

Mooi Son en Breugel: samen doen!

Ruimtelijk kwaliteitsbeleid voor de gemeente Son en Breugel



Mooi Son en Breugel: samen doen!

Ruimtelijk kwaliteitsbeleid voor de gemeente Son en Breugel

Vastgesteld door de raad op 22 december 2011
Wijziging vastgesteld door de raad op 1 november 2018

Voorwoord

Een voor het gemeentebestuur en een groot deel van onze inwoners lang gekoesterde wens is het meer vrijlaten van welstandseisen. In onze gemeente moesten tot eind 2011 alle bouwplannen voldoen aan veel en gedetailleerde eisen van welstand om een stap verder te komen in de procedure tot vergunningverlening. De welstandcommissie toetste deze bouwplannen op al deze criteria en vaak zelfs meerdere malen. Dit kostte zowel aanvrager als beoordelaars veel tijd en energie. Met deze welstandsnota is beoogd invulling te geven aan die wens tot meer vrijheid.

Tevens hebben we van de gelegenheid gebruik gemaakt om invulling te geven aan de gewenste deregulering, de vermindering van regelgeving. Met andere woorden: regelen wat moet en loslaten wat kan!

Door middel van deze nota wordt invulling gegeven aan een onderdeel van het collegeprogramma, te weten: de burger te betrekken bij het maken van beleid.

De titel van de nota luidt: **“Mooi Son en Breugel, samen doen!”** Die is niet voor niets gekozen. Nu de regels zijn geminimaliseerd doen we een beroep op de verantwoordelijkheid van de ontwerper om te komen tot een ontwerp dat op zich zelf voldoet en tevens past in zijn omgeving. Ook zal de ambtelijk plantoetsers al in een vroeg stadium met het voorgelegde ontwerp mee moeten denken en niet alleen eerst bij de aanvraag aan de regels toetsen. Kortom samen werken aan de invulling van een mooi Son en Breugel.

Van groot belang is het goed doornemen van de leeswijzer. Daar in wordt uitgelegd hoe deze nota moet worden gebruikt, welke regels gelden en hoe die moeten worden toegepast.

Ik wens allen die met de vormgeving van de ruimtelijke kwaliteit in onze gemeente te maken hebben heel veel succes!

Robert Visser, Wethouder Ruimtelijke Ordening

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	<i>Aanleiding voor de ontwikkeling van (nieuw) ruimtelijk kwaliteitsbeleid</i>	4
1.2	<i>Het bestaande welstandsbeleid voldoet niet meer</i>	6
1.3	<i>Het doel van de nota</i>	7
1.4	<i>Proces van totstandkoming van deze nota</i>	8
1.5	<i>Leeswijzer</i>	9
2	Het beoordelingskader	10
2.1	<i>Algemeen</i>	10
2.2	<i>De systematiek van het Cyclisch Dynamisch Model</i>	12
2.3	<i>De gebiedenmatrix</i>	14
2.4	<i>Uitwerking Ontwikkelgebied: fase 1+ procedure</i>	16
2.5	<i>Uitwerking Beheergebieden: fase 2</i>	17
2.5.1	<i>Algemene uitgangspunten voor ruimtelijke kwaliteit in beheergebieden</i>	17
2.5.2	<i>Uitwerking en toelichting ruimtelijke kwaliteitseisen beheergebieden</i>	17
	<i>Regelmatrix per gebied</i>	18
2.5.3	<i>Toelichting toepassing regelmatrix</i>	20
2.6	<i>Uitwerking Aandachtsgebied: fase 3</i>	23
2.7	<i>Werkwijze “criteria voor ruimtelijke kwaliteit” in Brainport Avenue</i>	24
2.8	<i>Werkwijze criteria reclame – uiting</i>	25
2.9	<i>De procedure: toets van een bouwinitiatief aan ruimtelijke kwaliteitseisen in beheergebied</i>	26
3	Kaart deelgebieden	28
4	Organisatorisch kader ruimtelijk kwaliteitstoezicht	29
4.1	<i>Inleiding</i>	29
4.2	<i>Het ruimtelijk kwaliteitstoezicht, het RKT</i>	29
4.3	<i>Organisatorische invulling van advisering</i>	31
4.4	<i>Mandaatregeling</i>	33
4.5	<i>Relatie met andere toetsingskaders binnen de gemeente</i>	34
4.5.1	<i>Ruimtelijk beleid: bestemmingsplannen</i>	34
4.5.2	<i>Beeldkwaliteitplannen</i>	34
4.5.3	<i>Monumenten</i>	35
4.6	<i>Excessenregeling</i>	36
4.7	<i>Overgangsbepaling</i>	37
5	Begrippenlijst	38
6	Bronnen	41
6.1	<i>Nota's en 6.2 Literatuur</i>	41
Bijlagen		
1	<i>Gebiedenmatrix</i>	42
2	<i>Criteria voor ruimtelijke kwaliteit in Brainport Avenue, deel Son en Breugel (industrieterrein Ekkersrijt)</i>	43
3	<i>Kaarten deelgebieden</i>	44
4	<i>Hoofdstuk 9 Bouwverordening en reglement van orde RKT</i>	45
5	<i>Schema: wie toetst wat en op grond waar van?</i>	50
6	<i>Bestaande regelgeving welstand</i>	51
7	<i>Ruimtelijk kwaliteitsteam</i>	53
8	<i>Ingetrokken welstandsbeleid + beeldkwaliteitsplannen van toepassing</i>	54

1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor de ontwikkeling van (nieuw) ruimtelijk kwaliteitsbeleid

Bij de gemeente Son en Breugel

De aanleiding tot de ontwikkeling van (nieuw) ruimtelijk kwaliteitsbeleid is drieledig. Ten eerste wil de gemeente werk maken van de dereguleringsbehoefte die moet zorgen voor minder regels. Ten tweede heeft de gemeenteraad in haar begroting voor 2011 bepaald dat er minder geld gereserveerd is voor de welstandscommissie, vanaf 2012 zelfs geen geld meer. Ten derde wil dit college de burger meer bij het te maken beleid betrekken: samen werken en samen doen. Dit onder het mom van een klantgerichte benadering van burgers, bedrijven en overige belanghebbenden.

Deze drie zaken zijn aangegrepen om het nieuwe beleid in onze gemeente in een geheel nieuw jasje te steken. Ook blijkt uit paragraaf 1.2 dat het huidige welstandsbeleid in de loop van de tijd onoverzichtelijk is geworden waardoor het zijn actualiteitswaarde heeft verlopen. Een extra reden om het beleid aan te passen.

Bij het Rijk

Naast het dereguleringsstreven heeft het kabinet in oktober 2008 de wens geuit dat gemeenten niet meer verplicht zijn een welstandscommissie te hebben wanneer zij welstandsbeleid willen voeren. Hiermee wil het kabinet de administratieve lasten voor de burger en voor de overheid verminderen. Dit is ook het doel geweest van de Wabo (omgevingsvergunning) en past deze uiting van het kabinet goed in de huidige ontwikkelingen. De wens is echter nog niet formeel geregeld. Desondanks heeft de gemeente Son en Breugel een nieuwe welstandsnota opgesteld die minder administratieve lasten met zich meebrengt, waarbij gewerkt wordt zonder welstandscommissie.

Het doel van het nieuwe beleid is:

- Regels moeten beter aansluiten bij de maatschappelijke behoeften en wensen;
- Beter hanteerbare regels;
- Sterke vereenvoudiging van regels;
- Meer verantwoordelijkheid bij- en ook meer mogelijkheden voor de burger.

Door de Wabo is de systematiek van het vergunningenstelsel ook aanzienlijk veranderd. Het onderscheid tussen licht- en regulier vergunningplichtig is verdwenen. De gedachte achter de welstandsregels blijft echter het zelfde. Ze dienen voor realisatie en behoud van een goede ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving.

Evident voor de verandering in het nieuwe ruimtelijk kwaliteitsbeleid is dat de burger (= de ontwerper van het bouwplan) meer verantwoordelijkheid wordt gegeven voor het maken van een acceptabel ontwerp aan de hand van slechts algemene criteria. Hij/zij zal zelf een juiste interpretatie moeten geven aan de beperkte regels. De ambtelijke toetsers heeft ook minder regels om zich achter te verschuilen. Hij/zij zal het voorgelegde ontwerp moeten interpreteren en er een oordeel over geven. Dit betekent toch wel een cultuurschok: van reactief toetsen aan vele regels tot voortaan proactief meedenken om te komen tot een passend ontwerp. In feite leveren beiden een bijdrage aan de invulling van de gewenste ruimtelijke kwaliteit in onze gemeente. Het motto dat hiermee samenhangt is: *'regelen wat moet, loslaten wat kan'*.

De titel van de nota heet dan ook heel toepasselijk:

‘Mooi Son en Breugel: samen doen!’

Deze nota geeft invulling aan de wettelijke eis dat de gemeenteraad:

- Burgers vooraf zo concreet mogelijk duidelijk moet maken wat het wettelijk criterium “redelijke eisen van welstand” inhoudt wat kan en wat kan niet;
- Vooraf een zo concreet mogelijk inhoudelijk toetsingskader probeert te bieden dat ruimte overlaat voor zelfexpressie bij de burger.

De Woningwet legt de gemeente nog steeds de verplichting op om een welstandscommissie of stadsbouwmeester in te stellen wanneer de gemeente ruimtelijk kwaliteitsbeleid wil voeren. De gemeenteraad heeft de keuze gemaakt om een ruimtelijk kwaliteitsteam (RKT) aan te stellen. Dit “orgaan” bestaat uit ambtelijke en externe vertegenwoordiging. Deze keuze is gebaseerd op de wens om meerdere personen aan te stellen die het gemeentebestuur breder kunnen adviseren dan alleen welstandsadvisering.

De gemeente Son en Breugel hecht belang aan het behoud van de historische en de visuele waarden van het (agrarisch)landschap, de dorpskernen en de verschillende woonwijken. Nieuwe ontwikkelingen moeten passen in de bestaande beeldkwaliteit en/of een positieve bijdrage leveren aan de omgeving. Aanvragen om omgevingsvergunning, waarbij een monument in het geding is, worden dan ook behandeld door de monumentencommissie.

1.2. Het bestaande welstandsbeleid voldoet niet meer.

Het huidige welstandsbeleid dateert vanaf de inwerkingtreding van de Woningwet 1991 en bestaat uit een elftal documenten. In de loop van de tijd zijn er naar behoefte steeds nieuwe regels bijgekomen. De geldigheid daar van is niet geheel duidelijk, omdat oude regels nooit zijn ingetrokken en er regels gelden voor elkaar overlappende gebieden. Ook is er weinig mandaat gegeven om bouwplannen op een snelle manier af te handelen.

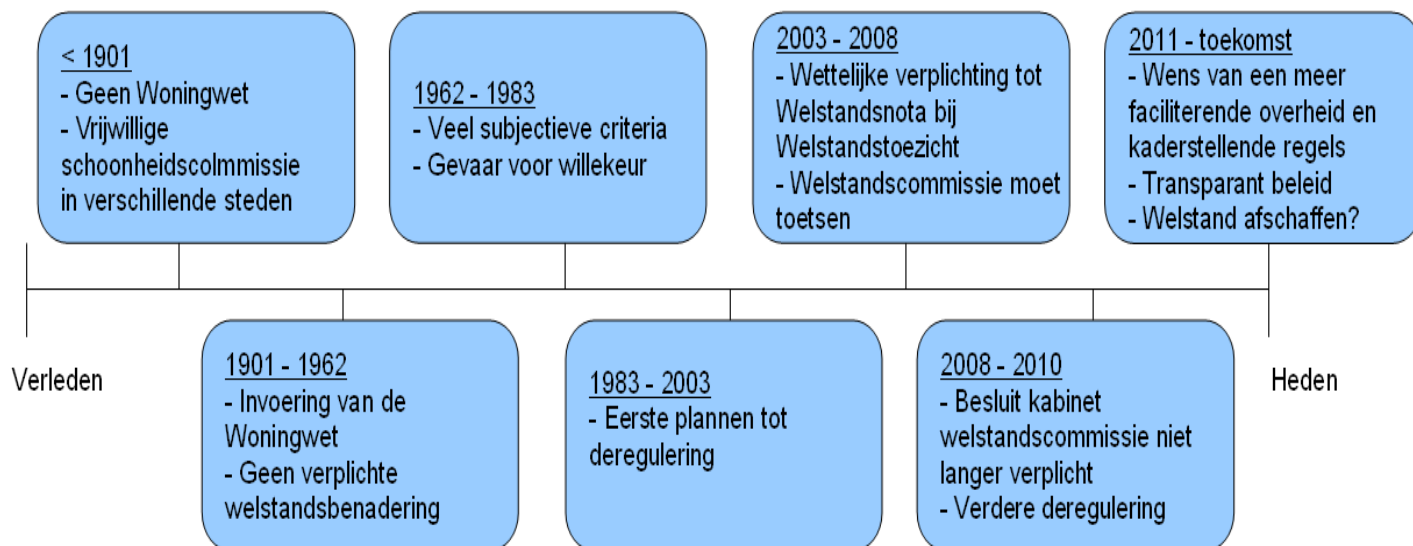
Kortom is het huidige welstandsbeleid voor de burger onoverzichtelijk en omdat het veel te gedetailleerd is heeft hij ook amper inbreng. Het is vaak een bron van ergernis. Voor de toetsend ambtenaar is toepassing van het beleid tijdrovend. Plannen moeten soms wel tot vijf keer toe worden voorgelegd aan de welstandscommissie! Door overlappings van delen van beleid is de rechtsgeldigheid niet altijd even duidelijk. Dat schept ook nog eens onverantwoorde juridische risico's.

De welstandstoets vond plaats vrij voor aan in de procedure behandeling bouwplan. Door vertraging vanwege de welstandstoets kwamen andere te toetsen onderdelen in het gedrang, zeker nu de WABO de termijn, waarbinnen vergunning moet zijn verleend, heeft verkort tot acht weken. Deze toets kreeg daar door een veel te zwaar gewicht.

In bijlage 7 is een overzicht weergegeven van de bestaande regelgeving op het gebied van welstand in onze gemeente tot eind 2011.

In onderstaand schema is chronologisch de ontwikkeling van het welstandstoezicht weergegeven. Hieruit kan het bestaande beleid en de keuze voor het nieuwe beleid beter begrepen worden.

Globale weergave van de ontwikkeling van welstand in de tijd



1.3 Het doel van de nota

In deze welstandsnota is het kader voor het ruimtelijk kwaliteitsbeleid van de gemeente Son en Breugel neergelegd.

Doel van de nota is het behartigen van het publieke belang door de gemeente, waarbij individuele vrijheid van de burgers wordt afgewogen tegen het uiterlijk aanzien van de gemeente. Dit doet de gemeente door middel van:

- Minder regels en meer verantwoordelijkheid bij de burger;
- Transparante en voor iedereen begrijpbare criteria;

Deze nota draagt bij aan de rechtszekerheid van de burger, omdat het slechts één kader schept waaraan de burger moet voldoen. Bovendien wordt in deze nota inzicht gegeven in de hoofdlijnen en procedures waarbinnen het ruimtelijk kwaliteitsteam handelt en waarbinnen de ruimtelijke kwaliteitsadviezen worden gevormd.

Ondanks de landelijke tendens om het welstandsbeleid geheel of gedeeltelijk af te schaffen is in onze gemeente niet gekozen voor gehele afschaffing. Gekozen is voor een genuanceerd en transparant beleid dat niet alleen recht doet aan het huidige en toekomstige tijdbeeld, maar vooral een middel wil zijn om de ruimtelijke kwaliteiten van Son en Breugel vast te houden en waar mogelijk te verbeteren. Dat hoeft niet meer door middel van dichttimmeren met regels, maar door het scheppen van kaders waarbinnen elke speler zijn of haar rol kan vervullen en waarmaken. Desondanks zijn delen van de gemeente, die waarvan de ruimtelijke kwaliteit niet relevant wordt geacht, welstandsvrij verklaard.

1.4 Proces van totstandkoming van deze welstandsnota

Dit is een volledig nieuwe nota die de plaats inneemt van de welstandsnota uit 2004 en wijzigingen van de welstandsnota die op d.d. 29 november 2007 zijn vastgesteld door de raad.

Begin 2011 is een projectgroep aan de slag gegaan ter uitvoering van een eerder opgesteld projectopdracht en –plan. Inhoudelijk werk is verricht met name door een stagiaire HBO-rechten, de projectleider en de bij de gemeente werkzame stedenbouwkundige. De stappen in het proces en de bedachte methode zijn voorgelegd aan de stuurgroep, het Breed managementoverleg, de welstandscommissie die tot voor kort werkzaam was voor de gemeente, alsmede aan een aantal architecten die regelmatig werkzaam zijn in onze gemeente. Het bedachte concept is nadrukkelijk omarmd. Wel is, nu de regels meer van algemene strekking zijn, aandacht gevraagd voor een nauwgezette toelichting met voorbeelden, zodat de ontwerper en de toetser weet waar die aan toe is. Tevens is gevraagd creatieve ontwerpen mogelijk te maken. Aan beide verzoeken is in de nota gehoor gegeven.

De nota heeft op grond van de gemeentelijke inspraakverordening van 19 oktober 2011 tot en met 16 november 2011 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn wel/geen inspraakreacties ingediend tegen de nota ingediend. In totaal is er één inspraakreacties binnen gekomen. Naar aanleiding van deze reactie is er geen sprake geweest van beleidsinhoudelijke wijzigingen van de ontwerpnota. Op 22 december 2011 is de welstandsnota vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Son en Breugel. Op 1 januari 2012 is de welstandsnota in werking getreden. Daarmee is de welstandsnota 2004/2007 met bijbehorende wijzigingen komen te vervallen.

De afgelopen periode is gebleken dat de welstandstoetsing niet meer past in deze tijd en niet goed meer aansluit op de deregulering van de landelijke overheid. Met de komst van de Wabo is ongeveer 30% van de bouwplannen vergunningvrij geworden voor het onderdeel bouwen. Dit betekent al een drastische vermindering van de administratieve lasten voor burgers én gemeenten. Met de invoering van deze nota gaat de gemeente er van uit dat er nog minder plannen hoeven worden voorgelegd, omdat veel onder mandaat door de ambtenaar kan worden afgedaan.

Om de doelstelling van paragraaf 1.3 te kunnen invullen is aandacht besteed aan:

- Het creëren van een zo breed mogelijk maatschappelijk draagvlak.
- Begrijpelijkheid en laagdrempeligheid van de nota voor alle participanten.
- Het formuleren van zo concreet mogelijke objectieve en duidelijke criteria die kaderstellend zijn.
- De procedurele, juridische en organisatorische uitwerking (beleidsregels, beeldkwaliteitplannen en mandaat).
- Welstandsvrije gebieden en gebouwdelen aanwijzen om zo meer vrijheid te creëren waar het mogelijk is. Regelen wat moet en loslaten wat kan.
- Het dynamische karakter van de nota.

1.5 Leeswijzer

Om snel antwoorden te vinden op vragen met betrekking tot de van toepassing zijnde ruimtelijke kwaliteitsregels in de gemeente Son en Breugel, alsmede de uitleg daarvan is deze leeswijzer noodzakelijk.

Hieronder is schematisch aangegeven wat men waar kan vinden.

Wat zoek ik?	Waar staat dat?
Welke regels gelden nu?	bladzijde 10
Regelmatrix beheergebied	bladzijde 18
Toelichting op regelmatrix	bladzijde 19
Hoe is de procedure toets ruimtelijke kwaliteit?	bladzijde 25
Wie is mijn aanspreekpunt bij de gemeente?	bladzijde 16 en 18
Uitleg cyclisch dynamisch model	bladzijde 12- 13
Uitleg van ontwikkelingsgebied, beheergebied, aandachtsgebied	bladzijde 13, 17 - 22
Uitleg gebiedenmatrix	bladzijde 14 -15
Vindplaats gebiedenmatrix	bijlage 1
Waar vind ik de werkwijze criteria voor ruimtelijke kwaliteit Brainport Avenue, deel Ekkersrijt	bladzijde 23
Waar vind ik criteria voor ruimtelijke kwaliteit Brainport	bijlage 2
Waar vind ik de werkwijze criteria reclame-uitingen	bladzijde 24
Waar vind ik de overzichtskaart van de deelgebieden?	bladzijde 27 en bijlage 3
Welke gebieden zijn welstandsvrij?	bijlage 1
Uitleg rol ruimtelijk kwaliteitsteam (RKT)	bladzijde 28 en bijlage 4
Reglement van orde ruimtelijk kwaliteitsteam	bijlage 4
Uitleg mandaatregeling	bladzijde 32
Uitleg excessenregeling	bladzijde 35
Begrippenlijst	bladzijde 37 - 39

2 Het beoordelingskader

2.1 Algemeen

In deze nota worden ruimtelijke kwaliteitscriteria geformuleerd. Deze zijn maatgevend voor de gemeentelijke welstandsbeoordeling in het kader van de Woningwet en de Wabo. Voor de gebieden waar op welstand wordt getoetst bieden deze criteria een objectief en beleidsmatig kader voor de besluitvorming door het college van B en W. Niet alle aspecten van het bouwen laten zich op basis van de geobjectiveerde criteria toetsen. Architectuur laat zich niet vangen in louter meetbare eigenschappen. De nota biedt slechts een richtinggevend kader voor opdrachtgevers en vormgevers. Naast het bestemmingsplan, het bouwbesluit en de bouwverordening is de nota *'Mooi Son en Breugel: samen doen!'* een gemeentelijk instrument om bouwplannen te toetsen.

In deze nota wordt gewerkt met een methode die nog niet eerder is gebruikt. Het betreft hier de ruimtelijke kwaliteitscyclus. Aangezien een te bebouwen gebied en/of een bouwwerk een proces doormaakt als aangegeven in de cyclus is het logisch dat de ruimtelijke kwaliteitseisen hierbij aansluiten. De verschillende fasen vereisen elk een eigen manier van beleid c.q. aanpak.

In dit hoofdstuk wordt verder ingegaan op de verschillende fasen en de regels die daarbij horen. Elke fase heeft een andere manier van regels stellen. De regels die de nota stelt zijn beperkt van omvang voor alle fasen. Om er, ondanks verschillende regels per fase, een geheel van te maken zijn alle gebieden en indicaties opgenomen in de gebiedenmatrix. Dit is een verdere uitwerking van de methode.

De regels die worden gesteld zijn vaak abstract geformuleerd. Verschillende interpretaties liggen daarom op de loer. Om dit te voorkomen zijn de van toepassing zijnde regels stuk voor stuk toegelicht, inclusief voorbeelden en referentiebeelden. Daarnaast is er kaartmateriaal om de regels te verduidelijken.

Het beoordelingskader van deze nota omvat de volgende instrumenten:

Deel I ontwikkelgebieden

Instrument 1: Beeldkwaliteitplan voor ontwikkelgebieden

Instrument 2: Criteria ruimtelijke kwaliteitseisen Brainport Avenue Ekkersrijt

Toetser: RKT

Deel II beheergebieden

Instrument 1: Gebiedenmatrix met codering A, B of C

Instrument 2: Regelmatrix voor beheergebieden

Toetser: ambtenaar Bouwzaken (mandaat door RKT)

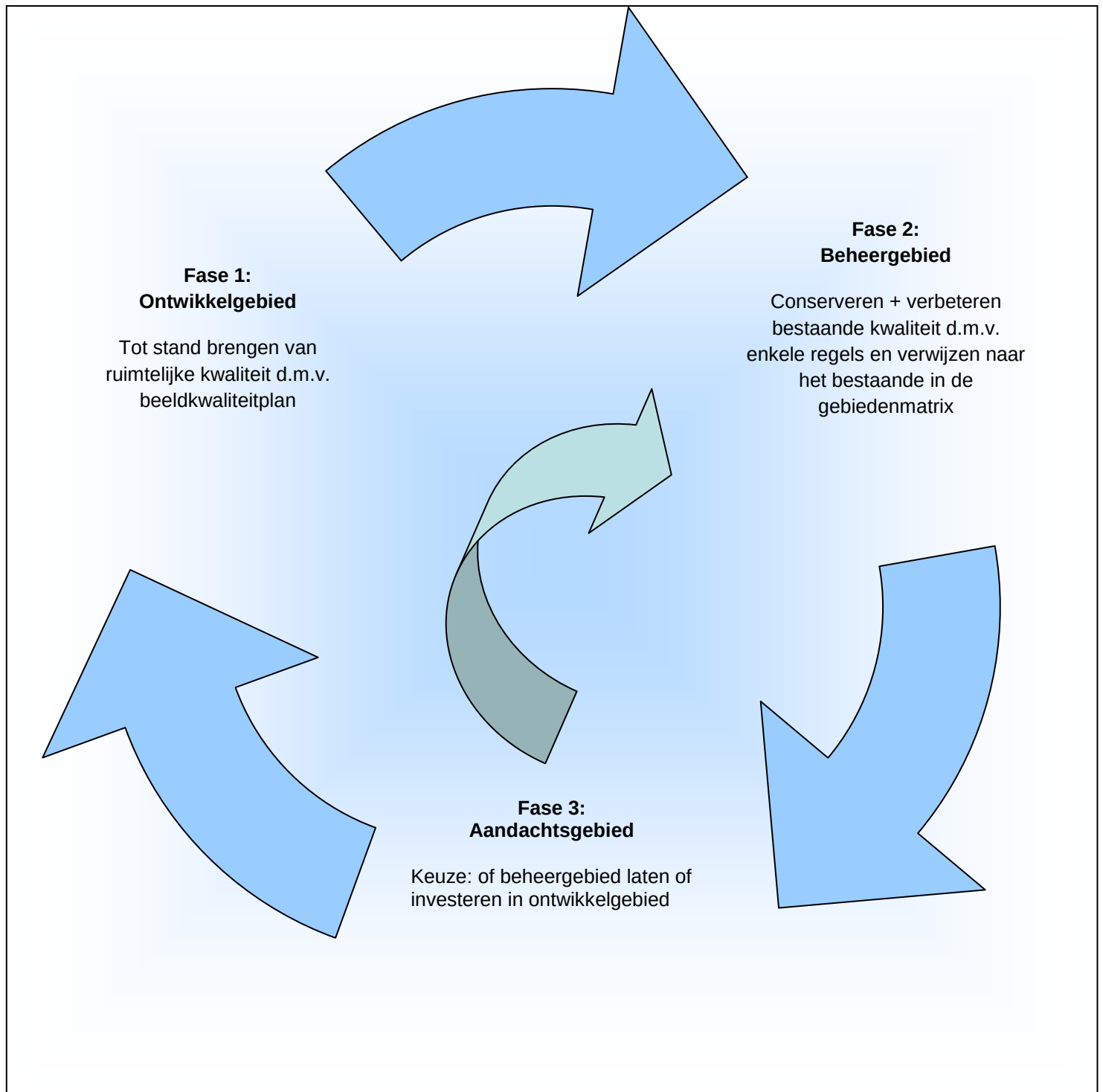
De regels die in dit hoofdstuk worden gesteld gelden met uitzondering van monumenten (rijks-, provinciale- en gemeentelijke monumenten). Hier vindt met betrekking tot uiterlijke verschijningsvorm een aparte toets plaats door de monumentencommissie.

Voor welstandsvrije gebieden geldt dat niet preventief (vooraf) wordt getoetst aan de redelijke eisen van welstand. Repressief (achteraf) kan door middel van de excessenregeling echter altijd worden opgetreden wanneer er strijd blijkt te zijn met de redelijke eisen van welstand zoals genoemd in deze nota.

Welstandsvrije gebieden in de gemeente Son en Breugel staan aangegeven in de gebiedenmatrix, te weten alle woonwagenvelden, de achterkanten van woningen en gebouwen in het achtererfgebied als bedoeld in de Wabo en alle vergunningvrije bouwwerken. (zie Gebiedenmatrix bijlage 1).

2.2 De systematiek van het cyclisch dynamisch model

Gekozen is voor het **cyclisch dynamisch model** dat hieronder is uitgewerkt. In deze paragraaf zal worden besproken hoe dit model werkt. De uitwerking per fase zal in de volgende paragrafen worden toegelicht.



Het cyclisch dynamisch model voor ruimtelijke kwaliteitseisen in Son en Breugel

Het **cyclisch dynamisch model** bestaat uit 3 fasen, te weten:

Fase 1: Ontwikkelgebied.

Aan het begin van de ontwikkeling van een bepaald gebied wordt naar behoefte een eenvoudig of uitgebreid beeldkwaliteitplan gemaakt om aan te geven aan welke ruimtelijke kwaliteitseisen het gebied moet gaan voldoen. Dat zijn dan de geldende “welstandseisen”, waaraan getoetst wordt. Is zo’n gebied volgebouwd dan wordt het beheergebied (fase 2) en gaan die daarvoor bestemde regels uit de regelmatrix gelden. Op dit moment zijn er 2 ontwikkelgebieden: Sonniuspark en Industriepark Ekkersrijt.

Wat:	- nieuwe uitgangspunten voor kwaliteit benoemen - nieuwe randvoorwaarden op perceelniveau benoemen
Waar:	Sonnuspark, Ekkersrijt
Hoe:	stedenbouwkundig plan/beeldkwaliteitplan bij bestemmingsplan bij Ekkersrijt, criteria ruimtelijke kwaliteit Brainport Avenue S+B
Wie:	coördinatie en beoordelingen d.m.v. ruimtelijk kwaliteitsteam.
Financiering:	legesopbrengst omgevingsvergunning c.q. gemeentebegroting

Fase 2: Beheergebied.

Dit zijn alle gebieden die geen beeldkwaliteitsplan meer nodig hebben. Er zijn slechts een beperkt aantal algemene regels waaraan voldaan c.q. getoetst hoeft te worden. Doel is om met weinig regels toch de bestaande ruimtelijke kwaliteit en karakteristiek van een bepaald gebied te behouden dan wel te versterken. Daar voor is een sterk architectonisch ontwerp van de ontwerper nodig en meedenkend vermogen van de ambtelijk toetser. Samen bepaalt men dan de ruimtelijke kwaliteit van het ontwerp. De regels zijn kaders waarbinnen de ontwerper in feite zijn gang kan gaan. Ze maken iets mogelijk in plaats van iets te verbieden.

Wat:	kwaliteit handhaven c.q. versterken
Waar:	bestaande gebieden en woonwijken
Hoe:	regelmatrix beschrijving bestemmingsplan, uitgangspunten kwaliteithandhaving
Wie:	ambtelijke toets onder mandaat van ruimtelijk kwaliteitsteam
Financiering:	legesopbrengst omgevingsvergunning

Fase 3: Aandachtsgebied.

Deze gebieden liggen vooraf niet vast. De gemeente maakt een keuze of een gebied ontwikkelgebied wordt of beheergebied blijft. Hierna zijn in de uitwerking de mogelijke aandachtsgebieden weergegeven.

Wat:	daar waar ontwikkelingen zich voordoen wordt een keuze gemaakt: de bestaande kwaliteit verbeteren (fase 1) of de bestaande kwaliteit handhaven (fase 2).
Waar:	zie toelichting bij fase 3. Enkele voorbeelden zijn: Lint Breugel. (vanaf Bestseweg tot en met Lieshoutseweg incl. Veerstraat), locaties uit de gebiedsvisies (Keske, Driehoek, Wolfswinkel), Kanaalzone (incl. Aldi terrein).
Hoe:	sturing d.m.v. gemeentelijk vastgestelde visies c.q. regionale criteria; vooroverleg met de gemeente is voor deze locaties verplicht; indien bestemmingsplanwijzigingen nodig zijn worden deze ambtelijk ondersteund.
Wie:	stedenbouwkundig plan c.q. beeldkwaliteitplan bij bestemmingsplan (fase 1) of beheersregels ambtelijke toets middels ruimtelijk kwaliteits-team (fase 2).
Financiering:	legesopbrengst omgevingsvergunning of gemeentebegroting (fase 1) of leges omgevingsvergunning (fase 2).

2.3 De gebiedenmatrix

De uitwerking van het cyclisch dynamisch model krijgt vorm door middel van de gebiedenmatrix, zoals opgenomen in **bijlage 1**. Hieronder volgt een toelichting op de gebiedenmatrix.

Kolom “bestemmingsplan”

De indeling in gebieden voor ruimtelijke kwaliteitseisen is gekoppeld aan de geldende bestemmingsplannen in Son en Breugel.

Kolom “karakteristieken”

Door de karakteristieken van zo'n gebied op te nemen in de gebiedenmatrix wordt duidelijk wat voor typologie van bebouwing er aanwezig is en welke waarden aan dat gebied zijn toegekend.

Tevens is een **link** aangegeven “**Toelichting bestemmingsplan**”. Door er op te klikken wordt het deel van het bestemmingsplan weergegeven waarop de ruimtelijke karakteristiek van het gebied is beschreven. Daarbij zijn per bestemmingsplan (gebied) een aantal “**referentiebeelden**” (foto's) opgenomen van de in het gebied aanwezige representatieve bebouwing.

Bijvoorbeeld “groene woonwijk met gehandhaafd bos” geeft de ruimtelijke waarde van boswonen in 't Harde Ven weer. Dit wordt gevisualiseerd door middel van de in de toelichting opgenomen foto's van het woongebied. Waarde en referentiebeeld zijn een indicatie voor ontwerper en toetser. Meer informatie is te vinden door te klikken op de link “'t Harde Ven”.

Kolommen “deelgebied en ontwikkelingstypologie”

De kolommen “Deelgebieden” en “Ontwikkelingstypologie” zijn opgenomen, zodat de ontwerper en de toetser weten welk type woning in zo'n deelgebied is aangegeven. Door de code A, B of C er aan toe te kennen wordt al dan niet gehecht aan behoud van dat type dan wel of een nieuw ontwerp mogelijk is.

In de bijlage is een **overzichtskaart** toegevoegd waar deze codering ook in een kaartbeeld is gebracht.

Bijvoorbeeld: 't Harde Ven, woonbos zijn projectmatige woningen en karakteristiek voor dat gebied. Code A = typologie woning behouden

Bijvoorbeeld: Gentiaan Wonen-boswonen heeft ontwikkelingstypologie individueel en code C = vrij ontwerp mogelijk.

Kolom “regels per gebiedscode”

Voorgaande kolommen resulteren dan in een kolom met de van toepassing zijnde regels per gebiedscode.

Code A is alleen van toepassing bij projectmatige bouw. De bedoeling is dat een ontwerp niet van dit type woning c.q. bebouwing mag afwijken. Bebouwing is vaak karakteristiek voor een bepaalde bouwperiode. Deze willen we met de code A dan ook handhaven.

Bijvoorbeeld: woningen in deelgebied 't Zand kennen een woningtype jaren dertig stijl in een modern jasje. Het is uit architectonisch oogpunt zuiver om een nieuw gebouw of een uitbreiding aan te laten sluiten op dit type bebouwing.

Code B is van toepassing op overwegend projectmatige bouw. **Gemotiveerd afwijken** van het bestaande type woningen mag om de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving te

verbeteren. Ontwerpen van hetzelfde type bebouwing mag ook. Hierbij is de bouwperiode en/of de typologie van de (projectmatige) bouw niet per sé herkenbaar.

Bijvoorbeeld: De vrijstaande boswoningen in de Breeakker zijn projectmatig ontworpen. Als een woning vervangen wordt mag deze wel anders zijn, maar moet deze passen binnen het geheel van de wijk.

Code C is alleen van toepassing op individuele bouw. Afwijken van de omgeving mag, maar het bouwwerk moet wel op zich zelf voldoen (evenwichtig van opbouw, materialen en kleuren).

Bijvoorbeeld: De Gentiaan, westelijk deel Wonen-Boswonen. Hier zijn individuele woningen gebouwd op relatief grote kavels. Hier is niet de relatie met de bebouwde omgeving belangrijk, maar het bouwwerk op zich moet architectonisch kwaliteit hebben, waardoor het zich kan onderscheiden.

2.4 Uitwerking Ontwikkelgebied: fase 1

Van toepassing zijn de huidige beeldkwaliteitplannen zoals aangegeven in de matrix.
Op dit moment zijn er twee gebieden met een beeldkwaliteitplan, te weten:

- Sonniuspark (geldend) → bestemmingsplan en beeldregieplan vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 31 januari 2008.
- Ekkersrijt (geldend) → bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 26 mei 2011 en Criteria voor ruimtelijke kwaliteit in Brainport Avenue, deel Son en Breugel d.d. 18 januari 2011.

Beeldkwaliteitplannen vormen voor bouwplannen het toetsingskader van ruimtelijke kwaliteitseisen. Wanneer een aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen wordt ingediend moet voor het onderdeel “welstand” daarom worden voldaan aan de regels die het beeldkwaliteitplan aangeeft. Wanneer het bouwplan in overeenstemming is met het beeldkwaliteitplan voldoet deze aan de redelijke eisen van welstand.

De toetsing van deze ingediende bouwplannen geschiedt door de supervisor en het gemeentelijk ruimtelijk kwaliteitsteam.

De procedure van een ruimtelijk initiatief

Stap	wat	wie	termijn
1.	Aanwijzen van ontwikkelgebied + instellen RKT+ bepalen hoofdlijnen ruimtelijke kwaliteit	college	n.v.t.
2.	Maken van beeldkwaliteitplan	stedenbouw -kundige	afgesproken termijn
3.	Ontwerpen van bouwplan	architect	afgesproken termijn
4.	Begeleiding en toetsing van ontwerp	supervisor + RKT	afgesproken termijn
5.	Begeleiding bouwaanvraag	ambtenaar Bouwzaken	< 8 weken
6.	Verlenen omgevingsvergunning	Afdelingshoofd V en W/ college	< 8 weken

2.5 Uitwerking Beheergebieden: fase 2

2.5.1 Algemene uitgangspunten voor ruimtelijke kwaliteit in beheergebieden

Algemeen uitgangspunt

Handhaven en indien mogelijk versterken van de kwaliteit en de karakteristiek van het bestaande*.

* De karakteristiek van de bestaande omgeving is omschreven in de toelichting van het bestemmingsplan (zie karakteristieke gebiedenmatrix) en met referentiebeelden (foto's) ondersteund.

Op basis van de onderlinge vorm en materiaalverwantschap van het bouwwerk is t.b.v. de ruimtelijke kwaliteitstoets een globale driedeling in gebieden gemaakt (aangegeven in de gebiedenmatrix en op de kaart).

Gebied specifieke regels

Per gebied (A, B of C) zijn regels omschreven. Als aan van toepassing zijnde regels is voldaan, wordt daarmee aan de “redelijke eisen van welstand (i.c. ruimtelijke kwaliteitseisen)” voldaan.

Toepassing codes A, B en C gebiedenmatrix in beheergebieden

1. Bij gebieden met een A in de matrix mag niet of in beperkte mate worden afgeweken van de belendingen en omgeving.
2. Bij gebieden B in de matrix mag worden afgeweken van de belendingen indien dit een positieve bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.
3. Bij gebieden met een C in de matrix mag worden afgeweken van de belendingen maar moet het bouwwerk op zichzelf nog wel aan redelijke eisen van welstand voldoen.

2.5.2 Uitwerking en toelichting ruimtelijke kwaliteitseisen beheergebieden

De regelmatrix geeft een aantal algemene ruimtelijke kwaliteitscriteria voor nieuwbouw en aanpassing c.q. uitbreiding van bestaande bouw die vervolgens al dan niet van toepassing zijn in een bepaald gebied.

Deze regels zijn dus de ruimtelijke kwaliteitseisen Son en Breugel in beheergebieden waaraan voldaan moet worden wil niet in strijd met redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 2.10, lid d van de Wabo gehandeld worden. Strijdigheid met deze criteria levert dus een weigeringsgrond welstand op voor de omgevingsvergunning.

Er zijn slechts **algemene welstandscriteria** gegeven waaraan voldaan moet worden c.q. getoetst wordt. Een bouwwerk moet voor wat betreft massavorm, gevelindeling en materiaalgebruik zodanig ontworpen zijn dat het een logisch en eenduidig geheel vormt dat past binnen de context van de bestaande (bebouwde) omgeving. Het is aan de ontwerper om invulling te geven aan relatieve vrijheid die de criteria bieden. Daarbij moet dan ook een beroep gedaan worden op zijn of haar vakmanschap. Een “zuiver” ontwerp scoort dan beter dan een onduidelijk ontwerp.

De criteria **“Het gebouw (-encomplex) is evenwichtig van opbouw”** en **“Materialen en kleuren worden evenwichtig en in samenhang toegepast”** gelden voor alle in te dienen bouwplannen.

Bouwplannen in beheergebieden moeten voldoen aan de regels in onderstaande regelmatrix en worden door een ambtenaar van Bouwzaken onder mandaat van het RKT aan die regels getoetst.

Regelmatrix per gebied	Wel of niet voldoen aan de gestelde regel? X = moet voldoen		
	Gebied A	Gebied B	Gebied C
Regels			
- Nieuwbouw van het hoofdgebouw m.u.v. achtererfgebied			
De massavorm en de gevelindeling van het object is afgestemd op de belendingen en de omgeving	X		
De massavorm en de gevelindeling van het object is afgestemd op de omgeving.	X	X	
Het materiaal- en kleurgebruik van het object zijn afgestemd op de belendingen en de omgeving.	X		
Het materiaal- en kleurgebruik van het object is afgestemd op de omgeving.	X	X	
Het gebouw (complex) is evenwichtig van opbouw (massavorm en gevelindeling).	X	X	X
Materialen en kleuren worden evenwichtig en in samenhang toegepast.	X	X	X
- Aanpassing en uitbreiding van een bestaand gebouw + bijgebouwen en overkappingen gelegen in voorerfgebied.			
De samenhang en de ritmiek van de straatgevel blijft gehandhaafd	X	X	X
De bestaande hoofdmassa wordt gerespecteerd en een uitbreiding is terugliggend en/of ondergeschikt.	X	X	X
Het materiaal- en kleurgebruik sluiten aan op het bestaande of vormt een ingetogen/terughoudende reactie op het bestaande.	X	X	X
- Erfafscheidingen			
Blijvend groene (levende) erfafscheiding in de vorm van een hekwerk in een beschutte kleur met een volledige begroeiing/klimop.	X	X	X

Afwijken van de bovenstaande matrix is mogelijk als dit een positieve bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteitseisen van de omgeving. Een goed doordacht plan (massa, gevelindeling, materiaal en kleur) dat gemaakt is door een architect zal aan het ruimtelijk kwaliteitsteam worden voorgelegd. Deze kan gemotiveerd afwijken van bovenstaande regels.

Afwijken in kozijnindelingen in de voorgevel is mogelijk. Ook afwijkingen in breedtes van dakkapellen is mogelijk, mits dakkapel dezelfde hoogtemaat en plaatsing in het dakvlak heeft als naastgelegen/in de directe omgeving geplaatste dakkapellen. Van geval tot geval wordt dit door het Ruimtelijk kwaliteitsteam beoordeeld.

2.5.3 Toelichting toepassing van de regelmatrix

Onderdeel: Nieuwbouw van het hoofdgebouw

De massavorm en de gevelindeling van het object is afgestemd op de belendingen en de omgeving

Dit betekent dat de uiterlijke verschijningsvorm voor wat betreft de massavorm (zoals bv. de dakhelling en de geleding van het volume) en de indeling van de gevels (zoals bv. de open-dichtverhouding en de plaatsing van de verschillende gevelelementen in het vlak) moet gelijken op of passen bij de naastgelegen bebouwing. Deze regel komt alleen voor in gebieden waar projectmatige bouw heeft plaatsgevonden, die code A toegewezen heeft gekregen.

Bijvoorbeeld: in een open plek tussen een reeks van 2 onder een kap wederopbouw-woningen uit de jaren 50 van de vorige eeuw dient zo'n zelfde type woning te worden teruggebouwd.

De massavorm en de gevelindeling van het object is afgestemd op de omgeving.

Dit betekent dat de uiterlijke verschijningsvorm voor wat betreft de massavorm (zoals bv. de dakhelling en dakoverstekken) en de indeling van de gevels (zoals bv. de open-dichtverhouding) moet afgestemd zijn op de in de omgeving gelegen bebouwing. Deze regel komt alleen voor in gebieden waar met name projectmatige bouw heeft plaatsgevonden, die code B heeft toegewezen gekregen.

Bijvoorbeeld: in een open plek tussen een rij boswoningen, jaren 60 vorige eeuw in de Breeakker, kan een moderne variant van dit type woning worden gebouwd, mits die woning geen dissonant vormt (bv. door een afwijkende ronde vormtaal) ten opzichte van de omgeving.

Het materiaal- en kleurgebruik van het object is afgestemd op de belendingen en de omgeving.

Dit betekent dat de te gebruiken bouwmaterialen (zoals steen, hout, metaal, dakpan e.d.) moeten gelijken op of passen bij de naast en in de directe omgeving gelegen bebouwing. Dit is alleen van toepassing op code A gebieden.

Bijvoorbeeld: in een open plek tussen een rij woningen, waarbij de woningen zijn opgetrokken uit steen met houten kozijnen en pannen dak als basismateriaal, mag de woning niet worden opgetrokken uit hout met kunststof kozijnen en een rieten kap.

Het materiaal- en kleurgebruik van het object is afgestemd op omgeving.

Dit betekent dat de te gebruiken bouwmaterialen en kleuren (zoals steen, hout, metaal, dakpan e.d.) moeten passen bij de in de omgeving gelegen bebouwing. Deze regel komt alleen voor in gebieden waar met name projectmatige bouw heeft plaatsgevonden, die code B heeft toegewezen gekregen.

Van belang is dat er een goed doordacht en onder architectuur ontworpen plan (massa, gevelindeling, materiaal en kleur) gemotiveerd wordt voorgelegd.

Bijvoorbeeld: in een open plek tussen een rij boswoningen, jaren 60 vorige eeuw, kunnen andere bouwmaterialen en kleuren gebruikt worden, mits deze de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving niet verstoren.

Het gebouw (complex) is evenwichtig van opbouw (massavorm en gevelindeling).

Dit betekent dat het gebouw in gebieden met code A en B qua massavorm en gevelindeling op zich zelf moet voldoen aan redelijke eisen van welstand. Het plan zelf moet een logisch architectonisch geheel vormen. Valt een bouwplan in een met de aanduiding "C" (individuele bouw) aangegeven gebied dan hoeft met de belendingen en omgeving geen rekening gehouden te worden. Aandachtspunten bij het bouwplan vormen: een evenwichtige compositie van de massavorm (zoals bijvoorbeeld een goede maat en schaalverhoudingen tussen gevelvlak en dakvlak), een evenwichtige compositie van de gevel (zoals de verhouding tussen de verschillende gevelvlakken en de verhouding tussen open en dichte delen).

Bijvoorbeeld: in het gebied met individuele bouw boswonen in de Gentiaan hoeft geen rekening gehouden worden met de bebouwing van de belendingen en de omgeving. Het bestemmingsplan is bepalend voor de situering en omvang van het bouwwerk. De ontwerper moet aan de gemeente een aantoonbaar (dit kan ondersteund worden door mondelinge motivatie) evenwichtig plan voorleggen. Indien gewenst is een vooroverleg met het RKT mogelijk.

Materialen en kleuren worden evenwichtig en in samenhang toegepast.

Dit betekent dat het gebouw qua te gebruiken materiaal (zoals steen, hout, metaal, dakpan e.d.) op zich zelf moet voldoen aan redelijke eisen van welstand. Het plan zelf moet een logisch architectonisch geheel vormen. Valt een bouwplan in een met de aanduiding "C" (individuele bouw) aangegeven gebied dan hoeft met de belendingen en omgeving geen rekening gehouden te worden. De ontwerper mag in feite een "vrij" ontwerp maken, mits de te gebruiken materialen en kleuren daarvan in evenwicht en in samenhang is.

Bijvoorbeeld: in een gebied met individuele bouw boswonen hoeft geen rekening gehouden worden met de kleuren en materialen van de belendingen en de omgeving. Het bestemmingsplan is alleen bepalend voor de situering en omvang van het bouwwerk. Aan de ontwerper wordt overgelaten wat hij/zij onder een "evenwichtig" ontwerp verstaat. Dit moet hij/zij motiveren.

Onderdeel: Aanpassing en uitbreiding van een bestaand gebouw + bijgebouwen en overkappingen die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg (voor- en zijkant)

Dit houdt in dat omgevingsvergunningplichtige bouwwerken die niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg, dus niet gelegen in een voorerfgebied (voor- en/of zijtuin), maar meestal achter de woning of ander gebouw, geen ruimtelijke kwaliteitstoets meer behoeven (deze zijn dus welstandsvrij). Zijn bedoelde bouwwerken wel zichtbaar vanaf de openbare weg – dus wel gelegen in een voor- en/of zijtuin – dan vindt er wel een toets welstand plaats.

De samenhang en de ritmiek van de straatgevel blijft gehandhaafd

In projectmatig ontwikkelde bouw moet een aanpassing van de straatgevel afgestemd zijn op de gevelindeling (open-dicht-verhouding en raamverdeling) en gevelopbouw van de belendingen. Dit houdt ook in dat een erker aan de voorgevel moet passen bij de vormtaal van het hoofdgebouw.

Bijvoorbeeld: in een rij met 70er jaren woningen met grote glasvlakken, zoals in de Gentiaan, mag onder een bestaand balkon een erker worden gebouwd, mits deze aansluit op de vormtaal van bestaande glasvlakken.

De bestaande hoofdmassa wordt gerespecteerd en een uitbreiding is terugliggend en/of ondergeschikt.

Een bijbehorend bouwwerk aan de zijgevel moet ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw. (bijv. door het terugleggen van rooilijn ten opzichte van de voorgevel van het hoofdgebouw). Het bestemmingsplan legt beperkingen op voor wat betreft omvang en situering. Die regels gaan voor op welstandseisen, i.c. deze ruimtelijke kwaliteitseisen.

Bijvoorbeeld: een aanbouw, zoals een garage, dient bij voorkeur achter de voorgevelrooilijn van de woning te liggen en is door zijn omvang duidelijk ondergeschikt aan die woning.

Het materiaal- en kleurgebruik sluiten aan op het bestaande of vormt een ingetogen/terughoudende reactie op het bestaande.

Dit houdt in dat dit type bebouwing of uit dezelfde materialen en kleuren moeten bestaan als de bestaande hoofdmassa of uit andere materialen en kleuren, maar die mogen niet domineren ten opzichte van die hoofdmassa.

Bijvoorbeeld: zowel de uitbreiding als de hoofdmassa en bestaat uit gele baksteen. Het toepassen van een bruine baksteen bij de uitbreiding kan, als deze bruine baksteen op een ingetogen wijze af wijkt van de hoofdmassa.

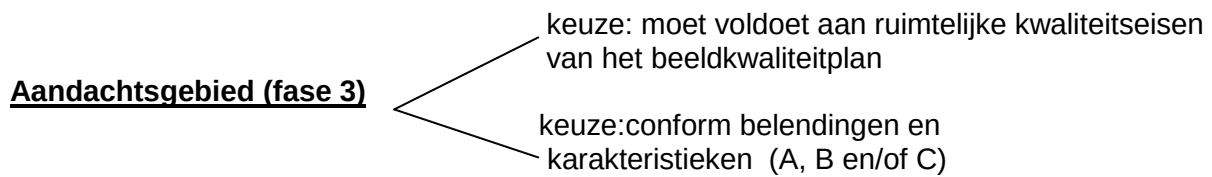
Onderdeel: Erfafscheidingen

Dit betekent dat de erfafscheidingen welke grenzen aan het openbare gebied een groene uitstraling dienen te hebben. In het kader van de ontstening en verduurzaming van de openbare ruimte dienen nieuwe te bouwen erfafscheidingen te bestaan uit een (gazen) hekwerk dat volledig begroeid wordt met groenbeplanting, bij voorkeur met klimop/hedera. Het hekwerk dient hierbij een beschutte kleur te hebben.

Onderdeel: Afwijken

Dit betekent dat afwijkingen in kozijnindelingen in de voorgevel mogelijk zijn. Ook afwijkingen in de breedtes van dakkapellen zijn mogelijk indien de dakkapel wel dezelfde hoogtemaat en plaatsing in het dakvlak heeft als naastgelegen/in directe omgeving gelegen dakkapellen. Dit wordt van geval tot geval door het Ruimtelijk kwaliteitsteam beoordeeld. Beide afwijkingen hoeven niet altijd een positieve bijdrage te leveren aan de ruimtelijke kwaliteitseisen van de omgeving.

2.6 Uitwerking Aandachtsgebied: fase 3



Deze bestaande bebouwde gebieden zijn op dit moment nog niet nader benoemd. Naar keuze van het gemeentebestuur zijn mogelijke aandachtsgebieden:

- Centrumgebieden:
 - o Centrumgebied Son (de pleinen: Raadhuisplein, Kerkplein, Markt, 17 Septemberplein)
 - o Centrumgebied Breugel
- Doorgaande verbindingswegen:
 - o Lint Son (van Eindhovenseweg tot en met Rooiseweg)
 - o Lint Breugel (vanaf Bestseweg tot en met Lieshoutseweg incl. Veerstraat)
- Buitengebied:
 - o Locaties uit de gebiedsvisies (Keske, Driehoek, Wolfswinkel)
 - o Dorpsbeëindiging (zicht op het dorp, silhouet van het dorp)
- Inbreidingslocaties:
 - o Kanaalzone (incl. Aldi terrein)
 - o Locatie gemeentewerf
 - o Locatie Apollohal
- Gemeentelijke terreinen/openbaar toegankelijke terreinen:
 - o Schoollocaties
 - o Zorg/welzijnslocatie.

Regionaal aandachtsgebied Brainport Eindhoven:

- Brainport Avenue Son en Breugel, deelgebied Ekkersrijt
 - o Bedrijventerrein
 - o Meubelplein
 - o Sciencepark

2.7 Werkwijze “criteria voor ruimtelijke kwaliteit” in Brainport Avenue, deel Son en Breugel: industrieterrein Ekkersrijt.

Besluitvorming college d.d. 18 januari 2011:

- a. In te stemmen met het document “*Criteria voor ruimtelijke kwaliteit in Brainport Avenue*” als toetsingskader en leidraad voor de verdere uitwerking van locaties binnen Brainport Avenue en het op basis van het “*Convenant Kwaliteitsteam Brainport Avenue*” instellen van het kwaliteitsteam voor Brainport Avenue door het SRE;
- b. dit toetsingskader meenemen in het nieuwe beleid van de gemeente inzake ‘welstand’, en tevens te betrekken bij toekomstvisie/structuurvisie alsmede bij afronding bestemmingsplan Ekkersrijt en beeldkwaliteitsplan;

Inhoud Criteria (zie bijlage 2)

De criteria zijn geldig voor het gebied Ekkersrijt en bestaan uit drie onderdelen:

1. bedrijventerrein Ekkersrijt
2. meubelboulevard Ekkersrijt
3. sciencepark Ekkersrijt.

De criteria bevatten regels met betrekking tot:

- a. een algemene beschrijving van het deelgebied
- b. de oriëntatie van de bebouwing
- c. het niveau van inrichting van de openbare ruimte
- d. bouwhoogte en FSI
- e. bereikbaarheid/toegankelijkheid
- f. het organiseren van parkeren
- g. de inpassing in het landschap/rand
- h. reclame-uitingen
- i. architectuur

Toepassing en toetsing van de criteria

Dit is opgenomen in het convenant kwaliteitsteam Brainport Avenue 2010. Toetsing geschiedt door:

1. Het **kwaliteitsteam Brainport Avenue**. Deze toetst structuurvisies, ontwikkelingsvisies, beeldkwaliteitplannen, bestemmingsplannen en plannen met een vergelijkbare ruimtelijke impact.
2. Het **ruimtelijk kwaliteitsteam van de gemeente**. Deze toetst individuele bouw- en reclameaanvragen.

Inbedding criteria in gemeentelijke welstandsnota.

De criteria zijn opgenomen in deze welstandsnota (bijlage 2) en daarmee toetsingskader voor het ruimtelijk kwaliteitsteam voor te toetsen bouwplannen en reclame-uitingen.

2.8 Werkwijze criteria reclame-uiting

Welke criteria zijn van toepassing?

Spelregels reclame- en gevelbeleid Centrum Son 2005

Reclamebeleid 2008 (alle gebieden in de gemeente Son en Breugel behalve centrum Son en Ekkersrijt).

Vindplaats: www.sonenbreugel.nl/bestuur en organisatie/beleidsinformatie/reclame- en gevelbeleid.

Hoe worden deze criteria toegepast?

De regels voor het aanbrengen van reclame-uitingen zijn vrij strikt. Het college wil deze regels niet zo strikt gebruiken als ze zijn opgenomen in de bovengenoemde beleidsnotities, maar gebruiken als vangnet ingeval een ontwerp daar te veel van afwijkt. Daartoe is op 13 januari 2009 door het college reeds besloten.

Dit betekent in de praktijk het volgende.

Het meer materieel toetsen van verzoeken brengt wat risico's met zich mee. Waar trek je de grens van iets kan wel of niet en welke motivering leg je daar aan ten grondslag? Hier komt het aan op het samenwerken tussen de partijen die gemoeid zijn met de behandeling van verzoeken: de aanvrager/ontwerper zelf, de toetser (ambtenaar Bouwzaken) en het ruimtelijk kwaliteitsteam (de beoordelaar).

Uitgezet in twee stappen is werkwijze als volgt:

1. De aanvrager bestudeert de reclameregels en maakt een ontwerp. Hij/zij dient vervolgens eerst na vooroverleg met Bouwzaken van de afdeling Veiligheid en Wijkbeheer en zonodig met de bedrijvencontactfunctionaris zijn aanvraag in. Dan volgt een eerste toets aan de criteria. Akkoord van Bouwzaken betekent doorgaan met procedure; niet akkoord betekent een gesprek met het RKT. Tijdens dat gesprek met de RKT kan de indiener zijn standpunten kenbaar maken (alle belangen komen dan op tafel) en komen vervolgens tot een gedragen, zonodig aangepaste aanvraag. Deze doorloopt dan vervolgens zonder veel problemen de procedure omgevingsvergunning. Een reclame-uiting die een kwalitatieve meerwaarde voor zijn omgeving heeft mag van de regels afwijken.

2. Wordt door het bouwtoezicht een illegaal aangebrachte reclame- of geveluiting geconstateerd dan wordt eerst in overleg getreden met de overtreder en hem/haar verzocht een verzoek tot legalisering in te dienen (een aanvraag omgevingsvergunning). Vervolgens wordt stap 1. doorlopen.

2.9 De procedure: toets van een initiatief (bouwen en/of reclame) aan ruimtelijke kwaliteitseisen in beheergebieden

Wanneer een voornemen bestaat tot het doen in een beheergebied van een aanvraag voor omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en/of reclame bij de gemeente Son en Breugel dan dienen een aantal stappen te worden doorlopen. Om dit te bespoedigen is het advies om over het plan eerst **vooroverleg*** met de gemeente (Bouwzaken) te plegen. Hier is geen termijn aan verbonden. Er wordt dan getoetst aan het bestemmingsplan en de ruimtelijke kwaliteitseisen. Als er geen belemmeringen zijn kan daarna de aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend via www.omgevingsloket.nl dan wel fysiek. In schematische weergave:

Stap	wat	wie	termijn
1.	Zoek in welk deelgebied het initiatief is geprojecteerd. <i>Klik of kijk op deelgebied kaart in bijlage 3</i>	B*	0
2.	Welke regels zijn van toepassing? <i>Klik of kijk op gebiedenmatrix in bijlage 1</i>	B	0
3.	Gebruik de regels om het bouwplan te ontwikkelen en dien het in bij gemeente (conceptplan of aanvraag omgevingsvergunning)	B	0
4.	Toetsing van aanvraag aan regels	G*	< 2 weken
5.	Verlening omgevingsvergunning ja/nee	G	< 8 weken

Zie schema op volgende bladzijde

Nb. Totale toets aanvraag omgevingsvergunning bouwen en/of reclame (bestemmingsplan, bouwbesluit en bouwverordening) + reclame bedraagt in principe maximaal 8 weken.

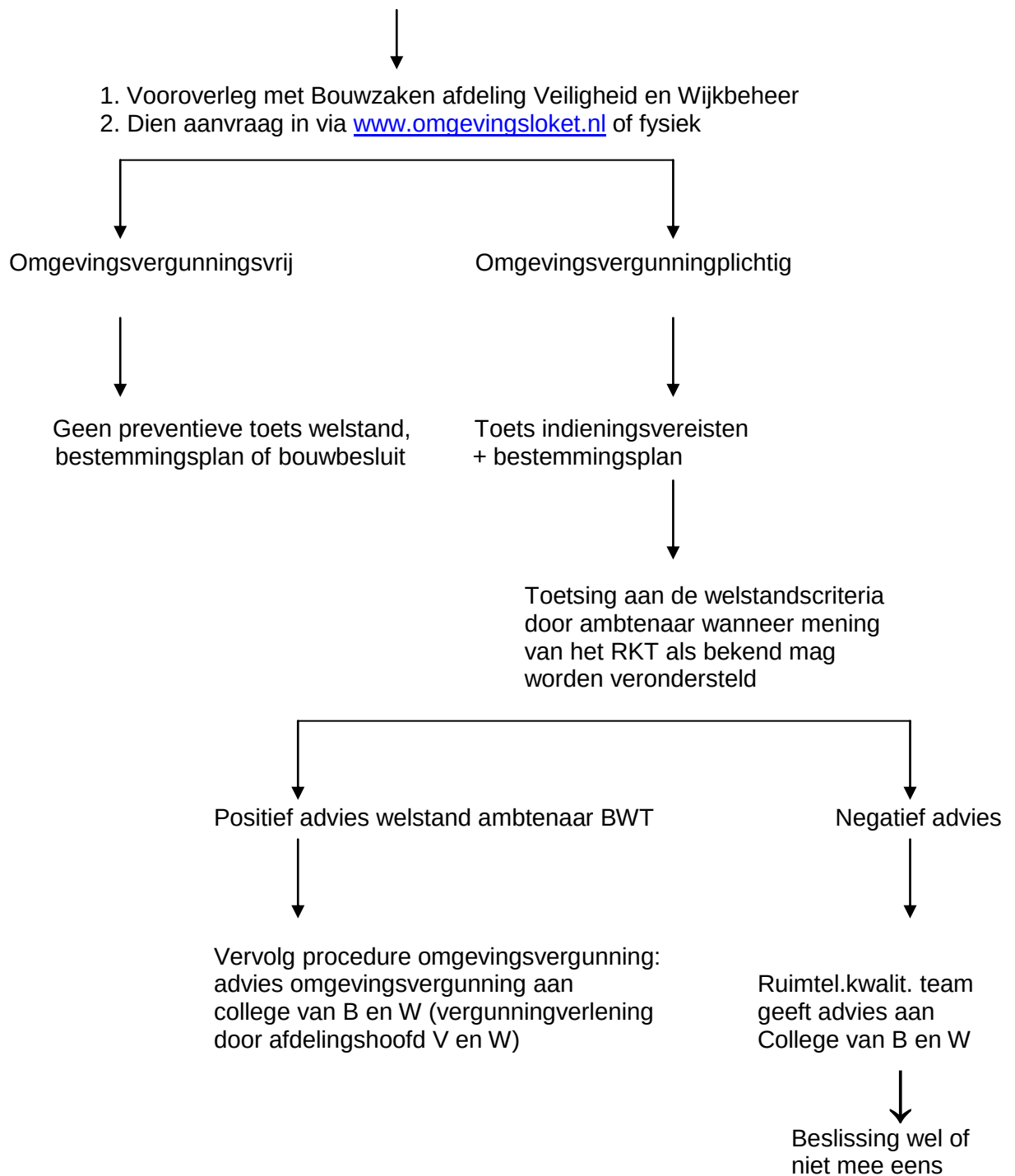
B* = Burger

G* = Gemeente

***Vooroverleg** is bij een nieuwe ontwikkeling met beeldkwaliteitsplan c.q. nieuw bestemmingsplan + bouw/reclame Ekkersrijt verplicht. Vooroverleg in beheergebieden is niet verplicht, maar op aanvraag bij Bouwzaken van de afdeling Veiligheid en Wijkbeheer. Ingediende bouwplannen worden toegewezen aan een bij Bouwzaken werkzame accountmanager.

Vooroverleg versnelt de procedure omgevingsvergunning. Een architectonisch goed doordacht bouwplan eveneens.

Aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen en/of reclame onderdeel welstand in beheergebieden



3 Kaart deelgebieden

Ter ondersteuning van de regels en ter oriëntatie van waar een deelgebied is gelegen is een kleurenkaart beschikbaar die de diverse deelgebieden aan geeft. De deelgebieden kent dezelfde indeling als die van de bestemmingsplannen. Ze zijn dan ook één op één op de kaart overgenomen van de respectieve bestemmingsplankaarten (verbeeldingen). Een deelgebied kent zijn specifieke ruimtelijke kenmerken. Die zijn terug te vinden in de gebiedenmatrix.

Deze kaart is het duidelijkst wanneer deze digitaal wordt geraadpleegd. **(NOG NIET MOGELIJK)**

Een verkleinde versie is ook te vinden in bijlage 3. Door er op klikken verschijnt de kaart; door te klikken op het gewenste gebied verschijnt het gewenste gebied. **(NOG NIET MOGELIJK).**

De kaart maakt deel uit van deze ruimtelijke kwaliteitsregels. Onduidelijkheden op de kaart, met name waar de diverse grenzen van de deelgebieden precies liggen, worden door de ambtenaar Bouwzaken dan wel het RKT geïnterpreteerd.

4 Organisatorisch kader welstandstoezicht

4.1 Inleiding

De nota *'Mooi Son en Breugel: samen doen!'* geeft het juridisch kader aan waar binnen welstandstoetsing in de gemeente Son en Breugel plaatsvindt. De gemeentelijke bouwverordening bevat een apart hoofdstuk met betrekking tot welstand (hoofdstuk 9). Tevens is ter uitwerking daarvan in bijlage 4 een verdere uitwerking van een aantal formele aspecten rondom het welstandstoezicht en het RKT, alsmede een reglement van orde voor het RKT opgesteld om de wijze van advisering inzichtelijk te maken. In de gemeente Son en Breugel vindt de feitelijk invulling van de welstandscommissie plaats door het Ruimtelijk kwaliteitsteam (RKT). Hoe dat precies in zijn werk gaat is hieronder te vinden in paragraaf 4.2.

4.2 Het welstandstoezicht door het RKT

Het college van Burgemeester en wethouders is belast met de bestuurlijke uitvoering van het welstandstoezicht. Voldoet een bouwplan aan redelijke eisen van welstand en zijn er voor het overige geen weigeringsgronden dan moet op grond van het limitatief-imperatief stelsel, zoals dat is neergelegd in artikel 2.10 van de Wabo, de omgevingsvergunning voor het bouwplan worden verleend.

De advisering over de welstandsaspecten van een bouwplan is opgedragen aan het RKT. Ambtenaren van de afdeling Veiligheid en wijkbeheer (bouwzaken) en Ruimte en Samenleving (RO beleidsmedewerkers) hebben adviesmandaat namens het RKT. Is hun conclusie dat het bouwplan niet voldoet aan de gestelde regels dan moet het RKT een advies geven. De adviezen van het RKT en de in deze nota opgenomen criteria spelen een belangrijke rol bij de besluitvorming over aanvragen omgevingsvergunning voor bouwen. De uiteindelijke formele besluitvorming met betrekking tot aanvragen berust bij het college van burgemeester en wethouders. Deze bevoegdheid is echter in de meeste gevallen gemandateerd aan het afdelingshoofd Veiligheid en Wijkbeheer. In bepaalde gevallen kan het college gemotiveerd afwijken van het welstandsadvies.

4.2.1 Welstandscommissie = Ruimtelijke kwaliteitsteam = RKT

Hieronder is schematisch aangegeven welke rollen het RKT heeft en hoe die in de diverse gebieden is ingevuld.

Rollen Ruimtelijk kwaliteitsteam (RKT)

- a. Richtinggevend bij ruimtelijke ontwikkelingen + adviseur college
- b. Toetser en planafhandelaar.

Ad a. In een ontwikkelgebied omvat het RKT (richtinggevend en adviseur aan college):

- de RO projectleider (coördinatie project)
- een stedenbouwkundige/planologie (ruimtelijke kwaliteit openbare ruimte)
- een architect (esthetische vormgeving)
- de supervisor (beeldkwaliteit bouwplan)
- een economisch beleidsmedewerker (economische belang bedrijven)
- een beleidsmedewerker Milieu (duurzaamheid)
- lid van de monumentencommissie (monument/archeologie).
- ambtenaren Bouwzaken (bouwtechniek, bouwkunde).
-

Afhankelijk van de omvang van het project is het RKT groter of kleiner van samenstelling.

Ad b. In een beheergebied omvat het RKT (toetser en planafhandeling):

- een lid van het RKT (een architect). Deze handelt ook plannen af die ontwikkeld zijn in een ontwikkelgebied. Het lid van het RKT is formeel adviseur aan het college. En laat onder mandaat de ambtenaar Bouwzaken bouwplannen in beheergebieden afhandelen.
- Ambtenaren Bouwzaken.

Ad c. In een aandachtsgebied omvat het RKT:

- afhankelijk van keuze voor ontwikkel- dan wel beheergebied de personen genoemd onder ad a of ad b.
-

Mandaat van college aan RKT

Uitvoeringsmandaat wordt verleend aan de individuele leden van het RKT. Negatief adviseren door de toetsend ambtenaar Bouwzaken in beheergebieden vindt niet plaats. De toetsend ambtenaar Bouwzaken bespreekt het plan, wanneer deze constateert dat het bouwplan niet strookt met de regelmatrix, met (een van) de leden van het RKT. Is er geen consensus bij het RKT dan wordt de aanvrager 1x aangeboden het bouwplan aan te passen aan de opmerkingen van het RKT. De aanvrager/ ontwerper kan zonodig in een gesprek met het RKT zijn plan bespreken. Is het plan onvoldoende aangepast dan volgt – afhankelijk van het mandaat - door afdelingshoofd V en W weigering van de omgevingsvergunning wegens strijd met welstandseisen. In een bepaald aantal gevallen beslist het college van B en W.

Rol Supervisor in RKT in ontwikkelgebieden

De gemeente heeft voor gebied 't Zand gewerkt met een supervisor. Hiermee heeft zij goede ervaringen opgedaan. Ook in het uitbreidingsgebied Sonniuspark wordt op deze wijze gewerkt. In de toekomst wil zij bij het ontwikkelen van een gebied gebruik blijven maken van een supervisor. Deze persoon is in onze gemeente toegevoegd aan het RKT.

De supervisor heeft als taak de stimulering van de ruimtelijke ontwikkeling en het informeren en begeleiden van initiatiefnemers in de vroege fasen van planvorming. De supervisor begeleidt opdrachtgevers en ontwerpers meer of minder intensief tijdens het planproces. Zijn toetsingskader bij een nieuwe ontwikkeling bestaat uit een beeldkwaliteitplan. Is er bij een nieuw te ontwikkelen gebied nog geen beeldkwaliteitplan dan wordt een dergelijk plan gemaakt om daarna als toetsingskader te dienen.

De supervisor heeft uitvoeringsmandaat en kan dus zelfstandig het college adviseren.

Het (voor-)overleg tussen supervisor en initiatiefnemer is openbaar, tenzij de supervisor is belast met het geven van een zelfstandig welstandsoordeel als advies voor de omgevingsvergunningverlening door burgemeester en wethouders.

In bijlage 5 is schematisch aangegeven wie wat toetst, hoe de toetsing plaatsvindt en wat de juridische status is van de toetser.

4.3 Organisatorische invulling van welstandsadvisering

In dit hoofdstuk worden kort de belangrijkste aanvullingen op de bouwverordening van de gemeente Son en Breugel besproken.

Procedure totstandkoming deze nota: openbaarheid en meedenken!

De welstandsnota betreft een gemeentelijk document met beleidsregels als bedoeld in Hoofdstuk 4 titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Bij de voorbereiding van een nieuwe welstandsnota, maar ook bij een wijziging of aanvulling ervan worden de inwoners van de gemeente en andere belanghebbenden betrokken. Zij hebben de gelegenheid gekregen om via de inspraakprocedure, zoals vastgelegd in de gemeentelijke inspraakverordening, vooraf de gelegenheid om op de inhoud van het beleidsvoorstel te reageren.

In de Woningwet is de verantwoordelijkheid voor het gemeentelijke welstandsbeleid expliciet neergelegd bij de gemeenteraad. In artikel 12a lid 1 van de Woningwet wordt bepaald dat de gemeenteraad de welstandsnota vaststelt. Bij deze vaststelling worden de resultaten van de inspraak meegewogen.

Na de vaststelling wordt de welstandsnota via publicatie algemeen bekendgemaakt. Deze bekendmaking geschiedt in een of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen. In de bekendmaking wordt aangegeven wanneer de welstandsnota in werking treedt.

Het raadsbesluit tot vaststelling van de welstandsnota is op grond van artikel 8:2 Awb uitgesloten van de mogelijkheid van bezwaar en beroep. Wijziging of aanvulling van de welstandsnota vindt plaats via dezelfde procedurele weg als de totstandkoming er van.

Aanvulling op deze nota: kan tussentijds

Aanvullingen op de welstandsnota kunnen ook tussentijds plaatsvinden bijvoorbeeld in de vorm van concrete welstandscriteria voor bepaalde projecten in beeldkwaliteitplannen in ontwikkelingsgebieden. De beeldkwaliteitplannen bieden dan op grond van de gekozen methode het juridisch kader voor de welstandstoetsing.

Beeldkwaliteitplannen die worden opgesteld ten behoeve van fase 1 (ontwikkelingsgebied) van de ruimtelijke kwaliteitscyclus worden opgenomen in het bestemmingsplan door volgen van dezelfde procedure als het bestemmingsplan, alsmede vaststelling door de raad. Tevens worden zij toegevoegd aan de welstandsnota.

Verantwoording ruimtelijk kwaliteitsbeleid: 1x per jaar

De gemeenteraad bepaalt de vorm, inhoud en reikwijdte van het welstandsbeleid. De uitvoering ligt bij het college van burgemeester en wethouders. De advisering in het kader van welstand ligt bij het RKT. Door middel van mandaat zoals genoemd in artikel 9.7 van de bouwverordening, heeft het RKT zijn adviesbevoegdheid gemandateerd aan de ambtenaren van bouwzaken. Dit zijn de regels die van toepassing zijn in de beheergebieden. Strijdigheid met die regels betekent voorleggen aan het RKT.

Om het welstandsbeleid van een gemeente transparanter te maken heeft de wetgeving in de Woningwet de verplichting neergelegd van een jaarlijkse verslaglegging.

Het RKT stelt jaarlijks een verslag op van zijn/haar werkzaamheden voor de gemeenteraad, waarin ten minste aan de orde komt:

- op welke wijze toepassing is gegeven aan de welstandseisen uit de nota '**Mooi Son en Breugel: samen doen!**';
- de werkwijze van het RKT;
- de aard van de beoordeelde plannen;
- de bijzondere projecten.

Het RKT kan in zijn jaarverslag aanbevelingen doen ten aanzien van het gemeentelijk ruimtelijk kwaliteitsbeleid in het algemeen en de aanpassing van de gemeentelijke welstandsnota in het bijzonder.

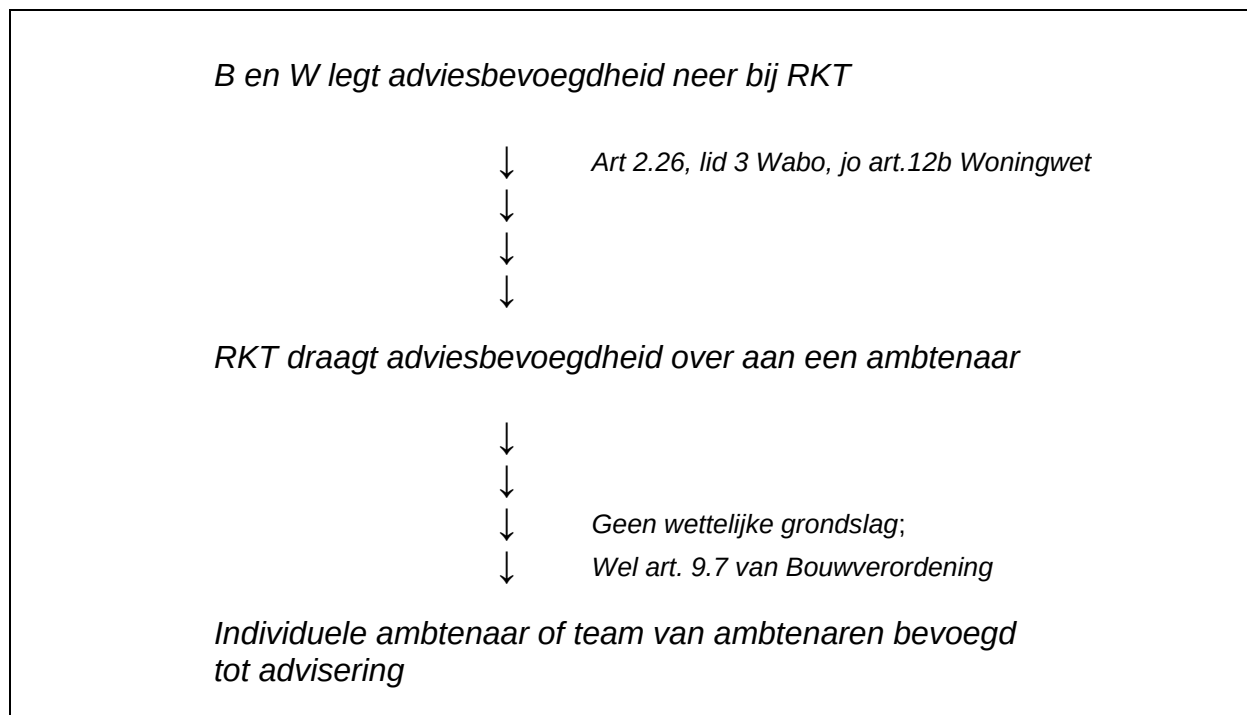
Beide jaarverslagen zullen aan het begin van het jaar volgende op het verslagjaar aan de gemeenteraad worden aangeboden. Aan de hand van de beide jaarverslagen wordt de uitvoering van het “welstandstoezicht” in de gemeenteraad geëvalueerd. De evaluatie kan vervolgens aanleiding zijn tot bijstelling van het ruimtelijke kwaliteitsbeleid en aanvulling dan wel wijziging van daar van.

4.4 Mandaatregeling

Het college van b&w is verplicht bij de toepassing van de regels met betrekking tot de redelijke eisen van welstand advies te vragen aan de onafhankelijke welstandscommissie of stadsbouwmeester. In de gemeente Son en Breugel is gekozen voor een welstandscommissie. De daadwerkelijke invulling daarvan geschiedt door een door de raad ingesteld Ruimtelijk Kwaliteitsteam (RKT).

De term mandaat die gebruikt wordt in verband met het overdragen van de advisering van het college van b&w staat los van de term mandaat in Algemene wet bestuursrecht. Hierna zal de term mandaat daarom duiden op het overdragen van de adviesbevoegdheid van het RKT aan een ambtenaar of een team van ambtenaren. De eindverantwoordelijkheid blijft zo dan wel bij het RKT. In de modelbouwverordening 1992 (MBV 1992) staat aangegeven dat afdoening door middel van mandaat mogelijk is. Mandaat is verleend aan de ambtenaren Bouwzaken. Zij kunnen niet zelfstandig negatief adviseren. Dit betekent wanneer de ambtenaar concludeert dat het bouwplan niet overeenkomstig de regels is ontworpen hij/zij dit plan moet voorleggen aan het RKT, die dan het eventuele negatieve advies aan het college geeft. Regel is dat slechts 1x negatief wordt geadviseerd. Bij de tweede afwijzing volgt een weigering van de vergunning. Zie ook paragraaf 4.2.1.

Door een bepaling in de bouwverordening op te nemen, waarin mandaat aan een ambtenaar of een team van ambtenaren mogelijk wordt gemaakt, kan sneller worden gereageerd met betrekking tot welstand wanneer bouwplannen binnen de kaders van deze nota passen.



Mandaat in schemavorm

4.5 Relatie met andere toetsingskaders binnen de gemeente

In het onderstaande wordt ingegaan op de relatie van de nota met andere gemeentelijke plannen, nota's en beleidsterreinen.

4.5.1 Ruimtelijk beleid: bestemmingsplannen

De gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente is in het bijzonder vastgelegd in bestemmingsplannen.

Een bestemmingsplan regelt onder meer de functie en het ruimtebeslag van bouwwerken 'voor zover dat nodig is voor een goede ruimtelijke ordening'. De welstandstoets mag niet leiden tot beperkingen die een reële verwezenlijking van de aan de grond toegekende bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, belemmeren. Het bestemmingsplan vormt als het ware het ruimere kader waarbinnen de welstandsbeoordeling zich beweegt. Dit vindt zijn basis in artikel 12 lid 3 van de Woningwet ("voorrangsregeling"), waarin is bepaald dat voor zover de voorschriften van de bouwverordening niet overeenstemmen met de voorschriften van het desbetreffende bestemmingsplan de bepalingen van de bouwverordening (lees de welstandseisen) buiten toepassing blijven. Het bestemmingsplan gaat dus voor op de regels van welstand.

De architectonische vormgeving van bouwwerken valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en wordt door de welstandsnota geregeld. Welstandscriteria kunnen waar nodig de ruimte die het bestemmingsplan biedt, invullen ten behoeve van de noodzakelijke ruimtelijke kwaliteit.

In de toelichting op de gemeentelijke bestemmingsplannen zijn de beleidsuitgangspunten opgenomen.

4.5.2 Beeldkwaliteitplan in ontwikkelgebieden

Aan een planontwikkeling in een ontwikkelgebied kan een beeldkwaliteitplan worden gekoppeld. In een beeldkwaliteitplan worden de randvoorwaarden voor verdere planvorming neergelegd. Het beeldkwaliteitplan is geen wettelijke planfiguur.

Een beeldkwaliteitplan kan niet zonder meer worden beschouwd als een wijziging/aanvulling van een welstandsnota. Dit vloeit op de eerste plaats voort uit het feit dat een welstandsnota enkel toetsingscriteria met betrekking tot de architectonische vormgeving kan bevatten. In een beeldkwaliteitplan daarentegen komen, zoals hiervoor reeds is gesteld, over het algemeen naast architectonische aspecten tevens ruimtelijke randvoorwaarden aan de orde. Daarnaast dient, in tegenstelling tot een beeldkwaliteitplan, de welstandsnota en een wijziging/aanvulling daarvan de inspraakprocedure te doorlopen en te worden vastgesteld door de gemeenteraad. Dat is een wettelijk vereiste.

Indien het de bedoeling is het beeldkwaliteitplan een toetsingsfunctie toe te kennen en het architectonisch gedeelte ervan onderdeel te laten uitmaken van het gemeentelijke welstandsbeleid (zoals bij ontwikkelingsgebieden fase 1 de bedoeling is), dan zal het beeldkwaliteitplan dezelfde procedure moeten doorlopen als vereist voor de welstandsnota: inspraak en vaststelling door de gemeenteraad. Daarnaast zal in de gemeente Son en Breugel ook de bestemmingsplanprocedure doorlopen worden om ook de stedenbouwkundige eisen, die het beeldkwaliteitplan biedt, te onderbouwen.

In het kader van de rechtszekerheid dient tevens expliciet te worden aangegeven, dat het welstandsdeel als wijziging/aanvulling onderdeel zal gaan uitmaken van de welstandsnota. Het onderscheid dient ook tot uitdrukking te komen in het vaststellingsbesluit, dat uiteen

dient te vallen in twee onderdelen, één besluitpunt met betrekking tot het onderdeel welstandscriteria en één besluitpunt met betrekking tot de ruimtelijke criteria.

Vervolgens wordt na de vaststelling van het beeldkwaliteitplan, het architectonische gedeelte letterlijk opgenomen in of (als bijlage) toegevoegd aan de welstandsnota (in tekst en kaart). Het stedenbouwkundige gedeelte wordt opgenomen bij het bestemmingsplan door middel van bijvoorbeeld een verwijzing in de planregels.

4.5.3 Monumenten

Voorop dient te worden gesteld, dat in de Wabo is geregeld dat bouwen op, bij, aan of in een monument of in een door het rijk aangewezen beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in de Monumentenwet 1988 nooit vergunningsvrij is.

Op 1 september 2011 is het gemeentelijk monumentenbeleid met monumentenverordening en subsidieverordening vastgesteld en daarna in werking getreden. Voor de inhoud en toepassing van deze beleidsregels wordt verwezen naar de gemeentelijke website.

In de gemeente Son en Breugel is een aparte monumentencommissie die de toetsing van monumenten doet. De wijziging aan het bouwwerk wordt beoordeeld binnen het kader van de monumentale en historische waarde ervan, zoals vastgelegd in de beschrijving. Conservering van het bouwwerk in zijn oorspronkelijke, vastgelegde staat is hierbij uitgangspunt. Wanneer sprake is van een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteiten monument en bouwen zal de aanvraag voor advies worden voorgelegd aan de monumentencommissie. Deze voert dan de welstandstoetsing uitgevoerd die stoelt op de bepalingen, zoals deze zijn genoemd in deze nota. Zij is tevens lid van het Ruimtelijk kwaliteitsteam.

4.6 Excessenregeling

Als voor een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk geen vergunning is aangevraagd of na realisering blijkt het bouwwerk af te wijken van de omgevingsvergunning die is verleend, krijgt de eigenaar van het bouwwerk de mogelijkheid om een nieuwe omgevingsvergunning aan te vragen. Als deze vergunning moet worden geweigerd, bijvoorbeeld vanwege een negatief welstandsadvies, dan zal de eigenaar de situatie moeten veranderen. Burgemeester en wethouders kunnen dan degene die tot het opheffen van de situatie bevoegd is, aanschrijven om binnen een door hen te bepalen termijn de strijdigheid op te heffen.

Ook bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning onderdeel bouwen behoeft te worden aangevraagd (vergunningvrije bouwwerken) moeten wel aan de redelijke eisen van welstand voldoen die de gemeente heeft neergelegd in deze nota. Hierop kan slechts achteraf gehandhaafd worden. Ingevolge artikel 12a van de Woningwet kunnen burgemeester en wethouders de eigenaar van een bouwwerk dan “in ernstige mate in strijd is met de redelijke eisen van welstand” aanschrijven en verplichten om de strijdigheid op te heffen. Volgens dat wetsartikel moeten er dan wel criteria worden opgenomen in de welstandsnota wanneer iets “in ernstige mate in strijd is met de redelijke eisen van welstand”. Dit staat hieronder aangegeven. De excessenregeling is niet bedoeld om de plaatsing van het bouwwerk tegen te gaan.

Criteria bij excessen

Onder excessen wordt verstaan: ernstige strijd met redelijke eisen van welstand en buitensporigheden in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident zijn. Het gaat hierbij om zaken waar een groot deel van de mensen zich aan ergert. Hierbij valt te denken aan:

- Het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving;
- Het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk;
- Inferieur materiaalgebruik;
- Toepassing van felle of contrasterende kleuren;
- Te opdringerige reclames;
- Een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie daarvoor de gebiedsgerichte welstandsregels).

De beoordeling of een bouwplan valt onder de excessenregeling geschiedt door het RKT. Als het advies van de RKT aangeeft dat bij het bouwplan sprake is van een exces wordt het bouwplan voorgelegd aan het college van B&W.

4.7 Overgangsbepaling

Het proces van afhandelen van aanvragen om een omgevingsvergunning met betrekking tot bouwen vraagt tijd. Op het moment van inwerkingtreding van de nieuwe nota zullen er dan aanvragen in behandeling zijn. In verband met de rechtszekerheid van onder andere de aanvrager is het van belang te bepalen hoe met deze aanvragen in het licht van de inwerkingtreding van de nieuwe nota moet worden omgegaan. Op een aanvraag om een omgevingsvergunning onderdeel bouwen, die is ingediend vóór het tijdstip waarop de nota van kracht wordt en waarop op dat tijdstip nog niet is beschikt, zijn de welstandsbepalingen in de bouwverordening en de algemene en specifieke criteria, genoemd in de oude nota en/of beeldkwaliteitplan van toepassing.

5 Begrippenlijst

Onderstaand de uitleg van de in het kader van deze nota gebruikte begrippen.

A

Aanbouw	grondgebonden toevoeging van één bouwlaag aan een gevel van een gebouw;
Achterkant	de achtergevel, achtererf en het dakvlak aan de achterzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde niet direct grenst aan de openbare weg of openbaar groen;
Achtererfgebied	erf aan de achterkant end e niet naar de openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant, van het hoofdgebouw;

B

Bebouwingstype	een zone met bebouwing die door zijn verschijningsvorm en/ of situering binnen een bepaald kader valt (zoals aangegeven op de kaart) waarvoor veelal specifieke welstandscriteria zijn opgesteld;
Bijbehorend bouwwerk	uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of andere bouwwerk, met een dak;
Bijgebouw	gebouw dat bij een hoofdgebouw hoort en los van het hoofdgebouw op het erf of kavel staat; meestal bedoeld als schuur, tuinhuis of garage;
Bouwblok	een aan alle zijden door straten en wegen begrensde groep gebouwen;
Bouwlaag	verdieping van een gebouw;

C

Continuïteit	de hoek tussen het dak en de aanliggende vloer;
Compositie	ordering van verschillende onderdelen van een bouwwerk of situering van een gebouw ten opzichte van de omringende bebouwing;

D

Dakhelling	de hoek van het dak ten opzichte van een horizontale vlak;
Dakopbouw	een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok van het dak, die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert;
Detail	ontmoeting van verschillende bouwdelen zoals gevel en dak of gevel en raam;
Diversiteit	verscheidenheid;

E

Expressiviteit	sterk sprekend;
-----------------------	-----------------

Erf al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw, en, voor zover een bestemmingsplan van toepassing is, deze inrichting niet verbieden;

G

Gevel buitenmuur van een gebouw (afhankelijk van de plaats de voor-, zij- of achtergevel);

H

Harmonie overeenstemming, bevredigende samenvoeging dat een aangenaam geheel vormt;

Hoofdgebouw gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

I

Identiteit
Individueel eigen karakter, individueel kenmerk van een bouwwerk of bouwstijl; het geheel aan eigenschappen en hoedanigheden die een bouwwerk onderscheiden of kenmerken;

K

Karakter kenmerkende vorm en uiterlijk typering;
Kavel grondstuk, kadastrale eenheid;
Kern centrum van een dorp of stad;

L

Lint langgerekte weg met daarlangs bebouwing;

M

Massavorm ruimtelijke opbouw van het volume van een gebouw of bouwdeel; (zoals bijvoorbeeld de hellingshoek van het dakvlak en de geleding van het volume);

O

Ondergeschikt voert niet de boventoon;
Oriëntatie de richting van een gebouw (waarmee de meeste relatie bestaat);
Overkapping bekapping, overdekking;
Oorspronkelijk in beginsel, het begin uitmakende van een bepaalde bouwstijl of idee;
Openbaar toegankelijk gebied met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;

P

Projectmatig gezamenlijke en gelijktijdige ontwikkeling in bouw van een aantal bouwwerken;

R lijn die de grens aangeeft waarbinnen gebouwd mag worden;

S
Samenhang de omstandigheid dat of de wijze waarop verschillende zaken met elkaar in verband staan;
Schuur bijgebouw ten behoeve van opslag;
Situering plaats van een bouwwerk in zijn omgeving;
Straatbeeld beeld dat een straat oplevert;
Structuur rangschikken van elementen (stedenbouwkundige structuur: rangschikken van bouwwerken, wegen, waterlopen, e.d.);

U
Uitbouw aan het gebouw vastzittend bouwwerk dat rechtstreeks vanuit het gebouw toegankelijk is, en ten dienste daarvan functioneert;

V
Voorkant de voorgevel, het voorerf, het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde direct grenst aan de weg of openbaar groen;

W
Weg alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen of paden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten;

Z
Zijkant zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw;

6 Bronnen

6.1 Nota's

Welstandsnota 2004 Son en Breugel, Gemeente Son en Breugel, 27 mei 2004.

Welstandsnota Algemeen deel gemeente Laarbeek, Croonen Adviseurs, 20 januari 2010.

Welstand Nuenen. Gemeente Nuenen, september 2010.

Welstandsnota Groningen 2008 'Op weg naar vereenvoudigde welstand', Gemeente Groningen, 31 maart 2010.

Modelbouwverordening, Vereniging Nederlandse Gemeenten, wijzigingen 2010.

6.2 Literatuur

A.G.A. Nijmeijer, 'Het beeldkwaliteitplan: juridische integratie in het bestemmingsplan niet zonder problemen', *TBR* 2001, p. 1022.

A.G.A. Nijmeijer, *Welstandstoezicht juridisch getoetst* (diss. Universiteit Utrecht), Kampen: Kluwer 2002.

H.A.M. van der Wal, *Rechten en wetten in de bouw*, Groningen/Houten: Noordhoff Uitgevers 2010.

J.W. Zundert e.a., *Tekst & Commentaar, Ruimtelijk bestuursrecht*, Deventer: Kluwer 2008. (Geraadpleegd via Kluwerportal).

P.J.K. van Buuren e.a., *Hoofdpijnen ruimtelijk bestuursrecht*, Deventer: Kluwer 2009.

H. Barendregt e.a., *Handboek Wabo*, Den Haag: SDU Uitgevers 2011.

H. Barendregt e.a., *Handboek Bor – Mor*, Den Haag: SDU Uitgevers 2011.

Bijlage 1

Gebiedenmatrix

Gebiedenmatrix ruimtelijk kwaliteitsbeleid gemeente Son en Breugel				
bestemmingsplan	karakteristiek conform bestemmingsplan	deelgebied (zie kaart + nummers)	ontwikkelingstypologie	regels per gebiedscode
Sonniuspark	woningbouw rondom parkachtig ven/water			
	veelal breed opgezette groene straatprofielen			
	moderne en retro bouw			
	traditionele verkavelingen			
		De Hoven	projectmatig	Zie Beeldregieplan
		De Bosrand	individueel	Zie Beeldregieplan
		Rooiseweg	individueel	Zie Beeldregieplan
		De Brink	projectmatig per rij	Zie Beeldregieplan
	Zie voor nadere omschrijving van de karakteristiek: bestemmingsplan Sonniuspark: toelichting hoofdstuk 5, vanaf pagina 25			
Gentiaan	uitbreidingswijk uit 60er tot 90er jaren			
	groen opgezette wijkontsluitingsstructuur			
	wijk met groene randen (sportvelden, groenstructuur)			
	traditionele en experimentele verkavelingen			
		Eerste uitbreiding	projectmatig	A
		Woonerven	projectmatig	A
		Boswonen	individueel	C
		Latere uitbreiding	projectmatig	A
	Zie voor nadere omschrijving van de karakteristiek: bestemmingsplan Gentiaan: toelichting paragraaf 2.3, vanaf pagina 13		individueel	C
Son Midden	groene woonwijk tussen bos en beekdal			
	verdichting in het centrum			
	groene woonwijk met gehandhaafd bos/ven	t Harde Ven boswonen	individueel	C
		t Harde Ven woonbos	projectmatig	A
	groene woonwijk	Breeakker projectmatig gerealiseerd A	projectmatig	A
		Breeakker individuele woningbouw B (+ tandarts)	individueel	C
		Breeakker inbreiding jaren 80 C	projectmatig	A
		Breeakker boswonen D	projectmatig	B
		Breeakker clustersenioren woning E	projectmatig	A
		Breeakker aaneengebouwde woningen F	projectmatig	A
		Breeakker halfvrijstaande woningen G	projectmatig	A
	Breeakker vrijstaande woningen H	projectmatig	A	
	individuele bebouwing langs het lint	Historisch lint, o.a. Hendrik Veenemanstraat	individueel	B
				C
	inbreidingswijk 90er jaren, witte steen	Vijverpark	projectmatig	A
	Zie voor nadere omschrijving van de karakteristiek: bestemmingsplan Son Midden: toelichting paragraaf 2.3.3, vanaf pagina 17			
Son Zuid	groen deel van het dorp			
	Historische groenstructuren vormen de ruimtelijke dragers			
		Boswonen	individueel	C
		Zonhove	individueel en projectmatig	B
	uitbreidingswijk 90er jaren	t Zand	individueel	C
			projectmatig	A
	uitbreidingswijk 60er jaren, strokenverkavelingsstructuur	de Vloed	projectmatig	A
			individueel	C
	moderne en historische lintbebouwing	Nieuwstraat	projectmatig	B
			individueel	C
		projectmatig	A	
	Zie voor nadere omschrijving van de karakteristiek: bestemmingsplan Son Zuid: toelichting paragraaf 2.3, vanaf pagina 12	Oosten van Nieuwstraat	individueel	C
Son Centrum	doorgaande straten/lintbebouwing			
	onderling verbonden pleintjes/pleinen			
	in het hart, winkels met bovenwoningen			
	gebied in ontwikkeling			
		bv panden aan de oostzijde Nieuwstraat/Boslaan	individueel	C
	Zie voor nadere omschrijving van de karakteristiek: bestemmingsplan Son Centrum: toelichting paragraaf 2.3, vanaf pagina 13	bv Raadhuisplein	projectmatig	B
Breugel	historisch lint met doorzichten en langgevelboerderijen			
	groene woonwijken met veelal grondgebonden woningen			
	centrum dorp is parkachtig met afwijkende bebouwing			
		Historisch lint met aangrenzende uitbreidingen	individueel	C
		Uitbreiding achter het lint	projectmatig	A
	uitbreidingswijk 60er en 70er jaren	t Eigen	individueel	C
			projectmatig	A
		individueel Heemskerklaan	C	
		individueel Apollolaan	B	
		individueel	C	
	uitbreidingswijk 70er jaren	Parkzone met aangrenzende bebouwing	projectmatig	A
		Hoogstraat		
	Zie voor nadere omschrijving van de karakteristiek: bestemmingsplan Breugel: toelichting paragraaf 2.3, vanaf pagina 12			
Driehoek		Kanaalstraat/Eindhoveneweg e.o.	individueel	C
	Zie voor nadere omschrijving van de karakteristiek: bestemmingsplan Driehoek: toelichting paragraaf 2.3, vanaf pagina 23			
Ekkersrijt	bedrijvenpark met regio functie			
	zichtlocatie vanaf de snelweg			
	deelgebieden sterk in ontwikkeling			
		Ekkersrijt Sciencepark	individueel	
	Ekkersrijt West bedrijven park (Meubelplein)	individueel		
	Ekkersrijt Oost	individueel		
	Zie voor nadere omschrijving van de karakteristiek: bestemmingsplan Ekkersrijt: toelichting hoofdstuk 3, vanaf pagina 23			Zie criteria voor ruimtelijke kwaliteits- eisen Brainport avenue gebied Ekkersrijt
Buitengebied	heide ontginningen,	Sonniuswijk	individueel	C
	grote rechthoekige kavels, vooral ontwikkeld na 1950			
	clusters van boerderijen in landelijk gebied			
	veel langgevelboerderijen met grote schuren			
		Keske	individueel	C
		Driehoek	individueel	C
	Wolfswinkel	individueel	C	
	Stad van Gerwen	individueel	C	
	Olen	individueel	C	
	Zie voor nadere omschrijving van de karakteristiek: bestemmingsplan Buitengebied: toelichting hoofdstuk 2, vanaf pagina 9			
Sportterreinen		Sportpark Schuttersheide, Sportpark De Gentiaan Tennispark Europalaan, Tennispark Breugel, Korfbalsterrein Breugel, Handbalsterrein Breugel	individueel	C
Welstandsvrije gebieden				
Woonwagenvakken	n.v.t.	Gaskendonk, Bronlibel, Oranjetip, Eemshof	individueel	Welstandsvrij
Achterkanten van bouwwerken in het achterterfgebied als bedoeld in de Wabo	n.v.t.		Bij gebouwen, woningen of bedrijven	Welstandsvrij
alle gebouwen en bouwwerken die als vergunningvrij zijn aangeduid in de Wabo/Bor				Welstandsvrij

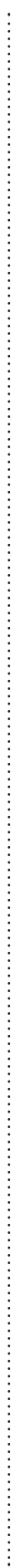
Bijlage 2

Criteria voor ruimtelijke kwaliteit in Brainport Avenue, deel Son en Breugel (industrieterrein Ekkersrijt)



Brainport Avenue

Criteria voor ruimtelijke kwaliteit



Brainport Avenue

Brainport Avenue, criteria voor ruimtelijke kwaliteit
is opgesteld in opdracht van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE)

Werkteam: Franca Claassen, Simon Dona, Wilco Otte, Casper Sluis, Enno Zuidema

ENNO ZUIDEMA STEDEBOUW

Schiedamsevest 93d Frijtumerweg 3
3012 BG Rotterdam 9884 TD Niehove
t 010 4048289 t 0594 507577
f 010 4048279 f 0594 500152

www.ezstedebouw.nl
mail@ezstedebouw.nl

Rotterdam, november 2010
© Enno Zuidema Stedebouw

Alles uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd
en/of openbaar gemaakt mits de bron wordt vermeld.



Samenwerkingsverband
Regio Eindhoven

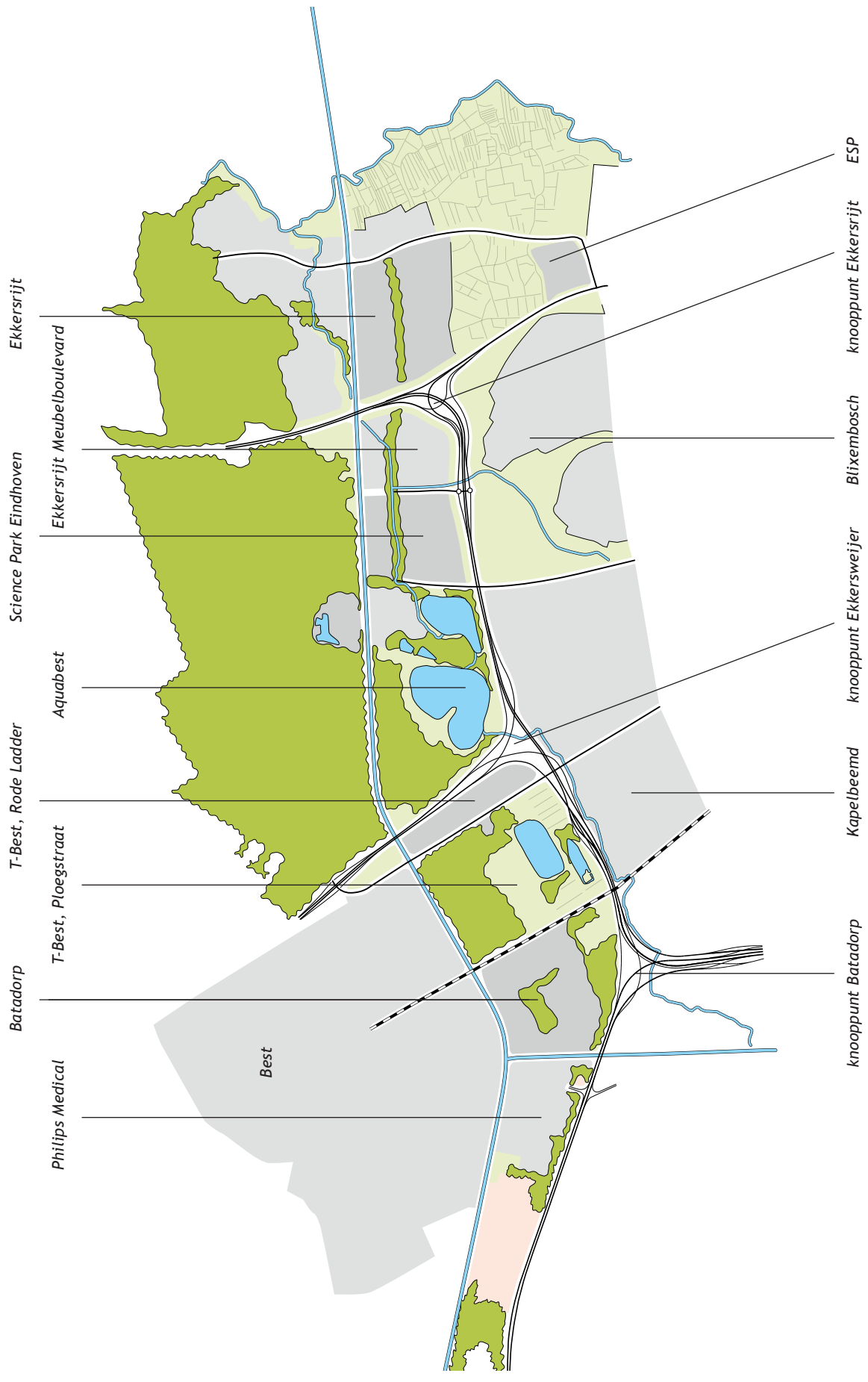


gemeente Eindhoven



GEMEENTE
SON EN BREUGEL





Deelgebied 'Mozaïek'

5.1 Opgeve

Deelgebied Mozaïek strekt zich uit in oost-westelijke richting aan de Noordzijde van de Brainport: vanaf de A58 via knooppunt Batadorp over de A2 ten zuiden van Best tot aan de A50 bij Knooppunt Ekkersrijt waar de John F. Kennedylaan de stad ontsluit op de Brainport Avenue. Knooppunt Ekkersweijer sluit de A2 uit de richting Den Bosch aan op de Brainport Avenue.

Het gebied kent een enorme diversiteit. Tussen snelweg en het Wilhelminakanaal liggen verschillende stedelijke ontwikkelingen uit uiteenlopende tijdsperiodes. Bebouwing heeft verschillende architectuur, korrelgrootte, oriëntatie, inrichting buitenruimte, etc... Infrastructuur, spoor en onderliggend wegennet, in noord-zuid richting verdelen de strook tussen snelweg en kanaal in vakken. Van samenhang is geen sprake. Ten zuiden van de snelweg liggen de bedrijventerreinen GDC en Kapelbeemd. Verderop, achter geluidswallen, de noordelijke woonwijk van Eindhoven (Blixembosch). Ten oosten van het nieuwe knooppunt Ekkersrijt (aansluiting op de A50 richting Nijmegen) liggen de werkgebieden

ESP, bedrijventerrein Ekkersrijt met het Betonson terrein en de 'Daf-parkeerplaats' / De Rooy Logistics. De laatste twee zijn zeer grootschalige, functionele gebieden met een laag inrichtingsniveau.

De entrees vanuit de drie richtingen Tilburg, Den Bosch en Nijmegen over respectievelijk de A58, de A2 en de A50 worden gemarkeerd door de overgang van bos naar open en stedelijk gebied. Vanaf de snelweg is het zicht op het stedelijke programma zeer beperkt. Met name aan de westzijde tot aan Sciencepark Eindhoven (van Philips Medical Systems, Bedrijventerrein Breeven (bij Batadorp), het gebied rondom de Ploegstraat genaamd 'Groene Vlinder', de A2 zone tot en met Aquabest / ontwikkellocatie Rode Ladder) is in de huidige situatie nauwelijks enige bebouwing vanaf de snelweg waar te nemen. Het Sciencepark, meubelplein Ekkersrijt en het bedrijventerrein aan de oostzijde van de A50 liggen daarentegen dicht tegen de snelweg. Dit zijn drie zeer verschillende terreinen.

Brainmarker

Brainmarker



De Brainport Avenue is, vanuit de infrastructuur gezien, in dit deelgebied erg complex. De opeenvolging van knooppunten en daarmee gepaard gaande weefvakken komt de overzichtelijkheid van het gebied niet ten goede. Zicht over de middenberm wordt vaak ontnomen door taluds, keerwanden en op- en afritten.

Een eenvoudige, leesbare inrichting van de omgeving is daarom vereist om zowel de complexiteit van de weg te compenseren als de verscheidenheid aan programma te binden.

Opgave

De kern van de opgave voor het deelgebied Mozaïek ligt in het definiëren van eenheden en het aanbrengen van samenhang. De basis voor het westelijke deel is bos. Daarin zijn vanaf de Brainport Avenue open ruimtes zichtbaar welke zicht geven op achtereenvolgens heide, de akkers van de Ploegstraat en de waterpartijen van Aquabest. In het bos liggen werklocaties. Bebouwing is daarvan slechts zichtbaar wanneer het boven de bomen uitsteekt. Hoogwaardige werklocaties zijn ook middels gaten in de bebossing en onder de bomen door zichtbaar. Gestreefd moet dan worden naar het zichtbaar maken van de plint van de bebouwing en de hoogwaardige inrichting van de openbare, of bedrijfs-, ruimten van de werklocaties.

5.2 Beleving

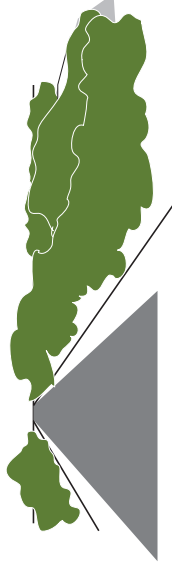
De criteria voor de beleving van het deelgebied Mozaïek zijn gericht op de volgende ervaringen:

- entrees uit de richtingen Tilburg (A58), Den Bosch (A2) en Nijmegen (A50) liggen in bosrijke omgeving alvorens uit te komen op de Brainport Avenue;
- de opeenvolging van infrastructurele knopen, weefvakken en viaducten geeft een onrustig beeld op de Brainport Avenue. Gestreefd moet worden naar grote landschappelijke eenheden die deze onrust compenseren en oriëntatie op de omgeving mogelijk maken;
- een beboste zone aan de noordzijde. Op enkele plekken is zicht in open plekken mogelijk. Deze zijn verschillend van functie en karakter;
- op enkele plekken steekt bebouwing boven de bomen uit;
- aan de oostzijde manifesteren Science Park Eindhoven, Meubelboulevard Ekkersrijt en bedrijventerrein Ekkersrijt zich aan de snelweg;
- de doorsnijdingen van het gebied, door kanaal, spoor of laan, zijn zichtbaar vanaf de Brainport Avenue;
- bedrijventerreinen aan de zuidzijde zijn afgeschermd met een ecologische zone en een bomenscherm (laan). De woonwijken van Eindhoven liggen achter aardewallen.

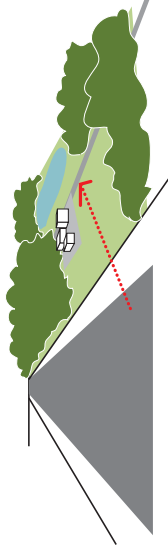


Beleving van het landschap

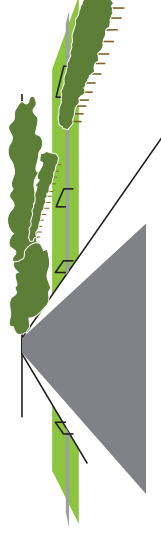
- Vanuit een dicht boslandschap komt men aan op de Brainport Avenue;



- Kamers in boslandschap: zicht op open gebied in het bos waarin karakter en functie van het gebied zichtbaar zijn (bv. Ploegstraat en Aquabest);



- Lijnen die het deelgebied in vlakken verdelen zijn beleefbaar vanaf snelweg door aanplanting lanen.



5.3 Ontwikkelingsperspectief

Het Mozatek kent verschillende ontwikkelingslocaties aan de snelweg.

Dat gaat over de volgende locaties:

- ESP: doorontwikkelen van hoogwaardige maakindustrie. Landschappelijke kwaliteiten van het achtergelegen Dommeldal inzetten om locatie een groene uitstraling te geven. Het gebied is representatief voor de Brainport en ligt aan een belangrijke stadsentree.
- Bedrijventerrein Ekkersrijt; aan de A50 zijn mogelijkheden voor het ontwikkelen van een zichtlocatie. Bij herontwikkeling dient een link te worden gelegd met de meubelboulevard; een verbinding voor langzaam verkeer (slow lane) in combinatie met een landschappelijke verbinding vanaf het Science Park tot in het middengebied. Betonson wordt beschouwd als onderdeel van bedrijventerrein Ekkersrijt.
- Meubelboulevard Ekkersrijt; verbeteren uitstraling aan de snelweg. Quality of life als thema van de meubelboulevard uitdragen.
- Science Park Eindhoven; versterken van de hightech uitstraling door selectie in bedrijven in de eerste zone aan de snelweg. De voorruimte tussen het Science Park en de snelweg dient te worden ingericht in het verlengde van de ecologische zone voor het GDC;

Bij Best gaat dat over in:

- T-Best, Rode Ladder: vanaf de A2 zicht op beboste geluidswal. Boven de bomen steekt bebouwing uit. Op een enkele plek steekt bebouwing door de bebossing heen. Zo ontstaan etalages aan de A2.
- T-Best , omgeving Ploegstraat: kamer in de bosstructuur. Vanaf de A2 is er zicht op en in deze kamer. Ontwikkelingen richten zich op landschappelijke kwaliteit. Inpassing van werklocaties alleen mogelijk als ook aan landschappelijke ontwikkelingen wordt voldaan om het karakter van het gebied te versterken. Het open gebied geeft ook zicht op de westzijde van de bebouwing in de Ladder aan de A2 richting Den Bosch. Deze zichtrelatie dient te worden behouden. Een terughoudende houding ten opzichte van ontwikkelingen in dit gebied is gewenst, de voorkeur gaat uit naar het concentreren van ontwikkelingen in de Ladder en herstructurering van Breeven / Batadorp.
- Kapelbeemd: bestaand regulier bedrijventerrein handhaven. Een goede, afschermdende rand maken aan de snelweg.
- Philips Medical Systems: gelegen achter een beboste rand aan de noord-westzijde van het deelgebied. Bestaande uitstraling van een bos dient gehandhaafd te blijven. Een accent boven de boomtoppen is gewenst om zodoende vanaf de snelweg een markering te maken van het begin van de Brainport. Het bestaande Philips Healthcare, met zijn landschappelijke campus inrichting, is leidend bij vernieuwingen en uitbreidingen.



Huidige situatie



Referentiebeeld

Bedrijventerrein Ekkersrijt

Algemene beschrijving

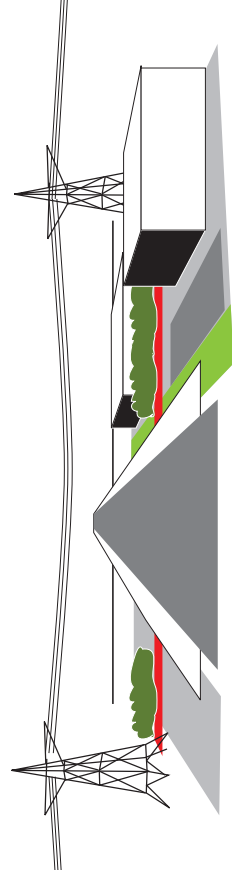
Huidige situatie: grote terreinen, extensief in gebruik. Betonopslag en parkeerplaats van vrachtauto's.

Daarachter een gemengd bedrijventerrein dat nauwelijks zichtbaar is vanaf de snelweg. Kleinschalig achterliggende natuur (dommeldal) niet zichtbaar.

Toekomstperspectief: beeldvorming vanaf de A50 en knooppunt verbeteren; markering van de Brainport kenmerken aan het knooppunt.

Waarde voor de beleving vanaf de Brainport Avenue: na transformatie: werken in een groene omgeving (potentiële hotspot), entree vanuit het noorden, markering knooppunt.

Bedrijventerrein Ekkersrijt is een optelsom van twee grote terreinen met buitenopslag (beton en vrachtauto's) en een gemengd bedrijventerrein van beperkte omvang. Aan de noordzijde wordt het terrein begrensd door het Wilhelminakanaal. Ten noorden van het kanaal liggen de bossen rondom Son. Na de aanleg van de A50 is het perspectief op het gebied drastisch gewijzigd: voorkant is achterkant geworden (N265) en andersom. Een ingreep om dit gebied 'Brainport proof' te maken is noodzakelijk. Vanuit de locatie bezien zijn die kansen overduidelijk aanwezig. Het terrein ligt aan één van de belangrijke entrees van de regio: A50. Het knooppunt verbindt de stadsstructuur, John F. Kennedylaan, met de Brainport Avenue. De landschappelijke kwaliteiten van de omgeving zijn hoog. De locatie ligt tussen het



kleinschalige landschap van het Dommeldal en de uitlopers van het Groene Woud rondom Son en Breugel. De toekomstige slowlane doorkruist het gebied en maakt, via de Herpenbeek, de verbinding tussen het Dommeldal en de meubelboulevard.

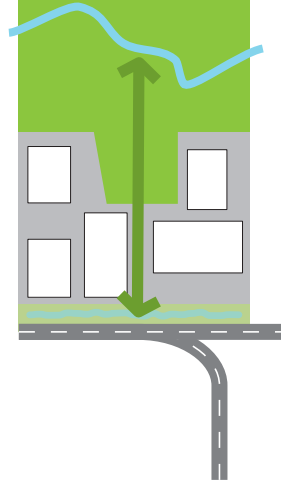
Oriëntatie bebouwing: Bebouwing is georiënteerd op de snelweg. Er is een voorruimte op het kavel mogelijk, hoogwaardig in te richten en te gebruiken als expositieruimte van activiteiten binnen het bedrijf.



Organisatie en parkeren: Uitgangspunt bij het opstellen van de structuur voor het terrein is het maken van verbindingen en zichten met en naar het Dommeldal. Dit is het belangrijkste structurerend element. Parkeren en buitenopslag is niet zichtbaar vanaf de A50.



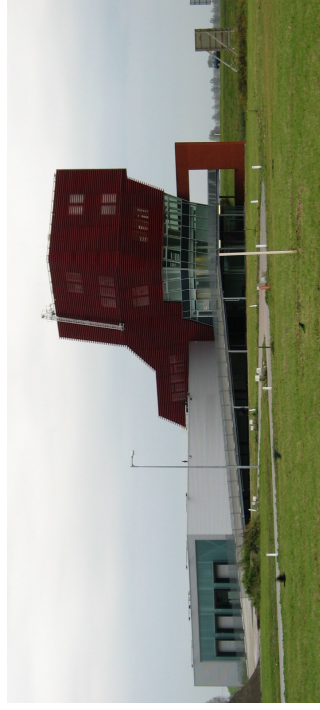
Inpassing in landschap/rand: De voorruimte tussen Bedrijventerrein Ekkersrijt en snelweg heeft ruimte voor waterberging en de inrichting sluit aan op de ecologische verbingszone Ekkersrijt. Er wordt een groenstructuur gerealiseerd die verbonden is met het Dommeldal. Die structuur is zichtbaar vanaf de A50 en het knooppunt. De Herpenbeek wordt ingezet als landschappelijk element waaromheen het terrein wordt georganiseerd.





Reclame: Reclame uitingen zijn onderdeel van de architectuur en/of staan boven op de bebouwing. Verlichting van de uiting zorgt voor een herkenbaar beeld, ook wanneer het donker is.

Architectuur: Gestreefd moet worden naar een evenwichtig beeld tussen bebouwing en omliggende natuur. Geen felle kleuren of pasteltinten. Materiaalgebruik richten op natuurlijke materialen en een samenhangend beeld aan de A50. Eén hoogbouw accent markeert de entree van de Brainport. De positie van dit accent wordt bepaald door een combinatie van de beleving vanaf het knooppunt (dynamisch perspectief) een koppeling met het Wilhelminakanaal als representatieve voorruimte en de markering voor de Brainport van de A50 uit noordelijke richting.



Referentiebeelden

Meubelboulevard Ekkersrijt

Algemene beschrijving

Huidige situatie: meubelboulevard: grote, gesloten, bebouwingselementen en veel parkeren in het zicht.

Toekomstperspectief: meubelboulevard handhaven; inzetten op kwalitatieve openbare ruimte verbonden met omgeving.

Waarde voor beleving vanaf de Brainport Avenue:

beperkt. Meubelboulevard Ekkersrijt is een terrein dat voorziet in een behoefte die niet specifiek is voor de Brainport Avenue.

Meubelboulevard Ekkersrijt is reeds gebouwd. De IKEA heeft onlangs een verbouwing ondergaan en 'beweegt' nu mee met de bocht van de afslag van de snelweg. De bijdrage van de meubelboulevard aan de uitstraling van de Brainport is minimaal. Het gebied wijkt daarin te veel af van de overige werklocaties. Gestreefd moet worden naar drie elementen:

1. De bebouwing is zo ontworpen dat het vanaf de Brainport Avenue zichtbaar is wat er in het gebouw gebeurt.
2. De inrichting van het terrein dient te worden verbeterd: parkeerruimte uit het straatbeeld halen en op enkele centrale plekken het terrein inrichten als groene verblijfsgebieden. De voorruimte aan de Brainport Avenue wordt in samenhang met de ecologische zone en de waterbergingsgebieden voor het Sciencepark ingericht.

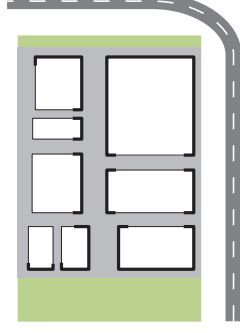


3. De meubelboulevard dient met groene lanen (waaronder de slowlane) verbonden te worden met de omgeving. De slowlane maakt waar mogelijk onderdeel uit van deze laanstructuur.

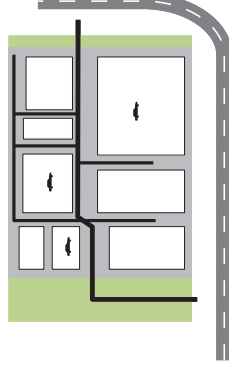
Het inzetten van licht en kunst bij het meubelplein is een middel om de plek te verbijzonderen.



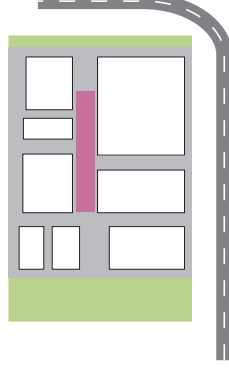
Oriëntatie bebouwing: Bebouwing is georiënteerd op de snelweg en heeft daar een 'etalage'. Daarnaast is bebouwing georiënteerd op de interne openbare ruimte van de meubelboulevard zelf. Gebouwen hebben een open karakter en geven uiting aan het motto quality of life.

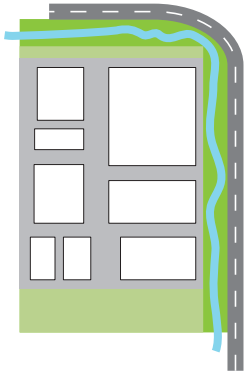


Organisatie en parkeren: Parkeren gebeurt bij voorkeur op het dak van de bebouwing of gebouwd. Innovatieve parkeeroplossingen dragen op deze locatie bij aan een duurzame uitstraling van het terrein.

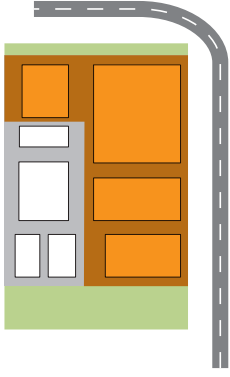


Niveau inrichting openbare ruimte: De inrichting van de openbare ruimte is functioneel met uitzondering van de route van de slowlane over het terrein. De slowlane heeft een laan beplanting. Gestreefd dient te worden naar een centrale verblijfsplek welke kwalitatief hoogwaardig is ingericht.

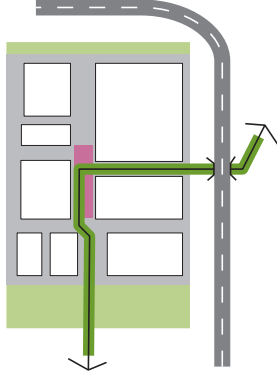




Inpassing in landschap/rand: De voorruimte tussen de meubelboulevard en snelweg heeft ruimte voor waterberging en de inrichting sluit aan op de ecologische verbindingszone Ekkersrijt.



Bouwhoogte en FSI: Bouwhoogte is minimaal 15 meter aan de snelweg. Het terrein heeft een FSI van minimaal 1,0.



Bereikbaarheid/toegankelijkheid: De slowlane loopt over het hart van de Meubelboulevard en verbindt het Science Park en Bedrijventerrein Ekkersrijt middels een onderdoorgang voor langzaam verkeer onder de snelweg door.

Reclame: Reclame uitingen zijn onderdeel van de architectuur.



Architectuur: Individuele gebouwen met een oriëntatie naar zowel de snelweg als het binnenterrein. Zorgvuldig vormgegeven gebouwen.



Referentiebeelden



Science Park

Algemene beschrijving

Huidige situatie: bestaand bedrijventerrein met solitaire bebouwing (werkvilla's)

Toekomstperspectief: versterken hightech karakter door een verbeterd inrichtingsplan.

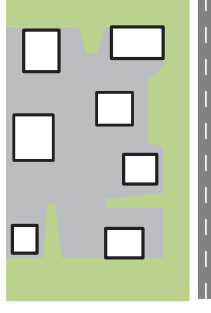
Waarde voor beleving vanaf de Brainport Avenue: hoogwaardige werkomgeving in een parkachtige omgeving.



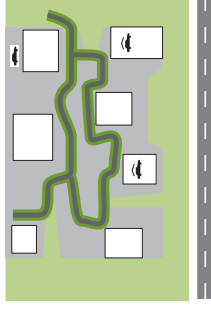
Het Science Park is een bestaand bedrijventerrein aan de noordzijde A58. Het terrein is een parkachtige omgeving met gebogen straten en losstaande bedrijfsbebouwing met omliggende tuinen. Ten behoeve van de zichtbaarheid is de beplanting laag. Alhoewel de naam anders doet vermoeden roept de uitstraling van het terrein niet bepaald associaties op met science. Daarvoor is de bebouwing niet uitgesproken genoeg, de beplanting te veel ingericht als een plantsoen en ontbreekt het aan een centrale (groene) ruimte. Bij herstructurering van het terrein zal gestreefd moeten worden naar een beeld dat past bij open innovatie en kennisuitwisseling. De slowlane is daarvoor een uitgelezen mogelijkheid: door het koppelen van openbare verblijfsplek(ken) aan deze structuur wordt het 'werken' verbonden met verblijf en met een structuur die de verbinding maakt naar de natuurlijke omgeving.

Het inrichten van de voorruimte als ecologische zone en waterberging kan een begin zijn van de transformatie. Het zorgt voor een natuurlijkere uitstraling van het terrein.

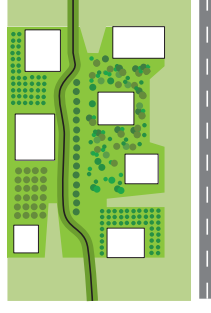
Oriëntatie bebouwing: Bebouwing aan de rand van het Science Park is georiënteerd op de snelweg en op de binnenruimte van het Science Park. Het zijn solitaire bebouwingsmassa's.

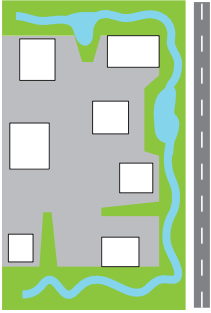


Organisatie en parkeren: Ontsluiting van het terrein gebeurt via slingerende lanen. Parkeerplaatsen zijn vanaf de snelweg niet zichtbaar. In de eerste lijn geniet het de voorkeur het parkeren inpandig (bovenop of onder het gebouw) op te lossen zodat ruime doorzichten vanaf de snelweg mogelijk zijn.

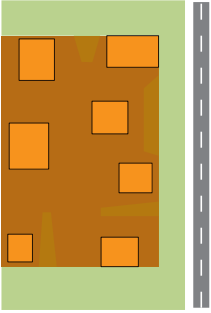


Niveau inrichting openbare ruimte: Terrein is hoogwaardig ingericht met een groene, duurzame uitstraling. Dat betekent ten opzichte van het huidige beeld dat er een nieuw beplantingsplan moet komen dat voorziet in grotere bomen.

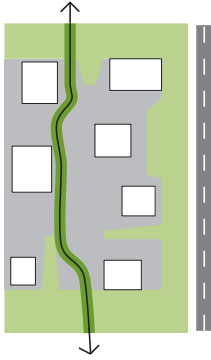




Inpassing in landschap/rand: De voorruimte tussen snelweg en Science Park is landschappelijk ingericht met ruimte voor waterberging. Inrichting sluit aan op de ecologische verbindingszone van de Ekkersrijt. Zichtbaarheid van bedrijven is een voorwaarde wat betekent dat de groenstrook geen hoog opgaande beplanting kent.



Bouwhoogte en FSI: Bouwhoogte is 9 tot 12 meter en FSI is passend bij een campus opzet. Dit betekent dat er een royale maat tussen de gebouwen moet zijn. De gebouwen vormen met de tussenruimte een groene en toegankelijk omgeving waarin de gebouwen landschappelijk ingepast zijn.



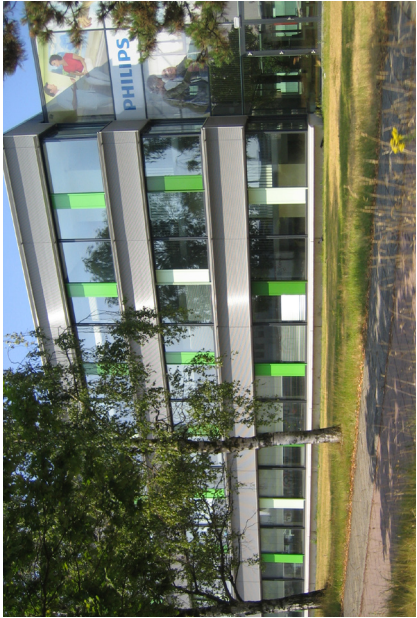
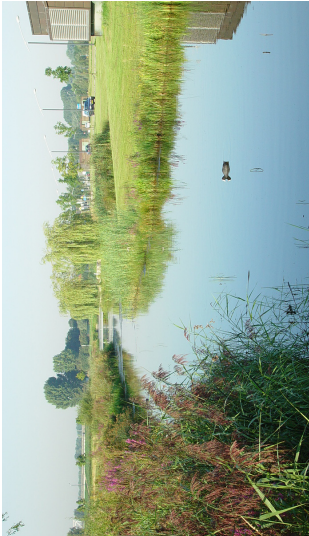
Bereikbaarheid/toegankelijkheid: Terrein is openbaar toegankelijk en wordt niet afgesloten. De slowlane loopt mogelijk over het hart van Science Park en vormt verbinding met Aquabest en Meubelboulevard. De slowlane is binnen het terrein een structurerend element: een nieuwe centrale groene ruimte is er aan gekoppeld. Indien het tracé van de slowlane elders wordt geprojecteerd blijft de ambitie om een ruimtelijke drager te introduceren op het Science Park gehandhaafd.

Reclame: Reclame uitingen zijn onderdeel van de architectuur. Terughoudend in het aantal uitingen en omvang van de reclame-uiting.



Architectuur: individuele alzijdige bebouwing in samenhang ontworpen met buitenruimte.

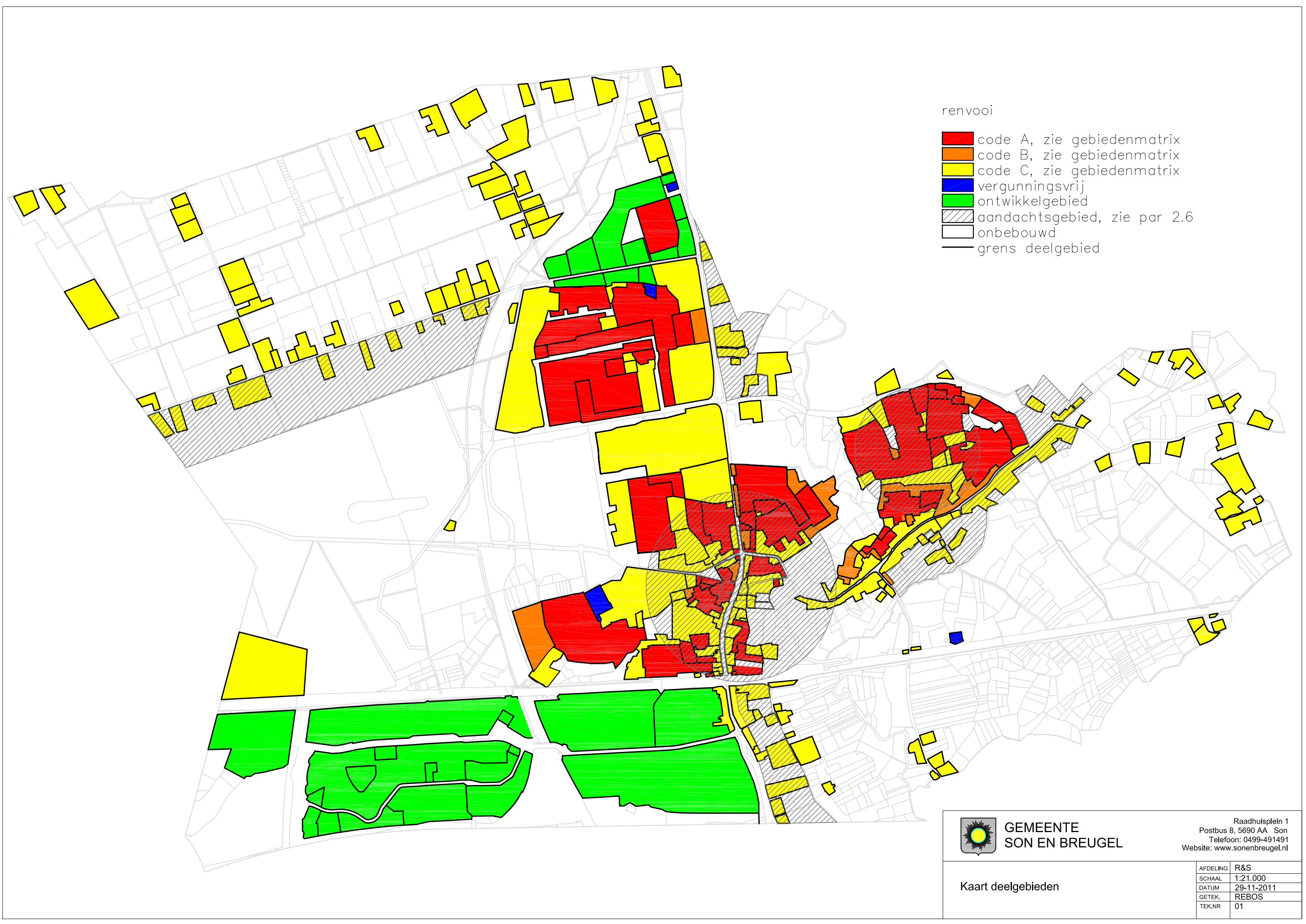
(huidige situatie)



Referentiebeelden

Bijlage 3

Kaart deelgebieden



renvooi

- code A, zie gebiedenmatrix
- code B, zie gebiedenmatrix
- code C, zie gebiedenmatrix
- vergunningsvrij
- ontwikkelgebied
- aandachtsgebied, zie par 2.6
- onbebouwd
- grens deelgebied



GEMEENTE
SON EN BREUGEL

Raadhuisplein 1
Postbus 8, 5690 AA Son
Telefoon: 0499-491491
Website: www.sonenbreugel.nl

Kaart deelgebieden

AFDELING	R&S
SCHAAL	1:21.000
DATUM	29-11-2011
GETEK.	REBOS
TEK.NR	01

Bijlage 4

Hoofdstuk 9 Bouwverordening gemeente Son en Breugel m.b.t. de welstandscommissie = ruimtelijk kwaliteitsteam (RKT)

Artikel 9.1 De advisering door het RKT

De advisering over de redelijke eisen van welstand is opgedragen aan het RKT. Deze adviseert over de welstandsaspecten van aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen. Het RKT baseert zijn advies op de in de door de gemeenteraad vastgestelde nota '**Mooi Son en Breugel: samen doen!**', aangeduide redelijke eisen van welstand in de vorm van ruimtelijke kwaliteitseisen.

Artikel 9.2 Ruimtelijk kwaliteitsteam (RKT)

Het RKT dient deskundig te zijn op het gebied van architectuur en ruimtelijke kwaliteit, dan wel cultuurhistorie. Voor de leden van het RKT wordt een plaatsvervanger aangewezen die hem/haar bij afwezigheid kan vervangen.

Het RKT is onafhankelijk ten opzichte van het gemeentebestuur.

Artikel 9.3 Benoeming en zittingsduur

1. het RKT wordt op voorstel van de burgemeester en wethouders benoemd en ontslagen door de gemeenteraad.
2. Het RKT kan ten hoogste voor een termijn van drie jaar worden benoemd. Het RKT eenmaal worden herbenoemd voor een periode van ten hoogste drie jaar. Hiervan kan alleen gemotiveerd worden afgeweken.
3. Het reglement van orde van het RKT bevat binnen het gestelde in de voorgaande leden, nadere benoemingsprocedures.

Artikel 9.4 Jaarlijkse verantwoording

Het RKT stelt jaarlijks een verslag op van zijn/haar werkzaamheden voor de gemeenteraad, waarin ten minste aan de orde komt:

- op welke wijze toepassing is gegeven aan de welstandseisen uit de nota 'Mooi Son en Breugel: samen doen!';
- de werkwijze van het RKT;
- de aard van de beoordeelde plannen;
- de bijzondere projecten.

Het RKT kan in zijn jaarverslag aanbevelingen doen ten aanzien van het gemeentelijk ruimtelijk kwaliteitsbeleid in het algemeen en de aanpassing van de gemeentelijke welstandsnota in het bijzonder.

Artikel 9.5 Termijn van advisering

1. Het RKT brengt het advies over de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen uit **binnen twee weken** nadat door of namens bevoegd gezag daarom is verzocht.
2. Het RKT brengt het **advies** over de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen, indien deze vergunning betrekking heeft op een deel van project of een gefaseerde aanvraag betreft, uit **binnen twee weken** nadat door of namens bevoegd gezag daarom is verzocht.
3. Het bevoegde gezag kan in het verzoek om advies het RKT een langere termijn dan genoemd in de bovengenoemde leden van dit artikel geven voor het uitbrengen van het welstandsadvies. Een langere termijn kan door burgemeester en wethouders worden gegeven indien de termijn van afdoening van de aanvraag is verlengd met

toepassing van artikel 3.9, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Artikel 9.6 Openbaarheid van vergaderen en mondelinge toelichting

1. De behandeling van bouwplannen door het RKT is openbaar. De agenda voor de vergadering van het RKT wordt tijdig bekendgemaakt in een van overheidswege uitgegeven blad of een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad, dan wel op een andere geschikte wijze. Indien het bevoegd gezag – al dan niet op verzoek van de aanvrager – een verzoek doet tot niet-openbare behandeling, dan dient het bevoegd gezag daaraan klemmende redenen op grond van artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur ten grondslag te leggen. De openbaarheid geldt zowel voor de beraadslagingen, de beoordeling als de adviezen.
2. Indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen hierom bij het indienen van de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen heeft verzocht, wordt deze door of namens het RKT in staat gesteld tot het geven van een toelichting op het bouwplan.
3. In het geval dat het bouwplan in de vergadering van het RKT wordt behandeld en een verzoek tot het geven van een toelichting is gedaan, dient de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een (mondelinge of schriftelijke) uitnodiging te ontvangen voor de vergadering van het RKT, waarin de aanvraag wordt behandeld.

Artikel 9.7 Afdoening bij mandaat

1. Het bevoegd gezag kan een team van meerdere ambtenaren, het ruimtelijk kwaliteitsteam, mandateren om het welstandsoordeel te geven over aanvragen om omgevingsvergunning voor het bouwen waarvoor in de welstandsnota toetsingscriteria zijn gegeven en waarvan de mening van het RKT als bekend mag worden verondersteld.
2. Plannen die van (een van de leden van) het ruimtelijk kwaliteitsteam geen positief advies krijgen, worden voorgelegd aan het RKT.
3. Ook indien er sprake is van een bijzondere situatie of gerede twijfel wordt het bouwplan teruggelegd bij het RKT.
4. De behandelingen van bouwplannen onder mandaat is openbaar. Indien het bevoegd gezag – al dan niet op verzoek van de aanvrager – een verzoek doet tot niet-openbare behandeling, dan dient het bevoegd gezag daaraan klemmende redenen op grond van artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur ten grondslag te leggen. De openbaarheid geldt zowel voor de beraadslagingen, de beoordeling als de adviezen.

Artikel 9.8 Vorm waarin het advies wordt uitgebracht

1. Het RKT adviseert unaniem en motiveert zijn/haar advies schriftelijk.
2. Zodra het advies wordt uitgebracht, wordt het door of namens burgemeester en wethouders gevoegd bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen.
3. Ingeval de mening van het RKT niet unaniem is heeft het lid dat stedenbouwkundige is een doorslaggevende stem.

Artikel 9.9 Uitsluiting van gebieden en categorieën bouwwerken

1. Indien de raad op grond van artikel 12 van de Woningwet het voornemen heeft een gebied van de gemeente of een categorie bouwwerken uit te sluiten van welstandstoezicht, neemt de raad het daartoe strekkende besluit niet dan nadat:
 - a. op het voornemen inspraak is verleend;
 - b. het advies van het RKT is ingewonnen.
2. De inspraak als bedoeld in het eerste lid vindt plaats op de wijze voorzien in de krachtens artikel 150 Gemeentewet vastgestelde verordening.

Reglement van orde van het RKT behorende bij hoofdstuk 9 van de bouwverordening gemeente Son en Breugel

Taakomschrijving RKT

1.1 Het RKT is belast met zowel wettelijk verplichte als niet wettelijk verplichte taken. De wettelijke taken van het RKT worden uitgevoerd op grond van de Woningwet. Het RKT is beleidsmatig gebonden aan het gemeentelijk welstandsbeleid, zoals dat is vastgelegd in de gemeentelijke welstandsnota onder de naam “**Mooi Son en Breugel; samen doen!**”.

1.2 Het RKT heeft de volgende wettelijke taken:

a. Toetsing van vergunningplichtige bouwwerken.

Het RKT is bevoegd om het bevoegd gezag te adviseren over de welstandsaspecten van aanvragen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

b. Jaarverslag RKT.

Het RKT legt de gemeenteraad eenmaal per jaar een verslag voor van de door hem/haar verrichte werkzaamheden. In het verslag zet het RKT tenminste uiteen op welke wijze hij/zij toepassing heeft gegeven aan de welstandscriteria.

1.3 Het RKT heeft, indien door de gemeente gewenst, de opdracht om naast de reguliere taken de volgende (niet wettelijk verplichte) taken uit te voeren.

a. Desgevraagd adviezen uitbrengen aan burgemeester en wethouders over de welstandsaspecten van in voorbereiding zijnde structuurplannen, bestemmingsplannen, beeldkwaliteitplannen, stedenbouwkundige plannen en andere relevante beleidsstukken.

b. Desgevraagd adviseren over stedenbouwkundige en architectonische ontwikkelingen die van belang zijn voor de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente.

c. Desgevraagd adviseren in het geval van excessen: buitensporigheden in het uiterlijk van bouwwerken die ook voor niet-deskundigen evident zijn.

d. Voorlichting inzake ruimtelijke kwaliteit aan de gemeenteraad, burgemeester en wethouders en burgers.

1. Benoeming en taakomschrijving RKT

2.1 Het RKT wordt benoemd voor een periode van drie jaar, met mogelijkheid van verlenging met nog eens drie jaar. Het RKT is onafhankelijk van het gemeentebestuur en de gemeentelijke organisatie. Het RKT is beleidsmatig gebonden aan het door de raad vastgestelde beleid.

2.2 Bij ziekte of afwezigheid wordt het RKT vervangen op de wijze door burgemeester en wethouders te bepalen.

2.3 Bij periodieke aftreding blijft het RKT zijn/haar functie vervullen, totdat in opvolging is voorzien.

2.4 Voorts eindigt het lidmaatschap van het RKT, wanneer omstandigheden, die tot benoeming hebben geleid, naar het oordeel van burgemeester en wethouders niet meer aanwezig zijn. Dit besluit wordt schriftelijk medegedeeld aan belanghebbende en de gemeenteraad.

2.5 Uit oogpunt van onafhankelijkheid mag het RKT zoveel mogelijk niet ondergeschikt zijn aan het gemeentebestuur of belangen in de gemeente hebben die gerelateerd zijn aan het welstandstoezicht.

2.6 Het RKT is verantwoordelijk voor het verloop van de vergadering en de algemene kwaliteit van de advisering

2.7 Het RKT wordt bijgestaan door een ambtelijke secretaris, die door burgemeester en wethouders is benoemd en deel uitmaakt van de Afdeling Veiligheid en Wijkbeheer. De secretaris heeft een belangrijke coördinerende, toelichtende en rapporterende taak. De secretaris ondersteunt het RKT, ontvangt de bezoekers, adviseert het RKT op het gebied

van gemeentelijk beleid, zorgt voor de agenda en de vergadernotulen, de administratieve verwerking van de adviezen en het verzamelen van gegevens voor het jaarverslag. De secretaris is tevens verantwoordelijk voor de digitale advisering van de welstandsadviezen, het samenstellen van het jaarverslag en het evalueren van het welstandsbeleid. Bij de behandeling van bouwplannen door het RKT is de secretaris als 'plantoelichter' aanwezig en informeert over alle relevante aspecten van het bouwplan.

2. Bepalingen met betrekking tot de openbaarheid en bekendmaking van vergaderingen

3.1 De vergaderingen van het RKT zijn openbaar.

3.2 Het RKT vergadert in het gemeentehuis (Europalaan 2) van de gemeente Son en Breugel.

3.3 De agenda voor de vergadering wordt bekend gemaakt via internet en/of een huis-aan-huisblad.

3. Vorm waarin het advies wordt uitgebracht

4.1 Het RKT adviseert en motiveert haar advies schriftelijk.

4.2 Het RKT brengt heldere en goed beargumenteerde adviezen uit aan het bevoegd gezag over de vraag 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, niet in strijd is met redelijke eisen van welstand' (artikel 12 lid 1 Woningwet). Dit wordt beoordeeld aan de hand van de criteria zoals opgenomen in de welstandsnota.

4.3 Een welstandsadvies kan de volgende uitkomsten hebben:

“Akkoord”

Het RKT is van oordeel dat het plan volgens de van toepassing zijnde welstandscriteria niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. Desgewenst motiveert het RKT haar advies schriftelijk.

“Akkoord, mits

Het RKT is van oordeel dat het plan op onderdelen niet voldoet aan de toetsingscriteria uit de welstandsnota, tenzij wordt voldaan aan de voorwaarden zoals het RKT die - verwijzend naar de welstandscriteria - heeft geformuleerd. Het RKT geeft nauwkeurig aan welke onderdelen van het plan gewijzigd moeten worden. De aanvrager krijgt vervolgens de gelegenheid zijn plan 1x aan te passen, voorzover de gemeente van oordeel is dat dit nog binnen de resterende vergunningtermijn kan worden gerealiseerd. B&W kan ook besluiten om de voorwaarden van het welstandsadvies op te nemen in de bouwvergunning.

“Niet akkoord”

Het RKT is van oordeel dat het bouwplan niet voldoet aan redelijke eisen van welstand. Een negatief welstandsadvies betekent dat een bouwplan ingrijpend moet worden gewijzigd. Adviseert het RKT 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. De aanvrager krijgt 1x de gelegenheid het plan aan te passen. Is het plan dan nog niet akkoord dan wordt de vergunning wegens strijd met welstand geweigerd.

“Aanhouden”

Het RKT kan het advies aanhouden – waarbij de Afdeling V en W aangeeft of en hoe lang dit mogelijk is binnen de resterende vergunningtermijn - wanneer meer informatie of een toelichting van de ontwerper noodzakelijk is.

4. Afwijken van het welstandsadvies en/of –criteria

5.1 Burgemeester en wethouders hebben de wettelijke mogelijkheid om ook op andere dan welstandsgronden af te wijken van een welstandsadvies. De redenen voor afwijking moeten bij de bekendmaking van het besluit worden vermeld.

4.2 Burgemeester en wethouders kunnen, eventueel op advies van het RKT, gemotiveerd (op welstandsgronden) afwijken van de criteria.

5. Vooroverleg

6.1 de gemeente biedt de aanvrager de mogelijkheid, om een nog niet formeel aangevraagd bouwplan door middel van een “conceptaanvraag” aan het RKT voor te laten leggen. Vooroverleg bij plannen in aangewezen ontwikkelgebieden (Sonniuspark en Ekkersrijt) is verplicht. Dit is niet het geval bij bouwplannen in beheergebieden.

Noot:

De mogelijkheid tot het indienen van bezwaar

Tegen het welstandsadvies op zichzelf kan niet afzonderlijk bezwaar worden gemaakt. Het gaat immers om een (deel)advies dat onderdeel is van het proces om te komen tot omgevingsvergunningverlening. Tegen het uiteindelijke besluit tot verlening van de omgevingsvergunning kunnen belanghebbenden op grond van de Algemene wet bestuursrecht wel bezwaar maken.

Het bezwaarschrift dient te worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders, het bestuursorgaan dat ook het primaire besluit (omgevingsvergunning) heeft genomen. De reclamant krijgt vervolgens een uitnodiging om zijn bezwaar mondeling toe te lichten in de commissie bezwaar- en beroepschriften.

De commissie adviseert het college in het kader van de heroverweging van de aangevochten beslissing. Het college neemt vervolgens een nieuw besluit (in heroverweging) naar aanleiding van het ingediende bezwaarschrift.

Bijlage 5

Wie toetst wat op grond waar van?

Type gebied	Wie	Wat	Hoe	Juridische status toetser
Beheergebied (= bestaand bebouwd gebied)	ambtenaar Bouwzaken	regelmatrix Welstands - beleid	bouwplan afhandelen	Mandaat van RKT
	Ruimtel. Kwaliteits - team	regelmatrix Welstands - beleid	advisering niet akkoord	formeel adviseur aan college
Ontwikkelingsgebied (= nog te bebouwen gebied)	Ruimtelijk kwaliteits - team (RKT)	programma van eisen	college/raadsvoorstel	formeel adviseur van college
	Stedenbouwkundige	stedenbouwkundig - en/of beeldkwaliteitsplan	concept SP/BKP voorleggen	extern adviseur
	Supervisor	beeldkwaliteitsplan	begeleiding + advisering bouwplan	bouwplanbegeleider, extern adviseur
	Ambtenaar Bouwzaken	advies van supervisor	bouwplan afhandelen	mandaat RKT
Aandachtsgebied (= bestaand bebouwd gebied herstructure - ren)	Ruimtel. kwal. team	voorbereiding, programma van eisen	Collegevoorstel	formeel adviseur aan college
	college van B en W	maken keuze voor beheergebied of ontwikkelingsgebied	besluit nemen	Uitwerking volgens beheer - ontwikkelingsgebied
Ekkersrijt	Ruimtelijk kwaliteits - team	criteria ruimtelijke kwaliteit Brainport Avenue voor Son en Br.	advisering wel/niet akkoord	formeel adviseur aan college
	Ambtenaar Bouwzaken	advies van RKT	bouwplan afhandelen	mandaat RKT

Bijlage 6 Bestaande regelgeving welstand Son en Breugel 2011

	Naam regelgeving	Vastgesteld op	Geldig tot	Welk gebied?	Wie toetst?	Mandaat?	Uitwerking van?
1	Welstandsnota Son en Breugel	27-05-2004, 29-11-2007	Heden	Gehele gemeente	Welstandscom- missie	Kleine plannen die kunnen worden getoetst aan de sneltoets- criteria 2008	Wettelijke plicht artikel 12 Woningwet
1a	- t.b.v. Buitengebied	27-05-2004	Heden	Buitengebied	Welstandscom- missie		
1b	- t.b.v. Ekkersrijt	27-05-2004	Heden	Ekkersrijt	Welstandscom- missie		Masterplan Ekkersrijt / BKP Multimediapark
1c	- t.b.v. Son en Breugel	27-05-2004	Heden	Centrum Son en Breugel	Welstandscom- missie		BKP Son, Masterplan 't Zand, BKP Vijverpark, BKP H. Veenemanstraat
2	Reclame- en gevelbeleid centrum Son Reclamebeleid	11-2005 en 13-01-2009 Wijzig. 2008	Heden Heden	Centrum Son Overige deel S+B	Welstandscom- missie Welstandscom- missie		Welstandsnota Welstandsnota
3	Beeldregieplan Sonniuspark	31-01-2008	Heden	Sonniuspark	Supervisor (alleen voor projectmatige bouw) + Welstandscom- missie		Masterplan Sonniusdriehoek
4	Beeldkwaliteit- plan Multimedia- park	Onbekend (maar wel voor de welstandsno- ta van 2004)	Heden	Sciencepark op bedrijventerrein Ekkersrijt	Welstandscom- missie		Onbekend
5	Beeldkwaliteit- plan H. Veene-	27-11-2003 nader uitge- werkt	Heden	Noordelijk deel H. Veenemanstraat	Welstandscom- missie (bij bestaande		Onbekend

	manstraat	vastgesteld 09-03-2004			plannen) + supervisor (bij nieuwe plan)		
6	Beeldkwaliteit- plan Son Traverse e.o.	25-11-1999	Heden	H. Veeneman- straat tot Kanaalstraat en centrum	Supervisor (alleen niet bij kleine pannen, dan een aanspreekpunt binnen de gemeente) + Welstandscom- missie		Herinrichtingsplan Traverse Son en Breugel, bestemmingsplan Traverse e.o.
7	Masterplan 't Zand	27-02-1997	Heden	't Zand	Supervisor (in beginsel) eventueel later Welstandscom- missie		Onbekend
8	Beeldkwaliteitpla n bedrijventerrein Ekkersrijt	Nog niet vastgesteld 2011?	n.v.t	Bedrijventerrein Ekkersrijt	Welstandscom- missie (voor bestaande plannen), voor nieuwe plannen		Masterplan Ekkersrijt, hoogteaccenten Ekkersrijt (Brainport Avenue 2009)
9	Criteria ruimtelijke kwaliteit Brainport Avenue	26-11-2010 17-12-2010	Visie tot 2040	Valt onder deelgebied de Mozaïk (dit is Ekkersrijt) als- medereclamebe- leid	Kwaliteitsteam		Door kabinet aangemerkt als sleutelgebied nationale economie "Kennis- en innovatieregio"
10	Beeldkwaliteit- plan Vijverpark	06-1991	Heden	Gebied begrensd door Europalaan, Eekhoornlaan, H. Veenemanstraat en Boslaan	Supervisor (concrete toetsing) + Welstandscom missie (finale toetsing)		Onbekend
11	Monumentenver- ordening 1991	11-06-1991	Heden	Monumenten gehele gemeente Son en Breugel	Monumenten- commissie		Artikel 12 en 15 Monumentenwet 1988

Bijlage 7 Het Ruimtelijk kwaliteitsteam gemeente Son en Breugel

deskundigheid	wat	intern/ extern
Stedenbouwkundige/planning	ruimtelijke kwaliteit openbare ruimte gemeente/ Sonnius-park	Intern/ intern
Architectuur	kwaliteit ontwerp	extern
Projectleiders Ruimtelijke ordening	projectleiding + procedure bestemmingsplannen	intern
Duurzaamheid	duurzaam bouwen	intern
Economie	belang bedrijvigheid	intern
Supervisie architectuur	toetsing beeldkwaliteit	extern
Monumenten	monumentenbeleid, archeologie	extern
ambtenaren Bouwzaken	begeleiding bouwplannen, bouwtechniek, toets welstand in beheergebieden	intern

toelichting:

In **ontwikkelgebieden** wordt naar behoefte gebruik gemaakt van meer of minder leden uit het RKT.

In **beheergebieden** is een lid van het RKT (stedenbouwkundige/architect) vaste deelnemer aan de toets van bouwplannen door de ambtenaren Bouwzaken.

Bijlage 8 Ingetrokken welstandsbeleid en beeldkwaliteitplannen van toepassing in beheergebieden

Ingetrokken welstandsbeleid

	Naam regelgeving	Vastgesteld op	Geldig tot	Welk gebied?	Wie toetst?	Mandaat?	Uitwerking van?
1	Welstandsnota Son en Breugel	27-05-2004, 29-11-2007	Heden	Gehele gemeente	Welstandscommissie	Kleine plannen die kunnen worden getoetst aan de sneltoets-criteria 2008	Wettelijke plicht artikel 12 Woningwet
1a	- t.b.v. Buitengebied	27-05-2004	Heden	Buitengebied	Welstandscommissie		
1b	- t.b.v. Ekkersrijt	27-05-2004	Heden	Ekkersrijt	Welstandscommissie		Masterplan Ekkersrijt / BKP Multimediapark
1c	- t.b.v. Son en Breugel	27-05-2004	Heden	Centrum Son en Breugel	Welstandscommissie		BKP Son, Masterplan 't Zand, BKP Vijverpark, BKP H. Veenemanstraat

Beeldkwaliteitplannen van toepassing in beheergebieden (Onderstaande beeldkwaliteitsplannen zijn niet meer van toepassing in beheergebieden, getoetst moet worden aan de regel-/gebiedenmatrix)

	Naam regelgeving	Vastgesteld op	Geldig tot	Welk gebied?	Wie toetst?	Mandaat?	Uitwerking van?
1	Beeldkwaliteitplan Multimedia-park	Onbekend (maar wel voor de welstandsnota van 2004)	Heden	Sciencepark op bedrijventerrein Ekkersrijt	Welstandscommissie		Onbekend
2	Beeldkwaliteitplan H. Veenemanstraat	27-11-2003 nader uitgewerkt vastgesteld 09-03-2004	Heden	Noordelijk deel H. Veenemanstraat	Welstandscommissie (bij bestaande plannen) + supervisor (bij nieuwe plan)		Onbekend

3	Beeldkwaliteit- plan Son Traverse e.o.	25-11-1999	Heden	H. Veeneman- straat tot Kanaalstraat en centrum	Supervisor (alleen niet bij kleine pannen, dan een aanspreekpunt binnen de gemeente) + Welstandscom- missie		Herinrichtingsplan Traverse Son en Breugel, bestemmingsplan Traverse e.o.
4	Masterplan 't Zand	27-02-1997	Heden	't Zand	Supervisor (in beginsel) eventueel later Welstandscom- missie		Onbekend
5	Beeldkwaliteit- plan Vijverpark	06-1991	Heden	Gebied begrensd door Europalaan, Eekhoornlaan, H. Veenemanstraat en Boslaan	Supervisor (concrete toetsing) + Welstandscom missie (finale toetsing)		Onbekend