buitenlinten. Eventuele ontwikkelingen, ook wanneer er geen sprake is van bebouwing, dienen expliciet aandacht te schenken aan de ruimtelijk – functionele kwaliteit, de stedenbouwkundige kwaliteit, de beeldkwaliteit, de archeologische kwaliteit, de landschappelijke kwaliteit en de cultuurhistorische kwaliteit. Uitgangspunt is dat binnen de bebouwingsconcentraties in principe geen woningen meer worden gebouwd.
Hieronder worden deze waarden per gebied omschreven

3.2.9.1. Kreijl



Beschrijving gebied

Kreijl behoort tot de oudste gehuchten van Heeze. Het voormalige gehucht wordt voor een klein deel doorsneden door de spoorlijn. Van oudsher heeft het huidige stukje “De Hendse Driessen” en een enkel aansluitend pand aan de Geldropseweg ook deel uit gemaakt van het gehucht. De naam Kreijl werd voor een veel groter gebied als aanduiding gebruikt. Als gevolg van de uitbreiding van Heeze ten westen van de spoorlijn is het cluster nabij de wijk “De Nieuwen Hoeven” komen te liggen.

Omdat in het verleden panden gebouwd en gesloopt werden c.q. anderszins verloren gingen en niet herbouwd werden, is het gehucht qua bebouwing niet meer compleet. Voor het oorspronkelijk beeld van het gehucht wordt de kadasterkaart 1840 aangehouden.

Het gehucht wordt gekenmerkt door veel groen, een kleine herkenbare “plaetse” en kleinschaligheid. De bewoning voert in elk geval terug tot de vroege middeleeuwen.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid.

Een verdichting van het huidige gehucht is niet gewenst omdat dit een aantasting is van de historische oorsprong en aanwezigheid van cultuurhistorische waarden. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt dient alleen meegewerkt te worden aan het slopen en herbouwen van bouwen van panden wanneer dat qua situering en uiterlijk een bijdrage levert aan het herstel van de oorspronkelijke waarden. Het dient altijd te gaan om een kwaliteitsverbetering.

De interne open structuur met zichtlijnen naar het zuidwesten, westen en noorden dient gehandhaafd te blijven.

3.2.9.2. Heezerenbosch



Beschrijving gebied

De bebouwingsconcentratie Heezerenbosch laat zich nu het beste typeren als een solitair gelegen bebouwingslint. Oorspronkelijk vormde het echter met de gebieden Ven, Kerkhof en Oudenmolen het hoofdgehucht van Heeze. Het behoort daarmee ook tot de oudste bewoonde gedeelten van Heeze. De bebouwing ligt langs de weg Heezerenbosch en is op deze weg georiënteerd. In het westen grenst het gebied aan de bossen die deel uit maken van de “Groote Heide”. Zuidelijk ligt het van oorsprong open kleinschalig gebied van Kerkhof. Noordelijk ligt een nog deels open gebied. Er zijn veel groene afscheidingen met enkele kleinschalige bosschages.

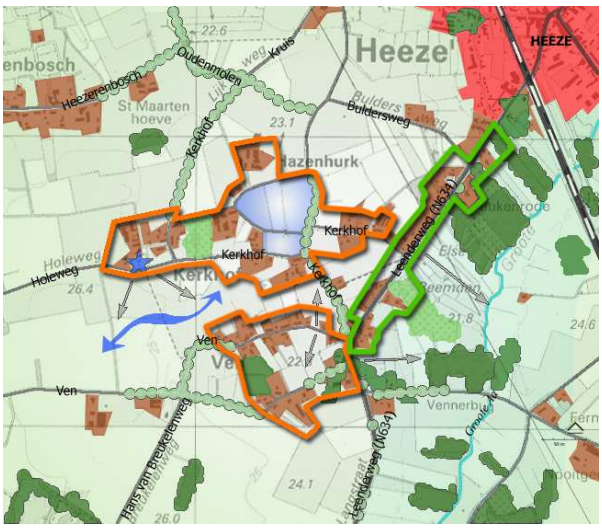
De Heezerenbosch kan gezien worden als een gebied voor recreatie met de entree naar de camping Heezerenbosch, restaurant en als startpunt voor wandelen en fietsen. De camping ligt noordelijk van het cluster en is van alle kanten groen omzoomd.

Het eeuwenoude lint is duidelijk als geheel ervaarbaar. De openheid van het landschap vormt een scherp contrast met de relatief dichte bebouwing in het lint aan de weg.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid.

Een verdere verdichting van de bebouwing in het lint is niet gewenst. Een verdere verdichting zal het kleinschalig karakter en de cultuurhistorische waarden aantasten. Bij ontwikkelingen binnen het lint in met name de recreatieve sfeer dient rekening te worden gehouden met de verkeersaantrekkende werking.Om het intern gerichte karakter van het cluster te versterken kan de huidige bomenlaan aan de Heezerenbosch verder gecomplementeerd c.q. hersteld worden waardoor de weg ook beter wordt begeleid. Het is wenselijk de bestaande kwaliteit binnen het gebied te behouden en versterken.

3.2.9.3. Kerkhof, Hazenhurk en Ven



Beschrijving gebied
Kerkhof is waarschijnlijk de oudste bebouwingsconcentratie van Heeze uit de vroege middeleeuwen. Oorspronkelijk was het een gehucht samen met de Ven en Heezerenbosch. Kerkhof was oorspronkelijk het centrum van Heeze met onder andere de kerk, begraafplaats, school, pastorie, herberg etc. Hoewel kerk en school nog eeuwenlang bleven staan verschoof het dorp in de late middeleeuwen naar het beekdal en de omgeving van het kasteel.
Het bebouwingscluster is omgeven door open ruimte die veelal nog de kleinschaligheid van het landschap laat zien met daarbinnen unieke stukjes Brabant. Kerkhof is vanuit cultuurhistorie en archeologie van grote betekenis.
In dit hele gebied dient geen verdichting van de bebouwing meer plaats te vinden om het oorspronkelijk karakter te behouden. De wegen hebben vaak een laanbeplanting. Een gedeelte van die beplanting is in het verleden verloren gegaan. Een versterking kan plaatsvinden door het aanbrengen van extra beplanting. Kenmerkend zijn ook de restanten van de oorspronkelijke hakbosjes en holle wegen. Open structuren en zichtlijnen dienen gehandhaafd te blijven.

Ven
De huidige Ven bestaat uit een tweetal bebouwingslinten en enkele solitair gelegen panden. Het lint is van oudsher geïntegreerd in het landschap en de bebouwing is gericht op de eeuwenoude wegen. Gescheiden door een open gebied vormden Ven en Kerkhof in het verleden één gehucht. De belangrijkste verbinding was toen een weg door het open gebied die thans nog herkenbaar is als fietspad. De weg eindigde bij de kerk. Deze open structuren en zichtlijnen dienen ook voor de toekomst gehandhaafd te blijven.
Een verdere verdichting van het cluster met bebouwing betekent een aantasting van de oude structuren. De open structuren zijn van oudsher aanwezig omdat in het verleden bij een boerderij of huis ook een huisweide met tuin en boomgaard behoorde.
Daar waar mogelijk zou niet alleen de laanbeplanting langs de wegen hersteld of versterkt moeten zouden, maar zou ook de herinrichting van de ruimte rond de bestaande bebouwing gestimuleerd moeten worden. Herstel van het historisch karakter kan ook plaatsvinden door het opnieuw aanleggen van de oude waterpoelen.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid.
Het bebouwingscluster dient behouden dan wel versterkt te worden. Hierbij dient wel rekening gehouden te worden met de uitstraling van de verschillende gebieden. Nieuwe bouwwerken dienen rekening te houden met de bestaande traditionele bebouwing.

3.2.9.4. Rul



Beschrijving gebied

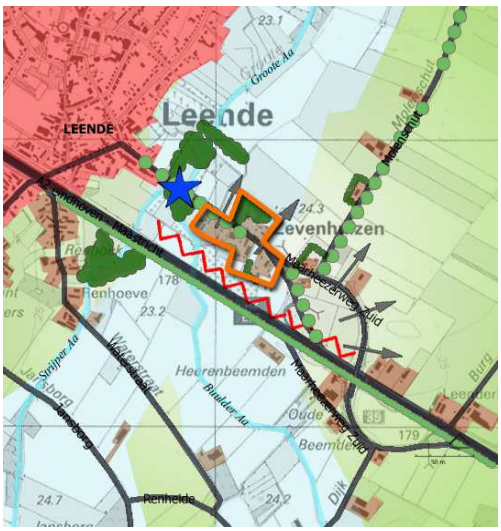
De Rul is als gevolg van een noordelijke dorpsuitbreiding nabij de kern van Heeze komen te liggen. Tussen de wijk De Engelse Tuin en de Rul is echter bewust een zekere onbebouwde zone open gehouden die wordt gevormd door achtertuinen en openbaar gebied.

De Rul is een typische lintbebouwing aan de oude weg naar Mierlo en verwijst qua naam naar de doorwaadbare plaats in de Kleine Dommel. Het gehucht is eeuwenoud. Ondanks het feit, dat de Rul tot drie keer toe getroffen is door enorm grote branden waarbij telkens de meerderheid van de aanwezige boerderijen verloren ging, heeft het gehucht zijn karakter niet verloren. De verbinding met het vroegere gehucht Eymerick dat nu de kern van Heeze vormt, liep via een oostelijk gelegen weg via Strabrecht. De huidige weg die de verbinding vormt met de Geldropseweg vormde vroeger de verbinding met het gehucht Kreijl. In het begin van de 20ste eeuw liep door het westelijk deel van de Rul de stoomtramverbinding met Geldrop.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid.

De huidige zichtlijnen naar het noordwesten, noorden en noordoosten dienen gehandhaafd en gerespecteerd te worden. In het gehele lint zijn daarom geen mogelijkheden aanwezig om te komen tot een verdichting van het lint. Een verdichting buiten de thans aanwezige historische bebouwing c.q. vernieuwde bebouwing op een historisch ondergrond zal het karakter van het cluster ernstig aantasten.

3.2.9.5. Zevenhuizen



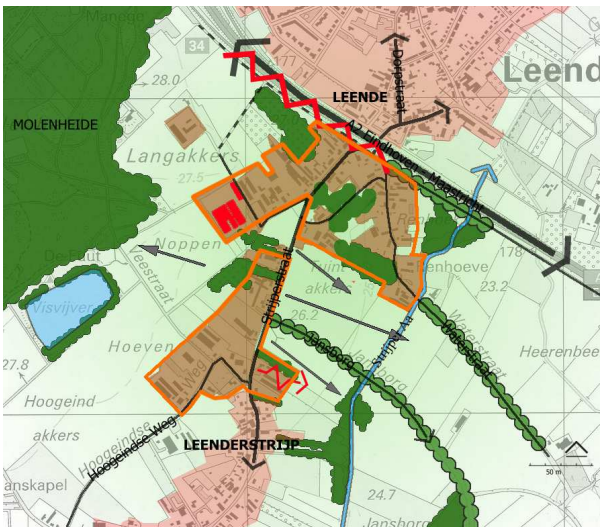
Beschrijving gebied

Deze bebouwingsconcentratie zou ruimtelijk gezien kunnen worden als een uitloper van de kern van Leende. Zevenhuizen ligt aan een historische route en kan gezien worden als het einde en het begin van de kern Leende. Een oude scheiding tussen Leende en Zevenhuizen wordt wel gevormd door het beekdal. Historisch gezien lag Zevenhuizen een beetje separaat omdat op deze plaats de tolbetaling moest plaatsvinden. Het oude nog bestaande tolhuis is daar een bevestiging van. De huidige A2 is een harde barrière in het zuiden van het gebied. Deze zichtrelatie is voor verbetering vatbaar. Het verdient aanbeveling om de groenstructuur evenwijdig aan de A2 te versterken. In de zone bij de A2 is een beperkte verdichting van de bebouwing mogelijk om de A2 nog meer aan het zicht te onttrekken. De zichtrelaties in het noorden en oosten dienen behouden te blijven. Verdichting van de bebouwing is hier dan ook niet gewenst.
De entree naar het bebouwingslint vanuit Leende wordt gevormd door waardevolle laanbeplanting en versnipperde bebossing net buiten de kom van Leende. Deze groene structuren dienen gehandhaafd te blijven De bebouwing kenmerkt zich door een traditioneel typisch Brabantse lintbebouwing met voornamelijk langgevelboerderijen.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid.

Van belang is het behouden van de huidige structuur en het kleinschalige karakter.

3.2.9.6. Tuintakkers / Strijperstraat



Beschrijving gebied

Deze bebouwingsconcentratie wordt gedeeltelijk gevormd door de Strijperstraat, het gebied Veestraat en Renhoek. In de huidige vorm is het gebied afgescheiden van de kern Leende bij de aanleg van de rijksweg A2. Daardoor ligt het tussen de kernen Leende en Leenderstrijp. Uitgangspunt dient te zijn dat de historische openheid tussen Leende en Leenderstrijp gehandhaafd en gerespecteerd moet worden. Het aan elkaar groeien van de kernen moet tegen worden gegaan.

Het gebied grenst in het oosten aan het beekdal van de Strijper Aa en in het westen aan het Leenderbos. Van oudsher is gebouwd in lintvorm langs de oude ontsluitingswegen. In het gebied is tussen de Strijperstraat en Veestraat een driehoekige open ruimte aanwezig waarvan makkelijk aangenomen kan worden dat het gaat om een historische plaetse. In 1832 is het gebruik van deze driehoek in het kadaster beschreven als tuin. De scheiding door paden geeft aan dat dit toch een belangrijk historisch element is. Oorspronkelijk was de driehoek geheel omgeven met wegen of paden en was er maar weinig bebouwing op de driehoek georiënteerd. Het accentueren van de driehoek moet niet plaatsvinden met bebouwing. Herstel c.q. accentuering moet gezocht worden in groenstructuren en eventueel een poel. Bebouwing die de driehoek verstoort is niet gewenst. Het gebied tussen de bebouwingsconcentratie en het Leenderbos bestaat uit waardevolle zogenaamde bolle akkers die een restant zijn van de oude esgronden.

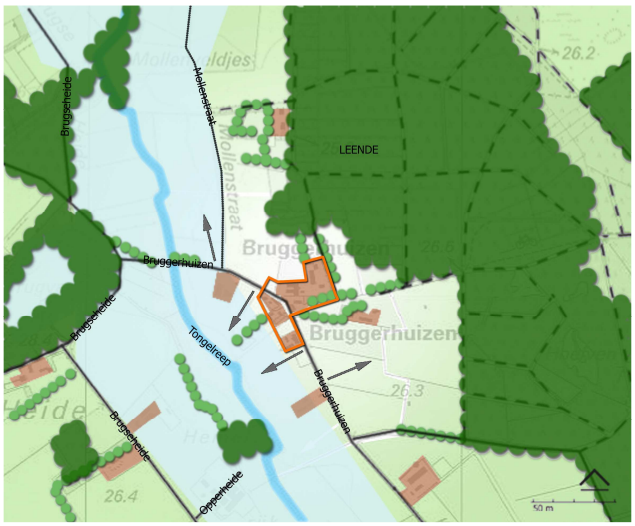
Waardebepaling, ontwikkeling en beleid.

Waar mogelijk moet de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen worden gestimuleerd evenals de verplaatsing van bedrijven die in deze omgeving niet thuishoren. Storende bebouwing dient deels opgenomen te worden in groene elementen. Oorspronkelijk aanwezige laanbeplantingen dienen behouden te blijven c.q. hersteld te worden.

Binnen de bestaande bebouwing c.q. te saneren bebouwing is een ontwikkeling op recreatief gebied zeer goed indenkbaar gelet op de ligging nabij een omvangrijk bosgebied en het beekdal van de Strijper Aa.

Bestaande zichtrelaties naar het westen en oosten dienen behouden te blijven c.q. te worden versterkt.

3.2.9.7. Bruggerhuizen



Beschrijving gebied

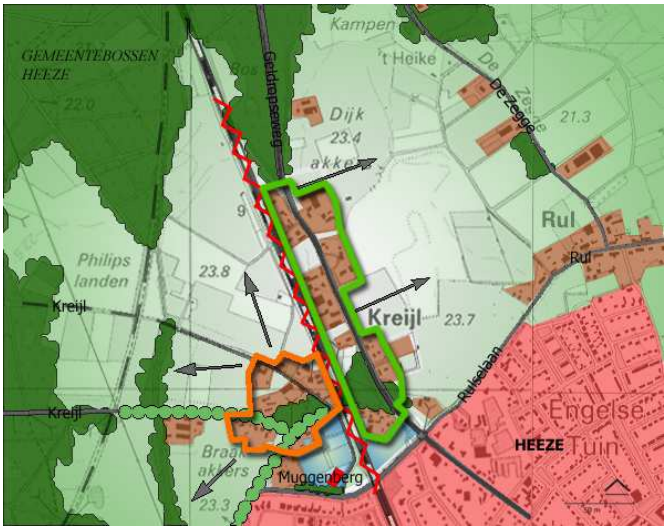
Het cluster Bruggerhuizen behoort tot de oudere gehuchten binnen de gemeente. Het cluster is solitair gelegen in het buitengebied. Het ligt ten wensten van Leenderbos en ten zuidoosten van de kern van de gemeente Valkenswaard. Het cluster ligt vrij afgelegen in een kwetsbaar gebied.
De bebouwing bestaat uit incidentele bebouwing en komt nog in belangrijke mate overeen met de situatie in 1832.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid.

Het uitzicht naar het oosten en westen dient te worden behouden. Ook het gelijkwaardige karakter van de oost- en westzijde dient gerespecteerd te worden.
Ook de doorzichten dienen behouden te blijven. Het verder verdichten van dit solitair gelegen cluster is niet gewenst. In dit geval zorgt het ontbreken van laanbeplanting in het cluster voor mooie doorzichten. Deze situatie dient behouden te blijven.

Buitenlinten

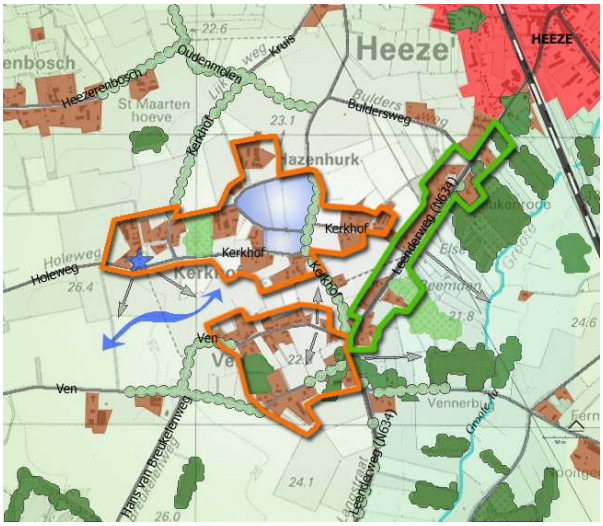
3.2.9.8. Geldropseweg



Beschrijving gebied

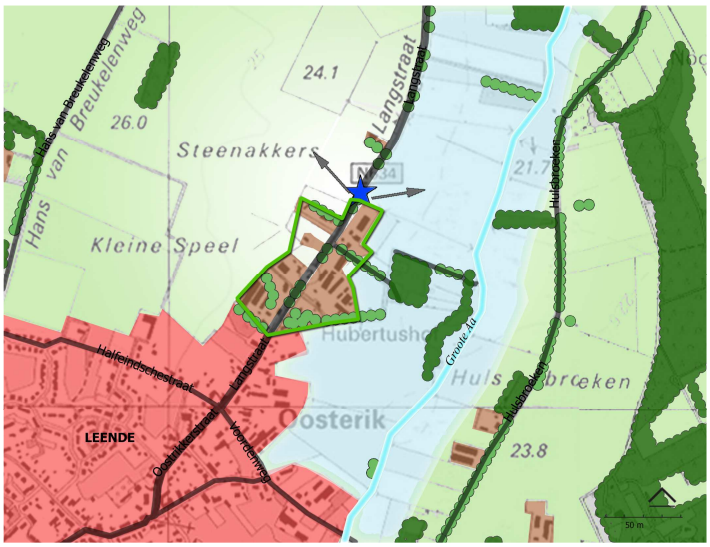
Het lint van de Geldropseweg in het buitengebied is met name in de laatste eeuw ontstaan. Voor die tijd was er een enkele solitaire boerderij aanwezig met een dichtere bebouwing ter hoogte van Kreijl. Het oorspronkelijke kleinschalige landschap is nog deels herkenbaar. Ten noorden van de weg ligt een bebost gebied dat een belangrijke verbindingszone vormt tussen de grote natuurgebieden “De Strabrechtse Heide” en de “Groote Heide”. De huidige bebouwing is op de weg georienteerd.
Het lint is van belang als entree naar de kern Heeze. De westelijke grens van het lint wordt gevormd door de spoorlijn Eindhoven – Maastricht. Oostelijk grenst het lint aan het noordelijk van Heeze gelegen open gebied met zogenaamde bolle akkers. Het gebied ligt niet alleen bol maar is ook archeologisch en cultuurhistorisch van belang vanwege de aanwezige esgronden. Op een aantal plaatsen zijn doorzichten naar het oosten en westen.
Waardebepaling, ontwikkeling en beleid.
De Geldropseweg kan versterkt worden door de weg te begeleiden door een enkele of beter nog, een dubbele bomenrij. Hierdoor krijgt het lint een kleinschaliger karakter. Een verdere verdichting van de aanwezige bebouwing is niet gewenst.

3.2.9.9. Leenderweg



Beschrijving gebied
Het tracé van de huidige Leenderweg is eerst ontstaan omstreeks 1900. Daarna heeft de weg ook een rol gespeeld als rijksweg in de verbinding tussen Roermond en Eindhoven. Voor die tijd liep de wegverbinding tussen de gehuchten van Heeze via de Bulderweg en de zogenaamde Lijkweg. Eerst vanaf Ven ontstaat er dan weer een verbinding met Leende. De topografische kaart 1912 laat zien, dat er op dat moment pas een pand aan de Leenderweg staat.
In deze jonge situatie is aan de (zuid)oostzijde een afwisseling ontstaan tussen bebouwing en doorzichten naar het beekdal van de Groote Aa. De bebouwing aan de noordwestzijde heeft op dit moment een meer gesloten karakter zonder doorzichten naar achterliggende gebied “De Bulders”. De aanwezige bebouwing en een gedeelte van de gronden is in gebruik voor bedrijfsdoeleinden (tuincentrum, boomkwekerij, schildersbedrijf). Andere gronden zijn nog in gebruik voor agrarische doeleinden en zijn er solitaire en groepjes bomen karakteristiek aanwezig in het landschap.
Waardebepaling, ontwikkeling en beleid.
De doorzichten naar het beekdal van de Groote Aa en het open landschap dienen ook in de toekomst behouden te blijven. Daarom is het niet gewenst om aan de Leenderweg nog een verdichting van de bebouwing te stimuleren of toe te laten.
De huidige weg kent een begeleiding van laanbeplanting met eiken. De kwaliteit van deze laanbeplanting laat te wensen over. Het verdient aanbeveling om de laanbeplanting te verbeteren of de weg met ander groen te accentueren.

3.2.9.10. Leenderweg



Beschrijving gebied
Het buitenlint van de Langstraat wordt gevormd met name jongere bebouwing die gerealiseerd is na 1912. Tot die tijd was er sprake van een redelijk compacte lintbebouwing. De Langstraat heeft een duidelijke entreefunctie voor de kern Leende. De weg heeft een ononderbroken laanbeplanting. Ook i in de verdere richting van Heeze staat langs de weg een laanbeplanting. De kwaliteit van deze laanbeplanting laat na terwijl her en der gaten zijn gevallen door of ziekte van bomen of door beschadigingen als gevolg van aanrijdingen.
Waardebepaling, ontwikkeling en beleid.
Het verdient aanbeveling om de weg nadrukkelijk te accentueren met laanbeplanting of ander groen. Laanbeplanting moet dan ook wel de ruimte krijgen om te groeien en geen verkeersgevaarlijke situaties op te leveren. Aan de rand van de later toegevoegde bebouwing is sprake van een wijds uitzicht naar het noordelijk gelegen open gebied met aan de westzijde oude akkergebieden en esgronden en aan de westzijde het beekdal van de Groote Aa.
Hoewel de dorpsentree in feite gevormd wordt door een agrarisch bedrijf met een bedrijvenlocatie voor grootschalige detailhandel, verdient het geen aanbeveling om dit deel van de entree nog verder te verdichten.

Welstandsniveau.
Het toe te passen welstandsniveau is 2 . Dit betekent dat de meeste beoordelingsaspecten van deze aspectgroep moeten voldoen aan de criteria. Afwijkingen van deze criteria zijn mogelijk mits goed gemotiveerd en mits geen afbreuk aan de kwaliteit van de omgeving wordt gedaan.

Toe te passen welstandscriteria.
- De welstandscriteria altijd hanteren in combinatie met de algemene criteria;
- versterking van de bestaande landschaps- en bebouwingsstructuren;
- Ten minste behoud maar liefst nog versterking van bestaande architectuur en omgevingskwaliteit.

3.2.10. Voor- en naar openbaar gebied gekeerde zijkanten van alle woonwijken die als uitbreidingsplan zijn gebouwd

Beschrijving gebied
In *Heeze* zijn dat de bestemmingsplannen: Kom Heeze, Beemden-zuid Merlebosschool en Bergerhof.
In *Leende* is dat het bestemmingsplan: Kom Leende-Leenderstrijp,

In *Sterksel* is dat het bestemmingsplan: Kom Sterksel
De in deze bestemmingsplannen opgenomen wijken, die niet onder andere hoofdgebieden vallen, zijn als uitbreidingsplan ontwikkeld. Deze uitbreidingsplannen zijn ontwikkeld om de sterke bevolkingsaanwas, met name na de tweede wereldoorlog, op te vangen. Een aantal is als zogenaamd "tuindorp" ontworpen (Engelse tuin in Heeze), waarbij de menselijke maat en de individuele woning een grote rol spelen. Dit komt met name terug in de hoeveelheid groen en het zorgvuldig vormgeven van de overgang van privé-ruimte naar de openbare ruimte. De meeste uitbreidingsplannen zijn echter als gewone woonwijk ontworpen. Ze hebben een overzichtelijk, rustig en relatief groen karakter. Nergens is sprake van hoogbouw (meer dan vier woonlagen).
Vele woningen zijn eigen woning bezit. Typisch is dat de bebouwing een afspiegeling is van de tijd waarin ze gebouwd is. Sociale huurwoningen zijn in Heeze-Leende in de minderheid.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

Kenmerkend is de rust die de bebouwde omgeving in het beschreven gebied uitstraalt. Dit wordt veroorzaakt door de meestal ruime percelen waarop de bebouwing staat, het vele groen, de afwezigheid van hoogbouw en vrijwel overal aanwezige zorgvuldig vormgegeven overgang van de privé-ruimte naar de openbare ruimte. Nergens bestaat er een stedelijke sfeer van veel bebouwing op te weinig vierkante meters. Het vrijstaand bouwen moet kenmerkend blijven. Heeze-Leende is dan ook een gewilde woongemeente.

Welstandsniveau
Het toe te passen welstandsniveau is 3 (de voor- en naar openbaar gebied gekeerde zijkanten). Dit betekent dat enkele beoordelingsaspecten van deze aspectgroep moeten voldoen aan de criteria. Er wordt basiskwaliteit gevraagd. Afwijkingen van deze criteria zijn mogelijk wanneer deze in dienst staan van het plan zelf.
De achterkanten en niet naar openbaar gebied gekeerde zijkanten zijn welstandsniveau 4: welstandsvrij.

Toe te passen welstandscriteria:
- de welstandscriteria altijd hanteren in combinatie met de algemene criteria;
- het open ruimtelijke en groene landelijke karakter van de woonwijken behouden en waar mogelijk versterken;
- behoud van het dorpse karakter: veel vrijstaand; dus geen rijtjeswoningen op stedelijke schaal;
- geen grootschalige bouwmassa's.

3.2.11. Alle bedrijventerreinen

Beschrijving gebied
In de gemeente Heeze-Leende zijn twee hoogwaardige industrieterrein, te weten: De Poortmannen in Heeze en Breedvennen in Leende.
De poortmannen is groter van maat en schaal en huisvest de meer zwaardere industrie.
De Breedvennen is ontwikkeld in de jaren negentig met eveneens de voor die jaren karakteristieke architectuur. Typisch is het idee "woning met bedrijfsruimte" op relatief kleine percelen. Dit bedrijventerrein is nagenoeg geheel uitgegeven.
Beide bedrijventerrein liggen niet direct aan hoofdontsluitingswegen en liggen als het ware uit het zicht.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid.
Het oudere deel van het industrieterrein De Poortmannen ontbeert allure. De ontsluitingsweg naar de weg Ginderover komt uit op dit deel. Kleur en materiaalgebruik zijn gedateerd. Het in de jaren negentig ontwikkelde deel heeft meer uitstraling. Dit deel is echter meer achter in het terrein gelegen. De gemeente hecht aan bedrijventerreinen met meer uitstraling. Deze bedrijventerreinen vormen trekkers voor zowel de bedrijven als de gemeente. Een meer moderne architectuur

met gevoel voor vorm, gebaar, materiaal en kleur draagt bij aan een grotere uitstraling en aantrekkingskracht.

Welstandsniveau.
Het toe te passen welstandsniveau is 3. Dit betekent dat enkele beoordelingsaspecten van deze aspectgroep moeten voldoen aan de criteria. Er wordt basiskwaliteit gevraagd. Afwijkingen van deze criteria zijn mogelijk wanneer deze in dienst staan van het plan zelf.

Toe te passen welstandscriteria:
- de welstandscriteria altijd hanteren in combinatie met de algemene criteria;
- nieuwbouw, ook in het oudere deel van de Poortmannen, vorm geven met moderne architectuur met name op het gebied van vorm, gebaar, materiaal en kleur.

3.2.12. Het buitengebied met uitzondering van de bebouwingsconcentraties

Beschrijving gebied
Het buitengebied van de gemeente Heeze-Leende omvat alle gebieden buiten de bebouwde kom met uitzondering van de bebouwingsconcentraties, bebouwing langs hoofd- en ontsluitingswegen, monumenten en beeldbepalende bebouwing. In het gebied vindt men vele agrarische bedrijven, burgerwoningen, een aantal (grote) bedrijven, campings en, verspreid, enkele oude enclaves van woningen (deze vallen onder de bebouwingsconcentraties genoemd in paragraaf 3.2.9)
In het centrale deel van het gebied vindt met name landbouw en veeteelt plaats met de daaraan gerelateerde bebouwing. Deze vormt een afspiegeling van de tijd waarin ze is opgericht. Zo staan er in het gebied een aantal langgevelboerderijen, ontginningsboerderijen en hier en daar, meestal grootschalig, opgerichte modernere bedrijven.
Het westelijk en het noordoostelijk deel van het buitengebied bestaat voornamelijk uit natuurgebied (bos en heide) met alleen functionele bebouwing. Hier doorheen lopen druk bereden fietsroutes.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid.
Waardevol zijn de in het buitengebied gelegen natuurgebieden. Ze fungeren niet alleen als "groene long" voor de stadsregio, maar zijn ook uit toeristisch oogpunt van groot belang en vormen een van de economische trekkers van de gemeente. De vele bewaard gebleven langgevelboerderijen en de enkele oude verspreid staande woonenclaves zijn van cultuurhistorisch belang.
Het centrum van het buitengebied geeft een gevoel van ruimtelijke openheid die af en toe verstoord wordt door te grootschalige bedrijven. Voor toekomstige projecten is het van belang dat de bebouwing zich voegt naar de omgeving.

Welstandsniveau.
Het toe te passen welstandsniveau is 3. Dit betekent dat enkele beoordelingsaspecten van deze aspectgroep moeten voldoen aan de criteria. Er wordt basiskwaliteit gevraagd. Afwijkingen van deze criteria zijn mogelijk wanneer deze in dienst staan van het plan zelf.

Toe te passen welstandscriteria:
- de welstandscriteria altijd hanteren in combinatie met de algemene criteria;
- de in te passen bebouwing dient zich te voegen naar de omgeving. Dit voor wat betreft maat en schaal, vorm en gebaar, stijl en detail en materiaal en kleur;
- verbouwingen aan langgevel- en de ontginningsboerderijen dienen zoveel mogelijk gerelateerd te zijn aan hun oorspronkelijke karakter.

3.2.12. Welstandsvrije gebieden

Beschrijving gebied
Het gemeentebestuur heeft gekozen voor vijf welstandsvrije gebieden, te weten:
1. de twee woonwagencentra;
2. niet naar openbaar gebied gekeerde achterkanten van ontsluitings- en verbindingswegen.

3. achterkanten en niet naar openbaar gebied gekeerde zijkanten van alle woonwijken die als uitbreidingsplan zijn gebouwd;
4. alle sportterreinen;
5. alle percelen met als hoofdactiviteit camping. (geen camping als nevenactiviteit bijvoorbeeld kamperen bij de boer)

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid.
Over het algemeen betreft het hier bebouwing die niet of nauwelijks vanaf de openbare weg zichtbaar zijn en bebouwing die geplaatst is op gebieden waar, sinds de invoering van de Wabo, vergunningsvrij gebouwd mag worden. Het is dan ook niet zinvol om voor deze groepen als overheid welstandseisen te stellen.

Welstandsniveau.
Het toe te passen welstandsniveau is 4.
In bedoelde gebieden worden bouwplannen niet preventief getoetst aan redelijke eisen van welstand. Alleen bij excessen kan repressief getoetst worden.

4.lijst met rijks- en gemeentelijke monumenten

4.1. Gemeentelijke monumenten

Heeze	
Emmerikstraat 31- 33	woonhuis
Jan deckersstraat 4	school
Jan Deckersstraat 9-11	woonhuis
Jan Deckersstraat 26	gemeenschapscentrum
Jan Deckersstraat 29-31	hulp-postkantoor
Jan Deckersstraat 45	voormalig woonhuis (nu galerie)
Geldropseweg 47	woonhuis
Geldropseweg 49	woonhuis
Geldropseweg 134	woonhuis
Ginderover 16	boerderij
Ginderover 45	woonhuis
Huisvenseweg 14	kantoor
Kapelstraat 17	boerderij
Kapelstraat 23	café
Kapelstraat 81	woonhuis
Kapelstraat 110	woonhuis
Kreijl (bij nr.20)	St. Nicasiuskapel
Kruis 12	woonhuis
Oude stationsstraat 3	woonhuis
Schoolstraat 2	school
Schoolstraat 10	woonhuis
Strabrecht 35	schapenschob
Vondellaan 2	woonhuis
Sterksel	
Albertlaan 19	Providentia
Averbodeweg 6-6a	boerderij
Beukenlaan 1	r.k. kerk
Beukenlaan (bij nr. 1)	graftombe
Beukenlaan 2	pastorie
Beukenlaan 30	woonhuis
Ten brakeweg (ongen.)	kapel
Dreef 2	villa
Jagerspad/Heezerweg (ongen.)	kruisbeeld
Oostrikkerweg 1	woonhuis
Pandijk (ongen.)	veldkapel
Pastoor Thijssenlaan (ongen.)	beeld “D,n Os”
Pastoor Thijssenlaan 4	woonhuis
Stoeiing 5	boerderij
Leende	
Boschhoven (bij nr. 34	Heilig Hartbeeld
Dorpsstraat 41-41a	woonhuis
Julianastraat 3-3a	verenigingsgebouw
Leenderstrijp	
Kattenput (ongenummerd)	grenspaal
Paaldijk (ongenummerd)	grenspaal
Renheide (ongenummerd)	grenspaal

Strijperstraat 21	woonboerderij
Strijperstraat 25	woonboerderij

4.2. Rijksmonumenten

Heeze

Boschlaan 9, 11	2 arbeiderswoningen
Jan Deckersstraat 22	pastorie
Jan Deckersstraat 24	r.k. kerk
Kapelstraat 25	kasteel
Kapelstraat 50	ned. Herv. Kerk
Kapelstraat 116	villa
Kapelstraat 120	herenhuis
Kerkhof 13	langgevelboerderij
Leenderweg 1	overwegwachtershuis
Leenderweg 14	beltkorenmolen
Oude Stationsstraat 24	stationschefhuis
Strabrecht 4	langgevelboerderij
Strabrecht 32	anggevelboerderij
Strabrecht 46	langgevelboerderij

Historische Buitenplaats Heeze
Met 15 complexonderdelen

Kapelstraat 25	kasteel Eymerick
Kapelstraat 25	kasteel Heeze
Kaplestraat 25	lage bouw tussen beide kastelen
Kapelstraat 25	tuin- en parkaanleg
Kapelstraat 25	duiventoren
Kapelstraat 25	ijskelder
Kapelstraat 25	bakstenen sluisjes met keermuren
Boschlaan 10-12	tuinmans- of rentmeesterswoning
Boschlaan 20-22-24-26	twee blokken met 2 dienstwoningen
Boschlaan 31	jachthuis
Kapelstraat 25	bruggen over de slotgracht
Kapelstraat 25	toegangshek nabij duiventoren
Kapelstraat 25	druivenkas
Kapelstraat 29	boerderij
Kapelstraat 25	hekwerk rond weilanden

Leende

Dorpstraat 48	pastorie
Dorpstraat 50	r.k. kerk
Dorpstraat 99	woonhuis
Heerstraat 4	kapel
Oostrikkerdijk 1	woonhuis met brouwerij
Oostrikkerstraat 26	langgevelboerderij
Riesten 2	langgevelboerderij
Strijperstraat 38	langgevelboerderij
Strijperstraat 42	langgevelboerderij
Strijperstraat 44	langgevelboerderij
Valkenswaardseweg 35	keet
Valkenswaardseweg 48	landhuis
Zaalstraat 1	langgevelboerderij
Zaastraat 6	hoekgevelboerderij (voorbescherming)

5. Lijst met bijzondere bebouwing

Heeze	
Jan Deckersstraat 1	woonhuis
Jan Deckersstraat 4	Brandweerkazerne
Jan Deckersatraat 5	woonhuis
Jan Deckersstraat 23	woonhuis
Jan Deckersstraat 45	galerie
Jan Deckersstraat 53	café en woning
Emmerikstraat 8	kapperszaak en woning
Emmerikstraat 15	woonhuis
Emmerikstraat 16	woonboerderij
Emmerikstraat 17	woonhuis
Emmerikstraat 31	woonhuis
Emmerikstraat 46	woonboerderij
Geldropseweg 134	woonhuis
Heezerenbosch 6	restaurant
Heezerenbosch 8	woonboerderij
Huisvenseweg 14	kantoor/boerderij
Kapelstraat 3	winkel en woonhuis
Kapelstraat 15	woonhuis
Kapelstraat 21	woonhuis
Kapelstraat 26	winkel en woonhuis
Kapelstraat 37	woonhuis
Kapelstraat 55	woonhuis
Kapelstraat 61	woonhuis
Kapelstraat 70	woonhuis
Kapelstraat 72	woonhuis
Kapelstraat 78/80	winkel en woonhuis
Kapelstraat 92	woonhuis
Kapelstraat 94	woonhuis
Kapelstraat 96	woonhuis
Kapelstraat 98	woonhuis
Kerkhof 14	woonhuis
Kreijl 5	woonhuis
Kreijl nabij 20	kapel
Kruis 12	woonhuis
Leenderweg 18	woonhuis
Leenderweg 20	woonhuis
Leenderweg 46	woonhuis
Molenstraat 25	woonhuis
St. Nicasiusstraat 29	woonhuis
St. Nicasiusstraat 31	woonhuis
Nieuwendijk 28	woonhuis
Oude stationsstraat 3	woonhuis
Oude stationsstraat 5	woonhuis
Oude stationsstraat 16	woonhuis
Schoolstraat 1	school
Schoolstraat 4	woonhuis
Schoolstraat 6	woonhuis
Schoolstraat 8	woonhuis
Schoolstraat 10	woonhuis
Strabrecht 37	woonboerderij
Strabrecht 43	woonhuis
Strabrechtplein (dries)	Frankische driehoek

Leende	
Oostrikkerdijk 1	woonhuis
De Oude baan 4	woonhuis
Zevenhuizen 1	woonhuis
Zevenhuizen 14	woonhuis
Leenderstrijp	
Bruggerhuizen 4	boerderij
Renhoek 6	boerderij
Renhoek 16	woonboerderij
Renhoek 20	woonboerderij
Renhoek 20a	woonboerderij
Strijperstraat 16	woonhuis
Strijperstraat 65	langgevelboerderij
Sterksel	
Kloosterlaan 1	woonhuis

bijlage II

Objectcriteria "kleine plannen" welstandsbeleid voor de gemeente Heeze-Leende

1. Objectcriteria kleine plannen

In deze bijlage worden objectcriteria gegeven voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen, kozijn- en gevelwijzigingen, dakkapellen, erfafscheidingen, rolhekken, luiken en rolluiken. Een bouwwerk is in ieder geval niet strijdig met de redelijke eisen van welstand als:

- Het bouwwerk voldoet aan de door de gemeente vastgestelde toetscriteria, of;
- het bouwwerk bij vervanging qua plaatsing en vormgeving identiek is aan het oorspronkelijke bouwwerk, mits vervanging geen gevolg is van repressief welstandstoezicht en het zich om een legaal bouwwerk handelt, of;
- het bouwwerk qua plaatsing en vormgeving identiek is aan een in het betreffende bouwblok of straat eerder (afgelopen 3 jaar) als zodanig door de welstand goedgekeurd exemplaar (bij gelijke kapvorm/woningtype), of;
- het bouwwerk qua plaatsing en vormgeving voldoet aan een door een architect vooraf ontworpen door de gemeente geaccepteerde optionele toevoeging of wijziging van een woonwijk.

Het uitvoeren van de pretoets geschiet door de, door de welstandscommissie gemachtigde, secretaris van de welstandscommissie. Indien het bouwplan naar mening van de secretaris aan de toetsingscriteria ´kleine plannen´ voldoet, wordt het plan alleen nog in de lijst ter controle aangeboden aan de welstandscommissie.

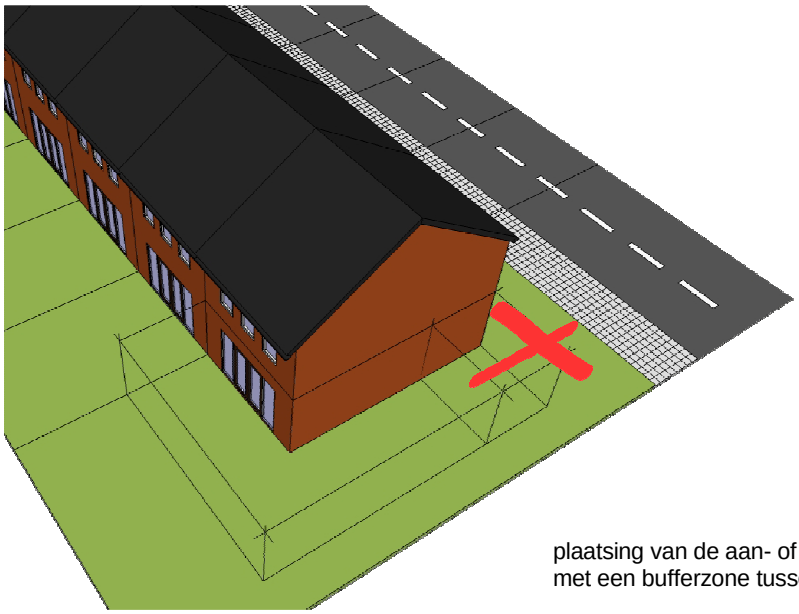
Alle plannen die niet passen binnen de toetsingscriteria “kleine plannen” zullen voorgelegd worden aan de welstandscommissie. De commissie zal het bouwplan beoordelen op basis van de gebiedsgerichte en/of de algemene welstandscriteria, opgenomen in deze welstandsnota.
Het kan voor komen dat een bouwwerk in strijd is met de criteria, maar wel een waardevolle en/of kwalitatieve toevoeging vormt voor het hoofdgebouw of de omgeving. Daarnaast kan het voor komen dat juist het hoofdgebouw of de omgeving zich niet leent voor het voorgestelde bouwwerk. Om dit soort situaties te voorkomen is een vangnet gebruikt door toevoeging van de regel: " Deze criteria gelden tenzij er sprake is van een bijzondere situatie en er gerede twijfel mag bestaan aan de toepasbaarheid van de genoemde criteria". Bij gebruik van dit vangnet dient deugdelijk gemotiveerd te worden waarom er een uitzondering wordt gemaakt op de opgestelde criteria. Deze afwijkingsbevoegdheid is gebaseerd op art. 4:84 AwB.
Tenzij anders aangegeven worden de afstanden loodrecht en maten buitenwerks (buitenzijde gebouw) gemeten. Daar waar welstandsniveau 1 geldt is de pre-toets niet mogelijk.

2. Aan- en uitbouwen

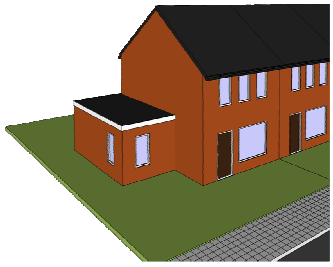
algemene beschrijving en uitgangspunten:
Een aan- of uitbouw is een grondgebonden toevoeging van één bouwlaag aan een gevel van een gebouw. Het bestemmingsplan is bij omgevingsvergunningsplichtige aan- en uitbouwen in eerste instantie regulerend voor wat betreft rooilijn en afmetingen.

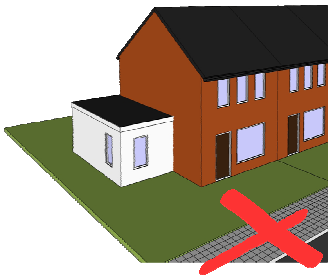
Vanaf de openbare weg zichtbare aan- en uitbouwen zijn zeer bepalend voor het straatbeeld. Daarom wordt er gestreefd om, in gebieden met een eenvormige architectuur tot een herhaling in gelijksoortige aan- en uitbouwen te komen, passend bij het karakter en de uitstraling van het straatbeeld. De voorkeur gaat uit naar een aan- of uitbouw in het achter- of zijerf. Indien een aanbouw aan de voorkant geplaatst wordt dient er aan de voorkant een bufferzone aanwezig te zijn tussen gevel en straat zodat het straatbeeld gerespecteerd en intact gehouden wordt.

Belangrijk hierbij is dat de contour en het silhouet van het oorspronkelijke gebouw of bouwblok zichtbaar blijven en dat de aan- of uitbouw qua uitstraling en volume ondergeschikt is aan het oorspronkelijke gebouw.

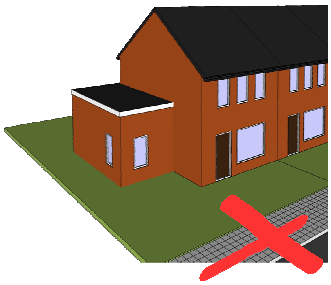


plaatsing van de aan- of uitbouw in het voor of zijerf
met een bufferzone tussen gevel en straat





afwijkend materiaalgebruik



te hoog

toetscriteria voor aan- en uitbouwen aan de voorgevel:
Een aan- of uitbouw aan de voorgevel is niet in strijd met de redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een aan- of uitbouw niet aan de onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria dan wordt de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie voorgelegd. In het geval van een monument of beschermd stadsgezicht wordt de welstandscommissie en monumentencommissie altijd om advies gevraagd.

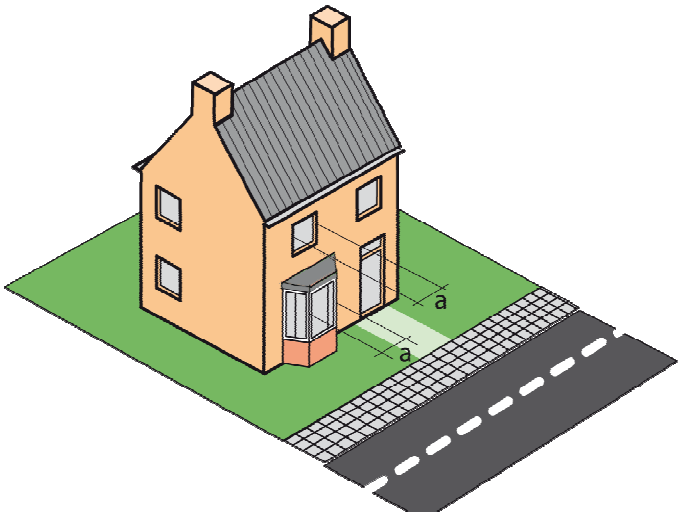
Algemeen:

Plaatsing en aantal:
- de aan- of uitbouw aan de voorgevel mag niet buiten de zijgevel uitsteken, geen hoekaanbouw;
- er is geen andere aan- of uitbouw aan de betreffende gevel aanwezig.

Maatvoering:
- hoogte niet hoger dan de eerste bouwlaag of 30 cm boven de eerste verdiepingsvloer en minimaal 1 meter onder de gootlijn.

Vormgeving:
- vormgegeven in één bouwlaag;
- plat afgedekt;
- gevelgeleding gelijk aan de gevelgeleding van het hoofdgebouw.;
- indeling van profielen en kozijnen gelijk aan die van gevelramen en kozijnen van het hoofdgebouw;
- geen overmaat aan detailleringen, dus een bescheiden overstek, boeibord en ornamenten.

Materiaal en kleur:
- materiaal- en kleurgebruik gevels, kozijnen en profielen gelijk aan gevels, kozijnen en profielen hoofdgebouw;
- aan- of uitbouw bestaat uit minimaal 20% en maximaal 75% openingen/glasvlak;
- bij tussenwoningen een eenvoudige en ondergeschikte overgang door bijvoorbeeld een gemetselde muur op de erfgrens (muurdam) of m.b.v. een scheidende penant.



Criteria ambtelijk pre-advies

Aan- en uitbouwen

Voorkant

Het bouwplan is niet in strijd met de redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande welstandscriteria wordt voldaan. Indien alle vragen met ja en/of n.v.t. zijn beantwoord voldoet het plan aan de redelijke eisen van welstand. Zijn een of meerdere vragen met nee beantwoord, is er een bijzondere situatie, of is er gerede twijfel aan de toepasbaarheid van deze criteria dan wordt de aanvraag om omgevingsvergunning ter toetsing aan de welstandscommissie voorgelegd.

ja	nee	n.v.t.	
			algemeen
			Er zijn voor dit bouwwerk geen gebiedsafhankelijke criteria of afwijkende criteria in de vorm van een beeldkwaliteitsplan van toepassing. Er is geen sprake van een monument of beschermd dorpsgezicht
			De aan- of uitbouw is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw. (aan-bouw aan bestaande bouw)
			plaatsing en aantal
			De aan- of uitbouw aan de voorgevel mag niet buiten de zijgevel uitsteken. Geen hoekaanbouw
			Er is geen andere aan- of uitbouw aan de betreffende gevel aanwezig
			Maatvoering
			hoogte niet hoger dan de eerste bouwlaag of 30 cm boven de eerste verdiepings-vloer en minimaal 1 meter onder de gootlijn.
			Vormgeving (bij twijfel wordt het plan voorgelegd aan de commissie)
			Vormgegeven in één bouwlaag
			Plat afgedekt
			Gevelgeleding gelijk aan de gevelgeleding van het hoofdgebouw.
			Indeling en profielen van kozijnen gelijk aan die van de gevelramen en kozijnen van het hoofdgebouw
			Geen overmaat aan detailleringen.
			Geen koppeling met de entreeluifel
			Materiaal en kleur
			Het materiaal en kleurgebruik van gevels, kozijnen en profielen zijn gelijk aan ge-vels, kozijnen en profielen van het hoofdgebouw
			Aan- en uitbouw bestaat voor minimaal 20% en maximaal 75% uit openin-gen/glasvlak
			Bij tussenwoningen een eenvormige en ondergeschikte overgang door b.v. een gemetselde muur op de erfgrens (muurdam) of m.b.v. een scheidende penant.

Voor advies voorleggen aan de welstandscommissie : Ja / Nee
Voorleggen d.m.v. planlijst: Ja / Nee

Datum: akkoord:

toetscriteria voor aan- en uitbouwen aan de zijgevel gekeerd naar openbaar gebied:
Een aan- of uitbouw aan de zijgevel gekeerd naar openbaar gebied is niet in strijd met de redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een aan- of uitbouw niet aan de onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria dan wordt de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie voorgelegd. In het geval van een monument of beschermd stadsgezicht wordt de welstandscommissie en monumentencommissie altijd om advies gevraagd.

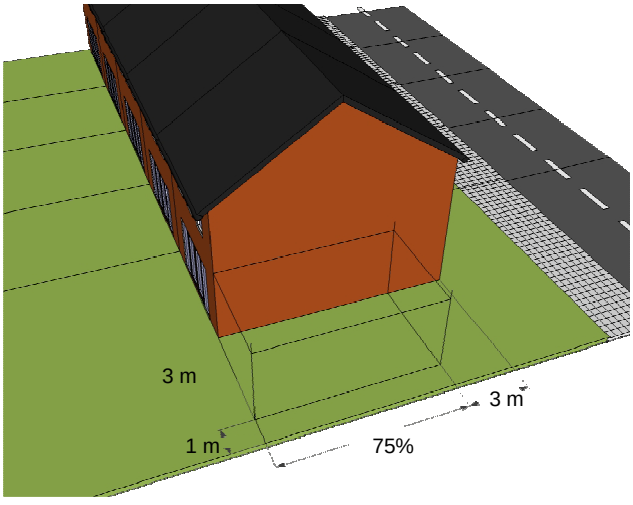
Algemeen:
- er zijn voor dit bouwwerk geen gebiedsafhankelijke criteria of afwijkende criteria in de vorm van een beeldkwaliteitplan van toepassing. Er is geen sprake van een monument of beschermd dorpsgezicht;
- de aan- of uitbouw is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw. (aanbouw aan bestaande bouw);
- geen secundaire aan- of uitbouw (b.v. aan een bestaande aan- of uitbouw).

Plaatsing en aantal:
- de afstand van de aan- of uitbouw tot de voorgevel is minimaal 3 meter;
- de afstand van de aan- of uitbouw tot de zijerfgrens is minimaal 1 meter, tenzij op de perceelgrens gebouwd wordt;
- er is geen andere aan- of uitbouw aan de betreffende gevel aanwezig.

Maatvoering:
- hoogte niet hoger dan de eerste bouwlaag / 30 cm boven de vloer van de 1e verdieping van het hoofdgebouw en minimaal 1 meter onder de gootlijn;
- breedte maximaal 75% van de breedte van de oorspronkelijke zijgevel;
- diepte maximaal 3 meter gemeten vanaf de oorspronkelijke zijgevel;
- oppervlakte van de bebouwing is maximaal 50% van het oorspronkelijke zijerf.

Vormgeving:
- vormgegeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond;
- plat afgedekt;
- gevelgeleding gelijk aan de gevelgeleding van het hoofdgebouw;
- indeling van profielen en kozijnen gelijk aan die van gevelramen en kozijnen van het hoofdgebouw;
- geen overmaat aan detailleringen, dus een bescheiden overstek, boeibord en ornamenten.

Materiaal en kleur:
- materiaal- en kleurgebruik gevels, kozijnen en profielen gelijk aan gevels, kozijnen en profielen hoofdgebouw;
- aan- of uitbouw bestaat uit minimaal 20% en maximaal 75% openingen/glasvlak.



Criteria ambtelijk pre-advies

Aan- en uitbouwen
Naar openbaar gebied gekeerde zijgevel

Het bouwplan is niet in strijd met de redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande welstandscriteria wordt voldaan. Indien alle vragen met ja en/of n.v.t. zijn beantwoord voldoet het plan aan de redelijke eisen van welstand. Zijn een of meerdere vragen met nee beantwoord, is er een bijzondere situatie, of is er gerede twijfel aan de toepasbaarheid van deze criteria dan wordt de bouwaanvraag ter toetsing aan de welstands-commissie voorgelegd.

ja	nee	n.v.t.	
			algemeen
			Er zijn voor dit bouwwerk geen gebiedsafhankelijke criteria of afwijkende criteria in de vorm van een beeldkwaliteitsplan van toepassing. Er is geen sprake van een monument of beschermd dorpsgezicht
			De aan- of uitbouw is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw. (aan-bouw aan bestaande bouw)
			Geen secundaire aan- of uitbouw (b.v. aan een bestaande aan- of uitbouw)
			plaatsing en aantal
			de afstand van de aan- of uitbouw tot de voorgevel is minimaal 3 meter.
			de afstand van de aan- of uitbouw tot de zijerfgrens is minimaal 1 meter, tenzij op de perceelgrens gebouwd wordt
			er is geen andere aan- of uitbouw aan de betreffende gevel aanwezig
			Maatvoering
			Hoogte niet meer dan de 1e bouwlaag / 30 cm boven de vloer van de 1e verdieping van het hoofdgebouw en minimaal 1 meter onder de gootlijn
			breedte maximaal 75% van de breedte van de oorspronkelijke zijgevel
			Diepte maximaal 3 meter van de oorspronkelijke voorgevel
			Vormgeving (bij twijfel wordt het plan voorgelegd aan de commissie)
			Vormgegeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond
			Plat afgedekt
			Gevelgeleding gelijk aan de gevelgeleding van het hoofdgebouw.
			Indeling en profielen van kozijnen gelijk aan die van de gevelramen en kozijnen van het hoofdgebouw
			Geen overmaat aan detailleringen.
			Materiaal en kleur
			Het materiaal en kleurgebruik van gevels, kozijnen en profielen zijn gelijk aan ge-vels, kozijnen en profielen van het hoofdgebouw
			Aan- en uitbouw bestaat voor minimaal 20% en maximaal 75% uit openin-gen/glasvlak

Voor advies voorleggen aan de welstandscommissie : Ja / Nee
Voorleggen d.m.v. planlijst: Ja / Nee

Datum: akkoord:

toetscriteria voor aan- en uitbouwen aan de zijgevel gekeerd NIET naar openbaar gebied:
Een aan- of uitbouw aan de zijgevel gekeerd naar openbaar gebied is niet in strijd met de redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een aan- of uitbouw niet aan de onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria dan wordt de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie voorgelegd. In het geval van een monument of beschermd stadsgezicht wordt de welstandscommissie altijd om advies gevraagd.

Algemeen:
- de aan- of uitbouw is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw. (aanbouw aan bestaande bouw);
- geen secundaire aan- of uitbouw (b.v. aan een bestaande aan- of uitbouw).

Plaatsing en aantal:
- de afstand van de aan- of uitbouw tot de voorgevel is minimaal 1 meter;
- er is geen andere aan- of uitbouw aan de betreffende gevel aanwezig.

Maatvoering:
- hoogte niet hoger dan de eerste bouwlaag / 30 cm boven de vloer van de 1e verdieping van het hoofdgebouw en minimaal 1 meter onder de gootlijn;
- breedte maximaal 3,5 meter gemeten vanaf de oorspronkelijke zijgevel.

Vormgeving:
- vormgegeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond;
- plat afgedekt of desgewenst een van het hoofdgebouw afgeleide dakvorm, helling en nokrichting; serres met een enkelvoudig flauw hellend transparant dak;
- gevelgeleding gelijk aan de gevelgeleding van het hoofdgebouw. Met uitzondering van serres;
- geen overmaat aan detailleringen, dus een bescheiden overstek, boeibord en ornamenten.

Materiaal en kleur:
- materiaal- en kleurgebruik gevels, kozijnen en profielen gelijk aan gevels, kozijnen en profielen hoofdgebouw;
- aan- of uitbouw bestaat uit minimaal 20% en maximaal 75% openingen/glasvlak.

Criteria ambtelijk pre-advies

Aan- en uitbouwen
Niet naar openbaar gebied gekeerde zijgevel

Het bouwplan is niet in strijd met de redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande welstandscriteria wordt voldaan. Indien alle vragen met ja en/of n.v.t. zijn beantwoord voldoet het plan aan de redelijke eisen van welstand. Zijn een of meerdere vragen met nee beantwoord, is er een bijzondere situatie, of is er gerede twijfel aan de toepasbaarheid van deze criteria dan wordt de bouwaanvraag ter toetsing aan de welstands-commissie voorgelegd.

ja	nee	n.v.t.	
			algemeen
			De aan- of uitbouw is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw. (aan-bouw aan bestaande bouw)
			Geen secundaire aan- of uitbouw (b.v. aan een bestaande aan- of uitbouw)
			plaatsing en aantal
			de afstand van de aan- of uitbouw aan de zijgevel tot de voorgevel is minimaal 1 meter.
			er is geen andere aan- of uitbouw aan de betreffende gevel aanwezig
			Maatvoering
			Hoogte niet meer dan de 1e bouwlaag / 30 cm boven de vloer van de 1e verdieping van het hoofdgebouw en minimaal 1 meter onder de gootlijn
			breedte maximaal 3,5 meter gemeten vanaf de oorspronkelijke gevel
			Vormgeving (bij twijfel wordt het plan voorgelegd aan de commissie)
			Vormgegeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond
			Plat afgedekt of desgewenst een van het hoofdgebouw afgeleide dakvorm, helling en nokrichting; serres met een enkelvoudig flauw hellend transparant dak.
			Gevelgeleding gelijk aan de gevelgeleding van het hoofdgebouw. Met uitzondering van serres
			Geen overmaat aan detaileringen.
			Materiaal en kleur
			Het materiaal en kleurgebruik van gevels, kozijnen en profielen zijn gelijk aan ge-vels, kozijnen en profielen van het hoofdgebouw
			Aan- en uitbouw bestaat voor minimaal 20% en maximaal 75% uit openin-gen/glasvlak

Voor advies voorleggen aan de welstandscommissie : Ja / Nee
Voorleggen d.m.v. planlijst: Ja / Nee

Datum: akkoord:

toetscriteria voor aan- en uitbouwen aan de achtergevel:
Een aan- of uitbouw aan de zijgevel gekeerd naar openbaar gebied is niet in strijd met de redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een aan- of uitbouw niet aan de onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria dan wordt de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie voorgelegd. In het geval van een monument of beschermd stadsgezicht wordt de welstandscommissie altijd om advies gevraagd.

Algemeen:
- de aan- of uitbouw is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw. (aanbouw aan bestaande bouw);
- geen secundaire aan- of uitbouw (b.v. aan een bestaande aan- of uitbouw).

Plaatsing en aantal:
- aan- of uitbouw aan de achtergevel mag niet buiten de zijgevel uitsteken, tenzij er sprake is van een hoekaanbouw;
- er is geen andere aan- of uitbouw aan de betreffende gevel aanwezig.

Maatvoering:
- hoogte niet hoger dan de eerste bouwlaag / vloer 1e verdieping van het hoofdgebouw en minimaal 1 meter onder de gootlijn;
- breedte maximaal 100% van de breedte van de oorspronkelijke achtergevel.

Vormgeving:
- vormgegeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond;
- plat afgedekt of desgewenst een van het hoofdgebouw afgeleide dakvorm, helling en nokrichting; serres met een enkelvoudig flauw hellend transparant dak;
- gevelgeleding gelijk aan de gevelgeleding van het hoofdgebouw. behalve bij serres;
- indeling van profielen en kozijnen gelijk aan die van gevelramen en kozijnen van het hoofdgebouw;
- geen overmaat aan detailleringen, dus een bescheiden overstek, boeibord en ornamenten.

Materiaal en kleur:
- materiaal- en kleurgebruik gevels, kozijnen en profielen gelijk aan gevels, kozijnen en profielen hoofdgebouw;
- aan- of uitbouw bestaat uit minimaal 20% en maximaal 75% openingen/glasvlak;
- bij tussenwoningen een eenvoudige en ondergeschikte overgang door bijvoorbeeld een gemetselde muur op de erfgrens (muurdam) of m.b.v. een scheidende penant.

Criteria ambtelijk pre-advies

Aan- en uitbouwen
Achterkant

Het bouwplan is niet in strijd met de redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande welstandscriteria wordt voldaan. Indien alle vragen met ja en/of n.v.t. zijn beantwoord voldoet het plan aan de redelijke eisen van welstand. Zijn een of meerdere vragen met nee beantwoord, is er een bijzondere situatie, of is er gerede twijfel aan de toepasbaarheid van deze criteria dan wordt de bouwaanvraag ter toetsing aan de welstands-commissie voorgelegd.

ja	nee	n.v.t.	
			algemeen
			De aan- of uitbouw is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw. (aan-bouw aan bestaande bouw)
			Geen secundaire aan – of uitbouw
			plaatsing en aantal
			aan- of uitbouw aan de achtergevel mag niet buiten de zijgevel uitsteken, tezij er sprake is van een hoekaanbouw.
			Er is geen andere aan- of uitbouw aan de betreffende gevel aanwezig
			Maatvoering
			hoogte niet hoger dan de eerste bouwlaag of 30 cm boven de eerste verdiepings-vloer en minimaal 1 meter onder de gootlijn.
			Breedte maximaal 100% van de breedte van de oorspronkelijke achtergevel
			Vormgeving (bij twijfel wordt het plan voorgelegd aan de commissie)
			Vormgegeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond
			Plat afgedekt
			Gevelgeleding gelijk aan de gevelgeleding van het hoofdgebouw. Behalve bij serres
			Indeling en profielen van kozijnen gelijk aan die van de gevelramen en kozijnen van het hoofdgebouw
			Geen overmaat aan detaileringen.
			Materiaal en kleur
			Het materiaal en kleurgebruik van gevels, kozijnen en profielen zijn gelijk aan ge-vels, kozijnen en profielen van het hoofdgebouw
			Aan- en uitbouw bestaat voor minimaal 20% en maximaal 75% uit openin-gen/glasvlak
			Bij tussenwoningen een eenvormige en ondergeschikte overgang door b.v. een gemetselde muur op de erfgrens (muurdam) of m.b.v. een scheidende penant.

Voor advies voorleggen aan de welstandscommissie : Ja / Nee
Voorleggen d.m.v. planlijst: Ja / Nee

Datum: akkoord

3. Bijgebouwen en overkappingen

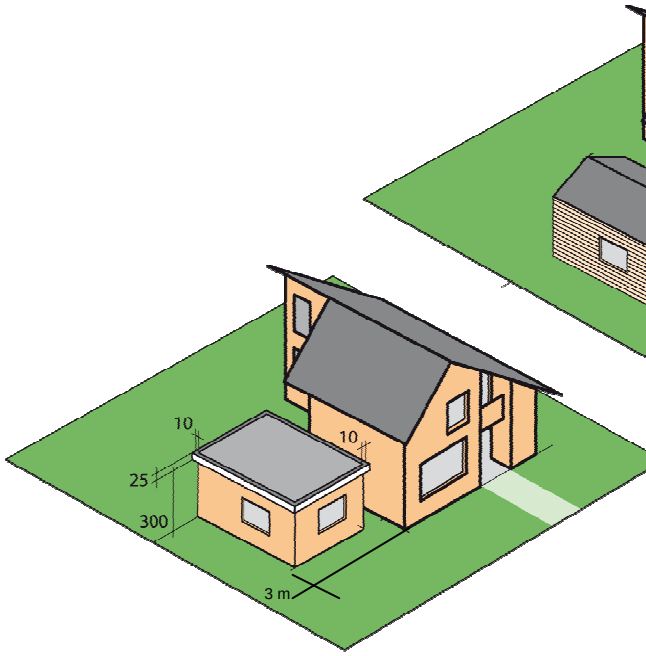
3.1. Bijgebouwen

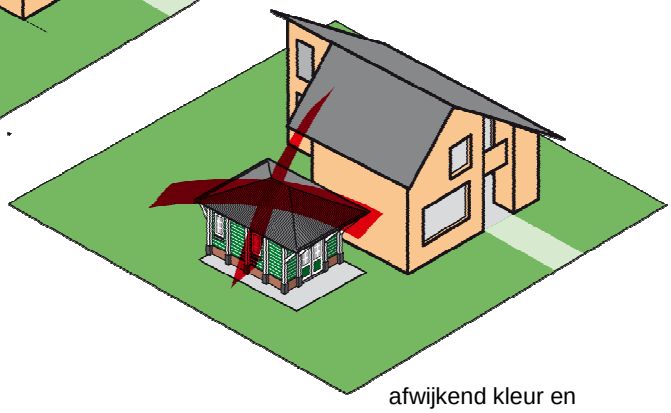
algemene beschrijving en uitgangspunten:

Een bijgebouw is een grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag, zowel qua afmetingen als in functioneel opzicht ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Het bijgebouw staat los op het erf van het hoofdgebouw en is meestal bedoeld als schuur, tuinhuis of garage. Het bestemmingsplan treedt bij omgevingsvergunningsplichtige bijgebouwen in eerste instantie regulerend op voor wat betreft de rooilijnen en maximaal toelaatbare afmetingen.

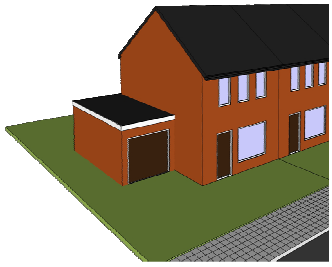
De gemeente streeft in principe naar een ondergeschikt uiterlijk van bijgebouwen: materialen en kleuren van gevels en dakvlakken dienen afgestemd te worden op de materialen en kleuren van het hoofdgebouw, eenvoudige kapvorm, geen onnodige dakoverstekken of versieringen.

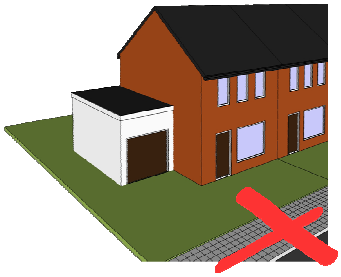
Bijgebouwen die contrasteren met het hoofdgebouw zullen altijd aan de welstandscommissie worden voorgelegd.



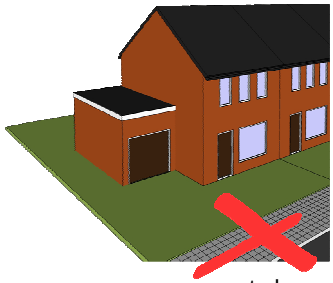


afwijkend kleur en materiaalgebruik. teveel details





afwijkend materiaalgebruik



te hoog

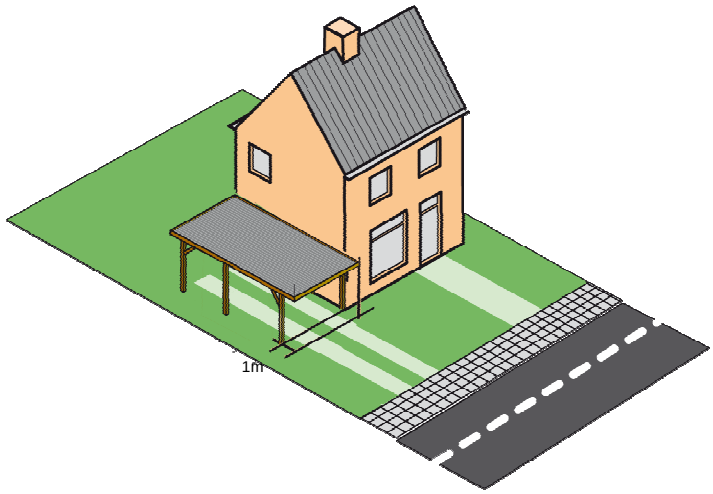
3.2. Overkappingen

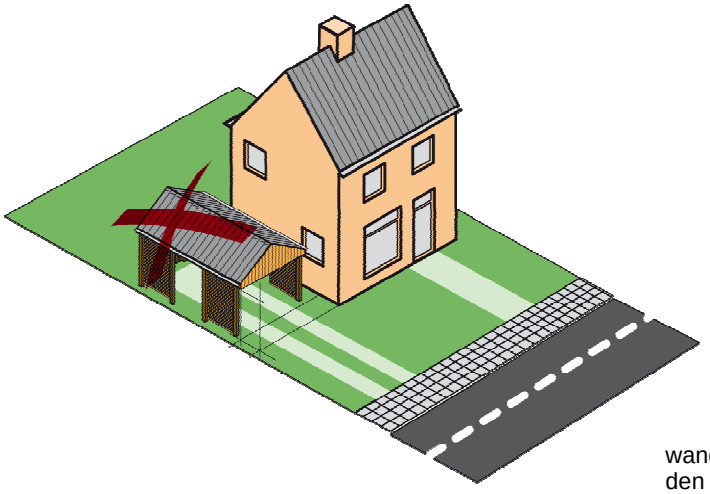
algemene beschrijving en uitgangspunten:

Een overkapping is een grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag. De overkapping staat los op het erf of tegen het hoofdgebouw aan en is meestal bedoeld als carport. Het bestemmingsplan treedt, bij omgevingsvergunningsplichtige overkappingen, in eerste instantie regulerend op voor wat betreft de rooilijnen en maximaal toelaatbare afmetingen.

De gemeente streeft in principe naar een ondergeschikt uiterlijk van bijgebouwen:
materialen en kleuren van gevels en dakvlakken dienen afgestemd te worden op de materialen en kleuren van het hoofdgebouw, eenvoudige kapvorm, geen onnodige dakoverstekken of versieringen.

De overkappingen mogen niet worden dichtgezet met wanden.





wanden van de overkapping mogen niet worden dichtgezet

toetscriteria bijgebouwen en overkappingen aan de voorzijde:
Een bijgebouw of overkapping op het voorerf is al;tijd van grote invloed op het straatbeeld. Deze bijgebouwen of overkappingen zullen dan ook altijd aan de welstandscommissie voorgelegd worden.
De enige uitzondering hierop zijn bijgebouwen of overkappingen van woningen die in een project gebouwd zijn waarbij de, in de aanvraag besproken bijgebouwen of overkappingen geplaatst worden.

toetscriteria bijgebouwen en overkappingen aan een naar openbaar gebied gekeerde zijkant:
Een bijgebouw of overkapping op het zijerf dat gekeerd is naar openbaar gebied is niet in strijd met de redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande toetsingscriteria wordt voldaan. Voldoet een bijgebouw of overkapping niet aan de onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de criteria dan wordt de bouwaanvraag altijd voor advies aan de welstandscommissie voorgelegd.
In het geval van een beschermd monument of een beschermd stads-, of dorpsgezicht zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

Algemeen:
- geen secundaire overkapping (bijvoorbeeld aan een reeds bestaande aan-, uitbouw of bijgebouw.

Plaatsing en aantal:
- afstand minimaal 3 meter achter de voorgevellijn voor bijgebouwen en maximaal 1 meter voor de voorgevellijn voor overkappingen;
- afstand tot de erfgrens is minimaal 1 meter tenzij op de erfgrens gebouwd wordt;
- afstand tot de gevels van het hoofdgebouw minimaal 2 meter tenzij tegen het hoofdgebouw aan gebouwd wordt;
- niet meer dan twee bijgebouwen en/of overkappingen op 1 erf.

Maatvoering:
- hoogte maximaal 3,25 meter gemeten vanaf het aansluitend terrein;
- oppervlakte is maximaal 10 m².

Vormgeving:
- vormgegeven in één bouwlaag met rechthoekige plattegrond.
- plat afgedekt;
- geen overmaat aan detailleringen, dus een bescheiden overstek, boeibord en ornamenten.

Materiaal en kleur:
- materiaal- en kleurgebruik gevels, kozijnen en profielen gelijk aan gevels, kozijnen en profielen hoofdgebouw;
- bij integratie met de erfafscheiding, materiaal en kleurgebruik gelijk aan de erfafscheiding.

Criteria ambtelijk pre-advies

Bijgebouwen en overkapping
Geplaatst op naar openbaar gebied gekeerd zijerf

Het bouwplan is niet in strijd met de redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande welstandscriteria wordt voldaan. Indien alle vragen met ja en/of n.v.t. zijn beantwoord voldoet het plan aan de redelijke eisen van welstand. Zijn een of meerdere vragen met nee beantwoord, is er een bijzondere situatie, of is er gerede twijfel aan de toepasbaarheid van deze criteria dan wordt de bouwaanvraag ter toetsing aan de welstands-commissie voorgelegd.

ja	nee	n.v.t.	
			algemeen
			geen secundaire overkapping (bijvoorbeeld aan een reeds bestaande aan-, uitbouw of bijgebouw
			plaatsing en aantal
			afstand minimaal 3 meter achter de voorgevellijn voor bijgebouwen en maximaal 1 meter voor de voorgevellijn voor overkappingen
			afstand tot de erfgrens is minimaal 1 meter tenzij op de erfgrens gebouwd wordt
			afstand tot de gevels van het hoofdgebouw minimaal 2 meter tenzij tegen het hoofd-gebouw aan gebouwd wordt
			niet meer dan twee bijgebouwen en/of overkappingen op 1 erf
			maatvoering
			hoogte maximaal 3,25 meter gemeten vanaf het aansluitend terrein
			oppervlakte is maximaal 10 m
			vormgeving
			Vormgegeven in één bouwlaag met rechthoekige plattegrond
			plat afgedekt
			geen overmaat aan detailleringen, dus een bescheiden overstek, boeibord en orna-menten
			Materiaal en kleur
			materiaal- en kleurgebruik gevels, kozijnen en profielen gelijk aan gevels, kozijnen en profielen hoofdgebouw
			bij integratie met de erfafscheiding, materiaal en kleurgebruik gelijk aan de erfafschei-ding.

Voor advies voorleggen aan de welstandscommissie : Ja / Nee
Voorleggen d.m.v. planlijst: Ja / Nee

Datum: akkoord:

toetscriteria bijgebouwen en overkappingen aan een NIET naar openbaar gebied gekeerde zijkant:
Een bijgebouw of overkapping op het zijerf dat niet gekeerd is naar openbaar gebied is niet in strijd met de redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande toetsingscriteria wordt voldaan. Voldoet een bijgebouw of overkapping niet aan de onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de criteria dan wordt de bouwaanvraag altijd voor advies aan de welstandscommissie voorgelegd.
In het geval van een beschermd monument of een beschermd stads-, of dorpsgezicht zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

Algemeen:
- geen secundaire overkapping (bijvoorbeeld aan een reeds bestaande aan-, uitbouw of bijgebouw.

Plaatsing en aantal:
- afstand minimaal 1 meter achter de voorgevellijn voor bijgebouwen en maximaal 1 meter voor de voorgevellijn voor overkappingen;
- afstand tot de erfgrens is minimaal 1 meter tenzij op de erfgrens gebouwd wordt;
- afstand tot de gevels van het hoofdgebouw minimaal 2 meter tenzij tegen het hoofdgebouw aan gebouwd wordt;
- niet meer dan twee bijgebouwen en/of overkappingen op 1 erf.

Maatvoering:
- hoogte maximaal 3,5 meter gemeten vanaf het aansluitend terrein;
- bij toepassing van een hellend dak, goothoogte maximaal 3,5 meter gemeten vanaf het aansluitend terrein;
- het bebouwd oppervlakte is maximaal 50% van het zijerf met een maximum van 30 m².

Vormgeving:
- vormgegeven in één bouwlaag met rechthoekige plattegrond;
- plat afgedekt of desgewenst met een van het hoofdgebouw afgeleide dakvorm, dakhelling en nokrichting.
- geen overmaat aan detailleringen, dus een bescheiden overstek, boeibord en ornamenten.

Materiaal en kleur:
- materiaal- en kleurgebruik gevels, kozijnen en profielen gelijk aan gevels, kozijnen en profielen hoofdgebouw;
- bij integratie met de erfafscheiding, materiaal en kleurgebruik gelijk aan de erfafscheiding.

toetscriteria bijgebouwen en overkappingen op het achtererf:
Een bijgebouw of overkapping op het achtererf is bijna altijd omgevingvergunningsvrij. Indien een bouwwerk niet omgevingsvergunningsvrij is in het achtererfgebied is het hoger dan 5 meter of in strijd met het bestemmingsplan. Dit soort plannen wordt altijd aan de welstandscommissie voorgelegd.

Criteria ambtelijk pre-advies

Bijgebouwen en overkapping
Geplaatst op een NIET naar openbaar gebied gekeerd zijerf

Het bouwplan is niet in strijd met de redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande welstandscriteria wordt voldaan. Indien alle vragen met ja en/of n.v.t. zijn beantwoord voldoet het plan aan de redelijke eisen van welstand. Zijn een of meerdere vragen met nee beantwoord, is er een bijzondere situatie, of is er gerede twijfel aan de toepasbaarheid van deze criteria dan wordt de bouwaanvraag ter toetsing aan de welstands-commissie voorgelegd.

ja	nee	n.v.t.	
			algemeen
			geen secundaire overkapping (bijvoorbeeld aan een reeds bestaande aan-, uitbouw of bijgebouw
			plaatsing en aantal
			afstand minimaal 1 meter achter de voorgevellijn voor bijgebouwen en maximaal 1 meter voor de voorgevellijn voor overkappingen
			afstand tot de erfgrens is minimaal 1 meter tenzij op de erfgrens gebouwd wordt
			afstand tot de gevels van het hoofdgebouw minimaal 2 meter tenzij tegen het hoofd-gebouw aan gebouwd wordt
			niet meer dan twee bijgebouwen en/of overkappingen op 1 erf
			maatvoering
			hoogte maximaal 3,5 meter gemeten vanaf het aansluitend terrein
			bij toepassing van een hellend dak, goothoogte maximaal 3,5 meter gemeten vanaf het aansluitend terrein
			het bebouwd oppervlakte is maximaal 50% van het zijerf met een maximum van 30 m
			vormgeving
			Vormgegeven in één bouwlaag met rechthoekige plattegrond
			plat afgedekt of desgewenst met een van het hoofdgebouw afgeleide dakvorm, dak-helling en nokrichting
			geen overmaat aan detailleringen, dus een bescheiden overstek, boeibord en orna-menten
			Materiaal en kleur
			materiaal- en kleurgebruik gevels, kozijnen en profielen gelijk aan gevels, kozijnen en profielen hoofdgebouw
			bij integratie met de erfafscheiding, materiaal en kleurgebruik gelijk aan de erfafschei-ding.

Voor advies voorleggen aan de welstandscommissie : Ja / Nee
Voorleggen d.m.v. planlijst: Ja / Nee

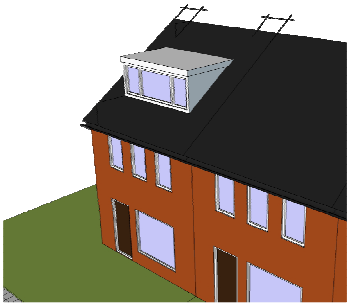
Datum: akkoord:

4. dakkapellen

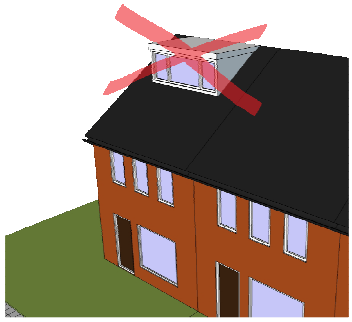
beschrijving en uitgangspunten:

4.1. Algemene criteria

Een dakkapel is een bescheiden uitbouw, die geplaatst wordt op of tegen het schuine dakvlak en dient ter vergroting van het nuttige gebruiksoppervlak van de eronder gelegen verdieping. Daarbij kan tevens een verhoging van de lichtopbrengst van belang zijn. Het in visueel opzicht afstemmen van een dakkapel op de architectonische vorm van een gebouw is niet altijd eenvoudig. Vaak is de benadering van de aanvrager vooral van binnenuit, met het doel een zo groot mogelijke ruimtewinst te creëren, waarbij men de visuele invloed van de dakkapel op de woning en het straatbeeld onderschat.
Dakkapellen zijn, als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, voor het straatbeeld zeer bepalend. Uitgangspunt voor het plaatsen van dakkapellen is, dat deze niet ten koste mogen gaan
van de karakteristiek van het schuine dak; het moet altijd een ondergeschikte toevoeging zijn. Een dakkapel mag nooit domineren in het silhouet en de noklijn van de daknok moet, afhankelijk van het straatprofiel, vanaf de weg zichtbaar blijven.
Verder heeft in verband met het feit dat het bij dakkapellen om ondergeschikte toevoegingen moet gaan, een plat afgedekte dakkapel de voorkeur boven een schuin aangekapte dakkapel. Bij meerdere dakkapellen op één doorgaand dakvlak is het uitgangspunt om uniformiteit te bereiken door de afmetingen, plaatsing in het dakvlak en het kleuren materiaalgebruik op elkaar af te stemmen.



evenwichtige plaatsing



te hoog op het dakvlak



vormgeving sluit niet aan op de stijl van de woning

4.2. Bijzondere criteria per kap (dak) vorm

Bij een aantal kapvormen zijn naast de algemene toetscriteria, aanvullende toetscriteria van toepassing. In het geval van combinaties van verschillende dakvormen zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

Zadeldak met een hellingshoek kleiner dan 30°
Soms geeft een zadeldak door de flauwe helling weinig tot geen gelegenheid om een dakkapel toe te passen. Door de flauwe helling wordt bij het plaatsen van een dakkapel het silhouet te sterk aangepast. Om deze reden is het plaatse van een dakkapel op een dak met een dakhelling van minder dan 30 graden ongewenst.

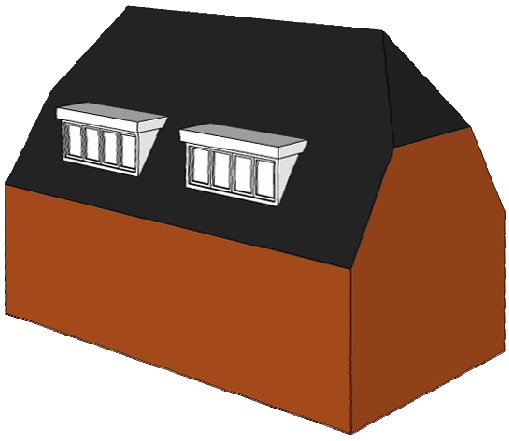


Bij een flauwe dakhelling (<30°) geen dakkapel doordat de bovenzijde van de dakkapel nagenoeg gelijk loopt met de nok. Hierdoor wordt het silhouet van het gebouw aangetast.

Zadeldak met hellingshoek gelijk en groter dan 30°
Voor dit type dak zijn alleen de algemene toetscriteria van toepassing

Lessenaarsdak
Voor dakkapellen op lessenaardaken gelden dezelfde uitgangspunten als voor zadeldaken. Ook hier dient men rekening te houden met de hellingshoek en de noklijn. Ook dient de dakkapel rondom minimaal 1 meter dakvlak vrij te laten. Bij hoge lessenaardaken dient de dakkapel onder in het dakvlak geplaatst te worden.

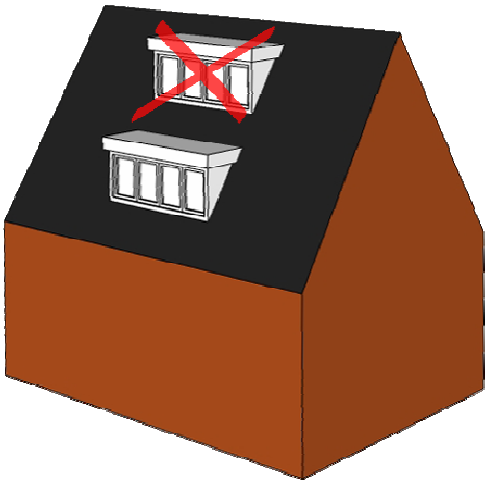
Zadeldak met wolfseind
De beperkte maat van het wolfseind is ongeschikt voor het plaatsen van een dakkapel. Er mogen wel dakkapellen geplaatst worden op de zijgevelvlakken. Voor plaatsing van een dakkapel op een zijgevelvlak zijn de algemene toetscriteria van toepassing. Om de kapvorm van een zadeldak met wolfseind te respecteren zijn dakopbouwen bij dit type dak niet gewenst.



Geen dakkapel op het wolfseind. Dakkapellen dienen geplaatst te worden op het zijgeveldakvlak.

Zadeldak met hoge en/of steile kap

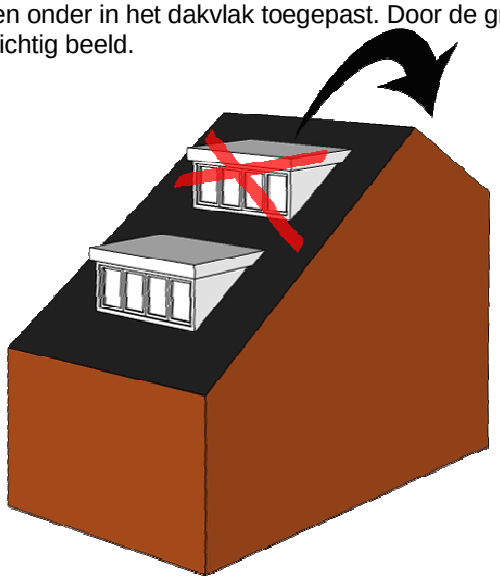
Plaatsing van dakkapellen hoog in het dakvlak geeft een onevenwichtig beeld en zijn welstandshalve niet gewenst. In het algemeen worden dakkapellen onder in het dakvlak toegepast. Indien meerdere dakkapellen op een dakvlak gewenst zijn dienen zij naast elkaar op dezelfde hoogte gesitueerd te worden. In uitzonderlijke gevallen kunnen dakkapellen boven elkaar toegestaan worden. Een dergelijk project dient echter altijd getoetst te worden door de welstandscommissie.



Geen dakkapel hoog op het dakvlak
Geen twee dakkapellen boven elkaar

asymmetrisch dak

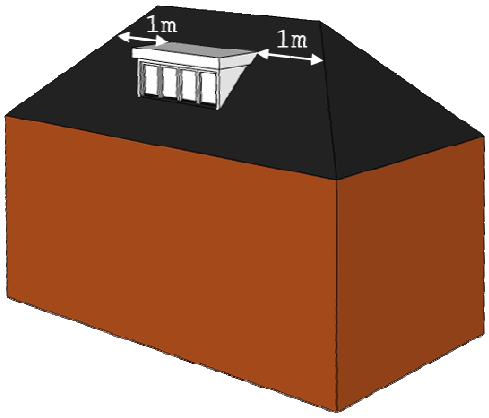
Een dakkapel hoog in het dakvlak geeft bij een asymmetrisch dakvlak een onevenwichtig beeld en is welstandshalve niet gewenst. Het advies hier is omzetten naar het andere dakvlak. In het algemeen worden dakkapellen onder in het dakvlak toegepast. Door de grootte van het dakvlak ontstaat hiermee een goed en evenwichtig beeld.



Bij een asymmetrisch dak dient de dakkapel onder in het dakvlak of op het andere, kortere dak gesitueerd te worden

Schild-, tent- of piramidedak

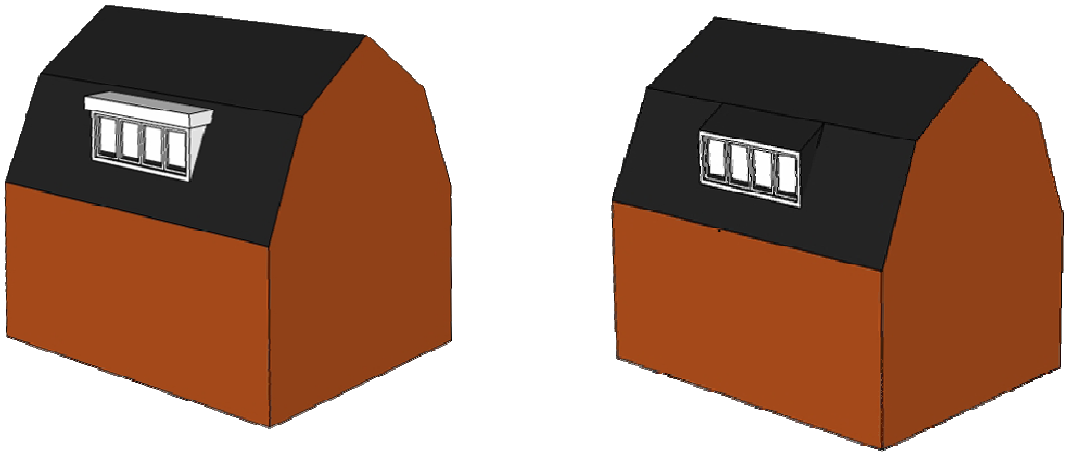
Het karakter van deze kapvormen, met naar de nok toelopende hoekkepers, vereist een zeer beperkte afmeting van de dakkapel. Bij de plaatsing van de dakkapel dienen de hoekkepers te worden gerespecteerd. Er dient minimaal 1m dakvlak, gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel, links en rechts van de dakkapel vrij te blijven.



Bij een schilddak dient aan weerszijde van de dakkapel minimaal 1,00 meter aan dakvlak behouden te blijven

Mansardekap

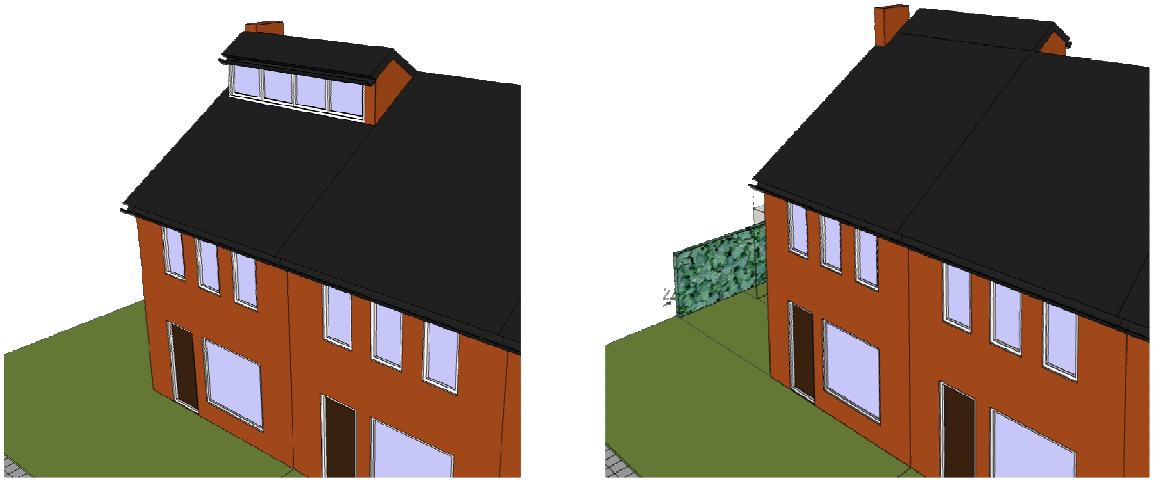
Een dakkapel op een mansardekap is alleen toegestaan op het onderste deel van het dakvlak. Hierbij kan onderscheid gemaakt worden tussen een schuin afgedekte dakkapel en een dakkapel met een plat dak. in beide gevallen dient de bovenaansluiting van de dakkapel op de knik van het dakvlak plaats te vinden.



Bij een mansardekap de dakkapel op het onderste dakvlak plaatsen

4.3. Dakopbouw

Aangezien een verandering van de noklijn een ingrijpende verandering kan betekenen in het straatbeeld dient een dakopbouw altijd voorgelegd te worden aan de welstandscommissie. De voorkeur bij een dakopbouw gaat uit naar een naar achteren gerichte positie.



toetscriteria voor dakkapellen op een dakvlak aan de voorzijde of naar openbaar gebied gekeerde zijkant:

Een dakkapel op een voorgeveldakvlak of een zijgeveldakvlak dat naar openbaar gebied toegekeerd is, is niet in strijd met de redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande toetsingscriteria wordt voldaan. Voldoet een dakkapel niet aan de onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de criteria dan wordt de bouwaanvraag altijd voor advies aan de welstandscommissie voorgelegd. In het geval van een beschermd monument of een beschermd stads-, of dorpsgezicht zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

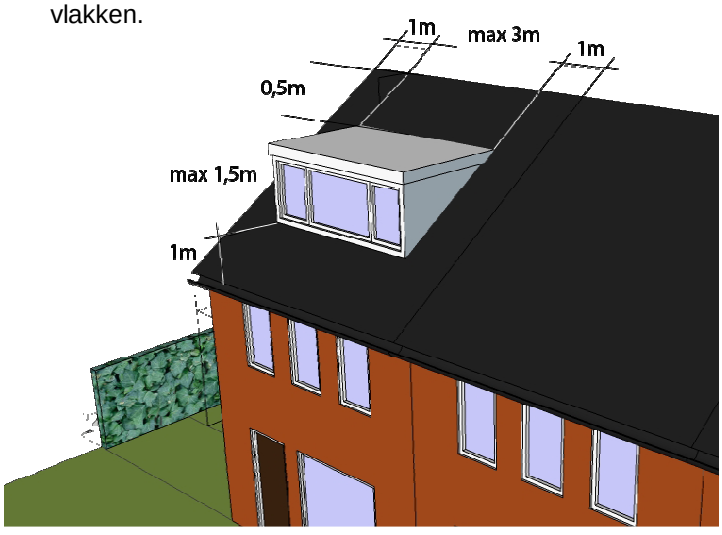
Algemeen:
- het betreft een dakkapel op het hoofdgebouw, de dakkapel is gelijkvormig aan eerder geplaatste dakkapellen op het betreffende dakvlak (Deze dakkapel kan in het geval van een doorlopend dakvlak ook op een ander bouwwerk geplaatst zijn);
- de dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw;
- de dakkapel wordt niet geplaatst op een bijgebouw, aan- of uitbouw.

Plaatsing en aantal:
- bij meerdere dakkapellen in hetzelfde bouwblok regelmatige rangschikking op een horizontale lijn. Dus niet boven elkaar gerangschikt;
- bij een individueel hoofdgebouw gecentreerd in het dakvlak of gelijk aan de geleding van de voorgevel;
- het dakvlak dient minimaal 0,5 meter aan de bovenzijde en 1 meter aan de overige zijde vrij te blijven;
- niet meer dan 1 dakkapel per woning per dakvlak.

Maatvoering:
- hoogte maximaal 50% van de in het verticale vlak geprojecteerde hoogte met een maximum van 1,50 meter. Gemeten vanaf de voet van de dakkapel tot de bovenzijde van het boeibord of de daktrim;
- breedte in totaal maximaal 40% van de breedte van het dakvlak met een maximum van 3 meter gemeten tussen de woningscheidende muren of eindgevels, Gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel.

Vormgeving:
- plat afgedekt;
- gevelgeleding gelijk aan de gevelgeleding van het hoofdgebouw;
- indeling van profielen en kozijnen gelijk aan die van gevelramen en kozijnen van het hoofdgebouw;
- geen overmaat aan detailleringen, dus een bescheiden overstek, boeibord en ornamenten.

Materiaal en kleur:
- materiaal- en kleurgebruik gevels, kozijnen en profielen gelijk aan gevels, kozijnen en profielen hoofdgebouw;
- beperkte toepassing van dichte panelen in het voorvlak, alleen in ondergeschikte mate tussen de glasvlakken.



Criteria ambtelijk pre-advies

Dakkapellen
Voorkant

Het bouwplan is niet in strijd met de redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande welstandscriteria wordt voldaan. Indien alle vragen met ja en/of n.v.t. zijn beantwoord voldoet het plan aan de redelijke eisen van welstand. Zijn een of meerdere vragen met nee beantwoord, is er een bijzondere situatie, of is er gerede twijfel aan de toepasbaarheid van deze criteria dan wordt de bouwaanvraag ter toetsing aan de welstands-commissie voorgelegd.

ja	nee	n.v.t.	
			algemeen
			Het betreft een dakkapel op het hoofdgebouw, de dakkapel is gelijkvormig aan eerder geplaatste dakkapellen op het betreffende dakvlak (Deze dakkapel kan in het geval van een doorlopend dakvlak ook op een ander bouwwerk geplaatst zijn).
			de dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw
			de dakkapel wordt niet geplaatst op een bijgebouw, aan- of uitbouw
			plaatsing en aantal
			Bij meerdere dakkapellen in hetzelfde bouwblok regelmatige rangschikking op een horizontale lijn. Dus niet boven elkaar gerangschikt
			Bij een individueel hoofdgebouw gecentreerd in het dakvlak of gelijk aan de gelede ding van de voorgevel
			het dakvlak dient minimaal 0,5 meter aan de bovenzijde en 1 meter aan de overige zijde vrij te blijven.
			niet meer dan 1 dakkapel per woning per dakvlak
			maatvoering
			hoogte maximaal 50% van de in het verticale vlak geprojecteerde hoogte met een maximum van 1,50 meter. Gemeten vanaf de voet van de dakkapel tot de bovenzijde van het boeibord of de daktrim
			breedte in totaal maximaal 40% van de breedte van het dakvlak met een maximum van 3 meter gemeten tussen de woningscheidende muren of eindgevels, Gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel
			vormgeving
			plat afgedekt
			gevelgeleding gelijk aan de gevelgeleding van het hoofdgebouw
			Materiaal en kleur
			materiaal- en kleurgebruik gevels, kozijnen en profielen gelijk aan gevels, kozijnen en profielen hoofdgebouw
			beperkte toepassing van dichte panelen in het voorvlak, alleen in ondergeschikte mate tussen de glasvlakken

Voor advies voorleggen aan de welstandscommissie : Ja / Nee
Voorleggen d.m.v. planlijst: Ja / Nee

Datum: akkoord:

toetscriteria voor *niet vergunningsvrije* dakkapellen op een achtergeveldakvlak of een niet naar openbaar gebied gekeerde zijkant:

Een dakkapel op een achtergeveldakvlak of een zijgeveldakvlak dat nier naar openbaar gebied toegekeerd is, is niet in strijd met de redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande toetsingscriteria wordt voldaan. Voldoet een dakkapel niet aan de onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de criteria dan wordt de bouwaanvraag altijd voor advies aan de welstandscommissie voorgelegd. In het geval van een beschermd monument of een beschermd stads-, of dorpsgezicht zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

Algemeen:
- het betreft een dakkapel op het hoofdgebouw, de dakkapel is gelijkvormig aan eerder geplaatste dakkapellen op het betreffende dakvlak (Deze dakkapel kan in het geval van een doorlopend dakvlak ook op een ander bouwwerk geplaatst zijn);
- de dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw;
- de dakkapel wordt niet geplaatst op een bijgebouw, aan- of uitbouw.

Plaatsing en aantal:
- bij meerdere dakkapellen in hetzelfde bouwblok regelmatige rangschikking op een horizontale lijn. Dus niet boven elkaar gerangschikt;
- bij een individueel hoofdgebouw gecentreerd in het dakvlak of gelijk aan de geleding van de achtergevel;
- het dakvlak dient minimaal 0,5 meter rondom de dakkapel vrij te blijven;
- bij plaatsing op een zijgeveldakvlak dient de afstand tot de voorgevel minimaal 1 meter te zijn;
- bij meerdere dakkapellen dient de tussenruimte minimaal 1 meter te zijn;
- niet meer dan 2 dakkapellen per woning per dakvlak.

Maatvoering:

Bij plat afgedekte dakkapellen:
- hoogte maximaal 50% van de in het verticale vlak geprojecteerde hoogte met een maximum van 1,75 meter. Gemeten vanaf de voet van de dakkapel tot de bovenzijde van het boeibord of de daktrim;
- breedte in totaal maximaal 50% van de breedte van het dakvlak met een maximum van 3,5 meter gemeten tussen de woningscheidende muren of eindgevels, Gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel.

Bij aangekapte dakkapellen:
- afstand tussen de voet van de dakkapel en de gootlijn van de dakkapel is maximaal 0,9 meter. de totale hoogte van de dakkapel is maximaal 50% van de in het verticale vlak geprojecteerde hoogte van het dakvlak;
- breedte in totaal maximaal 2/3 van de breedte van het dakvlak met een maximum van 5 meter gemeten tussen de woningscheidende muren of eindgevels, Gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel.

Vormgeving:
- plat afgedekt of, bij een dakhelling groter dan 45 graden desgewenst een aangekapte dakkapel met een minimale dakhelling van 25 graden;
- gevelgeleding gelijk aan de gevelgeleding van het hoofdgebouw.
- indeling van profielen en kozijnen gelijk aan die van gevelramen en kozijnen van het hoofdgebouw.
- geen overmaat aan detailleringen, dus een bescheiden overstek, boeibord en ornamenten.

Materiaal en kleur:
- materiaal- en kleurgebruik gevels, kozijnen en profielen gelijk aan gevels, kozijnen en profielen hoofdgebouw.
- bij een aangekapte dakkapel dient het materiaal en kleurgebruik gelijk te zijn aan het dak van het hoofdgebouw;
- beperkte toepassing van dichte panelen in het voorvlak alleen in ondergeschikte mate tussen de glasvlakken.

Criteria ambtelijk pre-advies

Dakkapellen achterdakvlak en niet naar openbaar gebied gekeerd zijdakvlak

Het bouwplan is niet in strijd met de redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande welstandscriteria wordt voldaan. Indien alle vragen met ja en/of n.v.t. zijn beantwoord voldoet het plan aan de redelijke eisen van welstand. Zijn een of meerdere vragen met nee beantwoord, is er een bijzondere situatie, of is er gerede twijfel aan de toepasbaarheid van deze criteria dan wordt de bouwaanvraag ter toetsing aan de welstands-commissie voorgelegd.

ja	nee	n.v.t.	
			algemeen
			Het betreft een dakkapel op het hoofdgebouw, de dakkapel is gelijkvormig aan eerder geplaatste dakkapellen op het betreffende dakvlak (Deze dakkapel kan in het geval van een doorlopend dakvlak ook op een ander bouwwerk geplaatst zijn).
			de dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw
			de dakkapel wordt niet geplaatst op een bijgebouw, aan- of uitbouw
			plaatsing en aantal
			Bij meerdere dakkapellen in hetzelfde bouwblok regelmatige rangschikking op een horizontale lijn. Dus niet boven elkaar gerangschikt
			Bij een individueel hoofdgebouw gecentreerd in het dakvlak of gelijk aan de geleding van de achtergevel
			Het dakvlak dient minimaal 0,5 meter rondom de dakkapel vrij te blijven
			Bij plaatsing op een zijgeveldakvlak dient de afstand tot de voorgevel minimaal 1 meter te zijn
			Bij meerdere dakkapellen dient de tussenruimte minimaal 1 meter te zijn
			Niet meer dan 2 dakkapellen per woning per dakvlak
			maatvoering
			hoogte maximaal 50% van de in het verticale vlak geprojecteerde hoogte met een maximum van 1,75 meter. Gemeten vanaf de voet van de dakkapel tot de bovenzijde van het boeibord of de daktrim (plat afgedekt)
			breedte in totaal maximaal 50% van de breedte van het dakvlak met een maximum van 3,5 meter gemeten tussen de woningscheidende muren of eindgevels, Gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel (plat afgedekt)
			afstand tussen de voet van de dakkapel en de gootlijn van de dakkapel is maximaal 0,9 meter. de totale hoogte van de dakkapel is maximaal 50% van de in het verticale vlak geprojecteerde hoogte van het dakvlak (aangekapt)
			breedte in totaal maximaal 2/3 van de breedte van het dakvlak met een maximum van 5 meter gemeten tussen de woningscheidende muren of eindgevels, Gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel (aangekapt)
			vormgeving
			plat afgedekt of, bij een dakhelling groter dan 45 graden desgewenst een aangekapte dakkapel met een minimale dakhelling van 25 graden
			gevelgeleding gelijk aan de gevelgeleding van het hoofdgebouw
			indeling van profielen en kozijnen gelijk aan die van gevelramen en kozijnen van het hoofdgebouw
			geen overmaat aan detailleringen, dus een bescheiden overstek, boeibord en ornamenten
			Materiaal en kleur
			materiaal- en kleurgebruik gevels, kozijnen en profielen gelijk aan gevels, kozijnen en profielen hoofdgebouw
			bij een aangekapte dakkapel dient het materiaal en kleurgebruik gelijk te zijn aan het dak van het hoofdgebouw
			beperkte toepassing van dichte panelen in het voorvlak, alleen in ondergeschikte mate tussen de glasvlakken

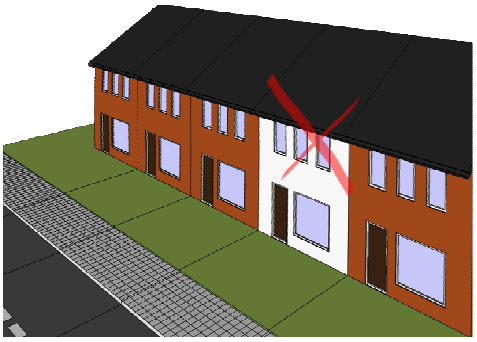
Voor advies voorleggen aan de welstandscommissie : Ja / Nee
Voorleggen d.m.v. planlijst: Ja / Nee
Datum: akkoord:

5. Kozijn en gevelwijzigingen

Beschrijving en uitgangspunten

Een kozijn of gevelaanpassing houdt in het veranderen van materiaal, zoals bijvoorbeeld het veranderen van metselwerk in stucwerk of het wijzigen van houten delen naar metselwerk of het verplaatsen van een kozijn, venster, raam of deur. Omdat de ruimtelijke opbouw van de gevel een belangrijk onderdeel uitmaakt van de architectonische vormgeving van het gebouw en/of de staatwand moeten kozijn en gevelwijzigingen zorgvuldig worden ontworpen. De aanwezige samenhang van het bouwblok of de staatwand is maatgevend en de ritmiek hiervan mag niet verstoord worden door incidentele gevelwijzigingen.

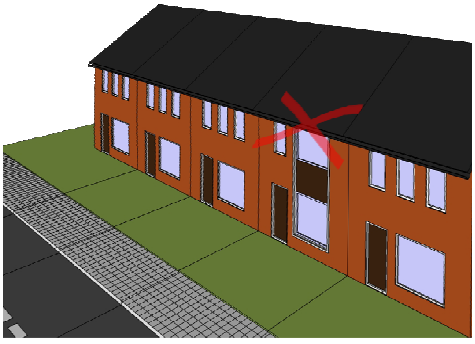
Wijzigingen in de gevel die contrasteren met het hoofdgebouw of de directe omgeving worden altijd aan de welstandscommissie voorgelegd. Ook zullen wijzigingen in de gevel van monumenten, beeldbepalende panden, panden in een beschermd stads- of dorpsgezicht en andere panden op niveau 1 en 2 altijd aan de welstandscommissie voorgelegd worden.



geen afwijkend materiaal



aanwezige samenhang wordt niet verstoord



Hoofdstructuur blijft niet gewaarborgd

toetscriteria voor kozijn en gevelwijzigingen

Een kozijn of gevelwijziging is niet in strijd met de redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande toetsingscriteria wordt voldaan. Voldoet een kozijn of gevelwijziging niet aan de onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de criteria dan wordt de bouwaanvraag altijd voor advies aan de welstandscommissie voorgelegd. In het geval van een beschermd monument of een beschermd stads-, of dorpsgezicht zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

Algemeen:
- de aanwezige samenhang van het bouwblok of de staatwand is maatgevend en de ritmiek hiervan mag niet verstoord worden door incidentele gevelwijzigingen;
- wijzigingen in de gevel van monumenten, beeldbepalende panden, panden in een beschermd stads- of dorpsgezicht en andere panden op niveau 1 en 2 worden altijd aan de welstandscommissie voorgelegd.

Plaatsing en aantal: n.v.t.

Maatvoering:
- de oorspronkelijke maatvoering van kozijnen en ramen dient behouden te worden;
- de diepte van de negge dient gelijk te zijn aan de bestaande situatie;
- oorspronkelijke profielafmetingen van het kozijn dient behouden te worden.

Vormgeving:
- de gevelwijziging blijft in overeenstemming met de architectuur en het tijdsbeeld van de oorspronkelijke gevel;
- de kozijn- of gevelwijziging moet qua maatvoering en detaillering zijn afgestemd op, en harmoniëren met de oorspronkelijke gevelindeling;
- gevelopeningen mogen niet geblindeerd worden met schilderwerk of panelen;
- de samenhang en ritmiek dienen zowel op woningniveau, bouwblokniveau als op het niveau van de straatwand niet verstoord te worden.

Materiaal en kleur:
- het materiaal- en kleurgebruik is overeenkomstig of gelijkwaardig aan de reeds aanwezige materialen en kleuren van het hoofdgebouw.

Criteria ambtelijk pre-advies

Kozijn- of gevelwijziging

Het bouwplan is niet in strijd met de redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande welstandscriteria wordt voldaan. Indien alle vragen met ja en/of n.v.t. zijn beantwoord voldoet het plan aan de redelijke eisen van welstand. Zijn een of meerdere vragen met nee beantwoord, is er een bijzondere situatie, of is er gerede twijfel aan de toepasbaarheid van deze criteria dan wordt de bouwaanvraag ter toetsing aan de welstands-commissie voorgelegd.

ja	nee	n.v.t.	
			algemeen
			De aanwezige samenhang van het bouwblok of de staatwand is maatgevend en de ritmiek hiervan mag niet verstoord worden door incidentele gevelwijzigingen).
			Het betreft geen monument, beeldbepalende pand, pand in een beschermd stads- of dorpsgezicht of andere pand op niveau 1 en 2
			plaatsing en aantal
			Niet van toepassing
			maatvoering
			De oorspronkelijke maatvoering van kozijnen en ramen dient behouden te worden
			De diepte van de negge dient gelijk te zijn aan de bestaande situatie
			Oorspronkelijke profielafmetingen van het kozijn dient behouden te worden
			vormgeving
			de gevelwijziging blijft in overeenstemming met de architectuur en het tijdsbeeld van de oorspronkelijke gevel
			de kozijn- of gevelwijziging moet qua maatvoering en detaillering zijn afgestemd op, en harmoniëren met de oorspronkelijke gevelindeling
			gevelopeningen mogen niet geblindeerd worden met schilderwerk of panelen
			de samenhang en ritmiek dienen zowel op woningniveau, bouwblokniveau als op het niveau van de straatwand niet verstoord te worden
			Materiaal en kleur
			het materiaal- en kleurgebruik is overeenkomstig of gelijkwaardig aan de reeds aan-wezige materialen en kleuren van het hoofdgebouw.

Voor advies voorleggen aan de welstandscommissie : Ja / Nee
Voorleggen d.m.v. planlijst: Ja / Nee

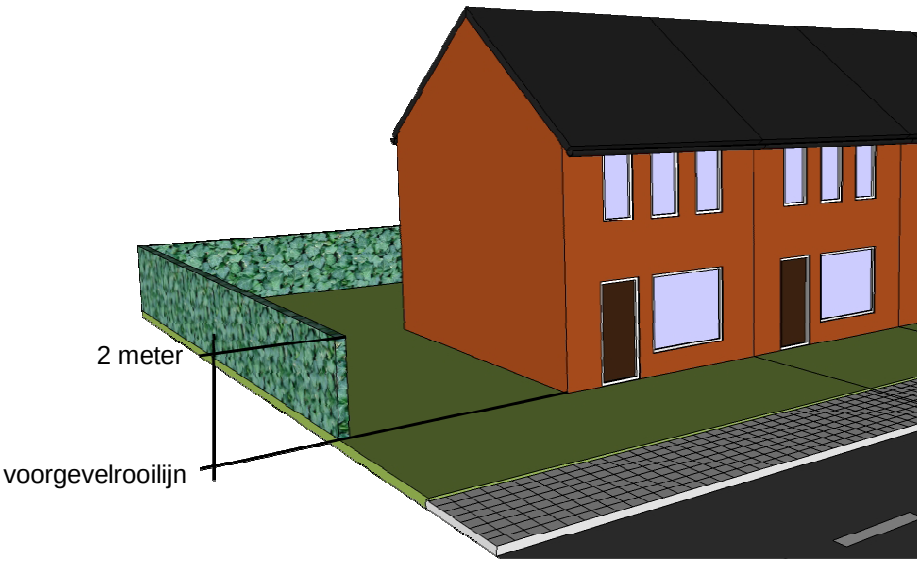
Datum: akkoord:

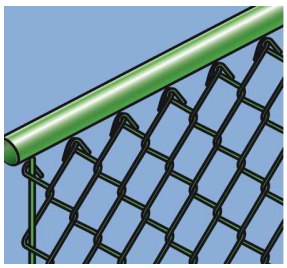
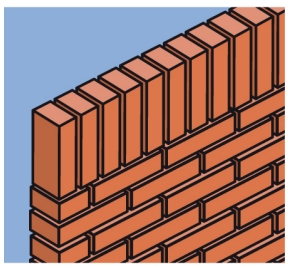
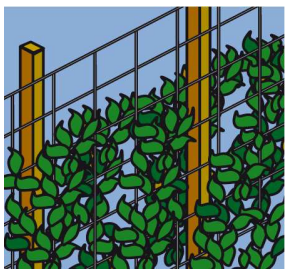
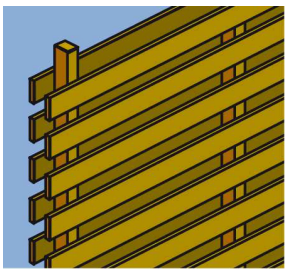
6. Erf en perceelafscheidingen

Beschrijving en uitgangspunten

Een erf- of perceelscheiding is een bouwwerk, bedoeld om het erf af te scheiden van een buurerf of het openbaar gebied. Erf- en perceelafscheidingen zijn met de invoering van de Wabo voor een groot deel vergunningsvrij geworden. Alleen erf- en perceelafscheidingen die extra hoog, of naar openbaar gebied gekeerd zijn, zijn nog vergunningsplichtig. Juist deze erfafscheidingen zijn van grote invloed op de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente streeft ernaar een rommelige indruk door een te grote verscheidenheid aan erfafscheidingen tegen te gaan. Vooral in nieuwbouwwijken is dit een belangrijk aandachtspunt, omdat het groen hier de eerste jaren nog niet volgroeid is, wat sterk in contrast staat met de wens om privacy van de bewoners.

Een erfafscheiding moet passen bij het karakter van de omgeving. In het buitengebied passen bijvoorbeeld andere erfafscheidingen dan op een centrumlocatie.



toetscriteria erfafscheidingen

het plaatsen van een erfafscheiding is niet in strijd met de redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande toetsingscriteria wordt voldaan. Voldoet een erfafscheiding niet aan de onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de criteria dan wordt de bouwaanvraag altijd voor advies aan de welstandscommissie voorgelegd. In het geval van een beschermd monument of een beschermd stads-, of dorpsgezicht zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

Plaatsing en aantal: n.v.t.

Maatvoering:
- hoogte voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter;
- hoogte achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 meter.

Vormgeving:
- vormgeving dient afgestemd te zijn op de erfafscheiding van de buur percelen, tenzij deze niet voldoet aan de toetsingscriteria;
- volledig te begroeien gazen hekwerken, als drager voor beplanting.

Materiaal en kleur:
- terughoudend kleur- en materiaalgebruik; vermijden van contrast met de bebouwing in de omgeving;
- kleur en materiaalgebruik aansluitend op de erfafscheiding van de buurpercelen tenzij deze niet voldoet aan de toetsingscriteria;
- volledig te begroeien gazen hekwerk, hout, metselwerk (passend bij het hoofdgebouw) of een ander niet snel verwerend materiaal;
- geen toepassing van beton, kunststof, staal, golfplaat, damwandprofielen, rietmatten of vlechtschermen.
- geen felle contrasterende kleuren.

Criteria ambtelijk pre-advies

Erf- en perceelafscheidingen

Het bouwplan is niet in strijd met de redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande welstandscriteria wordt voldaan. Indien alle vragen met ja en/of n.v.t. zijn beantwoord voldoet het plan aan de redelijke eisen van welstand. Zijn een of meerdere vragen met nee beantwoord, is er een bijzondere situatie, of is er gerede twijfel aan de toepasbaarheid van deze criteria dan wordt de bouwaanvraag ter toetsing aan de welstands-commissie voorgelegd.

ja	nee	n.v.t.	
			plaatsing en aantal
			Niet van toepassing
			maatvoering
			Hoogte voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter
			Hoogte achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 meter
			vormgeving
			vormgeving dient afgestemd te zijn op de erfafscheiding van de buur percelen, tenzij deze niet voldoet aan de toetsingscriteria
			volledig te begroeien gazen hekwerken, als drager voor beplanting
			Materiaal en kleur
			terughoudend kleur- en materiaalgebruik; vermijden van contrast met de bebouwing in de omgeving
			kleur en materiaalgebruik aansluitend op de erfafscheiding van de buurpercelen tenzij deze niet voldoet aan de toetsingscriteria
			volledig te begroeien gazen hekwerk, hout, metselwerk (passend bij het hoofdge-bouw) of een ander niet snel verwerend materiaal
			geen toepassing van beton, kunststof, staal, golfplaat, damwandprofielen, rietmatten of vlechtschermen
			geen felle contrasterende kleuren

Voor advies voorleggen aan de welstandscommissie : Ja / Nee
Voorleggen d.m.v. planlijst: Ja / Nee

Datum: akkoord:

7. Rolhekken, luiken en rolluiken

Beschrijving en uitgangspunten
Rolhekken, luiken en rolluiken zijn sinds de invoering van de Wabo bijna geheel vergunningsvrij. Alleen voor voorgevels en naar openbaar gebied gekeerde zijgevels van hoofdgebouwen, niet zijnde een woonhuis of woongebouw dient nog een omgevingsvergunning te worden aangevraagd.
Juist deze rolhekken, luiken en rolluiken worden vaak geplaatst om gebouwen tegen inbraak en vandalisme te beschermen. Als zij worden neergelaten wordt het visueel gesloten gevelbeeld versterkt. Zeker in centrumgebieden, waar na sluitingstijd weinig mensen op straat zijn, kunnen deze dichte wanden tot een gevoel van onveiligheid leiden. Dergelijke voorzieningen dienen dan ook met zorg toegepast te worden.

Ten aanzien van rolluiken en rolhekken geldt dan ook als algemeen beleidsuitgangspunt dat deze zoveel mogelijk transparant moeten worden uitgevoerd. Dit is ook wenselijk in verband met de kans op verontreiniging door graffiti. Daarnaast is onderlinge afstemming van de rolluiken naast elkaar gewenst.

toetscriteria erfafscheidingen
het plaatsen van een erfafscheiding is niet in strijd met de redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande toetsingscriteria wordt voldaan. Voldoet een erfafscheiding niet aan de onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de criteria dan wordt de bouwaanvraag altijd voor advies aan de welstandscommissie voorgelegd. In het geval van een beschermd monument of een beschermd stads-, of dorpsgezicht zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

Algemeen:
- zoveel mogelijk transparant uitgevoerd;
- goede onderlinge afstemming tussen naast gelegen rolhekken of rolluiken.

Plaatsing
- Aan de binnenzijde van de uitwendige scheidingsconstructie mits:
  - voor ten minste 75% voorzien van glasheldere doorkijkopeningen;
  - het kleurgebruik ingetogen en / of harmoniërend met de gevel.

- Aan de buitenzijde van de uitwendige scheidingsconstructie mits:
  - plaatsing aan de binnenzijde niet mogelijk is;
  - voor minimaal 90% bestaand uit glasheldere doorkijkopeningen;
  - rolkasten, geledingen en rolhekken in de gevel worden ingepast;
  - het kleurgebruik ingetogen en / of harmoniërend met de gevel.

Criteria ambtelijk pre-advies

Rolhekken, luiken en rolluiken

Het bouwplan is niet in strijd met de redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande welstandscriteria wordt voldaan. Indien alle vragen met ja en/of n.v.t. zijn beantwoord voldoet het plan aan de redelijke eisen van welstand. Zijn een of meerdere vragen met nee beantwoord, is er een bijzondere situatie, of is er gerede twijfel aan de toepasbaarheid van deze criteria dan wordt de bouwaanvraag ter toetsing aan de welstands-commissie voorgelegd.
Indien een van de criteria met nee is aangekruist: Aanvraag ter advies voorleggen aan de welstandscommis-sie. Ander voorleggen d.m.v. een planlijst. (formulier bijvoegen)

ja	nee	n.v.t.	
			algemeen
			Zoveel mogelijk transparant uitgevoerd
			Goede onderlinge afstemming tussen naast gelegen rolhekken of rolluiken
			plaatsing
			Aan de binnenzijde van de uitwendige scheidingsconstructie mits
			voor ten minste 75% voorzien van glasheldere doorkijkopeningen
			het kleurgebruik ingetogen en / of harmoniërend met de gevel
			Aan de buitenzijde van de uitwendige scheidingsconstructie mits
			plaatsing aan de binnenzijde niet mogelijk is
			voor minimaal 80% bestaand uit glasheldere doorkijkopeningen
			rolkasten, geledingen en rolhekken in de gevel worden ingepast
			het kleurgebruik ingetogen en / of harmoniërend met de gevel

Voor advies voorleggen aan de welstandscommissie : Ja / Nee
Voorleggen d.m.v. planlijst: Ja / Nee

Datum: akkoord:

bijlage III

Kaarten met gebiedsgerichte criteria