

GEMEENTE OOSTERHOUT

WELSTANDSNOTA 2016

Inhoud

1.	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Het nieuwe welstandsbeleid en de nieuwe welstandsnota	3
1.3	Kaart	4
1.4	Leeswijzer	4
1.5	Overzicht	4
2.	WELSTANDSCRITERIA MONUMENTEN	6
2.1	Algemeen	6
2.2	Welstandscriteria monumenten	6
2.3	Reclame op, aan en bij monumenten	8
3.	BESCHERMDE STADS- EN DORPSGEZICHTEN	9
3.1	Algemeen	9
3.2	Beschermde dorpsgezicht Den Hout	9
3.3	Beschermde stadsgezicht De Heilige Driehoek	12
3.4	Beschermde stadsgezicht Heuvel e.o.	15
4.	DE CONTREIE	21
5.	EXCESSENREGELING	22
5.1	Algemeen	22
5.2	De excessenregeling	22
5.2.1	Een bouwwerk (of een gedeelte daarvan) verkeert in een extreme staat van verwaarlozing/ ernstig achterstallig onderhoud	23
5.2.2	Verstoring samenhang straatbeeld	24
5.2.3	Afsluiten voor omgeving	25
5.2.4	Laagwaardig materiaalgebruik	26
5.2.5	Architectonische bijzonderheden	27

Bijlagen bij deze nota:

- bijlage 1: Overzichtskaart bij de Welstandsnota 2016*
bijlage 2: Beeldregieplan de Contreie

GEMEENTE OOSTERHOUT

WELSTANDSNOTA 2016

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op 22 september 2015 heeft de raad van de gemeente Oosterhout besloten om welstand af te schaffen (op de monumenten, de beschermde stads- en dorpsgezichten en het gebied de Contreie na) en in de welstandsvrije stad een excessenregeling te hanteren. In een welstandsvrije stad gelden geen welstandscriteria meer en kan alleen terug gevallen worden op een excessenregeling.

Overigens blijft het raadzaam om voor zowel vergunningplichtige als vergunningsvrije bouwwerken het bouwplan af te stemmen met de bureaus en op de kenmerken van de omgeving. Bij twijfel of iets vergunningplichtig of vergunningvrij is, kan men het beste de vergunningcheck uitvoeren op het omgevingsloket¹. Als men toch wil dat de gemeente beoordeelt of er vergunningplicht is, is het verstandig om een vooroverlegaanvraag in te dienen via het omgevingsloket.

1.2 Het nieuwe welstandsbeleid en de nieuwe welstandsnota

Na een experiment met welstandsvrij bouwen heeft de gemeenteraad van Oosterhout besloten om de gemeente (grotendeels) welstandsvrij te maken. Naar het oordeel van de raad werden burgers regelmatig geconfronteerd met de beperkingen van welstand. De raad wenst een modern welstandsbeleid. Daarbij is wel aangegeven dat een excessenregeling van kracht moet blijven. Het nieuwe welstandsbeleid houdt dus een overgang in van toetsing vooraf naar aanpak van evidente overschrijding van de algemene normen achteraf. In beginsel past dit in het handhavingsbeleid van de gemeente².

Het nieuwe welstandsbeleid zorgt ervoor dat voor de meerderheid van de bouwwerken niet langer een advies van een welstandscommissie nodig is. Dat betekent niet dat de ruimtelijke kwaliteit verloren hoeft te gaan. De burger of ondernemer krijgt de vrijheid en de verantwoordelijkheid het gebouwde van een goede kwaliteit te voorzien, passend in en afgestemd op de omgeving.

De afschaffing van welstandsbeoordeling van bouwplannen geldt niet voor beschermde monumenten en voor bebouwing binnen de beschermde stads- en dorpsgezichten, omdat hier van rechtswege en/of uit oogpunt van cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit, extra eisen worden gesteld aan de op te richten bebouwing.

Verder geldt de afschaffing niet voor de woonwijk de Contreie, omdat het positieve imago van deze wijk, die vol in ontwikkeling is, vastgehouden moet worden. Er moet worden voortgebouwd op het succes van de wijk. Het is van groot belang dat het beeldregieplan van de wijk blijft bestaan en dat het voor de

¹ www.omgevingsloket.nl

² Gemeente Oosterhout: Beleidsplan Fysieke Leefomgeving 2015-2018.

Contreie ingestelde kwaliteitsteam als zodanig blijft functioneren tot het moment dat de gehele wijk gerealiseerd is.

De gemeenteraad heeft daarnaast besloten om de welstandsnota te actualiseren en te vereenvoudigen. Deze nieuwe, sterk vereenvoudigde welstandsnota omvat de volgende aspecten:

1. de welstandscriteria voor monumenten;
2. de welstandscriteria voor de beschermde stads- en dorpsgezichten;
3. het beeldregieplan voor de Contreie dat zal worden gekoppeld aan de welstandsnota;
4. Voor alle overige gebieden (inclusief de gebieden waar een beeldkwaliteitsplan of -regieplan voor is vastgesteld door de raad) zal de excessenregeling inzichtelijk worden gemaakt en aangepast in het verlengde van het raadsbesluit.

1.3 Kaart

Bij deze nota behoort een kaart, waarop de relevante gebieden zijn aangegeven. Deze kaart bevat de begrenzingen van de beschermde dorpsgezichten, de monumenten en de begrenzing van het gebied De Contreie. In de overige gebieden is de excessenregeling van kracht.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 zijn de welstandscriteria voor monumenten samengevat. In hoofdstuk 3 zijn de welstandscriteria voor de drie beschermde stads- en dorpsgezichten beschreven. In hoofdstuk 4 is verwezen naar het beeldregieplan van het gebied De Contreie, waarvan de welstandscriteria geldig blijven totdat de wijk is afgebouwd. In hoofdstuk 5 is de excessenregeling beschreven en nader uitgewerkt, waarmee in de toekomst onaanvaardbare excessen kunnen worden tegengegaan.

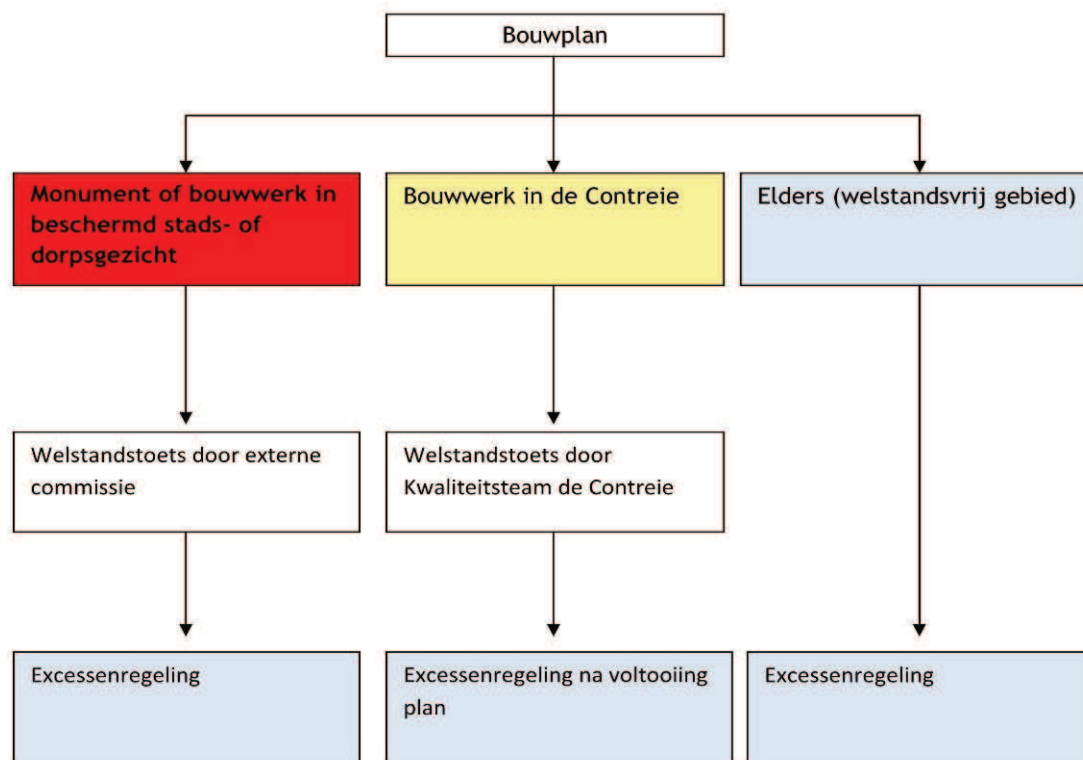
1.5 Overzicht

De navolgende tabel en stroomschema geven de wijzigingen van het welstandsbeleid weer die in bovenstaande punten ad1 t/m ad4 zijn toegelicht. In het schema is af te lezen wanneer een bouwplan vooraf getoetst wordt aan de welstandscriteria alvorens het bouwwerk gebouwd mag worden. Ook is te zien wanneer het bouwplan (eenmaal uitgevoerd en gereedgekomen), achteraf kan worden getoetst aan (welstands)criteria via de zgn. excessenregeling.

Gebieden	Welstandsgebied Monumenten en Beschermde stads- en Dorpsgezichten	Welstandsgebied Contreie	Welstandsvrij
Welstandtoezicht	alle bouwwerken	nieuwbouw	geen
Welstandscriteria / toets	hoofd-, deel- en detailspecten van gebiedscriteria en/of algemene criteria	Beeldregieplan de Contreie	geen
Advisering door	Externe commissie *)	Kwaliteitsteam de Contreie	Externe commissie *)
Welstandsvrij	nee	veel voorkomende kleine bouwwerken volgens wetgeving welstandsvrij	alles
Excessenregeling	ja	Ja, na realisatie nieuwbouw	ja

*) bij besluit van 22 september 2015 is de stichting Dorp, Stad en Land benoemd tot externe commissie.

Afbeelding 1 - Tabel verschillende welstandsgebieden; de kleuren komen in deze nota en op de bijbehorende kaart telkens terug



Afbeelding 2 - Stroomschema welstandsbeoordeling en excessenregeling gemeente Oosterhout.

2. WELSTANDSCRITERIA MONUMENTEN

2.1 Algemeen

De gemeente Oosterhout heeft een rijke historie en als gevolg daarvan zijn er in de gemeente vele rijks- en gemeentelijke monumenten aanwezig. Het betreft gebouwen en bouwwerken die van algemeen belang zijn vanwege hun schoonheid, betekenis voor de wetenschap en/of cultuurhistorische waarde. Voor het verbouwen of wijzigen van monumenten is een vergunning vereist³.

Verbouw/restauratieplannen van gemeentelijke- en rijksmonumenten worden zowel op cultuurhistorische, als op welstandsaspecten beoordeeld. Beoordeling van de cultuurhistorische aspecten van een bouwplan voor een rijksmonument gebeurt op basis van de Erfgoedwet en inschrijving op de rijksmonumentenlijst. Beoordeling van de cultuurhistorische aspecten van een bouwplan voor een gemeentelijk monument gebeurt op basis van de Erfgoedverordening Oosterhout 2015 en inschrijving op de gemeentelijke monumentenlijst. Beoordeling van de welstandsaspecten van een bouwplan voor beide categorieën gebeurt op basis van het raadsbesluit ten aanzien van de welstandsbeoordeling.

In beide soorten adviezen zal worden ingegaan op vormgevingsaspecten. Een integrale benadering levert in die gevallen zowel procedureel als inhoudelijk een meerwaarde op.

De gemeente heeft de integrale advisering voor welstand en monumentenzorg op de volgende wijze georganiseerd: Bij aanvragen die betrekking hebben op de verbouwing of restauratie van gemeentelijke of rijksmonumenten wordt advies gevraagd van een externe adviseur die zowel deskundigheid heeft op het gebied van monumenten, als op het gebied van welstand. Er wordt één advies uitgebracht dat beide aspecten omvat.

Voor bouwplannen op, aan of nabij monumenten vormt een redengevende omschrijving van het monument het belangrijkste welstandscriterium. Indien de redengevende omschrijving ontbreekt of dusdanig weinig informatie bevat dat daarvan niet uitgegaan kan worden, is het noodzakelijk dat een bouwhistorische verkenning met waardestelling wordt uitgevoerd. Monumenten vormen niet zelden een uitzondering in hun omgeving. Ze hebben vaak specifieke vorm- en stijlkenmerken, die afwijken van de gebiedskarakteristiek.

2.2 Welstandscriteria monumenten

De algemene uitgangspunten bij de beoordeling van de welstandsaspecten van een monument zijn:

- Een bouwplan aan een monument vraagt om een **individuele aanpak**. Elk monument heeft zijn eigen, unieke kenmerken. Alleen als er een goed beeld bestaat van de aspecten die juist dat monument waardevol maken, kan bij plannen het benodigde maatwerk worden geleverd. Bij de beoordeling van plannen wordt getoetst of de monumentale aspecten van het pand of object voldoende worden gerespecteerd.

³ Gemeente Oosterhout: Erfgoedverordening Oosterhout 2015.

- **Het monument is uitgangspunt.** Niet elke functie past in elk monument. De aard en structuur van het monument kan een nieuw gebruik beperken. Bij wijzigingen draait het steeds om het vinden van een goede balans tussen de wensen van de gebruiker en de mogelijkheden die het monument biedt. Elke ingreep wordt gemotiveerd door een zorgvuldige afweging.
- **De bouw- en gebruiksgeschiedenis** zijn van belang bij een monument. Een monument ontleent veelal zijn waarde aan de bouwgeschiedenis. Latere wijzigingen of toevoegingen kunnen van groot belang zijn omdat de bouwgeschiedenis van een gebouw daaraan afleesbaar is.
- Behoud van het aanwezige **historisch materiaal** heeft de voorkeur boven nieuw materiaal of hergebruik van materiaal van elders. Constructie, materiaal, afwerking en detail bepalen de fysieke ouderdom van het monument en zijn essentieel voor de monumentale waarde en voor het uiterlijk van het monument.
- Er dient een **relatie** te zijn **tussen vorm, gebruik en constructie**. Van een monument dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat de verschijningsvorm een relatie heeft met het gebruik ervan en de wijze waarop het gemaakt is, terwijl de vormgeving daarnaast ook zijn eigen samenhang en logica heeft. Hoewel het welstandstoezicht slechts is gericht op de uiterlijke verschijningsvorm, kan de vorm van het bouwwerk niet los worden gedacht van de eisen vanuit het gebruik en de mogelijkheden die materialen en technieken bieden om een doelmatige constructie te maken.
- De (historische) **relatie tussen bouwwerk en omgeving** blijft in stand of wordt verbeterd. Van een monument dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte.
- Er is een **evenwicht tussen helderheid en complexiteit**. Van een monument dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat de historische structuur die is aangebracht in het beeld behouden blijft of hersteld wordt, zonder dat de aantrekkingskracht verloren gaat. Een belangrijke eis die aan het uiterlijk van een monumentaal gebouw mag worden gesteld is dat er structuur wordt aangebracht in het beeld, voor zover dit past in het historisch karakter van het gebouw. Een heldere structuur biedt houvast voor de waarneming en is bepalend voor het beeld dat men vasthoudt van een gebouw. Symmetrie, ritme, herkenbare maatreeksen en materialen maken het voor de gemiddelde waarnemer mogelijk de grote hoeveelheid visuele informatie die de gebouwde omgeving geeft, te reduceren tot een bevattelijk beeld.
- **Schaal en maatverhoudingen** blijven behouden. Van een monument dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat een samenhangend stelsel van maatverhoudingen behouden blijft of terug wordt gebracht, dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.
- **Zonneschermen aan voorgevels** zijn toegestaan zolang ze passen in de historische structuur van de gevel, in relatie tot raamverdeling, herkenbare gevelhoogten en traveeënverdeling en ze geen onherstelbare schade toebrengen aan het historisch materiaal.

- **Materiaal, textuur, kleur en licht** ondersteunen het karakter van het gebouw. Van een monument dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat materiaal, textuur, kleur en licht het karakter van het bouwwerk zelf ondersteunen en de ruimtelijke samenhang met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan duidelijk maken.

2.3 Reclame op, aan en bij monumenten

Om een harmonie met de aanwezige cultuurhistorische waarden te bereiken dienen reclame-uitingen in zijn algemeenheid gekenmerkt te worden door een gebruik van traditionele middelen, materialen, vormen en kleuren en afgestemd te zijn op het pand.

Voorbeelden van traditionele middelen zijn het uithangbord en het beletteren van kroonlijsten of luifels boven entree of etalage-partijen. Uiteraard is het van groot belang dat de reclameaanduiding op harmonieuze manier opgenomen wordt in de architectuur van het pand of zelfs daartoe bijdraagt. Felle kleuren, grote ongelede vlakken met reclameboodschappen evenals lichtbakken zijn storend doordat zij onvoldoende passen in de traditionele karakteristiek. Het aanlichten van losse letters op gevel of luifel biedt een goed alternatief voor lichtbakken.

Voor de reclame-uitingen op, aan en bij monumenten gelden de volgende voorwaarden:

- reclame-uitingen mogen uitsluitend op zodanige wijze worden aangebracht, dat er geen onherstelbare schade wordt veroorzaakt aan het historisch materiaal van het monument (vastzetten in de voegen in plaats van in de steen);
- Géén lichtbakken tegen de gevel zijn toegestaan, met uitzondering van monumenten in centrumgebieden waar maximaal één lichtbak van maximaal 0,50 m² per 10 m gevelbreedte mag worden aangebracht;
- Gestreefd dient te worden naar onverlichte uithangborden dwars op de gevel (maximaal 2 per monument);
- De maatvoering en plaatsing van -al dan niet aangelichte- objecten dient extra kritisch afgezet te worden tegen de structuur van de gevel;
- De dikte van zowel het vlak tegen de gevel als het haaks op de gevel geplaatste object mag maximaal 5 cm bedragen;
- Eventuele aanlichtings-armaturen dienen qua afmetingen maximaal ondergeschikt te zijn en dienen onopvallend qua kleurstelling te zijn;
- Waar mogelijk dient een reclamevoering met 'open' belettering te worden toegepast.
- Banieren zijn toegestaan dwars op de gevel met een breedte van maximaal 40 cm en een hoogte gelijk aan de verdiepingshoogte van de eerste verdieping.
- In alle gevallen geldt dat er maatwerk nodig is; reclame-uitingen dienen afgestemd te zijn op de structuur en opbouw van de gevel.

3. DE BESCHERMDE STADS- EN DORPSGEZICHTEN

3.1 Algemeen

De gemeente kent drie beschermde stads- en dorpsgezichten die aangewezen zijn in het kader van de Monumentenwet 1988, te weten:

- het beschermde stadsgezicht Heuvel en omgeving,
- beschermd stadsgezicht de Heilige Driehoek en
- het beschermd dorpsgezicht Den Hout.

Oosterhout kent geen gemeentelijke beschermde stads- en dorpsgezichten.

De gemeenteraad is van oordeel dat binnen de beschermde stads- en dorpsgezichten een toetsing vooraf moet plaatsvinden (welstandstoetsing) ter bescherming van de aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke en stedenbouwkundige waarden. Dit betekent dat alle bouwactiviteiten aan of bij panden in de beschermde stads- en dorpsgezichten, ook aan panden die zelf niet op de monumentenlijst staan, voor advies aan de monumentencommissie voorgelegd worden. De advisering wordt hierbij gebaseerd op de redengevende omschrijving (monumenten), de welstandscriteria en de omschrijving van het beschermde stads- of dorpsgezicht.

De welstandsadvisering van alle bouwplannen binnen de beschermde stads- en dorpsgezichten (dus zowel monumenten als andere gebouwen) wordt door een externe commissie gedaan.

3.2 Beschermd dorpsgezicht Den Hout

Algemeen

Deze uit de middeleeuwen daterende, in plattegrond nog zeer gave akkernederzetting met daaraan karakteristieke bebouwing is zeer waardevol. De bestaande bebouwingsvorm straalt een duidelijke oorspronkelijkheid en karakteristiek uit. Behoud van deze gebiedskenmerken staat voorop.



Afbeelding 3 - Beschermd dorpsgezicht Den Hout

Bebouwingsbeeld

Het beschermde dorpsgezicht Den Hout wordt gevormd door een aantal karakteristieke lang- en kortgevelboerderijen, karakteristieke woonhuizen en kerk met klooster rondom een driehoekig, met bomen beplant onverhard dorpsplein. Het bebouwingsbeeld is zeer bescheiden en weinig pretentief. Stadse fratsen komen er niet voor.

Ambities

De ambitie van het gemeentebestuur van Oosterhout is gericht op behoud van de aanwezige karakteristiek binnen het beschermde dorpsgezicht Den Hout.

Welstandscriteria

De toelichting bij het besluit tot aanwijzing van het beschermde dorpsgezicht en de beleidsuitgangspunten welstand maken deel uit van deze beoordelingscriteria. Alle hierna met * gemerkte criteria gelden slechts indien en voor zover het geldende bestemmingsplan niet anders bepaalt.

*PLAATSING/SITUERING**⁴

In de structuur, de opbouw, de breedte en het type van de bebouwing dient het oorspronkelijke en beschermde ruimtelijke karakter als uitgangspunt.

Algehele nieuwbouw is slechts toegestaan voor zover het gebouw geen rijks- of gemeentelijk monument betreft en voor zover de bestaande karakteristiek niet aangetast wordt; algehele nieuwbouw moet binnen de contouren van de bestaande bebouwing plaatsvinden (zowel de vier gevels als de dakvorm), tenzij door een geringe verschuiving de karakteristiek van de omgeving wordt verbeterd;

De openheid tussen twee bebouwingselementen of complexen moet bewaard blijven. Uitbreidingen aan de voorkanten zijn niet toegestaan;

Specifiek voor agrarische bedrijven is de clustering van meerdere gebouwen (woonhuis, stallen, loodsen) op een bouwperceel. De positionering van deze gebouwen ten opzichte van elkaar heeft vaak een bedrijfsmatige achtergrond maar is ook uit een oogpunt van de beleving van het complex een belangrijk

⁴ Alle hierna met * gemerkte criteria gelden slechts indien en voor zover het geldende bestemmingsplan niet anders bepaalt.

uitgangspunt. Woonhuizen en boerderijen in het dorpsgezicht dienen deze karakteristiek te respecteren.

Het overwegend open tot half open bebouwingbeeld van herkenbare individuele panden dient in stand gehouden te worden. Het overwegend open bebouwingsbeeld met omvangrijke bouwmassa's aan ruime open ruimten dient eveneens in stand gehouden te worden.

Nieuwbouw dient aan te sluiten bij de ritmiek van de bestaande bebouwing in de omgeving.

De parcellering, de positie en de oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing dienen richtinggevend te zijn bij nieuwbouw.

Zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare weg dienen als voorgevel behandeld te worden.

MASSAVORM*

Bij renovatie van gebouwen dient de originele vorm(geving) het uitgangspunt te zijn. De hoofdvormen dienen ervoor te zorgen dat de gebouwen passen bij de landschappelijke en cultuurhistorische karakteristiek.

Elke bouwmassa moet zijn eigen karakteristiek hebben, maar moet passen bij de bouwmassa's in de omgeving. Grote ingrepen aan bestaande gebouwen dienen zo veel mogelijk op één punt, uitsluitend aan de achterzijde, te worden geconcentreerd, rekening houdend met de originele hoofdvorm en kapvorm.

GEVELOPBOUW

Bij bestaande gevels moet de oorspronkelijke (traditionele) indeling gehandhaafd blijven. De bebouwing heeft een duidelijke relatie met de (oorspronkelijke) agrarische functie: dit uit zich in eenvoudige hoofdvormen en een duidelijke gevelindeling, aansluitend op het oorspronkelijk boerderijtype van dit gebied.

KLEUREN EN MATERIALEN (hoofdvlakken)

Bij renovatie van gebouwen dient het originele materiaalgebruik het uitgangspunt te zijn. De hoofdkleurtoon en het overwegend materiaalgebruik dienen afgestemd te zijn op de karakteristiek in het dorpsgezicht, waarbij het gebruik van gedekte kleuren en natuurlijke materialen voorop staan: Daken gedekt met riet/stro en/of gebakken pannen, gevels van (rode/bruinrode) baksteen en/of hout.

Als historische panden een rieten kap hebben, is vervanging door ander materiaal niet toegestaan tenzij aangetoond kan worden dat daardoor de cultuurhistorische en architectonische waarde niet wordt aangetast.

COMPOSITIE MASSA-ONDERDELEN

Gebouwen moeten geclusterd en in onderlinge samenhang op het terrein geplaatst zijn. Aan- en bijgebouwen dienen rekening te houden met de herkenbaarheid van de hoofdbebouwing.

GEVELINDELING

Bij verbouw en renovatie dient te worden aangesloten bij de richting en de maatverhoudingen van de bestaande gevelopeningen. De gevels van bijgebouwen moeten een duidelijke plint en een beëindiging aan de bovenzijde hebben. Grote vlakken moeten een structuur of onderverdeling hebben. De maat en schaal van de gevelindeling moet worden gerespecteerd.

De verticale geleiding en ritmiek van de gevel dient te worden benadrukt, mede gelet op gevelassen, kolomplaatsingen en dergelijke.

In de horizontale gevelopbouw moeten de begrenzing van de onderzijde (plint) en de bovenzijde (goot of kroonlijst) als belangrijke elementen zijn behandeld.

Het onderscheid tussen het oorspronkelijke woondeel van een (voormalige) boerderij en het oorspronkelijke bedrijfsdeel dient in de architectuur op een herkenbare wijze zichtbaar te blijven.

De architectonische eenheid van het oorspronkelijke pand blijft uitgangspunt in geval van splitsing. De vormgeving van entree en de eventuele symmetrie van de gevelopbouw wordt zorgvuldig behandeld.

Toevoegingen, zoals opgetrokken middenrisalieten en dakuitbouwen aan de voorzijde maken in plaatsing en vormgeving deel uit van het ontwerp van de onderliggende (voor)gevel.

MATERIALEN EN KLEUREN (deelvlakken)

Bij het plaatsen van loodsen en schuren dient er sprake te zijn van een toepassing van passend materiaal, zoals baksteen en hout. Spiegelende oppervlakken, kunststof en trespas mogen niet worden toegepast bij beplating van de gevels.

DETAILLERING

Bij detaillering moeten de aanwezige fijne en/of ambachtelijke onderdelen behouden blijven. De detaillering van nieuwe onderdelen moet qua vorm en uitstraling passen bij de aanwezige details. Extra aandacht is vereist voor: voordeuren, garagedeuren kozijnen, gootbakken, boeiboorden, windveren en erfafscheidingen.

BOUWWERKEN OP ERVEN* en ERFAFSCHIEDINGEN

Toegestaan worden hagen of heggen tot een maximale hoogte van 1 m., al dan niet voorzien van open en donker geschilderd rasterwerk.

Erfafscheidingen op voor- en zij-erven mogen niet gebouwd zijn. Uitsluitend groene erfafscheidingen in de vorm van hagen zijn toegestaan. Hekwerken e.d. aan de straatzijde mogen niet hoger dan 1,20 m zijn en moeten op één lijn staan en in hoogte en vormgeving op elkaar zijn afgestemd.

Zij-erven gelegen grenzend aan openbare ruimte dienen als voorerf te worden behandeld.

Op achtererven gelegen in zicht van de openbare ruimte zijn hagen of heggen, al dan niet voorzien van open rasterwerk, tot max. 2 meter* toegestaan.

DAKKAPellen EN DAKRAMEN

Dakkapellen en dakramen aan de voorzijde zijn niet toegestaan.

AAN- EN UITBOUWEN

Bijgebouwen worden uitsluitend achter de hoofdbebouwing op de kavel geplaatst en worden in massa, maatvoering en stijl afgestemd op (ondergeschikt aan) de hoofdmassa.

Materialen, kleuren en detaillering van de aan- en bijgebouwen worden zorgvuldig afgestemd op die van het hoofdgebouw. Toevoegingen aan het dak worden uitsluitend aan de achterzijde aangebracht. In het geval dat de kap haaks op de as van de straat staat, zijn toevoegingen niet toegestaan*.

ROLLUIKEN E.D.

Aan de voorzijde en de zijgevels zijn geen rolluiken toegestaan. Aan de achterzijde zijn rolluiken toegestaan, mist deze zijn opgenomen in de gevelstructuur (in of achter de gevel aanbrengen) en materiaal en kleur zijn afgestemd op de overige gevel.

RECLAME-UITINGEN

Voor de reclame-uitingen binnen het beschermd dorpsgezicht Den Hout gelden de volgende voorwaarden:

- Voor monumenten gelden de in 2.3 genoemde voorwaarden, met dien verstande dat hier geen lichtbakken zijn toegestaan;

- Ook aan andere gebouwen dan monumenten zijn geen lichtbakken toegestaan;
- In principe dient te worden gestreefd naar onverlichte uithangborden dwars op de gevel (maximaal 2 per monument);
- De maatvoering en plaatsing van -al dan niet aangelichte- objecten dient extra kritisch afgezet te worden tegen de structuur van de gevel;
- De dikte van zowel het vlak tegen de gevel als het haaks op de gevel geplaatste object mag maximaal 5 cm bedragen;
- Eventuele aanlichtings-armaturen dienen qua afmetingen maximaal ondergeschikt te zijn en dienen onopvallend qua kleurstelling te zijn;
- Waar mogelijk zal worden aangestuurd op een reclamevoering met 'open' belettering.

3.3 Beschermd stadsgezicht de Heilige Driehoek

Algemeen

Dit terrein met religieuze functie is zeer waardevol. Naast de historische gebouwen wordt dit gebied gekenmerkt door zijn open terreinen. Behoud van deze gebiedskenmerken staat voorop.

Bebouwingsbeeld

Het beschermde stadsgezicht de Heilige Driehoek wordt gevormd door drie kloosters en kleinschalige andere bebouwing ten oosten van de kern van Oosterhout. Deze geconcentreerde bebouwing wordt omgeven door sloten, muren en hagen omsloten open terreinen.



Afbeelding 4 - Beschermd stadsgezicht de Heilige Driehoek

Ambities

De ambitie van het gemeentebestuur van Oosterhout is gericht op behoud van de aanwezige karakteristiek binnen het beschermde stadsgezicht de Heilige Driehoek.

Welstandscriteria

ALGEMEEN

De toelichting bij het besluit tot aanwijzing van het beschermde stadsgezicht en de beleidsuitgangspunten welstand maken deel uit van deze beoordelingscriteria. Alle hierna met * gemerkte criteria gelden slechts indien en voor zover het geldende bestemmingsplan niet anders bepaalt.

PLAATSING / SITUERING*

In de structuur, de opbouw, de breedte en het type van de bebouwing dient het oorspronkelijke en beschermde ruimtelijke karakter als uitgangspunt.

Algehele nieuwbouw is slechts toegestaan voor zover het gebouw geen rijks- of gemeentelijk monument betreft en voor zover de bestaande karakteristiek niet aangetast wordt; algehele nieuwbouw moet binnen de contouren van de bestaande bebouwing plaatsvinden (zowel de vier gevels als de dakvorm), tenzij door een geringe verschuiving de karakteristiek van de omgeving wordt verbeterd.

Het ruimtelijk karakter moet gebaseerd zijn op de beoogde kwaliteiten van het gebied. Het overwegend open tot half open bebouwingbeeld van herkenbare individuele panden dient in stand gehouden te worden. Het overwegend open bebouwingsbeeld met omvangrijke bouwmassa's aan ruime open ruimten dient eveneens in stand gehouden te worden.

Nieuwbouw dient aan te sluiten bij de ritmiek van de bestaande bebouwing in de omgeving. De parcellering, de positie en de oriëntatie van de oorspronkelijke

bebouwing dienen richtinggevend te zijn bij nieuwbouw. Zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare weg dienen als voorgevel behandeld te worden.

MASSAVORM*

De massa en vorm van nieuwbouw moeten zorgvuldig ingepast worden tussen de bestaande bebouwing.

De bouwhoogte ca. vier lagen, dient afgestemd te worden op de bouwmassa en kapvorm van de belendende omgeving.

Verspringingen in de dakgoothoogte moeten binnen de uitersten van de naastgelegen bebouwing blijven.

Bij panden die een stedenbouwkundig geheel vormen dienen toevoegingen per woning ondergeschikt te zijn aan de hoofdstructuur en de ritmiek van het geheel. Hierbij is de eenmaal toegevoegde toevoeging in beginsel de standaard uitvoering voor de overige panden.

De vormgeving van het dak moet afgestemd zijn op de stijl van het betreffende pand.

GEVELOPBOUW

Bij renovatie en/of nieuwbouw dient de oorspronkelijke gevelopbouw en materiaal-en kleurgebruik gerespecteerd te worden.

Waar tussenruimten tussen de panden gelijk of kleiner is dan 2x de gemiddelde gevelbreedte van de naastliggende panden, dient nieuwbouw aan te sluiten bij de kenmerken van de bebouwing in de directe omgeving. (Bij grotere tussenruimten is een grotere vrijheid in stijlkenmerken, ritmiek, gevelopeningen en toevoegingen toegestaan).

Alle gevels gericht naar, of zichtbaar vanuit de openbare ruimte, moeten ten minste op voetgangersniveau voorzien zijn van gevelopeningen blinde gevels zijn daar, zeker op begane grondniveau, niet toegestaan.

MATERIAAL (hoofdvlakken)

Bij verbouwing of renovatie dient men het oorspronkelijke materiaalgebruik tot uitgangspunt te nemen.

Bij nieuwbouw mogen gevels in hoofdzaak behalve baksteen ook uit andere passende materialen bestaan.

KLEUR (hoofdvlakken)

Bij verbouwing of renovatie dient men het oorspronkelijke kleurgebruik tot uitgangspunt te nemen.

De kleuren van in het zicht komende dakbedekking en gevels moeten op elkaar afgestemd zijn.

Het gebruik van sterk contrasterende kleuren is niet toegestaan.

GEVELINDELING

Bij verbouwing en renovatie dient aangesloten te worden bij de richting en de maatverhouding van de bestaande gevelopeningen.

De onderpui en de bovengevel dienen een samenhangend geheel te vormen. De plaatsing van penanten en kolommen dienen de gevelritmiek te ondersteunen.

De onderzijde (plint) en de bovenzijde (goot of kroonlijst) dienen een horizontale geleiding te geven en het gevelvlak af te bakenen. Bij splitsing van ruimten moet de architectonische eenheid van het oorspronkelijke pand behouden blijven; bij samenvoeging van meerdere panden, moet de individualiteit van de panden voorop blijven staan.

Plaatsing en behandeling van de hoofdentree dient bijzondere aandacht te verkrijgen.

MATERIALEN EN KLEUREN

Bij verbouwing of renovatie dient men het oorspronkelijke materiaal en kleurgebruik tot uitgangspunt te nemen. Het gebruik van sterk contrasterende kleuren in grotere vlakken is niet toegestaan.

DETAILLERING

Bij verbouwing en renovatie dient zorgvuldig omgaan te worden (herstel, interpretatie of reactie) met de ornamentiek zoals: overstekken, daklijsten, siermetselwerk lijsten en speklagen en de specifieke detaillering van gevelopeningen, eventuele balkonhekken, deurluifels en dergelijke.

Bij nieuwbouw dient de detaillering zorgvuldig en met aandacht voor de plasticiteit van de gevel uitgewerkt te zijn.

Gevelreclame aan panden met een commerciële functie dienen binnen de structuur en de detaillering van de gevel te passen.

BOUWWERKEN OP ERVEN*

Bouwwerken op erven dienen in onderlinge samenhang te worden vormgegeven. Bij voorkeur dient men hagen of heggen toe te passen en/of open en donker geschilderd sierhekwerk.

Toegangspoorten en dergelijke moeten in de lijn van de voorgevel of de erfgrans geplaatst worden.

AAN-EN UITBOUWEN

Bijgebouwen dienen bij voorkeur achter de hoofdbouw op de kavel te worden geplaatst en dienen in massa, maatvoering en stijl afgestemd te worden op de hoofdmassa*.

Bijgebouwen voor de voorgevelrooilijn worden niet toegestaan*.

Materialen, kleuren en detaillering van de aanbouwen en bijgebouwen moeten zorgvuldig afgestemd worden op die van het hoofdgebouw.

Toevoegingen aan het dak mogen uitsluitend aan de achterzijde worden aangebracht. In het geval dat de kap haaks op de as van de straat staat, ten minste 3 m achter de voorgevelrooilijn.

ROLLUIKEN E.D.

Moeten worden opgenomen in de gevelstructuur (in of achter de gevel aanbrengen). Materiaal en kleur dienen te worden afgestemd op de overige gevel. Rolluiken moeten worden uitgevoerd in hekvorm, minimaal 95% transparant.

RECLAME-UITINGEN

Voor de reclame-uitingen binnen het beschermd stadsgezicht de Heilige Driehoek gelden de volgende voorwaarden:

- Voor monumenten gelden de in 2.3 genoemde voorwaarden, met dien verstande dat hier geen lichtbakken zijn toegestaan;
- Ook aan andere gebouwen dan monumenten zijn geen lichtbakken toegestaan;
- In principe dient te worden gestreefd naar onverlichte uithangborden dwars op de gevel (maximaal 2 per monument);
- De maatvoering en plaatsing van -al dan niet aangelichte- objecten dient extra kritisch afgezet te worden tegen de structuur van de gevel;
- De dikte van zowel het vlak tegen de gevel als het haaks op de gevel geplaatste object mag maximaal 5 cm bedragen;
- Eventuele aanlichtings-armaturen dienen qua afmetingen maximaal ondergeschikt te zijn en dienen onopvallend qua kleurstelling te zijn;
- Waar mogelijk zal worden aangestuurd op een reclamevoering met 'open' belettering.

3.4 Beschermd stadsgezicht Heuvel en omgeving

Algemeen

Dit gebied bestaande uit het plein Heuvel en een reeks van kleine slotjes met daar tussen de Slotparken en de voormalige oprijlaan wordt voornamelijk rondom de Heuvel gekenmerkt door kleinschalige aaneengesloten bebouwing, met linden beplante en kasseien bestrate Heuvel. Behoud van deze gebiedskenmerken staat voorop.

Bebouwingsbeeld

Het beschermde stadsgezicht Heuvel e.o. wordt gevormd door de Heuvel met daaraan grenzend meerlaagse herenhuizen, het park en de Slotjes ten midden van de kern Oosterhout. Het plein Heuvel en de Slotjes worden van elkaar gescheiden door de slotparken en de Ridderstraat.



Afbeelding 5 - Beschermd stadsgezicht Heuvel en omgeving.

Ambities

De ambitie van het gemeentebestuur van Oosterhout is gericht op behoud van de aanwezige karakteristiek binnen het beschermde stadsgezicht Heuvel e.o..

Welstandscriteria

ALGEMEEN

De toelichting bij het besluit tot aanwijzing van het beschermde stadsgezicht en de beleidsuitgangspunten welstand maken deel uit van deze beoordelingscriteria. Alle hierna met * gemerkte criteria gelden slechts indien en voor zover het geldende bestemmingsplan niet anders bepaalt.

PLAATSING/SITUERING*

In de structuur, de opbouw, de breedte en het type van de bebouwing dient het oorspronkelijke en beschermde ruimtelijke karakter als uitgangspunt.

Algehele nieuwbouw is slechts toegestaan voor zover het gebouw geen rijks- of gemeentelijk monument betreft en voor zover de bestaande karakteristiek niet aangetast wordt; algehele nieuwbouw moet binnen de contouren van de bestaande bebouwing plaatsvinden (zowel de vier gevels als de dakvorm), tenzij door een geringe verschuiving de karakteristiek van de omgeving wordt verbeterd.

De geslotenheid langs de markt dient hier als uitgangspunt. In het overige deel dient de openheid tussen twee bebouwingselementen of complexen bewaard te blijven; uitbreidingen zijn hier aan de voorkanten niet toegestaan; uitbreidingen aan de zijkanten zijn alleen toegestaan als de openheid tussen de bebouwingselementen gehandhaafd blijft.

Nieuwbouw dient aan te sluiten bij de ritmiek van de bestaande bebouwing in de omgeving.

Het ruimtelijk karakter moet gebaseerd zijn op het gegroeide en beschermde ruimtelijke karakter van de directe omgeving. Het wisselende bebouwingbeeld van herkenbare individuele panden dient in stand gehouden te worden. Panden moeten gericht zijn naar de openbare ruimte, tenzij de oorspronkelijke situatie hiervan afwijkt. Zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare weg dienen als voorgevel behandeld te worden.

MASSAVORM*

Bij renovatie van gebouwen dient de originele vorm(geving) het uitgangspunt te zijn.

Elke bouwmassa moet zijn eigen karakteristiek hebben, maar moet passen bij de bouwmassa's in de omgeving. Grote ingrepen aan bestaande gebouwen dienen zo veel mogelijk op één punt te worden geconcentreerd, rekening houdend met de originele hoofdvorm en kapvorm.

De bestaande samenhang en afwisselende vormgeving van de kappen in de omgeving dient gehandhaafd te blijven.

Bij panden die een stedenbouwkundig geheel vormen dienen toevoegingen per woning ondergeschikt te zijn aan de hoofdstructuur en de ritmiek van het geheel. De hoofdvormen, die moeten bestaan uit liggende staafvormige bouwmassa's met lage goothoogte en forse, hoogoplopende kappen, dienen ervoor te zorgen dat de gebouwen passen bij de landschappelijke en cultuurhistorische karakteristiek.

De bouwhoogte moet afgestemd worden op de bouwmassa en kapvorm van de belendende omgeving.

GEVELOPBOUW

Bij verbouw, renovatie en/of vervangende nieuwbouw dient respect voor de oorspronkelijke gevelopbouw, materiaaltoepassing en kleurgebruik essentieel te zijn en moet de oorspronkelijke (traditionele) gevelindeling gehandhaafd blijven, waarbij de gevelopeningen verticaal gericht zijn.

Bij nieuwbouw dient de bebouwing in de omgeving v.w.b. stijlkenmerken en materialiseren het uitgangspunt te vormen.

De verticale geleiding van de gevel dient benadrukt te worden.

De architectonische eenheid van het oorspronkelijke pand dient uitgangspunt te blijven in geval van splitsing.

De individualiteit van de panden dient bij samenvoeging gehandhaafd te blijven.

KLEUREN EN MATERIALEN (HOOFDVLAKKEN)

Bij renovatie van gebouwen dient het originele materiaalgebruik het uitgangspunt te zijn.

De hoofdkleurtoon en het overwegend materiaalgebruik dienen afgestemd te zijn op de karakteristiek in het dorpsgezicht, waarbij het gebruik van gedekte kleuren en natuurlijke materialen voorop staan. Daken zijn gedekt gebakken pannen, gevels van (rode/bruinrode) baksteen en/of hout. Als historische panden een rieten kap hebben, is vervanging door ander materiaal niet toegestaan tenzij aangetoond kan worden dat daardoor de cultuurhistorische en architectonische waarde niet wordt aangetast.

COMPOSITIE MASSAONDERDELEN*

Gebouwen moeten geclusterd en in onderlinge samenhang op het terrein geplaatst te staan. Aan- en bijgebouwen dienen rekening te houden met de herkenbaarheid van de hoofdbebouwing.

GEVELINDELING

Bij verbouw en renovatie dient te worden aangesloten bij de richting en de maatverhoudingen van de bestaande gevelopeningen.

De maat en schaal van de gevelindeling moet worden gerespecteerd. De verticale geleding en ritmiek van de gevel dient te worden benadrukt, mede gelet op gevelassen, kolomplaatsingen en dergelijke.

In de horizontale gevelopbouw moeten de begrenzing van de onderzijde (plint) en de bovenzijde (goot of kroonlijst) als belangrijke elementen zijn behandeld.

De architectonische eenheid van het oorspronkelijke pand blijft uitgangspunt in geval van splitsing.

De vormgeving van het dak moet afgestemd zijn op de stijl van het betreffende pand. De vormgeving van entree en de eventuele symmetrie van de gevelopbouw wordt zorgvuldig behandeld. Toevoegingen, zoals opgetrokken middenrisalieten en dakuitbouwen aan de voorzijde maken in plaatsing en vormgeving deel uit van het ontwerp van de onderliggende (voor)gevel.

MATERIALEN EN KLEUREN (DEELVLAKKEN)

Spiegelende oppervlakken, kunststof en trespas mogen niet worden toegepast bij beplating van de gevels.

De kleuren van dakpannen en gevels moeten op elkaar afgestemd zijn.

DETAILLERING

Bij detaillering moeten de aanwezige fijne en/of ambachtelijke onderdelen behouden blijven.

Bij renovatie dient zorgvuldig omgegaan te worden (herstel, interpretatie of reactie) met de ornamentiek zoals: overstekken, daklijsten, siermetselwerk lijsten en speklagen. De detaillering van nieuwere onderdelen moet qua vorm en uitstraling passen bij de aanwezige details. Extra aandacht is vereist voor: voordeuren, garagedeuren kozijnen, gootbakken, boeiboorden en windveren.

BOUWWERKEN OP ERVEN en ERFAFSCHIEDINGEN*

Bij voorkeur dient men hagen of heggen toe te passen, al dan niet voorzien van open en donker geschilderd sierhekwerk.

Gebouwde erfafscheidingen moeten worden vormgegeven in samenhang met de architectuur en hoofdmateriaalkeuze van het pand.

Hekwerken e.d. aan de straatzijde zijn niet toegestaan. Zij-erven grenzend aan openbare ruimte dient men als voorerf te behandelen. Erfafscheidingen op achtererven in zicht van de openbare ruimte mogen niet hoger zijn dan 2 meter. Men dient gemetselde tuinmuren of hagen toe te passen, al dan niet voorzien van open en donker geschilderd hekwerk.

Toegestaan worden hagen of heggen, al dan niet voorzien van open en donker geschilderd hekwerk.

Zij-erven, indien gelegen in zicht van de openbare ruimte, dienen als voorerf behandeld te worden.

Achtererven, indien gelegen in zicht van de openbare ruimte: toegestaan zijn hagen of heggen, al dan niet voorzien van open en donker geschilderd hekwerk tot een maximale hoogte van 2 meter.

Voor andere uitvoeringen van erfafscheidingen gelden de gebiedsgerichte welstandscriteria.

DAKKAPellen EN DAKRAMEN

Dakkapellen aan de voorzijde zijn in beginsel niet toegestaan. Een uitzondering wordt gemaakt voor toevoegingen die in plaatsing en vormgeving afgestemd zijn op de onderliggende gevel. Aan de voorzijde zijn geen dakramen toegestaan.

AAN- EN UITBOUWEN

Bijgebouwen worden uitsluitend achter de hoofdbebouwing op de kavel geplaatst en worden in massa, maatvoering en stijl afgestemd op (ondergeschikt aan) de hoofdmassa.

Materialen, kleuren en detaillering van de aan- en bijbouwen dienen zorgvuldig te worden afgestemd op die van het hoofdgebouw.

Bijgebouwen voor de voorgevelrooilijn worden niet toegestaan. Toevoegingen aan het dak mogen uitsluitend aan de achterzijde worden aangebracht. In het geval dat de kap haaks op de as van de straat staat, zijn toevoegingen niet toegestaan.

ROLLUIKEN E.D.

Aan de voorzijde en de zijgevels zijn geen rolluiken toegestaan

Aan de achterzijde zijn rolluiken toegestaan, mist deze zijn opgenomen in de gevelstructuur (in of achter de gevel aanbrengen) en materiaal en kleur zijn afgestemd op de overige gevel.

RECLAME-UITINGEN

Voor de reclame-uitingen binnen het beschermd stadsgezicht de Heuvel e.o. gelden de volgende voorwaarden:

- Voor monumenten gelden de in 2.3 genoemde voorwaarden;
- Maximaal één lichtbak tegen de gevel is toegestaan van maximaal 100x50 cm;
- In principe dient te worden gestreefd naar onverlichte uithangborden dwars op de gevel (maximaal 2 per monument);
- De maatvoering en plaatsing van -al dan niet aangelichte- objecten dient extra kritisch afgezet te worden tegen de structuur van de gevel;
- De dikte van zowel het vlak tegen de gevel als het haaks op de gevel geplaatste object mag maximaal 5 cm bedragen;
- Eventuele aanlichtings-armaturen dienen qua afmetingen maximaal ondergeschikt te zijn en dienen onopvallend qua kleurstelling te zijn;
- Waar mogelijk zal worden aangestuurd op een reclamevoering met 'open' belettering.

4. DE CONTREIE

Met de ontwikkeling van de woonwijk Vrachelen groeit Oosterhout aan de westzijde. Op basis van de Structuurvisie Vrachelen (1994) wordt het woningbestand uitgebreid. De ontwikkeling en uitvoering van de wijk Vrachelen zijn gepland in fasen. Inmiddels zijn Vrachelen 1 en 2 volledig gerealiseerd en is Vrachelen 3 ver gevorderd in realisatie. De laatste fasen van het plan zijn de plangebieden Vrachelen 4 en 5, die sinds november 2008 samen de naam de Contreie dragen.

Het 'Beeldregieplan de Contreie Oosterhout, herziening 2012' is bedoeld als toetsingskader en tegelijkertijd als inspiratiebron. Het regieplan geeft richting aan de uitwerking van het stedenbouwkundig plan en stelt de kaders vast waarbinnen deze uitwerking moet plaatsvinden. Dit geldt zowel voor de architectuur als voor de inrichting van de openbare ruimte.

De beoordeling van ontwerpen voor de architectuur en de openbare ruimte worden beoordeeld door een kwaliteitsteam (Quality-team). Een van de leden van het team is de supervisor, de ontwerper van de stedenbouwkundige visie, direct betrokken bij het hele ontwikkelingsproces van de wijk. Het ontwerpproces voor bouwplannen kan worden verdeeld in vier fasen: schetsontwerp (SO), voorlopig ontwerp (VO), definitief ontwerp (DO) en de aanvraag omgevingsvergunning. In de eerste drie fasen geeft de supervisor (Quality-team) zijn oordeel over het ontwerp. Het opgestelde beeldregieplan is het toetsingskader voor plannen.

In dit gebied blijft het welstandstoezicht gelden. Na realisering van het plan De Contreie vervalt de welstandstoetsing en geldt, net als in de overige gebieden van de stad (buiten de monumenten en de beschermde stads- en dorpsgezichten) uitsluitend de excessenregeling.

Het beeldregieplan, zoals dat geldt op het moment van vaststelling van deze welstandsnota, is als bijlage 2 bij deze welstandsnota opgenomen.



Afbeelding 6 - Omslag van het beeldregieplan de Contreie

5. EXCESSENREGELING

5.1 Algemeen

Wettelijk kader

In de Woningwet (artikel 12, eerste lid) is bepaald dat het uiterlijk van zowel bestaande, niet tijdelijke, bouwwerken als dat van nog te bouwen vergunningvrije bouwwerken niet 'in ernstige mate in strijd mogen zijn met redelijke eisen van welstand'.

Op grond van artikel 13a van de Woningwet kan vervolgens het bevoegd gezag - in de meeste gevallen het college van burgemeester en wethouders - de eigenaar van een bouwwerk dat 'in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand' verplichten tot het, binnen een bepaalde termijn, treffen van zodanige voorzieningen dat de strijdigheid wordt opgeheven. Hiervoor is het echter wel noodzakelijk dat in de welstandsnota criteria zijn opgenomen die duidelijk maken wanneer een bouwwerk 'in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand'.

Algemene toelichting

In het algemeen geldt het criterium dat er bij ernstige strijdigheid met redelijke eisen van welstand sprake moet zijn van een exces: een buitensporigheid in het uiterlijk van een bouwwerk die ook voor niet-deskundigen evident is. Het gaat hierbij dus om zaken die meerdere mensen als onaanvaardbaar beschouwen. Het zal duidelijk zijn dat in een gebied waar de inrichting en bebouwing van het gebied met zorg tot stand is gekomen, eerder sprake kan zijn van een exces dan in een gebied met een grote verscheidenheid aan bebouwing en architectuur.

De excessenregeling geldt voor de gehele gemeente Oosterhout, zowel voor de welstandsvrije als welstandsplichtige gebieden (zoals de beschermde stads- en dorpsgezichten), zowel voor omgevingsvergunningvrije en omgevingsvergunningplichtige, als voor reeds bestaande bouwwerken.

De excessenregeling is nadrukkelijk niet bedoeld om de verwezenlijking van een bouwwerk in zijn geheel tegen te gaan. Het gaat uitsluitend om een vorm van repressief toezicht/een repressief toetsingskader, waarbij uitsluitend het excessieve **uiterlijk** van een bouwwerk kan worden aangepakt.

Voor de beantwoording van de vraag of er sprake is van een exces zal het college advies inwinnen bij een externe adviescommissie. Op basis van dit gemotiveerd advies zal het college bepalen hoe met dit exces om te gaan.

5.2 De excessenregeling

Van een exces zal sprake zijn als:

- een bouwwerk (of een gedeelte daarvan) verkeert in een extreme staat van verwaarlozing⁵ of ernstig achterstallig onderhoud;
- een bouwwerk (of een gedeelte daarvan) door het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren en/of versieringen van de gevel, waaronder reclame, de samenhang van het straatbeeld verstoort;

⁵ Men kan discussiëren over het gebruik van begrippen als: "gebrekkig onderhoud", "slecht onderhoud" e.d. in plaats van "verwaarlozing". Dit laatste woord is gekozen omdat het een element van actief of althans verwijtbaar gedraag in zich bergt.

- een bouwwerk (of een gedeelte daarvan) zich visueel of fysiek afsluit voor zijn omgeving;
- bij aanpassing van een bouwwerk architectonische bijzonderheden worden vernietigd dan wel ontkend;
- er kwalitatief laagwaardig materiaal is gebruikt.

Bovenstaande is geen limitatieve opsomming. Er kunnen zich ook andere situaties voordoen waarbij sprake is van ernstige strijd met redelijke eisen van welstand. Indien sprake is van een bijzondere, motiverende, architectonische meerwaarde of als kan worden getwijfeld aan de toepasbaarheid van de bovenstaande criteria, kan aan de criteria worden voorbij gegaan, na een positief en gemotiveerd advies van een externe adviescommissie.

Het zal duidelijk zijn dat in de beschermde stads- en dorpsgezichten eerder sprake kan zijn van een exces dan in de welstandsvrije gebieden. Verder zal bij de toepassing van deze criteria eerder sprake zijn van een exces naarmate:

- een bouwwerk meer in het zicht staat en de openbare ruimte van groter belang is voor het aanzicht van het betreffende gebied of landschap;
- een gebied een hogere cultuurhistorische waarde heeft;
- er meerdere van de genoemde criteria van toepassing zijn.

5.2.1 Een bouwwerk (of een gedeelte daarvan) verkeert in een extreme staat van verwaarlozing/ ernstig achterstallig onderhoud

Een van de meest duidelijke excessen is de situatie dat een pand in een extreme staat van verwaarlozing verkeert. Hieronder wordt verstaan dat aan (een) bouwwerk(en) gedurende een langere periode geen (basis) onderhoud is gepleegd, met als gevolg duidelijk visueel waarneembare achterstanden in onderhoud. Deze onderhoudsachterstand heeft een aantoonbare en voor een ieder zichtbare negatieve invloed op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.



Afbeelding 7 - voorbeelden elders van extreme staat van verwaarlozing (bron: <https://www.gisboxmeer.nl/gisportaal/welstand-data/overig/Thematische%20uitwerking/Repressieve%20criteria,%20excessen/repressievecriteria.htm>)

Het aspect tijd speelt een belangrijke rol bij de vaststelling of iets als een exces kan en mag worden aangemerkt. Bij de beoordeling van de aspecten 'zichtbare verwaarlozing' en 'ernstig achterstallig onderhoud' zal moeten worden bekeken of sprake is van een onevenredige periode (ten opzichte van gebruikelijke en algemeen geaccepteerde tijdsintervallen die hiervoor gelden) waarin geen of onvoldoende onderhoud wordt gepleegd, waardoor een object als verwaarloosd kan worden aangemerkt.

5.2.2 Verstoring samenhang straatbeeld

Van een bouwwerk mag worden verwacht dat het geen afbreuk doet aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Het straatbeeld is dat wat men op straat (buitenshuis) ziet. Het straatbeeld heeft in zijn algemeenheid een zekere samenhang, die verstoord kan worden door een gebouw dat qua materiaalgebruik, structuur, omvang, kleur etc. in ernstige mate afwijkt van de rest en daardoor de kwaliteit van het totaal in ernstige mate naar beneden brengt. Of een gebouw in ernstige mate detoneert met zijn omgeving hangt natuurlijk in hoge mate samen met de aard van die omgeving. Als het een historische kern of een historisch bebouwingslint betreft zal de beoordeling anders zijn dan wanneer het een nieuwbouwwijk betreft. Van die laatste zijn soms beeldkwaliteitsplannen gemaakt, waarin de hoofdlijnen en de structuur van het straatbeeld zijn weergegeven.

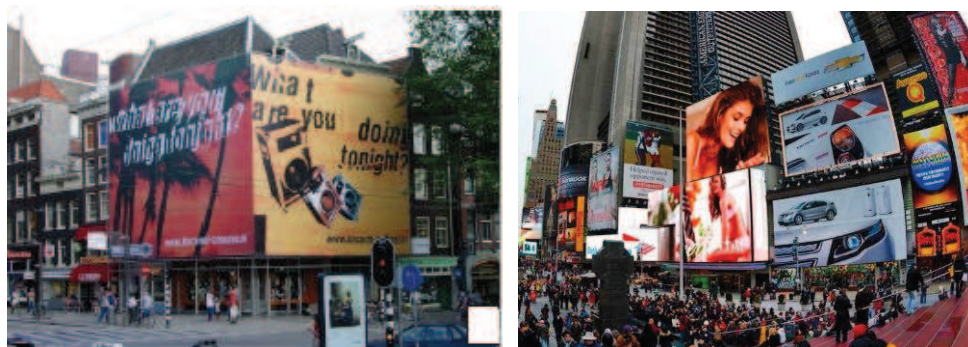
Toepassing van felle of detonerende kleuren - Hieronder worden kleuren en materialen verstaan die de samenhang van het straat- of gevelbeeld ernstig verstoren en contrasteren met de directe omgeving. Dit zijn veelal felle en lichtgevende kleuren die ernstig detoneren met de meeste in de straat- of gevelwand toegepaste materialen en kleuren.



Afbeelding 8 - voorbeelden elders van verstoring van de samenhang van het straatbeeld door toepassing van felle of detonerende kleuren (bron a: welstandsnota gemeente Oss, pag 13; bron b: welstandsnota Almere 2015 - foto: dichtbij.nl).

Te opdringerige versieringen⁶, waaronder reclames - Er zijn verschillende vormen van uitingen zoals lichtbakken, vlaggen en andere gevel- en raamreclames. Een reclame-uiting op zichzelf wordt niet direct als storend ervaren. De vormgeving, grootte en hoeveelheid aan reclame-uitingen op, aan en bij een pand bepalen of deze overheerst en opdringerig worden. Teveel opdringerige reclame en andere versieringen kunnen het beeld van een verzorgde straat in ernstige mate verstoren.

⁶ Versieringen zijn onderdelen of elementen van een gebouw of los daarvan aangebrachte elementen, bedoeld als esthetische verrijking of als reclame-element.



Afbeelding 9 - voorbeelden elders van te opdringerige reclames; a. is ook gebruikt in afbeelding 10 om aan te geven dat hier tevens sprake is van afsluiten voor de omgeving). (bron a: www.gisboxmeer.nl/gisportaal/welstand-data/overig/Thematische%20uitwerking/Repressieve%20criteria,%20excessen/repressiecriteria.htm).

5.2.3 Afsluiten voor omgeving

In zijn algemeenheid betekent het visueel of fysiek afsluiten van een gebouw van zijn omgeving dat de relatie tussen het bouwwerk en de omgeving ernstig verstoord of opgeheven wordt. Hierbij valt te denken aan het geheel of gedeeltelijk dichtzetten van ramen en/of kozijnen, het verwijderen van gevelopeningen, het plaatsen van ondoorzichtige erfafscheidingen op locaties die juist om openheid vragen. (visueel afsluiten = het zicht ontnemen, het zichtbare afsluiten; fysiek afsluiten = daadwerkelijk c.q. tastbaar afsluiten) Het kan gaan om bouwwerken waar de functie van het pand of het gebruik van de achterliggende ruimte gewijzigd is. Om meer privacy te creëren of de ruimtes optimaal te kunnen gebruiken worden vensters ondoorzichtig gemaakt of vervangen door dichte geveldelen. De vensters worden bijvoorbeeld ondoorzichtig gemaakt door het toepassen van plakfolie waar in sommige gevallen een reclame-uiting op staat. Dit kan onder andere voorkomen bij winkelruimtes. Ook worden panelen aan de buitenzijde tegen het kozijn aan bevestigd. Dit moet de indruk wekken dat het hier gaat om een gesloten geveldeel.

Daarnaast komt het voor dat bouwwerken geruime tijd leeg staan en op korte termijn niet hergebruikt worden, dan wel gesloopt. Om vernielingen te voorkomen worden vensters afgetimmerd met platen van hout. De gebouwen sluiten zich hierdoor visueel en fysiek af van de omgeving. Als deze situatie lang aanhoudt kan er sprake zijn van een exces.

In tegenstelling tot de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet en context wordt de interactie binnen - buiten verbroken. Het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving heeft een grote negatieve invloed op de openbare ruimte. Door het afsluiten wordt het contact tussen bouwwerk en openbare ruimte verbroken. Het bouwwerk krijgt een anonieme karakter en de functie van het pand wordt niet meer als zodanig beleefd vanaf straatniveau.



Afbeelding 10 - voorbeelden elders van afsluiten voor de omgeving. (bron: www.gisboxmeer.nl/gisportaal/welstand-data/overig/Thematische%20uitwerking/Repressieve%20criteria,%20excessen/repressiecriteria.htm).

5.2.4 Laagwaardig materiaalgebruik

Onder laagwaardige of inferieure materialen worden materialen verstaan die niet geschikt zijn om toe te passen op die specifieke plek of onder die specifieke omstandigheden. Het zijn bijvoorbeeld:

- materialen die 'slecht' verouderen
- materialen die in negatieve zin zichtbaar contrast vormen met het oorspronkelijke materiaalgebruik.
- materialen die niet geschikt zijn voor normaal buitengebruik onder normale weersomstandigheden en/of die niet voor toepassing buiten zijn gemaakt (hardboard, zachtboard, geperste niet watervaste beplatingen etc.)

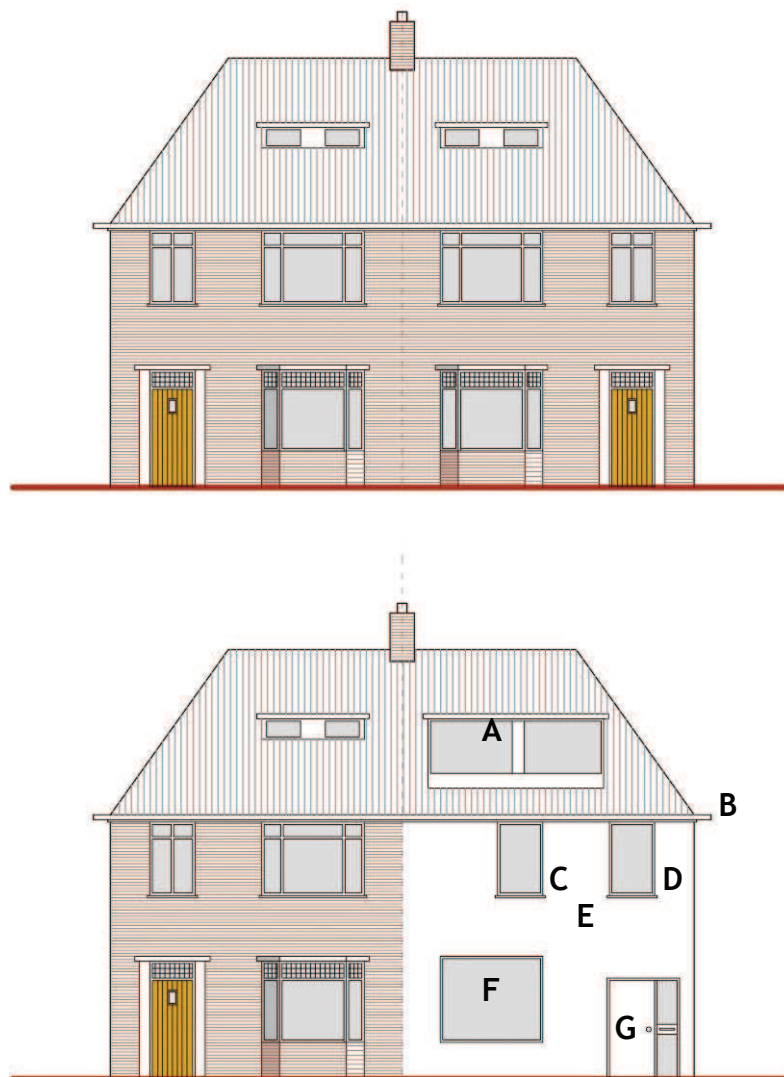
Het is duidelijk dat eventuele excessen met betrekking tot materiaalgebruik wel in hun omgeving moeten worden gezien. Zo zal een bedrijfsgebouw op een bedrijventerrein of een agrarisch bedrijfsgebouw in het buitengebied best van damwandprofielen kunnen worden gemaakt, terwijl voor een kantoorgebouw in het centrum van de stad een damwandgevel eerder een te groot contrast met zijn omgeving zal geven.



Afbeelding 11 - voorbeelden elders van ondeugdelijk/laagwaardig materiaalgebruik bij aanbouw (van plaatmateriaal dat niet voor buitentoepassing is bedoeld), resp. erfafscheiding (van bouwblokken voor binnenwanden) (bron: welstandsnota gemeente Oss, pag 13).

5.2.5 Architectonische bijzonderheden

Een bouwwerk is ontworpen volgens een bepaald ontwerpprincipe of een bepaalde architectuurstijl. Door verbouwingen en/of toevoegingen kunnen conflicten ontstaan met de oorspronkelijke ontwerpprincipe of architectuurstijl. Bij bijzondere panden kunnen deze aanpassingen zorgen voor een aantasting op onevenwichtige wijze van de aanwezige architectonische stijl, monumentaliteit of (spiegel)symmetrie. Hierdoor krijgt het bouwwerk een aantoonbare en voor een ieder zichtbare grootschalige wijziging dat negatief van invloed is op de ruimtelijke (beeld)kwaliteit van de omgeving.



Afbeelding 12 - Fictief voorbeeld van verwijdering van architectonische bijzonderheden (boven de oorspronkelijke situatie, onder de nieuwe situatie); elk apart zou wellicht nog niet zoveel problemen opleveren, maar een dergelijk optelsom van ingrepen levert problemen op met betrekking tot de kwaliteit van beide twee-onder-een-kapwoningen: A: buitenproportioneel grote dakkapel ter vervanging van oorspronkelijk ontworpen dakkapel; B: houten goot met overstek vervangen door kunststof exemplaar; C: oorspronkelijk slaapkamerraam vervangen door raam in andere vorm; D: oorspronkelijke roedeverdeling veranderd; E: buitenmuren wit geverfd om alle reparaties aan het muurwerk aan het oog te onttrekken; F: erker met glas-in-lood vervangen door groot raam; G: deurpartij met natuurstenen deurlijst vervangen door moderne voordeur.

Bijlagen bij deze nota:

- bijlage 1: Overzichtskaart bij de Welstandsnota 2016*
bijlage 2: Beeldregieplan de Contreie