

Welstandsnota Gemeente Bergeijk 2016-2019

De raad der gemeente Bergeijk;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 oktober 2015;

gezien het advies van de commissie GZ d.d. 10 november 2015.

besluit in te stemmen met de:

Welstandsnota Gemeente Bergeijk 2016-2019

1 Inhoudsopgave

1. Inhoudsopgave
2. Inleiding
 - 2.1 waarom een nieuw welstandsbeleid
 - 2.2 het doel van de welstandsnota
 - 2.3 veranderingen ten opzichte van de bestaande nota
 - 2.4 de leeswijzer
3. Inkadering van het welstandsbeleid
 - 3.1 welstand en ruimtelijke kwaliteit
 - 3.2 cultuurhistorie en monumentenbeleid
 - 3.3 reclamebeleid
4. De organisatie van het welstandstoezicht
 - 4.1 de organisatie van de welstandscommissie
 - 4.2 de procedure van de advisering
 - 4.3 overige adviserende taken van de commissie
5. Het gemeentelijke welstandsbeleid
 - 5.1 de wettelijke basis
 - 5.2 hoofdlijnen van het nieuwe welstandsbeleid
 - 5.3 de systematiek
 - 5.4 de welstandsniveaus
6. Gebiedsindeling met gebiedscriteria
 - 6.1 inleiding
 - 6.2 de historische dorpsgebieden (H)
 - 6.3 de woongebieden (W)
 - 6.4 de bedrijventerreinen (B)
 - 6.5 de groengebieden (G)
 - 6.6 het buitengebied (BU)
7. Thematische uitwerkingen
 - 7.1 bouwen aan monumenten
 - 7.2 historische boerderijen
 - 7.3 reclame-uitingen
8. Excessenregeling
 - 8.1 criteria voor de repressieve toetsing bij welstandsniveau basis
 - 8.2 criteria voor de repressieve toetsing bij welstandsvrije gebieden

Bijlagen

Bijlage 1: typologiekaart / welstandskaart

Bijlage 2: monumentenlijst

2 Inleiding

2.1 Waarom een nieuw welstandsbeleid?

De huidige welstandsnota van 2012 is in nauw overleg met de gemeenteraad tot stand gekomen. Het uitgangspunt was toen vooral om de verantwoordelijkheid zoveel mogelijk bij de burger neer te leggen. Dit is in de nota destijds vertaald door veel gebieden welstandsvrij te maken, en voor de overige gebieden te sturen op hoofdlijnen. Op dit moment zijn de bestaande woongebieden, de industrieterreinen en de groengebieden welstandsvrij. De gebieden waar we op hoofdlijnen toetsen zijn de buitengebieden en de historische gebieden.

Op deze manier werken we nu 3 jaar. Deze werkwijze is geëvalueerd.

Geconstateerd wordt dat de nieuwe werkwijze veel voordelen oplevert ten opzichte van de oude situatie, maar dat er toch nog enkele knelpunten zijn in de huidige werkwijze.

Een groot voordeel is de snellere doorlooptijden, omdat minder plannen behandeld worden door de welstandscommissie. Dit komt omdat er gebieden welstandsvrij zijn gemaakt en omdat de vakafdeling zelf de plannen toetst aan de welstandsnota.

Een knelpunt is het overgangsgebied van welstandsvrij naar welstandplichtig. Het is in sommige gevallen moeilijk uit te leggen waarom de ene woning juist in een welstand plichtig gebied ligt, terwijl een aangrenzende woning in een welstandsvrij gebied ligt.

Daarnaast zijn er in het bestemmingsplan voor bepaalde woonwijken beeldkwaliteitsplannen (welstand plichtig gebied) opgenomen terwijl andere woonwijken welstandsvrij zijn.

Het is in ieder geval gebleken dat zich de afgelopen 3 jaar, met toepassing van de huidige welstandsnota, geen excessen in de welstandsvrije gebieden hebben voorgedaan.

Overwogen kan worden om de huidige welstandsvrije gebieden te vergroten.

In juni 2015 hebben we de huidige werkwijze met de voor – en nadelen uitgelegd tijdens een raadsinformatieavond. Afgesproken is om de nota hierop aan te passen.

2.2 Het doel van de welstandsnota

De Woningwet bepaalt dat de gemeente, die toezicht wil uitoefenen op de aanvaardbaarheid van het uiterlijk en de plaatsing van afzonderlijke bouwwerken, een welstandsnota moet vaststellen. Het doel is een voor iedereen begrijpbare eenvoudige welstandsnota, zonder betutteling. Een plan moet passen in zijn omgeving. De beoordelingsaspecten en criteria moeten op een simpele manier beschreven worden zodat makkelijk afleesbaar is wanneer voldaan kan worden aan deze criteria.

Deze nota is niet alleen gemaakt om de regels van het gemeentelijke welstandsbeleid vast te leggen, maar ook het beleid toe te lichten. De inhoud van deze nota is dan ook niet alleen bedoeld voor het bevoegd gezag en de welstandscommissie, maar vooral ook voor de inwoners van de gemeente Bergeijk en de architecten die op een eenvoudige manier moeten kunnen zien waaraan een plan moet voldoen als het gaat om de eisen van welstand.

2.3 Veranderingen ten opzichte van de bestaande nota

Wat zijn nu de veranderingen in de welstandsnota:

Een groter aantal (nader omschreven en aangegeven) gebieden wordt welstandsvrij, waarbij kritisch is gekeken naar de overgang tussen welstandsvrij en welstand plichtig.

Voor de gebieden waarvoor een beeldkwaliteitsplan gold, is opnieuw een afweging gemaakt of dit welstand plichtig is of niet. Met andere woorden; in deze gebieden zijn de regels van het beeldkwaliteitsplan vervallen.

In de historische gebieden willen we een lichte vorm van welstand, in die zin dat deze gebieden “aandachtsgebieden” worden. De bouwplannen in deze gebieden worden op welstandsniveau alleen nog maar getoetst op kleur/materiaal en detaillering, en niet meer op massavorm en situering. Immers deze onderdelen zijn al vastgelegd in bestemmingsplannen en bieden voldoende borg dat er op een passende manier gebouwd wordt.

2.4 De leeswijzer

De welstandsnota van de gemeente Bergeijk bestaat naast de inleiding en de bijlagen uit de volgende delen.

- In hoofdstuk 3 wordt het welstandsbeleid ingekaderd.
- In hoofdstuk 4 wordt de werkwijze van de welstandscommissie beschreven.
- In hoofdstuk 5 worden de hoofdlijnen van het nieuwe welstandsbeleid geformuleerd.
- In hoofdstuk 6 zijn de gebiedscriteria voor de verschillende gebieden beschreven.
- In hoofdstuk 7 worden bijzondere type gebouwen/ bouwwerken beschreven die in alle gebieden voorkomen en aan bepaalde welstandscriteria moeten voldoen.
- In hoofdstuk 8 is de excessenregeling voor de verschillende gebieden beschreven.

- Op de in bijlage 1 gevoegde welstandskaat worden de gebieden aangeduid en zijn de welstandsgebieden aangegeven. (de typologie- en de welstandskaat) zodat men in één oogopslag kan zien of een bepaald perceel/gebouw welstandsvrij is of niet.
- In bijlage 2 is een overzicht van de beschermde monumenten opgenomen.

3 Inkadering van het welstandsbeleid

3.1 Welstand en ruimtelijke kwaliteit

Bestemmingsplan

De gemeente Bergeijk baseert haar ruimtelijk kwaliteitsbeleid in hoofdzaak op de in de gemeente van kracht zijnde bestemmingsplannen. Gebruiksregels en bebouwingsregels zijn opgenomen in bestemmingsplannen. De beleidsregels van het bestemmingsplan gaan voor de criteria van de welstandsnota. Dit betekent dat wat door een bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, niet door welstandscriteria kan worden tegengehouden.

Groenplan

De gemeente Bergeijk heeft voor haar grondgebied een "Groenstructuurplan" voor het stedelijk groen en een "Landschapsbeleidsplan" voor het groen in het buitengebied vastgesteld.

In deze plannen staat de betekenis en ligging van groen omschreven. Uiteraard heeft dit gevolgen voor bouwopgaven in of nabij gemeentelijk en particulier groen. Het gemeentelijk beheer is vertaald in het "Groenbeheerplan".

Bomenplan

Hierin is de visie op bomen verwoord en hoe we daarmee omgaan o.a. bij ruimtelijke plannen en bouwactiviteiten. Er is verder een waardevolle bomenlijst voor bomen binnen de bebouwde kom vastgesteld als onderdeel van de APV. Bomen op die lijst worden gehandhaafd, tenzij er zwaarwegende redenen zijn. Voor bomen in het buitengebied, ook erfbeplantingen, geldt dat deze worden gehandhaafd mits zij een stamdiameter van 40 cm of meer op borsthoogte (130 cm) meten.

Bij bouwopgave dient zo veel rekening gehouden met de visie verwoord in het bomenplan.

3.2 Cultuurhistorie en monumentenbeleid

De cultuurhistorische waardering van een gebied en het Monumentenbeleid van de gemeente zijn belangrijke bronnen voor gebiedsgerichte welstandscriteria. Voor beschermde gebouwen zijn de te beschermen waarden in de zogeheten redengevende beschrijving vastgelegd. Ook voor gebouwen en gebieden die niet via de Monumentenwet beschermd worden, kan cultuurhistorisch onderzoek van grote waarde zijn voor het opstellen van objectgerichte welstandscriteria.

De basiscriteria van cultuurhistorische panden zijn beschreven in hoofdstuk 8 van deze nota; in de meeste gevallen zal dus geen nader cultuurhistorisch onderzoek plaats hoeven te vinden. Overigens blijft voor wijzigingen aan de beschermde gebouwen een advies van de monumentencommissie verplicht. De gemeente Bergeijk maakt in deze gevallen gebruik van een geïntegreerde welstand- monumentencommissie (zie paragraaf 4.3 van de nota).

3.3 Reclamebeleid

Reclame bepaalt in belangrijke mate de verschijningsvorm van een pand en kan veel invloed hebben op een straatbeeld. Reclame komt in diverse gebieden voor. Bij de beoordeling van reclame-uitingen door gemeenten in het kader van welstand wordt onder meer gelet op de visuele afstemming van de reclame op het gebouw en de omgeving. De beoordelingsaspecten worden beschreven in hoofdstuk 7 van deze nota.

4 De Organisatie van het welstandstoezicht

4.1 De organisatie van de welstandscmissie

De Woningwet stelt eisen aan de organisatie en procedures van de welstandscmissie. De basis vormt artikel 12 van de Woningwet. De gemeente moet een keuze maken hoe het welstandstoezicht georganiseerd wordt. Daarbij zal zij een onafhankelijk orgaan om advies moeten vragen. Volgens de Woningwet kan dit adviesorgaan een welstandscmissie of stadsbouwmeester zijn. Belangrijk is dat ten aanzien van dit adviesorgaan diverse onderdelen geregeld moeten worden zoals:

- De rol en afbakening van de commissie in algemene zin;

- De taakomschrijving;
- De samenstelling;
- De benoeming van leden;
- De mandatering.

Aan het functioneren van het adviesorgaan wordt bovendien een aantal wettelijke eisen gesteld:

- De advisering moet plaats vinden op basis van de door de raad vastgestelde welstandsnota;
- De adviezen moeten openbaar zijn en schriftelijk en/of digitaal worden opgesteld;
- Een advies waarbij een bouwplan in strijd is met redelijke eisen van welstand moet schriftelijk worden uitgebracht en deugdelijk gemotiveerd zijn;
- De vergaderingen zijn in principe openbaar;

Volgens artikel 8 lid 6 van de Woningwet moeten in de bouwverordening voorschriften worden opgenomen omtrent de samenstelling, inrichting en werkwijze van het adviesorgaan. Ook kan de Bouwverordening voorschriften bevatten over de verslaglegging van de verantwoording betreffende het welstandstoezicht. Bij de eerst volgende wijziging van de Bouwverordening zal nog verder aandacht worden geschonken aan de organisatorische aspecten van de welstandsadviesering. Dit onderdeel blijft dus buiten beschouwing in de welstandsnota.

4.2 De procedure van advisering

De advisering bij aanvragen omgevingsvergunning

Het welstandstoezicht voor aanvragen omgevingsvergunning is als volgt georganiseerd:

De toets aan redelijk te stellen eisen van welstand wordt in eerste instantie ambtelijk uitgevoerd door het cluster Vergunningen van de afdeling Beheer Ruimte. Bij grote plannen of bij twijfel of het plan voldoet aan de welstandsnota wordt het plan behandeld in de welstandscommissie. Door de nieuwe welstandsnota zal de advisering door de commissie verder afnemen. De toets aan redelijk te stellen eisen van welstand vindt plaats op basis van een schetsplan of een volledige aanvraag omgevingsvergunning. Voor de behandeling van het plan kunnen eventuele noodzakelijke aanvullende gegevens worden opgevraagd door het cluster Vergunningen. Indien het plan niet voldoet aan de welstandsnota wordt de aanvrager in de gelegenheid gesteld zijn plan binnen een bepaalde termijn aan te passen. Indien het plan niet (tijdig) wordt gewijzigd wordt de omgevingsvergunning gemotiveerd geweigerd wegens strijd met welstand.

Tegen de beslissing op de aanvraag omgevingsvergunning kunnen belanghebbenden bezwaar aantekenen. Het college geeft in de beslissing aan dat deze mogelijkheid bestaat, en hoe belanghebbenden hun bezwaren in kunnen dienen.

De advisering bij een aanvraag omgevingsvergunning in een welstandsvrijgebied blijft achterwege of de aanvraag moet betrekking hebben op een monument, een boerderij of een reclame uiting conform hoofdstuk 7 van de welstandsnota.

Bij het indienen van een gecertificeerde omgevingsvergunning verklaart de architect dat het plan voldoet aan redelijk te stellen eisen van welstand. Bij de welstand plichtige gebieden kan de architect eventueel voor een vooroverleg vragen. (zie 4.3) zodat de architect zeker weet dat het plan voldoet aan redelijk te stellen eisen van welstand.

4.3 Overige adviserende taken voor de welstandscommissie

Vooroverleg

De gemeente Bergeijk biedt ontwerpers en planindieners de mogelijkheid om, voorafgaand aan de formele omgevingsvergunningsaanvraag, vooroverleg te plegen met de welstandscommissie over de interpretatie van de welstandscriteria in het concrete geval van hun bouwplan. Hiertoe kan een schetsontwerp worden ingediend bij het cluster Vergunningen van de afdeling Beheer Ruimte. Het vooroverleg kan pas starten nadat duidelijkheid bestaat over de planologische aanvaardbaarheid van het plan.

Het plan wordt geregistreerd en gedateerd. In afwachting van de verdere ontwikkelingen van het plan wordt met een preadvies verslag uitgebracht van het vooroverleg en worden eventueel gemaakte afspraken vastgelegd. Op deze wijze wordt zorg gedragen voor een goede verslaglegging en een consistente advisering in alle planfasen.

De advisering bij monumenten

Voor wijzigingen aan rijksmonumenten moet volgens artikel 15 van de Monumentenwet in de volgende gevallen verplicht advies worden gevraagd aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

- Het afbreken van een beschermd monument of een deel daarvan voor zover van ingrijpende aard;
- Het ingrijpend wijzigen van een beschermd monument of een belangrijk deel daarvan;

- Het reconstrueren van een beschermd monument of een belangrijk deel daarvan, waarbij de staat van het monument wordt teruggebracht naar een eerdere staat of een veronderstelde eerdere staat van het monument;
- Het geven van een nieuwe bestemming aan een beschermd monument of een belangrijk deel daarvan.

Alvorens het advies van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed wordt gevraagd wordt het plan ter advisering voorgelegd aan de integrale welstand - monumentencommissie.

Ook overige bouwplannen aan monumenten worden in de gemeente Bergeijk getoetst door de integrale welstand - monumentencommissie. De medewerker van het cluster Vergunningen geeft vooraf aan of een monument behandeld gaat worden in de welstandsvergadering. De commissie wordt dan uitgebreid met een extra lid. Dit commissielid is gespecialiseerd in cultuurhistorie zodat op basis van de samenstelling van de commissie een integraal welstand - monumentenadvies kan worden geformuleerd. De welstandscommissieleden toetsen aan de gebiedsgerichte criteria van de welstandsnota terwijl het monumentencommissielid toetst aan de redengevende beschrijving van het monument. Vervolgens wordt dit beschreven in een integraal advies.

Indien sprake is van een rijksmonument moet naast de welstand - monumentencommissie een verklaring van geen bedenkingen worden gevraagd aan de Rijksdienst voor archeologie, cultuurlandschap en monumenten.

Vergunningsvrije bouwwerken

Vergunningsvrije bouwwerken worden niet vooraf getoetst aan relevante wet-en regelgeving. Het uiterlijk van bestaande bouwwerken mag echter niet in ernstige mate strijdig zijn met redelijke eisen van welstand. Ook omgevingsvergunningsvrije bouwwerken vallen onder het repressieve welstandsvereiste dat is opgenomen in artikel 12 van de Woningwet.

Een bouwwerk is in ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand als sprake is van een exces. Dat wil zeggen buitensporigheden die ook voor niet-deskundige evident zijn. Met andere woorden, het moet gaan om bouwwerken waarvan de negatieve invloed op de omgeving breed gedragen wordt. Dit kan betrekking hebben op omgevingsvrije bouwwerken met een storende uitwerking op de omgeving door bijvoorbeeld slecht materiaalgebruik of sterk afwijkend / contrasterend kleurgebruik.

Het college van burgemeester en wethouders is degene die op grond van artikel 13 van de Woningwet tot opheffing van de strijdigheid bevoegd is en kan de eigenaar aanschrijven het bouwwerk te verwijderen of aan te passen. Bij het aanschrijven moet gemotiveerd worden waarom en in welke mate het bouwwerk strijdig is met redelijke eisen van welstand.

De beoordeling vindt plaats aan de hand van de in de welstandsnota opgenomen criteria.

Om te voorkomen dat men achteraf geconfronteerd wordt met de excessenregeling, kan de eigenaar van het te bouwen omgevingsvergunningsvrije bouwwerk toch laten toetsen door welstand.

5 Het gemeentelijke welstandsbeleid

5.1 De wettelijke basis

De Woningwet bepaalt dat de gemeente, die toezicht wil uitoefenen op de aanvaardbaarheid van het uiterlijk en de plaatsing van afzonderlijke bouwwerken, een welstandsnota moet vaststellen.

Aanvragen om omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen worden door de welstandscommissie getoetst aan redelijke eisen van welstand. De welstandscommissie baseert haar adviezen op de criteria in deze nota.

De bestuurlijke verantwoordelijkheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning ligt bij het college. Het college heeft een eigen verantwoordelijkheid voor het welstandsoordeel dat tot stand komt aan de hand van de criteria in de welstandsnota. Wanneer het college van plan is van het advies af te wijken, dan kan dit mits dit voldoende wordt gemotiveerd.

Daarnaast bepaalt de Woningwet dat vergunningsvrije bouwwerken niet aan de redelijke eisen van welstand hoeven te worden getoetst. Ze mogen echter niet in ernstige mate strijdig zijn met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria van de nota als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet. In deze welstandsnota zijn daarom excessenregelingen opgenomen die richtlijnen bieden met betrekking tot de wijze waarop de gemeente Bergeijk omgaat met vergunningsvrije bouwwerken die in ernstige mate strijdig zijn met redelijke eisen van welstand. De wet biedt dus wel de mogelijkheid om in de welstandsnota regels op te nemen zodat bij excessen bij vergunningsvrije bouwwerken repressief ingegrepen kan worden.

Met de invoering van de WABO zijn veel zaken die vroeger licht vergunningsplichtig of regulier vergunningsplichtig waren, vergunningsvrij geworden.

De voor- achterkant benadering van de WABO heeft ervoor gezorgd dat bijgebouwen en aanbouwen op achtererven in de meeste gevallen vergunningsvrij zijn. Daarmee is al tegemoetgekomen aan de roep om versoepeling en om grotere vrijheid voor de bouwer / bewoner. Dit geldt niet alleen voor woonwijken, maar ook voor het buitengebied, voor bedrijventerreinen enzovoort. Voor deze gebieden kan volstaan worden met een excessenregeling. Het uitgangspunt is dat deze gebieden welstandsvrij zijn.

5.2 De systematiek voor het bepalen van de welstandsniveaus in bepaalde gebieden

We hebben het grondgebied van de gemeente Bergeijk in een aantal logisch samenhangende gebieden verdeeld en vervolgens hebben we de karakteristieken van deze gebieden beschreven. Daarnaast hebben we het ambitieniveau binnen een gebied ten aanzien van het welstandstoezicht bepaald. Welstandsvrij of welstand plichtig/aandachtsgebieden.

De volgende deelgebieden zijn beschreven en daarbij is ook het ambitieniveau benoemd:

- De historisch dorpsgebieden (H-gebieden), welstand plichtig/aandachtsgebied
- De woongebieden (W-gebieden), welstandsvrij
- De bedrijventerreinen (BT-gebieden), welstandsvrij
- De groengebieden (G-gebieden), welstandsvrij
- Het buitengebied (BU-gebieden), welstandsvrij

5.3 De Welstandsvrije gebieden in de gemeente Bergeijk

De Woongebieden:

Er zijn verschillende soorten woongebieden in de gemeente Bergeijk **Woningen in een bosomgeving:** Meestal staat de hoofdbebouwning in het groen en is er geen of weinig relatie met de belendende percelen omdat de bebouwing erg ruim is opgezet. Het is dan ook niet bezwaarlijk dat de bebouwing qua stijl en architectuur niet op elkaar is afgestemd.

Woongebieden met een grote bebouwingsdichtheid:

Bij woongebieden met een grote bebouwingsdichtheid is de invloed van de ene woning op de andere erg groot. Een bepaalde afstemming in het straatbeeld kan hierbij gewenst zijn. In veel gevallen zal deze afstemming door de aanvrager / architect zelf gezocht worden. De afgelopen 3 jaar is gebleken dat dit inderdaad het geval is, er zijn in deze periode geen excessen in deze welstandsvrije gebieden geconstateerd. Deze woongebieden, met uitzondering van de woongebieden in de historische linten worden daarom welstandsvrij.

Nieuwbouwwijken:

Tot ongeveer 5 jaar terug was het gebruikelijk dat bij de ontwikkeling van een nieuwbouwwijk een beeldkwaliteitsplan werd gemaakt. (voor dit gebied een kleine welstandsnota) Omdat er veel mogelijkheden zijn om vergunningsvrij te bouwen en te verbouwen aan een woning en omdat de gemeente Bergeijk de verantwoordelijkheid zoveel mogelijk bij de woningbouwer neer willen leggen zijn deze nieuwe woongebieden daarom welstandsvrij. Incidenteel zal bij een nieuwe woningbouw ontwikkeling nog een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld waarbij het nieuwe plan wel leidend zal zijn.

Alle bedrijventerreinen

Dit zijn de historisch gegroeide bedrijventerreinen, maar ook de nieuwere bedrijventerreinen waarin de bestaande situatie allerlei soorten gebouwen door elkaar staan. Bedrijfswoningen, bedrijfshallen, opslagloodsen etc.

Belangrijk is dat in dit soort gebieden een goede ruimtelijke structuur wordt aangebracht waarbij de functionaliteit en de veiligheid voorop staat en in mindere mate de beeldkwaliteit. Bij recente uitbreidingen zoals op het bedrijventerrein de Leemskuilen en op de Waterlaat blijkt dat de verantwoordelijkheid om een zorgvuldig gebouw te maken bij de aanvrager neergelegd kan worden.

De Groengebieden

Deze gebieden zijn ingesloten door een groene omgeving en vaak nauwelijks zichtbaar vanaf een openbare weg. De invloed van de uiterlijke verschijningsvorm vanaf openbaar terrein is in deze gevallen gering. Daarnaast zal de eigenaar van het vakantiepark of recreatieterrein wel moeten zorgen dat de locatie een bepaalde kwaliteit uitstraalt om de inrichting rendabel te houden.

Het Buitengebied

De gemeente Bergeijk wil zich profileren als een toeristisch aantrekkelijke gemeente met een prachtig gevarieerd buitengebied. Daarnaast zijn er volop ontwikkelingen gaande in het buitengebied die van invloed zijn op de belevingswaarde van het buitengebied. In de toekomst zal bij schaalvergroting en nieuwbouw uitdrukkelijk rekening gehouden dienen te worden met de kenmerken van de omgeving. Dit om de bestaande kwaliteiten van het landelijk gebied te behouden en te versterken. Waarbij het

uiterlijk en de ruimtelijke samenhang tussen het totale complex en het landschap als uitgangspunten moeten dienen. Het bestemmingsplan is daarvoor hét instrument voor de gemeente Bergeijk. De verantwoordelijkheid voor wat betreft vormgeving en materiaalgebruik wordt gelegd bij burger.

Beeldkwaliteitsplannen

De meeste beeldkwaliteitsplannen zijn al 5 jaar of ouder. Doordat de regelgeving volop in ontwikkeling is waardoor veel gebouwen en bouwwerken vergunningsvrij zijn geworden, sluiten de beeldkwaliteitsplannen niet goed meer aan op deze gewijzigde regelgeving. Daarnaast staan de vaak wat strengere eisen in het kader van de vormgeving, materiaalgebruik en detaillering van de beeldkwaliteitsplannen haaks op de uitgangspunten van de welstandsnota; namelijk de verantwoordelijkheid leggen bij de bouwer.

Met het vaststellen van de welstandsnota komen de eisen van de bestaande beeldkwaliteitsplannen te vervallen met uitzondering van de beeldkwaliteitsplannen die apart genoemd worden of na vaststelling van de welstandsnota nog vastgesteld worden.

Algemeen

Een excessenregeling zoals opgenomen in 9 is wat dat betreft een voldoende borging voor de welstandsvrije gebieden.

Als het gaat om boerderijen en cultuurhistorische panden zal wél een welstandstoets plaatsvinden conform hoofdstuk 8 van de welstandsnota.

5.4 De welstand plichtige gebieden in de gemeente Bergeijk; de aandachtsgebieden

Historische dorpsgebieden

Historisch gegroeide woon- en gemengde gebieden zijn op verschillende manieren ontstaan. De landschappelijke en historische ontwikkeling van de gebieden zijn bepalend geweest voor de historische identiteit. Kenmerkend voor deze gebieden in de gemeente Bergeijk is dat er met name nog veel boerderijen aanwezig zijn in deze historische gebieden. Deze identiteit moet behouden blijven vandaar dat welstandscriteria voor deze gebieden blijven gelden.

5.5 Twee welstandsniveaus

De gemeente Bergeijk heeft 2 niveaus van welstand vastgelegd, namelijk welstandsvrij en de aandachtsgebieden. In zijn algemeenheid geldt dat naarmate de waardering voor een bepaald gebied, gecombineerd met een bepaalde samenhang tussen cultuurhistorie, stedenbouw en architectuur hoger is, een hoger welstandsniveau gehanteerd wordt.

De indeling van welstandsvrij of welstand plichtig is vastgelegd op de welstandkaart. (Typologiekaart)

Welstandsvrij (met excessenregeling)

Vooraf geen toets aan welstand. Op verzoek van het cluster Vergunningen en/of Handhaving (bij een constatering) kan advies worden gevraagd aan de welstandsc commissie door toetsing aan de excessenregeling zoals opgenomen in hoofdstuk 9 van deze nota.

De aandachtsgebieden

Een inhoudelijk toets, met een afweging vindt plaats op de aspecten situering, hoofdvorm, gevelaanzichten en materialisatie/ kleuren en detaillering op basis wat in de gebiedscriteria (zie hoofdstuk 6) beschreven staat.

In de aandachtsgebieden wordt niet getoetst op aspecten als situering, hoofdvorm en gevelaanzichten immers deze aspecten worden voldoende geregeld in de bestemmingsplanvoorschriften. De onderdelen die wel meegenomen worden zijn de aspecten materialisatie/kleuren en detaillering. Deze aspecten kunnen immers niet opgenomen worden in het bestemmingsplan.

Voor boerderijen geldt echter wel een welstandstoets op alle onderdelen. (zie hoofdstuk 7)

Voor de aandachtsgebieden geldt uiteraard ook een excessenregeling.

Zie hoofdstuk 8 van deze nota.

In feite komt het er op neer dat alleen de historische gebieden welstand plichtig zijn en dat er voor specifieke gebouwen /bouwwerken zoals monumenten, boerderijen en reclame-uitingen in welstandsvrije gebieden ook welstandseisen gelden. (hoofdstuk 7)

6 Gebiedsindeling met gebiedscriteria

6.1 Inleiding

Het uitgangspunt bij de gebiedscriteria is dat de toetsing aan redelijke eisen van welstand afhankelijk wordt gesteld van waar een bouwwerk binnen de gemeente is gelegen. Met andere woorden, vergun-

ningsaanvragen in een bepaald gebied worden met behulp van een beschreven gebiedskarakteristiek of de beeldkwaliteitseisen van een gebied, en op basis van een bij een gebied vastgesteld welstandsniveau beoordeeld.

Indien door het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan of wijziging van een bestemming, de gebiedsbeschrijving niet overeenkomt met de toelichting van een bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan of de ruimtelijke onderbouwing, is de gebiedsbeschrijving in de welstandsnota hieraan ondergeschikt. Bijvoorbeeld bij een inbreiding van een woonwijk zal mogelijk in de welstandsnota aangegeven staan dat dit gebied is aangeduid als Historisch dorpsgebied.

Echter door deze ruimtelijke ontwikkeling wordt de typologie anders. Het Historisch dorpsgebied wordt Woongebied en het welstandsniveau verandert voor dit gebied van welstand plichtig gebied in een welstandsvrij gebied. Bij een eerstvolgende herziening van de welstandsnota zullen deze gebieden worden aangepast op de welstandskaat.

De welstandsnota is met name een beheersinstrument. De nota beschrijft de gebieden met de kenmerkende bebouwing. In de criteria wordt vastgesteld welke kenmerken bij aanpassing van belang zijn. De nota speelt niet in op nieuwe ontwikkelingen, maar richt zich op de bestaande situatie. Bij nieuwe ontwikkelingen, waarbij bijvoorbeeld de functie van het bouwwerk afwijkt van bestaand, zullen de welstandscriteria niet goed bruikbaar zijn. De welstandscommissie mist dan een passend toetsingskader. Omdat een aanpassing van de welstandsnota een relatief langdurige procedure behelst, is in de nota opgenomen dat het college van burgemeester en wethouders kunnen besluiten dat de commissie dan aan andere criteria bij de welstandstoetsing dient te toetsen.

Bij een ontwikkeling van ondergeschikte betekenis kan het college van burgemeester en wethouders bij haar besluit tot het verlenen van medewerking aan een functionele afwijking ook besluiten andere welstandscriteria bij de toetsing te hanteren. Het betreft in de nota genoemde criteria voor een ander type bebouwing, die qua functie en beschrijving het best stroken met de beoogde ontwikkeling.

In de volgende hoofdstukken zijn de gebiedscriteria per gebied uitgewerkt:

De uitwerking per gebied bevat de volgende drie elementen:

- Gebiedsbeschrijving;
- Beleid en welstandsniveau
- Gebiedscriteria

In principe vindt de beoordeling van welstand van gebouwen en bouwwerken plaats op basis van 5 soorten aspecten van bebouwing die in de gebiedscriteria worden beschreven:

- De situering van het bouwwerk
- De hoofdvormen van het bouwwerk
- De gevelaanzichten van het bouwwerk
- De materialisatie en kleurgebruik
- Detaillering van het bouwwerk

Omdat de bestemmingsplannen in de gemeente Bergeijk invulling geven aan met name de situering, de hoofdvorm en de gevelaanzichten van het bouwwerk vindt beoordeling van welstand van gebouwen en bouwwerken plaats op basis van 2 aspecten van bebouwing die in de gebiedscriteria worden beschreven:

- De materialisatie en kleurgebruik
- Detaillering van het bouwwerk

6.2 De historische dorpsgebieden (H-gebieden)

Gebiedsbeschrijving:

Historisch centrumgebied:

De ligging op een knooppunt van wegen heeft gezorgd voor de ontwikkeling van de kernen van de gemeente Bergeijk. Door de verdichtingen in de lintstructuren en de aanwezigheid van typische dorpscentrumvoorzieningen zoals een kerk, een café, herberg en dorps huis of raadhuis kennen de kernen een karakteristieke opbouw. De bebouwing in de historische gebieden in de gemeente Bergeijk wordt gekenmerkt door kleinschaligheid.

Dorpse bebouwingslinten:

Dit zijn de linten die vanuit de dorpskern naar het buitengebied en de nabijgelegen kernen lopen. In de dorps bebouwingslinten vond de eerste dorpsuitbreiding plaats, doordat nieuwe bouwmassa's in de linten toegevoegd werden. De traditionele (boerderijachtige) bebouwing heeft hier veelal plaatsgemaakt voor jongere bebouwing. Daarnaast zijn er ook traditionele gebouwen (boerderijachtige bebouwing) intact gebleven. De bebouwing bestaat uit een mix van staafvormige bouwmassa's en kleinere bouw-

massa's. De bebouwing in de linten staat op een wisselende afstand van de weg, de rooilijn van de gebouwen volgt de loop van het lint.

Beleid en welstandsniveau

Historisch centrumgebied:

Binnen dit gebied is het beleid gericht op conservering. Nieuwbouwmogelijkheden zijn er in principe niet. Verbouwing en uitbreidingen moeten vanuit de bestaande karakteristieken worden ontwikkeld. Een afleesbare ontwikkelingsgeschiedenis van de bebouwing wordt in principe gestimuleerd. Dit gebied is een aandachtsgebied en is welstand plichtig.

Dit zijn de volgende gebieden:

In Bergeijk is dat 't Hof en omgeving en Prinses Marijkestraat.

In Luyksgestel is dat de Kerkstraat / Boogerd en omgeving en het deel van de Dorpstraat tussen de Kerkstraat en het Doolhof.

In Westerhoven het gebied begrensd door de Provincialeweg, de Dorpstraat en het MGR. Biermansplein.

In Riethoven het gebied rondom de driesprong Dorpsplein / Molenstraat / Willibrordusstraat.

In Weebosch het gebied rondom Weebosch / Spaanrijt.

(zie de welstandskarta voor de exacte begrenzing van de gebieden)

Beleid en welstandsniveau

Dorpse bebouwing linten:

Binnen dit gebied is het beleid gericht op conservering. Nieuwbouwmogelijkheden zijn er in principe niet. Verbouwingen en uitbreidingen moeten vanuit de bestaande karakteristieken worden ontwikkeld. Een afleesbare ontwikkelingsgeschiedenis van de bebouwing wordt in principe gestimuleerd. Dit gebied is een aandachtsgebied en is welstand plichtig.

Dit zijn de volgende gebieden:

In Bergeijk zijn dat onder andere Hoek, Lijnt, 't Loo, gedeelte Burgemeester Magneestraat, gedeelte Hooge Berkt, Meester Pankenstraat, gedeelte Dr. Rauptstraat en Kerkstraat.

In Luyksgestel is dat een gedeelte van de Sengelbroeksestraat, de Dorpstraat en de Sengelbroeksestraat.

In Westerhoven is dat de Aarperstraat, Dorpstraat, Heierstraat, Hoeverstraat en een gedeelte van de provincialeweg.

In Riethoven is dat een gedeelte van de Boshovensestraat, de Dorpsstraat.

In Walik is dat het Walikerplein

In de Weebosch het zuidelijke deel van de Weebosch.

(zie de welstandskarta voor de exacte begrenzing van de gebieden)

Gebiedscriteria

Materialen en kleurgebruik:

- Gevels; baksteen of pleisterwerk. Plaatmaterialen, kunststof en metaal zichtbaar in de gevels zijn ongewenst.
- Kozijnen: hout of goedgeijkende andere materialen.
- Dakbedekking: gebakken pannen.

Detailering

- Toegevoegde elementen zelfstandig vormgeven in de lijn van de architectuur van het geheel;
- De bestaande houtafmetingen, profilering van kozijnen, (schuif)ramen, deuren, goten en daklijsten behouden;
- Bestaande elementen in de gevels behouden;
- Dakkapellen in aantal en omvang beperken;
- Detailering bijgebouwen passend en ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

6.3 De woongebieden (W-gebieden)

Gebiedsbeschrijving

Achter de historische structuren en aan de randen van de kernen zijn planmatig ontworpen woongebieden gebouwd. Door de jaren heen zijn er verschillende typen planmatig ontworpen buurten en wijken gebouwd die telkens weer nieuwe randen en kernen vormen. Binnen de bouwblokken en soms binnen de straten en buurten bestaat een zekere mate van uniformiteit.

In de gemeente Bergeijk zijn de kernen pas relatief laat uitgebreid. Met name de woonwijken die ontwikkeld zijn na 1965 kennen in de gemeente een grote verscheidenheid aan bebouwing en bebouwingskenmerken. De meeste uitbreidingswijken zijn met een relatief traag tempo gebouwd, waardoor seriematige bouw niet goed mogelijk is geweest. Vanwege de lage jaarlijkse woningbouwcontingenten overheerst de individuele bouw.

De opzet van de wijken in de jaren vijftig en zestig was strak met ruime wegprofielen. In de jaren zestig werden voornamelijk rijenwoningen en half vrijstaande woningen gebouwd. In de jaren 70 werden de wegprofielen grilliger en werden er nog steeds rijenwoningen gebouwd. In de jaren tachtig en negentig werd de bouw van rijenwoningen verdrongen door vrijstaande en half vrijstaande particuliere woningbouw. De straten werden weer minder grillig en de kleurstelling van de woningen wordt lichter.

Beleid en welstandsniveau

Het beleid is gericht op beheer van de structuur en de bebouwing. Nieuwe ontwikkelingen zijn vastgelegd in bestemmingsplannen.

Voor dit gebied inclusief de woonbosgebieden in Bergeijk en Walik gelden geen welstandseisen.

Gebiedscriteria

Geen; alleen de excessenregeling is voor dit gebied van toepassing en hoofdstuk 8 de thematische uitwerkingen.

6.4 De bedrijventerreinen (B-gebieden)

Gebiedsbeschrijving

De bedrijventerreinen in de gemeente Bergeijk zijn er in verschillende vormen en maten. In de gemeente Bergeijk komt bedrijvigheid voor langs de meest belangrijke infrastructuur-assen. Vaak zijn dit de provinciale wegen of hoofdontsluitingswegen zoals bijvoorbeeld de Kennedylaan en 't Loo. De bedrijventerreinen in de kernen zijn kleinschalig van opzet en vaak gericht op meerdere segmenten.

De afzonderlijke panden zijn veelal in particulier opdrachtgeverschap ontwikkeld waardoor de samenhang in architectuur gering is. Met name op oudere bedrijventerreinen, waar vaak ook nog verouderde bedrijfsgebouwen staan, is deze samenhang ver te zoeken. Ook is bij verschillende terreinen in de gemeente het verschil in ontstaansgeschiedenis goed te zien. Eén terrein is in verschillende fases ontwikkeld en iedere fase heeft zijn eigen karakteristiek. Dit komt in de bedrijventerreinen van de verschillende kernen voor. Dit komt de kwaliteit en de uitstraling van deze terreinen doorgaans niet ten goede. Aan het stedenbouwkundig ontwerp van nieuwe ontwikkelde bedrijventerreinen ligt daarentegen vaak wel een goede ruimtelijke invulling ten grondslag zoals bijvoorbeeld op het bedrijventerrein van de Waterlaat in Bergeijk en de Leemskuilen in Westerhoven.

Dit vertaalt zich in een heldere opzet van de percelen, oriëntatie, volume van gebouwen en onderlinge afstanden van gebouwen in het bestemmingsplan.

Over het algemeen kan worden gesteld dat het uiterlijk van de bestaande bebouwing op de bedrijventerreinen voldoet aan het ambitieniveau van de gemeente Bergeijk en dat het instrument bestemmingsplan als voldoende waarborg van het niveau wordt ervaren.

Beleid en welstandsniveau

Voor de bedrijventerreinen is geen specifiek beleid ontwikkeld. Bij herontwikkeling of nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen zal steeds opnieuw bepaald worden wat het ambitie niveau wordt en /of een beeldkwaliteitsplan ontwikkeld zal worden voor het gebied.

Voor de bedrijventerreinen gelden geen welstandseisen.

Gebiedscriteria

Geen; alleen de excessenregeling is voor dit gebied van toepassing en hoofdstuk 8 de thematische uitwerkingen.

6.5 De groengebieden (G-gebieden)

Gebiedsbeschrijving

Naast de genoemde dorps bebouwing komen in de kernen van de gemeente Bergeijk gebieden voor met een groen karakter. Deze gebieden hebben elk hun eigen functie en invulling. In de gemeente Bergeijk kan onderscheid gemaakt worden in de verschillende vormen van de groengebieden.

Verspreid over de kernen komen parken en begraafplaatsen voor. Deze gebieden zijn planmatig aangelegd en zorgen voor het "groene" gezicht van een gebied.

Sportterreinen en recreatiegebieden zijn ook planmatig aangelegd. De gebieden hebben vooral een recreatieve functie en zorgen voor het "groene" gezicht van een gebied.

Daarnaast zijn ook recreatiegebieden en vakantiewoningen planmatig aangelegde terreinen voor verblijfsrecreatie met de daarbij behorende voorzieningen. De volgende recreatieparken vallen hieronder: De Kempervennen, vakantiecentrum de Koperteut, vakantiecentrum de Zwarte Bergen, vakantiecentrum de Paal en camping de Volmolen.

Beleid en welstandsniveau

Deze gebieden zijn ingesloten door een groene omgeving en vaak nauwelijks zichtbaar vanaf de openbare weg. De invloed van de uiterlijke verschijningsvorm vanaf openbaar terrein is in deze gevallen gering. Daarnaast zal de eigenaar wel zorgen dat de locatie een bepaalde kwaliteit uitstraalt. Voor deze gebieden gelden dan ook geen welstandseisen (zie de welstandskaat voor de exacte begrenzing van de gebieden).

Gebiedscriteria

Geen; alleen de excessenregeling is voor dit gebied van toepassing.

6.6 Het buitengebied (Bu-gebieden)

Gebiedsbeschrijving

Het buitengebied van de gemeente Bergeijk is op te delen in 2 verschillende landschapstypen: de 'beekdalontginningen en oude akkers' en de 'jonge ontginningen'.

De beekdalontginningen en oude akkers zijn al lange tijd bewoond en in gebruik als landbouwgrond. Door het gebied lopen twee grotere – het beekdal van de Keersop en het beekdal van de Beekloop – en een aantal kleinere beekdalen. De bebouwing heeft zich voornamelijk geconcentreerd op dekzandruggen en oeverwallen, zoals de oeverwal ten noorden van de Keersop waarop de kernen Luyksgestel, Bergeijk en Westerhoven zijn ontstaan. De relatief hoog gelegen gronden werden in gebruik genomen als akkerland en het lager gelegen land werd gebruikt als weide- en hooiland.

Het landschap van de oude beekdalontginningen is karakteristiek door zijn verscheidenheid en afwisseling. Deze verscheidenheid wordt gevormd door verschillende grondgebruik: bossen, grasland en akkers wisselen elkaar af. De vele, verspreide beplantingselementen zoals bosjes, houtwallen, erf- en wegbeplantingen en houtsingels om weilanden en akkers zijn kenmerkend. Hierdoor ontstaat een kleinschalig en besloten beeld. De boerderijen zijn gesitueerd op de overgang van droog naar nat. De meeste boerderijen in de oude beekdalontginningen zijn van het zogenaamde Brabantse langgeveltype: woonhuis en stalgedeelte onder één dak. De meeste boerderijen staan evenwijdig aan het bebouwingslint en voorzien van een zadeldak, eventueel voorzien met wolfseind.

In de beekdalontginningen en oude akkers komen verspreid historisch waardevolle boerderijen en boerencomplexen voor. Voor de boerderijen en complexen gelden de criteria benoemd in de thematische uitwerking in hoofdstuk 8 van de nota.

De jonge ontginningen zijn pas in de tweede helft van de 19^e eeuw ontstaan. Doordat het ontwateren van deze gebieden beter mogelijk was en doordat er meer vraag was naar landbouwgrond kwam voor het produceren voor een grotere markt, werden deze gronden ontgonnen en in gebruik genomen als grasland. Het resultaat is een grootschalig rationeel landschapstype. In de jonge ontginningen wisselen grote eenheden bosaanplant en grote, uitgestrekte eenheden landbouwgronden elkaar af.

De verkaveling in het gebied is rationeel, over het algemeen een overwegend rechthoekige verkaveling. De doorgaande wegen worden veelal geflankeerd door bomenrijen. Het gebied is waardevol als weidevogelgebied. Er is veel minder bebouwing in dit gebied dan in de beekdalontginningen en oude akkers. De bebouwing is recenter en van een grotere omvang dan de bebouwing in de oudere ontginningen. Ook de situering ten opzichte van de weg is anders: het woonhuis ligt aan de weg, terwijl het stalgedeelte, de deel, aan het achtererf is gesitueerd. De bebouwing in de jonge ontginningen is in de loop der jaren aanzienlijk uitgebreid. Met name de silo's en stallen domineren als agrarische bebouwing. Als gevolg van schaalvergroting hebben veel boerderijen een uitbreiding ondergaan. Dit heeft geleid tot nieuwe schuren en stallen, voeder- en mestsilo's die het totaal complex van gebouwen een weinig samenhangend aanzien geeft.

Beleid en welstandsniveau

Het beleid is in hoofdlijnen gericht op handhaving en versterking van de structuur en de bebouwing. De boerderijen zijn typerend voor dit gebied en worden in de thematische uitwerking in hoofdstuk 8 nadere beschreven. Voor de overige delen van het buitengebied gelden geen welstandseisen voor zowel de 'beekdal ontginningen en oude akkers' en de 'jonge ontginningen' (zie de welstandbeleidskaat voor de exacte begrenzing van de gebieden).

Gebiedscriteria

Geen; alleen de excessenregeling is voor dit gebied van toepassing en hoofdstuk 7 de thematische uitwerkingen.

7 Thematische uitwerkingen

Naast verschillende deelgebieden kent elke gemeente ook specifieke gebouwen, bouwtype en bouwwerken op specifieke locaties. Voor specifieke bouwtypen en bouwwerken geldt dat de beoordelingskaders altijd in samenhang gezien moeten worden met de gebiedsgerichte beoordelingskaders (zie hoofdstuk 6).

Bij de aandachtsgebieden gelden alleen de criteria voor wat betreft materialen en kleur / detaillering. Bij welstandsvrije gebieden gelden alleen de criteria voor de genoemde specifieke gebouwen.

De volgende specifieke thema's worden beschreven:

- Bouwen aan monumenten;
- Historische boerderijen;
- Reclame-uitingen;

7.1 Bouwen aan monumenten

In de gemeente Bergeijk staan verschillende monumentale gebouwen en complexen. Het bouwen aan monumenten vereist zorgvuldigheid. Deze paragraaf is van toepassing op rijks- en gemeentelijke monumenten verspreid over het plangebied.

Voor adres en beschrijving monument zie separate lijst van rijks- en gemeentelijke monumenten van de gemeente Bergeijk.

Deze lijst kan wijzigen op het moment dat er monumenten worden aangewezen of worden afgevoerd van de lijst.

Oude gebouwen en objecten laten ons zien hoe voorgaande generaties leefden. Ze bepalen in niet onbelangrijke mate het 'eigen gezicht' van een straat, dorp of landschap. Dit eigen gezicht wordt steeds meer gewaardeerd en gezien als ruimtelijke kwaliteit van een gebied. Een monument kan behoudens waardig zijn vanwege esthetische, educatieve, cultuur historische en sociaal historische waarden.

Criteria

Bouwen aan monumenten vereist zorgvuldigheid. Niet iedere ingreep aan of in de directe omgeving van een monument is evengoed inpasbaar. Het bouwen aan een monument is wettelijk geregeld in de Monumentenwet. De plannen worden behandeld in de integrale welstand – monumentencommissie. Zie hoofdstuk 4.3 advisering bij monumenten.

7.2 Historische boerderijen

In de gemeente Bergeijk staan veel (cultuur) historische waardevolle boerderijen.

In Brabant zijn de boerderijen eenvoudig van vorm, met een schuin dakschild of wolfseind aan voor- en achterzijde. De historische achtergrond van de boerderijen vraagt om een zorgvuldige benadering in het kader van welstand.

Een historische boerderij was in Brabant oorspronkelijk bedoeld als onderkomen voor het boerengezin, het vee en als opslag van gewassen. De historische boerderij, die nu nog resteren, vormen het cultureel erfgoed van het Noord-Brabantse platteland. De historische boerderij heeft zich door de jaren heen ontwikkeld als een karakteristiek bouwwerk, waarvan de historische waardevolle onderdelen nog aanwezig zijn. Tot de historische boerderij behoren beschermde (monumenten) en niet beschermde boerderijen.

De historische boerderij maakt deel uit van een complex agrarische bebouwing, bestaande uit de boerderij zelf, meerdere bijgebouwen en het boerenerf. De onderdelen van dit boerderijcomplex (boerderij, bakhuis, schuur, waterput e.d.) ondersteunen elkaar bij de belevingswaarde van het geheel. Ook is er een duidelijke hiërarchie aanwezig bij de agrarische bebouwing: de aan-, uitbouwen en bijgebouwen zijn qua situering en uitstraling ondergeschikt aan de boerderij.

Historische waarde van een boerderij

Een boerderij bezit historische waarde als oorspronkelijke karakteristieken nog aanwezig zijn of op respectvolle wijze, ten behoeve van een beter gebruik van de boerderij, zijn aangepast.

Als karakteristieken kunnen worden genoemd;

- Hoofdstructuur, oorspronkelijke maat en schaal, het zichtbare onderscheid in functie van het woon- en het bedrijfsgedeelte van een historische boerderij;
- Gebintconstructie en kapconstructie;
- Oorspronkelijke onderdelen zoals in het woongedeelte de voordeur met woon- en slaapkamerramen, opkamer / kelderraam en de schoorsteen en in het bedrijfsgedeelte de staldeur, de schuurdeur, de loopdeur, de stalramen en het hooiluik;
- Oorspronkelijk metselwerk, gevelbepleistering, dakranddetail, gootdetail e.d.;
- Oorspronkelijke kleurstelling.

Indien een historische boerderij zijn functie kan behouden of een volledig nieuwe functie kan krijgen, komt dit de instandhouding van de boerderij ten goede. Als hiervoor de historische boerderij moet worden herbouwd, verbouwd of gewijzigd, dient dit altijd met respect voor de historische onderdelen te geschieden. Bij elke verbouwing of wijziging dienen de bouwsporen van de boerderij zo veel mogelijk te worden gehandhaafd. Deze bouwsporen vertellen immers het 'verhaal' van de boerderij en maken de historische boerderij daarmee uniek.

Zelfs als de historische boerderij moet worden gesloopt (omdat de bestaande bouwkundige toestand heel erg slecht is) dan moeten bij herbouw zoveel mogelijk bestaande karakteristieke elementen worden hergebruikt.

Criteria:

- Bewaar de hoofdstructuur van de boerderij. Let op: vaak wordt de kap van de historische boerderij gedragen door een historisch waardevolle gebintconstructie. De buitengevels hadden oorspronkelijk geen kap- en zolderdragende functie;
- Respecteer de oorspronkelijke maat en schaal van de historische boerderij. Een historische boerderij kan niet zomaar worden verbreed, verlengd of worden ingekort. Respectvolle uitbreidingen zijn voorstelbaar;
- Bewaar de functionele herkenning van een historische boerderij, met andere woorden laat zien waar de woon- en het bedrijfsgedeelte van de boerderij heeft gezeten. Indien het bedrijfsgedeelte als 2^e woning wordt gebruikt dienen de gevelelementen ervan ondergeschikt te blijven aan die van het woongedeelte van de boerderij. Geen typische gevelelementen van het woonhuis of indelingen van het woonhuis toepassen in het stalgedeelte;
- Respecteer de historische onderdelen, die van invloed zijn op de uiterlijke verschijningsvorm van de boerderij, zoals: oorspronkelijke dakvlakken, oorspronkelijk metsel- en pleisterwerk, oorspronkelijke gevelelementen dakranddetails en gootdetails;
- Houd zo veel mogelijk rekening met de oorspronkelijke kleurstelling;
- Op het stalgedeelte hoort geen schoorsteen. Noodzakelijke ventilatie dakafvoeren plaatsen op het achter dakvlak;
- Als de stal van een historische boerderij een woonfunctie krijgt kan de gevelopening van de staldeuren of die van de schuurdeuren, heel goed voor daglicht geschikt gemaakt worden. Het raamkozijn dient achter de binnenzijde van de buitenmuur te worden geplaatst. Het glasgedeelte dient uitgevoerd te worden zonder kalf of roeden;
- Het toepassen van verticale houten lamellen kan bijdragen aan een meer oorspronkelijk beeld;
- Donker schilderwerk toepassen voor de zichtbare delen, refererend aan de donker groene staldeuren;
- Een historische boerderij is plaatsgebonden en historisch gegroeid, dat wil zeggen de boerderij kun je in principe niet verplaatsen en nieuw nabouwen. Herbouw met zoveel mogelijk bestaande materialen is in sommige gevallen nog wel mogelijk;
- De ligging van een historische boerderij is historisch bepaald. Bij een latere wijziging van de weg dient de ligging van de boerderij zo veel mogelijk te worden gerespecteerd.

7.3 Reclame-uitingen

Algemeen

In het algemeen geldt dat reclametekens aanvaardbaar zijn indien zij een directe relatie hebben met de gekozen situering, de afmetingen en kleuren afgestemd zijn op het karakter van de directe omgeving en zijn niet groter zijn dan voor een goede leesbaarheid voor die situering noodzakelijk is. De reclame-tekens dienen qua afmetingen en plaatsing op de gevelopzet afgestemd te worden. Het toepassen van losse letters en aanlichten van reclameteksten verdient de voorkeur boven het toepassen van lichtbakken.

H-gebieden

In de H-gebieden komt een diversiteit aan bebouwing voor. In deze gebieden bevinden zich woningen, winkels, monumenten en bedrijven. In deze gebieden worden reclame-uitingen ruimschoots toegestaan. Wel dient de reclame een directe relatie te hebben met het pand. De reclame van bijvoorbeeld een winkel in dit gebied dient ook aangebracht te worden aan of bij het winkelpand en niet bijvoorbeeld aan de woning die boven de winkel is gesitueerd. In deze gebieden gelden de volgende uitgangspunten: Voor woningen: in principe geen reclame toegestaan, minimale reclame-uiting voor woningen met een praktijkruimte; de oppervlakte reclame maximaal 0,5 m². passend bij de woning. Voor winkels en bedrijven met een positieve bestemming: geen merkreclames toegestaan (uitzondering bij verkoop van een product); per 10 m¹ straatgevel 2,0 m² reclame. Geen reclametekens loodrecht tegen een luifel. Geen schreeuwerige kleuren toepassen.

W-gebieden

In de woongebieden (W-gebieden) zijn in principe geen reclame-uitingen toegestaan. Alleen bij woningen met een praktijkruimte mag een reclamebord geplaatst worden met een oppervlakte van maximaal 0,5 m². De reclame dient te passen in zijn omgeving.

B-gebieden

Op de bestaande bedrijventerreinen worden reclame-uitingen ruimschoots toegestaan. De oppervlakte van de reclame is 5% van de geveloppervlakte met een maximum van 10 m². De vormgeving, afmetingen en plaatsing dient afgestemd te zijn geformuleerde gebiedscriteria van het betreffende gebied. Zie

hoofdstuk 8.4 De plaatsing van de reclame dient een logische relatie met de toegang / entree van het bedrijf te hebben

G-gebieden

Deze gebieden zijn gebieden in een groene omgeving. Het aanbrengen van reclames niet gericht op het complex is slecht passend en niet aanvaardbaar. Reclame-uitingen dienen gericht te zijn op het complex zelf en dient te passen in zijn omgeving

Bu-gebieden

Reclameborden, aankondigingen en verwijzingsborden horen niet thuis in het buitengebied. Ze passen slecht bij het karakter van de omgeving en vormen een visuele vervuiling. Zeker nu het recreatieve karakter van het buitengebied meer aandacht krijgt, is het van belang het karakterverschil tussen de bebouwingkernen en het buitengebied te bewaren.

Op een onbebouwd perceel is geen reclame toegestaan.

Op een bebouwd perceel is wel bebouwing toegestaan vrijstaand of aan een bedrijfsgebouw. De maximale oppervlakte is 5% van de geveloppervlakte met een maximum van 5 m² tegen de gevel. De maximale oppervlakte van een vrijstaande reclameobject is 2 m². Bij burgerwoning zijn zoals eerder genoemd geen reclame-uitingen toegestaan met uitzondering van woningen met een praktijkruimte (zie de eisen bij de W-gebieden)

8 Excessenregeling

Het uiterlijk van bestaande bouwwerken mag niet in ernstige mate strijdig zijn met redelijke eisen van welstand. Ook omgevingsvergunningsvrije bouwwerken vallen onder het repressieve welstandsvereiste dat is opgenomen in artikel 12 van de Woningwet.

Een bouwwerk is in ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand als sprake is van een exces; dat wil zeggen een buitensporigheid die ook voor niet-deskundigen evident is.

Met andere woorden, het moet dan gaan om bouwwerken waarvan de negatieve invloed op de omgeving breed gedragen wordt. Vaak heeft dit betrekking op omgevingsvergunningsvrije bouwwerken met een storende uitwerking op de omgeving door slecht materiaalgebruik, sterk afwijkend of contrasterend kleurgebruik of te opvallende en ondoelmatige reclame-uitingen etc.

Het college is degene die (op grond van artikel 13 Woningwet) tot opheffing van de strijdigheid bevoegd is en de eigenaar aan te schrijven het bouwwerk te verwijderen of aan te passen. Bij het aanschrijven moet gemotiveerd worden waarom en in welke mate het bouwwerk strijdig is met redelijke eisen van welstand.

De beoordeling vindt plaats (in overeenstemming met artikel 12 van de Woningwet) aan de hand van de hierna te noemen criteria in relatie met de gebiedscriteria zoals geformuleerd in hoofdstuk 6.

Om te voorkomen dat men achteraf geconfronteerd wordt met de excessenregeling, kan de eigenaar van het te bouwen omgevingsvergunningsvrije bouwwerk laten toetsen door welstand.

Er wordt wel een onderscheid gemaakt in het gebied waar de excessenregeling van toepassing is. In de aangewezen welstandsvrije gebieden zullen de criteria anders zijn dan in de gebieden waar een welstandsniveau basis is.

Immers we hebben bewust bepaalde gebieden welstandsvrij gemaakt. Het is in de welstandsvrije gebieden eerder denkbaar dat bijvoorbeeld een bouwwerk dat door zijn materiaal en afmeting afwijkt van zijn omgeving toch niet als een exces wordt ervaren terwijl dat in een gebied waar een basis welstandsniveau is vereist dit wel als een exces ervaren wordt. Bijvoorbeeld het toestaan van een nissenhut of zeecontainer op het industrieterrein hoeft geen exces te zijn terwijl dat in een historisch lint wel als exces ervaren wordt.

8.1 Criteria voor de repressieve toetsing bij welstandniveau basis

Van ernstige strijd met redelijke eisen van welstand zal in elk geval sprake zijn bij:

- Het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving;
- Toepassing van felle of sterk contrasterende kleuren;
- Afmeting, uitvoering, kleur of materialisatie die algemeen als storend wordt ervaren, waardoor sprake is van een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is;
- Armoedig materiaalgebruik, waaronder ook materialen waarvan bekend is dat die onevenredig "lelijk" verouderen en/of die een groot contrast vormen met de kwalitatief betere materialen van de bestaande bebouwing, zoals de toepassing van betonpanelen of damwandbeplating in een woonwijk, vlechtschermen voor een erfafscheiding, etc.;
- Te opdringerige of te veelvuldig herhaalde reclames;
- Een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie gebiedscriteria).

8.2 Criteria voor de repressieve toetsing bij welstandsvrije gebieden

Van ernstige strijd met redelijke eisen van welstand zal in elk geval sprake zijn bij:

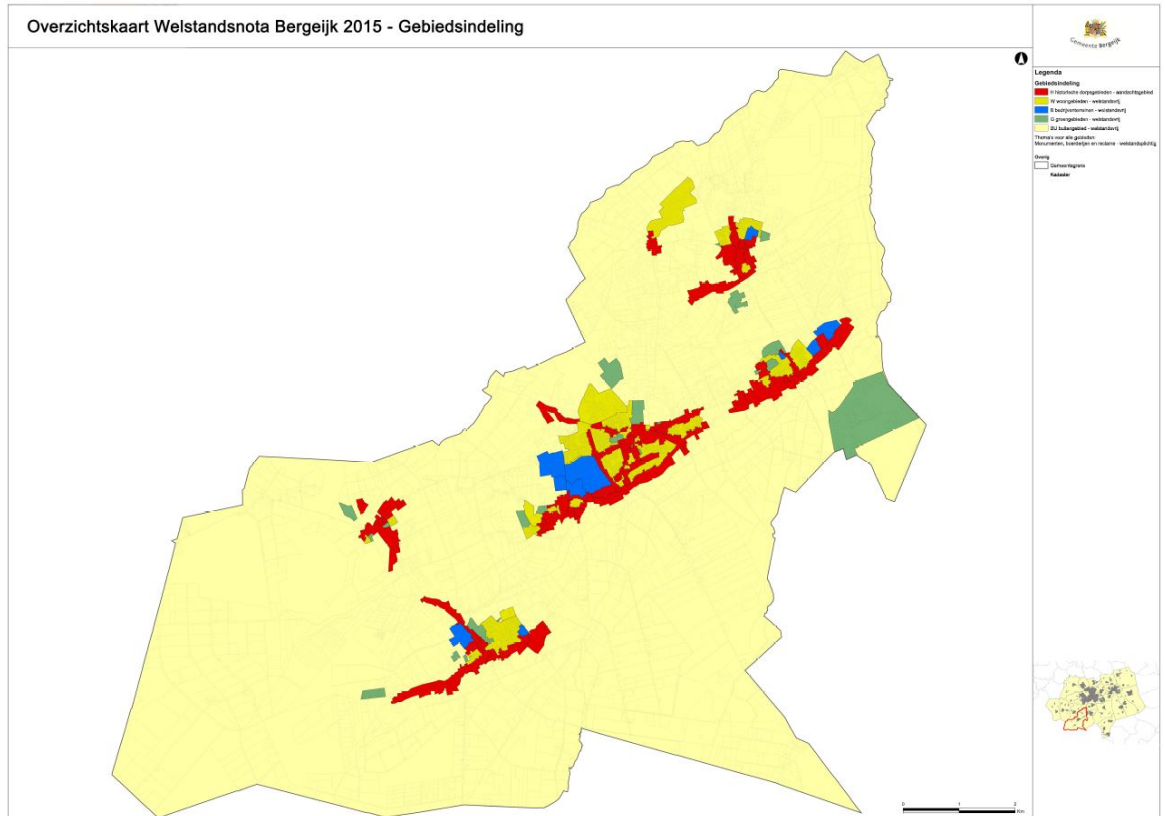
- Toepassing van felle of sterk contrasterende kleuren, waar daar geen redelijke aanleiding voor bestaat;
- Afmeting, uitvoering, kleur of materialisatie die algemeen als storend wordt ervaren, waardoor sprake is van een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is;
- Te opdringerige of te veelvuldig herhaalde reclames.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Bergeijk van 26 november 2015.

De gemeenteraad,
J.M. van Dongen-Hermans
Griffier
H.G.M. van de Vondervoort
Voorzitter

Bijlage 1 Typologiekaart en welstandskaart

Onderstaande Overzichtskaat Welstandsnota Bergeijk 2015 - Gebiedsindeling kunt u ook apart als bijlage downloaden.



Bijlage 2 Monumentenlijst Rijksmonumenten

1	Luyksgestel	Dorpstraat 50	26317	Langgevelboerderij
2	Luyksgestel	Dorpstraat 59	26318	Huize Ravensschot (vroeger pastorie)
3	Luyksgestel	Dorpstraat 71	517919	Gemeentehuis
4	Luyksgestel	Kapellerweg 15	26319	Molen De Grenswachter
5	Luyksgestel	Kapellerweg 26	26320	Kruiskapel
6	Luyksgestel	Kerkstraat 98	26321	Beelden in kerk
7	Luyksgestel	Kerkstraat 100	26322	Kerktoeren
8	Luyksgestel	Rijt 54	26323	Molen De Deen
9	Walik	Walikerplein 1	32526	Langgevelboerderij
10	Walik	Walikerplein 2	32525	Langgevelboerderij
11	Walik	Walikerplein 3	32527	Langgevelboerderij
12	Bergeijk	Hof 12	9258	Kerk (RK kerk St. Petrus Banden)
13	Bergeijk	Domineestraat 8	515188	Langgevelboerderij
14	Bergeijk	Domineestraat 10	9259	Kerk (Ned. Hervormde Kerk)
15	Bergeijk	Eikendreef 2	530922	Rietveldwoning
16	Bergeijk	Ekkerstraat bij 8 (nr 4)	9260	Standerdmolen
17	Bergeijk	Loo 54	517915	Kop-hals-rompboerderij
18	Bergeijk	Loo 79	517900	Pastorie
19	Bergeijk	Loo 81	517901	Kerk (St. Petruskerk)
20	Bergeijk	Complex Loo 79/81/83/85/87	517899	Kerk/pastorie/klooster
21	Bergeijk	Loo 83, 85, 87	517902	Klooster en Gasthuis
22	Bergeijk	Op driehoekig plein	517912	Kapel Borkelsedijk/Kerkstraat
23	Bergeijk	Kerkstraat 21	517913	Kazerne
24	Bergeijk	Burg. Magneestraat 1	517914	Raadhuis
25	Bergeijk	Complex Riethovensedijk 20	531183	De Ploeg
26	Bergeijk	Riethovensedijk 20	531184	Weverij De Ploeg
27	Bergeijk	Bij Riethovensedijk 20	530967	Tuin- en parkaanleg De Ploeg
28	Riethoven	Dorpsplein 4	517903	Dorpscafé/bijgebouwen
29	Riethoven	Complex Dorpsplein 4	517904	Café/boerderij/woonhuis
30	Riethoven	Dorpsplein 4	517905	Schuren
31	Riethoven	Dorpsplein 6	20130	Kerk (RK St. Willebrord)
32	Riethoven	Dorpsstraat 24	21385	Dorpswoning
33	Riethoven	Complex Schoolstraat 15 19	517906	School/onderwijzerswoning
34	Riethoven	Schoolstraat 15	517907	School
35	Riethoven	Schoolstraat 19	517908	Onderwijzerswoning
36	Westerhoven	Complex Dorpsstraat 22-24	517909	Kerk/pastorie/hekwerk begraafplaats
37	Westerhoven	Dorpsstraat 22	517910	Kerk (St. Servatiuskerk)
38	Westerhoven	Dorpsstraat 24	517911	Pastorie
39	Westerhoven	Mgr. Biermansplein 6, 8	517918	Herenhuis
40	Westerhoven	Weebosch 73, 75	517916	Kerk (H. Gerardus Majellakerk) pastorie

Gemeentelijke monumentenlijst gemeente Bergeijk

In de lijst is aangegeven wanneer de monumenten zijn vastgesteld.

Een aantal monumenten zijn in 1996 vastgesteld, in 2006 en 2013.

De lijst is dus cumulatief.

Plaats	Adres	Huisnr.	Nr.	Beschrijving	Lijst 1996 (panden be- schermd in jaren negentig)	Lijst 2006 (panden be- schermd in 2006)	Lijst 2015 (panden be- schermd in 2013)
B	Achterste Aa	14	1	boerderij		X	
B	Barrier	6a	2	douanepost			X
B	Burg. Aartslaan	34	3	boerderij		X	
B	Burg. Magneestraat	4	4	woonhuis	X		
B	Burg. Magneestraat	13	5	bedrijfsgebouw		X	
B	Bredasedijk	59	6	boerdeij/woonhuis		X	
B	Broekstraat	64 - 66	7	woonhuis/winkel		X	
B	Dokter Rauppstraat	2	8	woonhuis		X	
B	Dokter Rauppstraat	11	9	patronaatsgebouw		X	
B	Ekkerstraat	8	10	woonhuis	X		

B	Fazantlaan	14	11	woonhuis	X		X
B	Hoek	28	12	boerderij	X		
B	Hof	2	13	woonhuis	X		X
B	Hof	41	14	woonhuis/winkel		X	
B	Hof	63	15	woonhuis	X		
B	Hof	154	16	pastorie	X		
B	Hooge Berkt	15	17	woonboerderij	X		X
B	Hooge Berkt	21a	18	woonboerderij	X		X
B	Kerkstraat	36	19	woonhuis		X	
B	Kleine Broekstraat	2	20	woonhuis		X	X
B	Loo	25	21	woonhuis		X	
B	Loo	27	22	woonhuis		X	
B	Loo	43	23	maalderij		X	X
B	Mr. Pankenstraat	10	24	woonhuis	X		
B	Mr. Pankenstraat	12	25	woonhuis	X		
B	Oude Postelseweg	16	26	boerderij	X		
B	Rund	8	27	woonboerderij	X		X
B	Treurenberg	14	28	woonboerderij	X		X
R	Boshovensestraat	3	29	boerderij		X	
R	Boshovensestraat	11	30	boerderij		X	
R	Dorpsplein	5	31	gemeentehuis		X	
R	Molenstraat	1	32	pastorie		X	
R	Molenstraat	3	33	schoolhuis		X	
R	Voorderstraat	4	34	boerderij		X	
R	Eikestraat	6	35	boerderij		X	
W	Dorpstraat	14	36	woonhuis		X	X
W	Dorpstraat	20	37	café		X	
W	Dorpstraat	30	38	woonhuis		X	
W	Dorpstraat	42	39	woonhuis		X	
W	Dorpstraat	44	40	woonhuis		X	
W	Heijerstraat	14	41	woonboerderij		X	X
W	Hoeverstraat	28	42	boerderij		X	
W	Hoeverstraat	60	43	boerderij		X	
W	Kerkstraat	12	44	boerderij		X	
W	Kerkstraat	14	45	boerderij		X	
W	Loveren	10	46	woonboerderij		X	X
W	Loveren/Loverensedijk	1/21	47	boerderij		X	
W	Loverensedijk	ong.	48	kapel		X	
W	Provincialeweg	11/13	49	woonhuis en school		X	X
L	Aadijk	27	50	boerderij		X	
L	Boscheind	2	51	schop		X	X
L	Boscheind	ong.	52	karreschop		X	
L	Dorpstraat	4	53	teutenhuis		X	
L	Dorpstraat	7	54	woonboerderij		X	X
L	Dorpstraat	68	55	woonhuis		X	
L	Dorpstraat	95	56	woonhuis		X	
L	Kapellerweg	5	57	woning		X	
L	Kerkstraat	96	58	pastorie		X	
L	Molenstraat	ong.	59	kapel		X	
L	Neerrijt	25	60	boerderij		X	