

## Welstand met beleid 2003

### INLEIDING

Op 1 januari 2003 is de gewijzigde Woningwet in werking getreden. Een aspect van deze wijziging betreft het welstandsbeleid. Om welstandstoezicht te kunnen blijven uitoefenen moet de gemeenteraad uiterlijk 1 juli 2004 een welstandsnota vaststellen, zodat de burger beter dan voorheen weet waaraan hij zich met zijn bouwplan heeft te houden. In augustus 2001 hebben burgemeester en wethouders ingestemd met een plan van aanpak om tot een dergelijke nota te komen. Op basis hiervan is ook het besluit genomen om, vooruitlopend op de welstandsnota, voor het **Buitengebied** een beeldkwaliteitskader op te stellen. Hiervoor is gekozen omdat het Bestemmingsplan Buitengebied 2002 in procedure was en het wenselijk werd geacht om in het kielzog daarvan tot een beeldkwaliteitskader te komen. Verder is ervoor gekozen om voor grotere projecten met nieuwe c.q. te actualiseren bestemmingsplannen welstandscriteria vast te stellen op het moment dat een dergelijk project actueel is. Dit heeft inmiddels geleid tot welstandscriteria voor de terugbouwlocatie aan de **Stationsstraat**. Het is de bedoeling dat deze zogenoemde beleidsregels voor afzonderlijke gebieden deel gaan uitmaken van de integrale welstandsnota voor de gemeente Best door ze als zodanig vast te stellen. Op deze wijze kan het welstandsbeleid steeds worden afgestemd op de actuele ontwikkelingen.

De gewijzigde Woningwet kent een andere categorie-indeling van bouwwerken. De meldingsplicht is afgeschaft. In plaats van een driedeling, is er nu sprake van een tweedeling: bouwvergunningsvrije en bouwvergunningplichtige bouwwerken. De bouwvergunningplichtige bouwwerken zijn nu wel verder opgedeeld in bouwwerken waarbij kan worden volstaan met een lichte bouwvergunning en bouwwerken waarvoor de reguliere bouwvergunningplicht geldt. Het voert hier te ver om precies aan te geven welke bouwwerken precies onder welke categorie, respectievelijk subcategorie vallen. In het kort komt het erop neer dat de meldingsplichtige bouwwerken voorzover deze niet aan de voorkant van de woning worden gebouwd, voor een deel vergunningvrij zijn geworden, zoals aan- en uitbouwen (waaronder serres), bijgebouwen en overkappingen (waaronder schuurtjes, garages, tuinhuisjes, carports) en dakkapellen. Ingeval zo'n bouwwerk niet vergunningvrij is, blijken ze in veel gevallen licht vergunningplichtig; een en ander hangt onder meer af van de maatvoering van het bouwwerk en de afstanden tot de perceelsgrenzen. Om het de aanvrager van een **lichte bouwvergunning** zo makkelijk mogelijk te maken, is de gemeente verplicht om in de welstandsnota aan te geven hoe deze bouwwerken er moeten uitzien om aan de welstandseisen te voldoen. Deze object-gerichte welstandscriteria wordt ook wel "loketcriteria" genoemd. Het idee erachter is dat een aspirant-bouwer zich vooraf van de welstandscriteria op de hoogte kan stellen. De bouwwerken waarvoor een **reguliere bouwvergunning** van toepassing is, worden door de welstandscommissie beoordeeld; de kaders hiervoor zijn veelal globale criteria en verder, zoals in bovenstaande alinea al aangegeven, ad hoc vast te stellen beleidsregels inzake welstandscriteria voor nieuwe dan wel te actualiseren bestemmingsplannen. Deze beleidsregels zullen in de toekomst het belangrijkste instrument zijn om bij nieuwe ontwikkelingen vooraf helderheid te verschaffen omtrent het gewenste beeld.

Voor wat betreft de **bouwvergunningsvrije bouwwerken** wordt opgemerkt dat hiertegen achteraf opgetreden moet kunnen worden als blijkt dat er sprake is van ernstige ontsiering van de omgeving. Aanleiding hiervoor kan een klacht van een burger zijn, maar ook een constatering van gemeentewege. Om in zo'n situatie op te kunnen treden, is in de welstandsnota een zogenoemde excessenregeling opgenomen.

Verder wordt in de welstandsnota verwezen naar de bouwverordening, waarin een aantal zaken omtrent welstand is vastgelegd.

### 1. HET PROGRAMMA VAN EISEN

#### Algemeen

De welstandszorg heeft in de loop der tijd tal van aanpassingen ondergaan. De veranderde maatschappelijke en bestuurlijke context is steeds bepalend geweest voor het werkkterrein en de vormgeving van de welstand. In de Woningwet van 1962 werd het als verplicht onderwerp voor de Bouwverordening opgenomen. In de dereguleringsgolf van begin jaren '90 gingen stemmen op om bestaande regelgeving te vereenvoudigen en welstand af te schaffen. In 1992 bleef welstand echter nadrukkelijk gehandhaafd als beleidsinstrument van de gemeente.

Momenteel is welstand weer volop in beweging. Zowel bij de helderheid en inzichtelijkheid van het gemeentelijk welstandsbeleid als bij het functioneren van de welstandscommissie, worden in het algemeen vraagtekens geplaatst. Sommigen zien het optreden van de commissie als weinig meer dan

een cosmetische operatie aan het einde van de rit, en dus te laat. Anderen wijzen juist op een aantoonbare kwaliteitsverbetering in de openbare ruimte, daar waar een gericht gemeentelijk welstandsbeleid is gevoerd. Weer anderen vinden welstand een vorm van betutteling die niet bij deze tijd van individuele vrijheid past. De maatschappelijke acceptatie van welstand in de nabije toekomst hangt daarom af van de transparantie van de beoordeling, de overtuigingskracht van argumenten en de helderheid en eenduidigheid van achterliggende beleidsnota's.

### **Wettelijke herijking**

De staatssecretaris van VROM heeft in september 1999 een wetsontwerp voor herziening van de Woningwet naar de Tweede Kamer gestuurd, waarin ook het welstandstoezicht aan bod komt. De hiervoor genoemde verbeterdoelen zijn daarbij uitgangspunt. Trefwoorden daarbij zijn transparantie, toetsbaarheid en openbaarheid. Gemeenten moeten hun criteria voor het welstandstoezicht op schrift stellen en van een beleidsmatige basis voorzien. Vergaderingen van welstandscommissies moeten openbaar zijn en in een jaarverslag dient verantwoording over de werkzaamheden te worden afgelegd. Heeft een gemeente na een overgangstermijn van 18 maanden nog steeds geen beleid tot stand gebracht, dan zal de welstandstoetsing daar komen te vervallen. De gewijzigde Woningwet is op 1 januari 2003 in werking getreden; dit betekent dat de welstandsnota uiterlijk 1 juli 2004 moet zijn vastgesteld.

### **Nieuwe wegen**

De welstandsnota moet deel uit gaan maken van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid, dat gericht is op het tot stand brengen van een betekenisvolle fysieke omgeving en betrekking heeft op alle aspecten daarvan: de esthetische en de functionele kwaliteit, de duurzaamheid en de cultuurhistorische betekenis. Vragen die daarbij indringender naar voren zullen komen, zijn: welke samenhangende gebieden zijn er in onze gemeente, wat is daarvan de karakteristiek en wat voor beleid willen we daar? Waar moet de welstandscommissie zich behoudend of zelfs restauratief opstellen, waar kan er wel **wat** en waar kan er **veel**? Een dergelijke visie en bijbehorende criteria, ook al zijn ze globaal, moeten vooraf duidelijk zijn, zodat vanaf het begin helder is waarop wordt getoetst. Per gebied zou aangegeven moeten worden wat het beleid inhoudt en wat "redelijke eisen van welstand" daar precies zijn. Daarmee wordt het welstandsbeleid een democratisch proces met de daaruit voortvloeiende rechtszekerheid voor de burgers.

### **Actueel inzicht**

Vanaf het moment dat de plannen om het welstandstoezicht te democratiseren bekend werden, is er vanuit verschillende invalshoeken veel over gezegd en geschreven. Hoe het zou moeten, van uitgebreide inventarisaties, te volgen processen tot en met zeer gedetailleerde criteria per deelgebied voor allerlei soorten bouwwerken. Even is dat spoor gevolgd. Voor een wijk is een proef gehouden hoe een en ander ingevuld zou kunnen worden; dit is een tijdrovende aangelegenheid. Te meer omdat al gauw tot de conclusie werd gekomen dat de wijken zijn zoals deze zijn, met een beeld van de tijdsgeest waarin ze tot stand zijn gekomen; de invloed van resterende bouw mogelijkheden, veelal woninguitbreidingen van geringe omvang, zijn daar zeer beperkt. Het is dan ook niet zinvol om per wijk uitgebreide inventarisaties uit te voeren waar later weinig meer mee wordt gedaan. Praktischer is het om te bezien in hoeverre met uniforme criteria kan worden volstaan en of in een karakteristiek gebied aanvullende criteria nodig zijn. Met de kennis en het inzicht van nu, is laatstgenoemde werkwijze ons het meest realistisch gebleken. Vooral omdat voorkomen moet worden dat er een enorme inspanning qua tijd van eigen personeel, of bij uitbesteding in geld, geleverd moet worden, waarvan het resultaat een enorm "boekwerk" met theoretische beschouwingen is dat in de praktijk niet of nauwelijks werkbaar zal blijken te zijn en bovendien nauwelijks effect zal hebben. Dan liever een realistische nota die in eigen beheer met een beperkte tijdsbesteding tot stand is gekomen en in de praktijk goed werkbaar is. Want wat speelt er behalve de wijken nog meer. Zoals in de inleiding al is aangegeven: het Buitengebied en de nieuwe ontwikkelingen. Het inmiddels opgestelde beeldkwaliteitskader voor het Buitengebied zal als een stelsel van beleidsregels worden vastgesteld. Ten slotte zijn er dan de nieuwe ontwikkelingen waarvoor pas concrete criteria kunnen worden opgenomen als een project actueel wordt; hiervoor pas op dat moment, al dan niet in eigen beheer, beleidsregels opstellen. In de welstandsnota wordt de systematiek van het werken met "beleidsregels" van toepassing verklaard. En dat zal, zoals in de inleiding al eerder is aangegeven, het adequate instrument zijn om bij toekomstige bouwprojecten vooraf een gewenst beeldkwaliteit neer te leggen. Afhankelijk van het soort project kan bekeken worden in hoeverre de burgers vooraf al in de gelegenheid worden gesteld om aan te geven welke denkbeelden zij daarover hebben. Met de beleidsregels inzake de teruggelocatie aan de Stationsstraat bijvoorbeeld, hebben we achteraf kunnen vaststellen dat het bij dergelijke soorten projecten van belang is om de denkbeelden van belanghebbenden vooraf te inventariseren.

### **Welstand**

Alvorens tot welstandsbeleid te komen, is het raadzaam ons af te vragen wat welstand eigenlijk inhoudt en wat we daarmee feitelijk willen bereiken. In onze optiek is welstand een beleving vanuit de openbare ruimte, waarin de architectuur en stedenbouw een hoofdrol vervullen. Die beleving, daar gaat het om:

hoe wordt een gebied (bijvoorbeeld een wijk of straat) ervaren? En dan niet in de zin van mooi of lelijk (dat zijn kwaliteiten), maar in de zin van de karakteristiek; sluit een en ander logisch bij elkaar aan, is er sprake van een bepaalde (belevings)kwaliteit! Anders gezegd, waar het bij welstand om gaat, is het voorkomen dat in de beleving van de burger storende beeldelementen ontstaan en niet om "mooi" bouwen af te dwingen. Dat laatste is meer een verantwoordelijkheid van de opdrachtgever. Een "arbeiderswijk" met eenvoudige doch karakteristieke woningbouw bijvoorbeeld, kan derhalve uit oogpunt van welstand zeer waardevol zijn. Er moet dan ook worden voorkomen, dat de beleving van die omgeving aan kwaliteit inboet als gevolg van niet in deze context passende bebouwing, hoe "mooi" die op zichzelf ook zou kunnen zijn. Dit, het nastreven van een "harmonisch beeld", is het belangrijkste aandachtspunt bij het opstellen van ons welstandsbeleid.

## 2. HISTORISCHE GEOGRAFIE

In de 16e en 17e eeuw was er nog geen sprake van een zelfstandig dorp Best. Vanaf 1553 vormden de gehuchten Aarle, Naastenbest en Verrenbest (het gedeelte aan de andere kant van Best ten opzichte van Oirschot) een parochie. Op bestuurlijk gebied maakte Best deel uit van Oirschot. Het grondgebied van Verrenbest strekte zich uit vanaf de omgeving van de Sint-Odulphuskerk tot aan de grens met Sint-Oedenrode bij het buurtschap de Vleut. Naastenbest was ongeveer even groot als Aarle. De bebouwing in de kern Verrenbest concentreerde zich langs de doorgaande weg. Daar lagen omstreeks 1700 de kerk, de school, het schoolmeestershuis, een bierbrouwerij, enkele herbergen en een aantal woonhuizen en boerderijen. In die tijd begon men geleidelijk huizen van steen te bouwen. De vraag naar klompen was in de 18e eeuw groot; de meeste werden betrokken uit Zuid-Oost Brabant. Uit deze tijd stamt het zogenoemde coulisselandschap zoals we dat kennen in Best, Liempde en Sint-Oedenrode.

Na de afscheiding in 1819 van Oirschot heeft Best zich ontwikkeld van een overwegend agrarische tot een industriële gemeente. Tussen 1850 en 1875 maakte de landbouw eerst nog een bloeiperiode door. Veel boeren maakten van de gelegenheid gebruik om hun armoedige boerderijen met lemen muren te renoveren of te vervangen door boerderijen met stenen muren. Veel van de boerderijen die nu nog bestaan, dateren uit deze periode. In het laatste kwart van de 19e eeuw waren de veranderingen, mede als gevolg van de industriële ontwikkelingen, in Best goed zichtbaar. Het klooster van de zusters, de pastorie, de nieuwe kerk, de nieuwe jongensschool, het pensionaat Nazereth, enkele statige huizen van notabelen en de eerste fabrieken gaven het dorp een heel ander aanzien. Behalve de kerktoren bepaalden ook de schoorstenen van de steenfabriek en boterfabriek en een nieuwe molen het panorama. De aanleg van infrastructuur (wegen, het spoor en het kanaal) werd in gang gezet. In Naastenbest kwamen nieuwe huizen aan de weg naar Oirschot en, na het gereedkomen van het spoor, in de nabijheid van het station.

In 1900 ademde Best nog de sfeer van een boerendorp met klompenmakerijen, dat doorsneden werd door een spoorlijn en een rijksweg. De twee schoorstenen van steenfabriek De Leeuwerik waren al op grote afstand zichtbaar, terwijl de schoorsteen van de boterfabriek veel bescheidener van omvang was. In de eerste decennia van de 20e eeuw hebben we nog te maken met het oude Best, bestaande uit een centrum met veel kerkelijke gebouwen en de omliggende gehuchten. Kort na 1900 is de klompenindustrie sterk teruggelopen. Dit was het gevolg van enerzijds de goedkopere klompen vanuit België, anderzijds door de opkomst van de schoen. In 1933 werd het Breeven, een gedeelte van de heide ten zuiden van het kanaal, verkocht aan de N.V. Mij voor schoen- en lederindustrie Bata; een van oorsprong Tsjechisch bedrijf dat de goedkope grond aankocht voor de vestiging van een groot industriecomplex. Hierbij verrees ook een afzonderlijke woonwijk, het zogenoemde Batadorp. Vlak voor de Tweede Wereldoorlog werkten in Best 2500 mensen bij Bata. Dit waren de hoogtijdagen. Best maakte hierdoor, los van Eindhoven, een eigen industriële ontwikkeling door.

Na de Tweede Wereldoorlog heeft Best zich snel ontwikkeld, mede dankzij de uitstekende infrastructuurverbindingen. Het **Wilhelminadorp** was, na het Batadorp, de eerste grote uitbreiding van Best. Eind 1945 werden acht noodwoningen gebouwd en in 1946 zes bungalows in drie blokken van twee; deze woningen bestaan inmiddels niet meer. Met de bouw van de eerste 280 baksteenwoningen kon in 1947 worden begonnen. In 1950 werd de Sint Antoniuskerk in gebruik genomen en een jaar later werd de uitbreiding van de wijk voortgezet met 104 gezinswoningen en 10 duplexwoningen. De bouw van winkels bleef eerst achter bij de woningbouw, omdat het gemeentebestuur van mening was dat winkels door particulier initiatief gesticht moesten worden. De wijk groeide snel, de Sint-Jozef school werd te klein. In 1955 werd een nieuwe school gebouwd van twee verdiepingen. Voor kinderen van protestantse gezinnen werd de Wilhelminaschool gebouwd.

Na 1960 zien we grote veranderingen in Best. In het verleden werd er gebouwd zoals dat uitkwam, maar nu moest alles eerst door een commissie Ruimtelijke Ordening beoordeeld worden en keek men of bepaalde plannen pasten binnen een bestemmingsplan. Delen van Best werden gereserveerd voor industrieterrein, sportvoorzieningen, recreatie, natuurgebied, woonwijk of winkelcentrum. Ook het landschap veranderde ingrijpend vanwege de ruilverkaveling. Er kwam meer intensieve veehouderij, die gepaard ging met de bouw van grote stallen en later ook mestsilo's. Een aantal oude boerderijen is gespaard gebleven. De grootste veranderingen zijn ongetwijfeld de vele nieuwe woonwijken. Iedere

wijk heeft zo zijn eigen karakter. Ze geven een tijdsbeeld weer. Sommige van de oudere wijken werden opnieuw ingericht, zoals het Wilhelminadorp, waar de strakke indeling van de eentonige huizenrijen werd doorbroken door de aanleg van woonerven met bomen, parkeerhavens en zithoekjes. Omdat men van dat eentonige afwilde, werden latere wijken heel anders van opzet. Onderstaand volgt daarvan een beknopt chronologisch overzicht.

In 1960 bestonden de volgende afzonderlijke gebieden. Als eerste de oude dorpskern van Best met daarbij een lintbebouwing vanaf de Rijksweg via het centrum in de richting van Aarle. De gehuchten Aarle en de Vleut waren nog echte landbouwgebieden met veel boerderijen en hier en daar klompenmakerijen. In de dorpskern stonden eveneens nog enkele boerderijen. Sommige straten in Naastenbest en Verrenbest droegen een dertigerjaren karakter, evenals de huizen aan de Molenstraat en een aantal panden aan de Nieuwstraat. In de nabijheid van de kerk overheersten de gebouwen van het klooster, de parochie en enkele scholen. De afwisseling aan huizen uit verschillende bouwperiodes was in het centrum nog vrij groot. Ten zuiden van het centrum lag, zoals al vermeld, de arbeiderswijk Wilhelminadorp en ten zuiden van het kanaal de karakteristieke fabrieks- wijk het Batadorp. In 1961 werden de eerste huizen in uitbreidingsplan **De Hoge Akker** gebouwd. Op dat moment werden plannen ontwikkeld voor een villawijk, een grote nieuwbouwwijk in **Naastenbest** en kleinere uitbreidingen van de bestaande wijk Wilhelminadorp. Aan de Willem de Zwijgerweg en Koningin Julianaweg werden in 1962 de eerste flats gebouwd. In de loop van de zestiger jaren werden de verschillende fasen van het plan De Hoge Akker uitgevoerd, alsmede de uitbreidingsplannen Naastenbest-Noord en Zuid. Best werd aangewezen als groeigemeente, met als belangrijkste bestemming wonen. Vanaf dat moment werd in hoog tempo gebouwd, waarbij de nadruk lag op woningwetwoningen.

In 1971 werden in De Leemkuilen, de naam herinnert aan de steen en de fabricage in de nabijheid, 142 galerijwoningen opgetrokken. Deze hoogbouw gaf meteen een heel ander karakter aan de wijk. De Hoge Akker werd omstreeks 1972 voltooid en Naastenbest was in 1973 met de ingebruikname van winkelcentrum de Schakel voorlopig af. Bij de voorbereiding voor het bestemmingsplan **Speelheide** moest rekening worden gehouden met nieuwe visies op woningbouw en milieu (onder meer de geluidhinder van de Rijksweg); in 1976 kon met het bouwrijp maken van Speelheide worden begonnen. De opzet, met onder meer drie rondgaande straten, week volkomen af van andere wijken in Best. Ook de planvorming van **De Leeuwerik** kostte meer tijd dan in het verleden. In 1977 werden de voorbereidingen getroffen voor de bouw; het onteigenen van de laatste percelen duurde tot 1979, waarna met het bouwrijp maken kon worden begonnen. De naam van de wijk is afgeleid van steenfabriek de Leeuwerik. Na de voltooiing van de wijk werd er in 1982 een basisschool geopend.

De uitvoering van de plannen in het centrum van Best vond in de jaren tachtig plaats. De eerste gebouwen aan de Raadhuisstraat werden al in 1981 en 1982 opgeleverd. Later volgden de bank, de bibliotheek en het politiebureau. Naast de bibliotheek werden 96 woningen gebouwd. Inmiddels werd in 1981 begonnen met de nieuwbouw van het bejaardencentrum huize Nazereth en daarna met de bejaardenwoningen. Op de plaats van de boterfabriek werd in drie fasen een winkelcentrum met bovenwoningen, De Boterhoek, gerealiseerd. De bouw van de eerste fase kwam in 1984 gereed en de derde fase in 1991. Tussen 1987 en 1989 werd op de plaats van het oude raadhuis een nieuw gemeentehuis gebouwd, waardoor het centrum grotendeels tot een afronding kwam. Na de sloop van het Heerbeek College konden op dat terrein aanleunwoningen, op 't Heerbeek, worden gezet. Na eerder genoemde aanpassingen in Wilhelminadorp werd de wijk in de tachtiger jaren uitgebreid met Uitbreiding Wilhelminadorp en vervolgens tot en met het begin van de jaren negentig met Wilhelminapark.

In 1978, toen het economisch klimaat verslechterde, verkocht Bata een deel van de gebouwen en grond aan de gemeente. Deze grond werd bestemd voor afrondende woningbouw van het Batadorp, **Industrieterrein Breeven** en het plan **Koekoeksbos** met villa's. Toen de bouw van de villa's in eerste instantie niet kon doorgaan, werd in 1988 met de voorbereidingen voor de aanleg van een **Golfterrein** begonnen. Ook voor de noordzijde van Best was in 1978 een bestemmingsplan gemaakt, dat de naam Salderes kreeg. Uiteindelijk kon pas, in verband met de landschappelijke waarde van het gebied en problemen als gevolg van grote veranderingen in de woningbouwmarkt, in 1984 worden begonnen met de bouw van de eerste woningen. In 1988 waren de meeste woningen in de **Salderes** voltooid.

Inmiddels ontwikkelde de gemeenteraad de eerste plannen voor de bouw van het westelijke gedeelte van Best, te weten woongebied **Heuveleind** en **Heivelden**. Het gaat hier om een uitbreiding in het kader van een extra bouwtaak binnen de regio. In 1993 kon met de bouw worden begonnen in Heuveleind; een gebied voor in totaal 1200 woningen. In Heivelden zijn circa 1800 woningen, scholen en een winkelcentrum gepland. Zowel Heuveleind als Heivelden zijn VINEX-locaties die anno 2003 bijna zijn voltooid.

Best heeft zich ontwikkeld tot een dynamische gemeente. En aan de ontwikkeling komt voorlopig geen eind. Zo zal als gevolg van de ondertunneling ter hoogte van het centrum er een nieuwe invulling aan

de spoorzone moeten worden gegeven. Hierdoor zal het centrum opnieuw een ander aanzien krijgen.

### **3. WELSTANDSBELEID**

#### **3.1 Uitgangspunten**

Vergunningsvrije bouwwerken kunnen zonder (welstands)toetsting vooraf worden gebouwd. Tegen vergunningsvrije bouwwerken met een vanuit het oogpunt van welstand dermate storende verschijningsvorm, kan uitsluitend achteraf worden opgetreden als in de welstandsnota een zogenoemde excessenregeling is opgenomen. In **bijlage 1** wordt hierin voorzien.

Onverminderd het beleid dat specifiek voor een gebied is/wordt bepaald, met deze nota dan wel door het opnemen van "beleidsregels" voor een nieuwe ontwikkeling, geldt als beleid in het algemeen dat bij de beoordeling, of een bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand, acht wordt geslagen op **de architectonische kwaliteit van het ontwerp op zichzelf**. Niet voor wat betreft het niveau (dat is de verantwoordelijkheid opdrachtgever), maar voor wat betreft de samenhang van de verschillende onderdelen (consequente stijlvoering). Hierbij gelden de criteria zoals die objectief uit "de architectuur" kunnen worden afgeleid; er wordt vanuit gegaan dat een ontwerper deskundig is en voldoende met deze criteria rekening houdt.

#### **3.2 De criteria**

Het welstandsbeleid wordt voor een aantal type bouwwerken, veelal licht-vergunningsplichtig, thematisch behandeld. Dit betreft de zogenoemde objectgerichte criteria voor bijvoorbeeld erfscheidingen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, dakkapellen en dergelijke. In **bijlage 2** wordt hierin in algemene zin voorzien. Daar waar niet met de algemene objectgerichte criteria kan worden volstaan, wordt een aanvulling opgenomen. Verder zijn in regionaal verband voorwaarden geformuleerd voor het plaatsen van antenne-installaties; in **bijlage 3** zijn deze vertaald naar welstandscriteria, zoals die voor Best relevant worden geacht.

Voor het overige zijn de welstandscriteria terug te vinden in reeds vastgestelde en nog vast te stellen beleidsregels. De procedure die hiervoor gevolgd moet worden, waarborgt de inspraak en de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen door belanghebbende en belangstellende burgers. Daarmee wordt recht gedaan aan de beoogde democratisering van het welstandstoezicht.

#### **3.3 De gebieden**

Op hoofdlijnen zijn de volgende gebieden te onderscheiden:

- de wijken
- de industriegebieden
- de Rijksweg/Ekkersweijer
- het Buitengebied

Onderstaand wordt nader op deze gebieden en het van toepassing zijnde welstandsbeleid ingegaan.

##### **De wijken**

Met de wijken wordt in dit verband de te onderscheiden gebieden in de bebouwde kom bedoeld waar hoofdzakelijk wordt gewoond. Met name: Centrum, Salderes, Hoge Akker, De Leeuwerik, Speelheide, Villawijk, Batadorp, Wilhelminadorp, Uitbreiding Wilhelminadorp, Wilhelminapark, Naastentbest, Heuveleind en Heivelden. In voorbereiding zijn: Schutboom en Dijkstraten-Zuid.

In alle wijken wordt volstaan met de objectgerichte criteria zoals opgenomen in bijlage 2; deze wordt hierbij voor de wijken van toepassing verklaard. Een aanvulling geldt voor een deel van Batadorp, het gedeelte waar de voormalige fabriekswoningen met de platte daken van de Bata staan. Voor het Centrum wordt opgemerkt dat vooralsnog de algemene criteria volstaan; op het moment dat de centrumontwikkelingen actueel worden, zal het gewenste beeld van de projecten in breder perspectief nader worden geconcretiseerd. Wel zal voor de **winkelgebieden** in de diverse wijken een aanvulling gelden voor het plaatsen van rolluiken.

Voor wat betreft Schutboom en Dijkstraten-Zuid zijn/zullen beleidsregels worden opgenomen op het moment dat een en ander actueel wordt.

##### **De industriegebieden**

Dit zijn de gebieden waar voornamelijk de bedrijven gevestigd zijn. Met name: 't Zand, de Ronde, Breeven en industrieterrein Heide. In voorbereiding zijn Uitbreiding 't Zand en Oirschotseweg. De gebieden zijn grotendeels volgebouwd. Van belang is dat bij uitbreidingen van bedrijfsgebouwen, dezelfde architectuur wordt toegepast als die van het hoofdgebouw. Voor nog nieuw te bouwen bedrijfsgebouwen is het van belang dat deze op zichzelf met een consequent doorgevoerde architectuur worden uitgevoerd, waarbij de architectuur van direct omliggende gebouwen gerespecteerd moet worden. Dit is gezien de grote verscheidenheid van architectuur van de betreffende gebouwen niet vooraf in criteria uit te drukken. Wel kan vooraf het toetsingskader worden bepaald. Om genoemde



effecten te bereiken, zal bij de beoordeling van bouwplannen op voornoemde criteria worden getoetst; dit toetsingskader wordt hierbij voor de industriegebieden van toepassing verklaard.

Voor wat betreft Uitbreiding 't Zand en Oirschotseweg zullen beleidsregels worden opgenomen op het moment dat een en ander actueel wordt.

#### **De Rijksweg/Ekkersweijer**

Bouwwerken in verband met de Rijksweg zijn divers van aard. Het betreffen voornamelijk lichtmasten, verkeersportalen en dergelijke. De verschijningsvormen van deze bouwwerken zijn voldoende bekend; hiervoor worden geen criteria opgenomen. Het kan zijn dat er op enig moment een algemeen minder bekend bouwwerk, waarschijnlijk eenmalig en uniek van karakter, gebouwd moet worden. Zulke ontwikkelingen passen niet in het bestemmingsplan. Op dat moment zal worden bezien op welke wijze een gewenst beeld kan worden bewerkstelligd.

Voor wat betreft Ekkersweijer wordt opgemerkt dat hiervoor een bestemmingsplanherziening in voorbereiding is en dat beleidsregels worden opgenomen op het moment dat een en ander actueel wordt.

#### **Het Buitengebied**

Zoals al eerder aangegeven, is voor het Buitengebied inmiddels een beeldkwaliteitskader opgesteld. Hiervoor wordt "in het kielzog" van deze nota een procedure opgestart om tot vaststelling te komen. Na vaststelling is het een instrument voor de welstandscommissie om bij de beoordeling van bouwplannen te hanteren. Aspirant bouwers in het buitengebied kunnen zich vooraf op de hoogte stellen van de beoordelingsaspecten en de -criteria zodat zij hier bij het maken van het ontwerp al rekening mee kunnen houden. Overigens zijn in het beeldkwaliteitskader gebiedsspecifieke thema's en objecten opgenomen. Wellicht ten overvloede wordt opgemerkt dat de algemene objectgerichte criteria zoals opgenomen in bijlage 2 derhalve niet voor het Buitengebied gelden.

#### **3.4 Reeds vastgestelde beleidsregels**

Ten tijde van het opstellen van deze welstandsnota zijn de enige beleidsregels die inmiddels zijn vastgesteld de 'Welstandscriteria terugbouwlocatie Stationsstraat' (raadsbesluit d.d. 24 februari 2003). Het spreekt voor zich dat alle bouwplannen voor deze locatie hieraan worden getoetst.

### **4. ORGANISATIE WELSTAND**

#### **4.1 De Bouwverordening**

Van toepassing is hoofdstuk 9 van de Bouwverordening 2003. Hierin zijn ten aanzien van Welstand de volgende aspecten vastgelegd:

1. De advisering door de welstandscommissie
2. Samenstelling van de welstandscommissie
3. Benoeming en zittingsduur
4. Jaarlijkse verantwoording
5. Termijn van advisering
6. Openbaarheid van vergaderen en mondelinge toelichting
7. Afdoening bij mandaat
8. Vorm waarin het advies wordt uitgebracht
9. Uitsluiting van gebieden en categorieën bouwwerken of standplaatsen

Voor een inhoudelijke beschrijving van deze punten wordt verwezen naar de Bouwverordening 2003, zoals die door de gemeenteraad is vastgesteld.

Met bovenstaande wordt rekening gehouden bij de advisering over de welstandsaspecten. Jaarlijks zal een verslag worden opgesteld voor de gemeenteraad, waarin ten minste aan de orde komt:

- op welke wijze toepassing is gegeven aan de welstandscriteria uit de welstandsnota;
- de werkwijze van de welstandscommissie;
- op welke wijze uitvoering is gegeven aan de openbaarheid van vergaderen;
- de aard van de beoordeelde plannen;
- de bijzondere projecten.

#### **Beoordeling bouwplannen**

Hoewel de regelgeving inzake het welstandsaspect formeel uitsluitend de toetsing van aanvragen om bouwvergunning behelst, is het mogelijk om het advies van de welstandscommissie te vragen op basis van een ontwerptekening. Vanuit praktisch oogpunt is het met name voor de wat grotere bouwwerken zeker zo praktisch om op basis van een dergelijk schetsontwerp het vooroverleg op te starten. Met alle aspecten die hierbij aan de orde zijn gekomen, kan vervolgens bij het indienen van de aanvraag om bouwvergunning rekening worden gehouden zodat de procedure hiervoor efficiënter verloopt.

Deze nota kan worden aangehaald als: "Welstand met beleid"

Behoort bij het besluit van de raad der gemeente Best d.d. Mij bekend,  
de griffier

### **BIJLAGE 1 – Excessenregeling**

Volgens de Woningwet kunnen burgemeester en wethouders de eigenaar van een bouwwerk dat in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand aanschrijven om die strijdigheid op te heffen. De excessen- regeling is niet bedoeld om de plaatsing van het bouwwerk tegen te gaan; dit wordt op een andere wijze geregeld. Er zal vanuit het oogpunt van welstand sprake moeten zijn van een exces, dat wil zeggen van een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident is. Hiervan is sprake bij plaatsing van vergunningsvrije bouwwerken met armoedig dan wel provisorisch materiaalgebruik al dan niet met toepassing van felle of contrasterende kleuren. Ook is hiervan sprake als dergelijke bouwwerken volgens gangbare normen niet "strak, waterpas en/of te lood" zijn uitgevoerd. En verder bij het onbruikbaar maken van bouw- werken, ernstig verval van bouwwerken, het veranderen van het aanzien van bouwwerken met afwerking in felle of contrasterende kleuren en het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van bouwwerken.

### **BIJLAGE 2 - Objectgerichte criteria**

Deze criteria zijn van toepassing op onderstaande categorieën bouwwerken. Voorzover dergelijke bouwwerken niet vergunningsvrij zijn zullen deze hoofdzakelijk licht-vergunningsplichtig zijn. In dat geval mag er van worden uitgegaan dat een bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als de criteria in acht worden genomen. Een aanvraag om lichte bouwvergunning kan dan sneller worden afgehandeld omdat het beoordelen of een dergelijke aanvraag niet in strijd is met redelijke eisen van welstand, door burgemeester en wethouders gemandateerd is aan een ambtenaar. Opgemerkt wordt dat alleen criteria zijn opgenomen voor de meest voorkomende categorieën bouwwerken. Het niet voldoen aan de criteria betekent overigens niet dat een bouwwerk in strijd is met redelijke eisen van welstand. In dat geval zal er eerst een inhoudelijke beoordeling moeten plaatsvinden.

#### **Erfscheidingsen**

Er zijn diverse mogelijkheden om met een bouwconstructie een tuin af te schermen van aangrenzende tuinen of straten; een houten schutting, een gemetselde muur, een hekwerk of een combinatie daarvan. Deze erf- scheidingen kunnen het aanzien van een woning en het straatbeeld aanzienlijk beïnvloeden. Daarom is het belangrijk dat aandacht wordt besteed aan de vormgeving, het materiaalgebruik en de uitvoering van erf- scheidingen, met name daar waar ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte. Hiervoor gelden onderstaande criteria:

Erfscheidingsen moeten stevig zijn en er verzorgd uitzien. In woonwijken zijn hout en steen vaak het meest geschikt. Materialen die snel verweren, zoals rietmatten en vlechtschermen, dienen te worden vermeden.

De vormgeving van de erfscheiding moet zoveel mogelijk bij de woning en de woonomgeving passen. Geheel dichte erfscheidingsen van één materiaal langs de openbare ruimte dienen zoveel mogelijk te worden vermeden; ze geven een straat vaak een "doods" karakter. Een toepassing van een tweede materiaal als vakvulling en een goede geleiding geven een erfscheiding een "vriendelijker" uitstraling.

Het kleurgebruik bij erfscheidingsen dient rustig en ingetogen te zijn. Bonte kleuren dienen te worden vermeden, omdat de erfscheiding dan gaat overheersen in het straatbeeld.

#### **Dakkapellen**

Van oorsprong waren dakkapellen voornamelijk bedoeld als daglichtvoorziening en luchttoetreding van op- slagzolders. Tegenwoordig wordt de zolder steeds vaker benut als verblijfsruimte, waarbij een dakkapel niet alleen het daglicht binnenhaalt, maar tevens het gebruiksoppervlak vergroot. Echter, het is belangrijk niet alleen oog te hebben voor de ruimte die een dakkapel oplevert. Een dakkapel heeft immers ook invloed op het uiterlijk van een pand. Zo kan een verkeerde vorm, afmeting of plaats van een dakkapel het beeld ver- storen. Binnen Best is er sprake van een grote verscheidenheid aan panden en woonbuurten. Inspelen op alle situaties is ondoenlijk. Voor de meest voorkomende dakkapellen zijn onderstaande criteria opgenomen:

De dakkapel moet een ondergeschikte toevoeging blijven; daarom moet zowel boven, onder als terzijde van de dakkapel voldoende ruimte vrijgehouden worden.

Dakkapellen dienen bij voorkeur plat afgedekt te worden. Een strakke rechthoekige vorm geeft namelijk de minste aantasting van de bouwmassa. Een aangepaste dakkapel is toelaatbaar als het dakvlak dermate van afmeting is, dat een dergelijke dakkapel toch als een ondergeschikte toevoeging kan worden aangemerkt.

Dakkapellen mogen niet boven elkaar of op ongelijke hoogte ten opzichte van andere dakkapellen worden geplaatst.

De kleuren van de dakkapel moeten passen bij die van de gevel. Meestal betekent dit dezelfde kleuren als de overige kozijnen, goten en boeidelen van het pand.

De detaillering van de dakkapel moet slank zijn. De hoogte boeidelen beperken (maximaal ca. 20 cm).

Aanvullend geldt voor dakkapellen aan de voorkant:

Als er sprake is van originele, bij de oorspronkelijke bouw geplaatste, dakkapellen dient de vormgeving hiervan zoveel mogelijk te worden gerespecteerd. Dit betekent dat het ontwerp van te vervangen en/of nieuwe dakkapellen hierop moet worden afgestemd.

De situering van de dakkapel moet worden afgestemd op de vlakindeling van de onderliggende gevel (de plaats van kozijnen). Dit geldt tevens voor de afmetingen en de vormgeving van de dakkapel, wat betekent dat:

de afmetingen van de dakkapel verhoudingsgewijs kleiner moeten zijn dan de afmetingen van de kozijnen (alsmede de indeling ervan) in de gevel;

de boeiboorden en dakoverstekken in goede verhouding moeten staan tot die van het pand als geheel.

### **Aan- en uitbouwen**

#### **Bijgebouwen en overkappingen**

Onder een aan- of uitbouw wordt volgens de gewijzigde Woningwet een bouwwerk verstaan tegen een bestaande woning die direct in verbinding staat met het woonhuis. Bijvoorbeeld een vergroting van de woonkamer, waaronder ook erkers en serres, een uitbreiding van de keuken of een garage/berging. Verder wordt gesproken over "bijgebouwen en overkappingen". Een bijgebouw kan ook een garage/berging zijn, maar dan kan deze alleen bereikt worden via een aparte toegangsdeur (dus niet rechtstreeks vanuit de woning). Dit onderscheid is gemaakt omdat er voor het vergunningsvrij bouwen andere regels van toepassing zijn. Vanuit het oogpunt van welstand is dit onderscheid niet relevant, vandaar dat voor deze categorieën gezamenlijk onderstaande criteria zijn opgenomen:

De bouwwerken moeten passen bij de architectuur van de bestaande woning. Uitgegaan moet worden van aansluiting bij het karakter van het bestaande pand, hetgeen onder meer betekent:

een goede maatverhouding tussen de hoofdmassa en de uitbreiding;

afstemming op het bestaande kleur- en materiaalgebruik;

afstemming van de gevelindeling (de compositie en de vorm van de ramen en deuren) van de uitbreiding op die van de bestaande woning;

afstemming op de bestaande detaillering van bijvoorbeeld goten, dakranden en kozijnen.

Hierbij wordt opgemerkt dat bovenstaande niet van toepassing is op transparante serres en overkappingen die veelal van kunststof worden vervaardigd en met name tegen de achterkant worden geplaatst.

#### **Aanvullende criteria voor:**

##### **Batadorp**

Voor het gedeelte van het Batadorp waar de voormalige fabriekswoningen met platte daken staan, is het van belang dat de karakteristieke verschijningsvorm gehandhaafd blijft. Om die reden zijn onderstaande aanvullende criteria opgenomen:

Alle aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen moeten van een plat dak worden voorzien; de daken van de hoofdmassa van de woningen moeten een plat dak blijven.

De dakranden van de platte daken moeten zijn voorzien van een detaillering die passend is bij de originele detaillering, met name aan de voor- en zijkant.

##### **Winkelgebieden**

In de winkelgebieden van het Centrum, Wilhelminadorp, Heivelden en Naastenbest is van belang dat de winkels ook buiten openingsuren een aantrekkelijke uitstraling hebben. Daarom is aanvullend onderstaand criterium opgenomen:

Rolluiken moeten van de totale oppervlakte minimaal 90% uit glasheldere doorkijkopeningen bestaan. Hierbij wordt het gedeelte van 0,5 meter boven de aansluitende trottoir of weg niet meegerekend.

#### **BIJLAGE 3 - Antenne-installaties**

Zoveel mogelijk in overeenstemming met het regionaal antennebeleid met betrekking tot de visuele inpassbaarheid van antenne-installaties, zijn onderstaande criteria opgenomen:

Alle onderdelen van de antenne-installatie moeten zoveel mogelijk wegvallen tegen de achtergrond.

De constructie moet zodanig worden vormgegeven dat de installatie een zo onopvallend silhouet vormt.

Ingeval er meerdere techniekkasten bij een antenne-installatie worden geplaatst, moeten die dezelfde kleur en buitenmaten hebben.

Bij het plaatsen van apparatuurkasten op maaiveld dient er beplanting of een andere aantrekkelijke afscherming te worden aangebracht, zodat de apparatuur op de grond uit het zicht blijft.

Overige beoordelingsaspecten:

Voor plaatsing van antenne-installaties op gebouwen geldt dat het zo onopvallend mogelijk dient plaats te vinden, bij voorkeur geïntegreerd in bestaande of nieuwe elementen van het gebouw. Doorgaans betekent dit dat plaatsing een antenne-installatie alleen op hoge gebouwen kan worden aangebracht, bij voorkeur op een plat dak en dan zo ver mogelijk van de dakrand. De architectuur van het gebouw bepaalt of daar antennes, en zo ja welke soort(en) kunnen worden toegestaan. Door hun vorm en architectuur bijzondere en waardevolle gebouwen dienen geheel te worden ontzien. Het silhouet van



het gebouw moet zo min mogelijk worden aangetast, door clustering met andere voorzieningen op het dak. Meerdere antennes met verschillende maten en vormen op één dak geven al snel een rommelig aanzicht; in dergelijke gevallen dient een gemeenschappelijke mast als drager van verschillende antennes te worden nagestreefd.

Het plaatsen van antenne-installaties tegen gevels van gebouwen of tegen bouwwerken is slechts dan acceptabel, wanneer de invloed van die installaties op de architectuur verwaarloosbaar is, of wanneer de invloed van die installaties geen afbreuk doet aan aanwezige kwaliteiten. Belangrijk is de invloed van de installatie op de silhouetwerking van het gebouw c.q. het bouwwerk.