

Welstandscriteria t.b.v. ambtelijke toetsing voor het plaatsen van een buitenunit (installatie voor luchtregulatie zoals airco-units en warmtepompen)

1. Inleiding

Gemeente Simpelveld ziet een toename in het aantal aanvragen van buitenunits, zijnde installaties voor luchtregulatie zoals airco-units en warmtepompen. Er is daarom, gelet op de gelijkenis tussen de verschillende aanvragen, behoefte aan een snelle doorloop van de vergunningsprocedure en ontlasting van de dorpsbouwmeester in de advisering omtrent welstand. Doordat buitenunits in vorm, materiaalgebruik en bevestiging/plaatsing veel overeenkomsten hebben, is het mogelijk uniforme toetsingscriteria te formuleren. Het is daarom wenselijk de welstandstoets ambtelijk af te handelen op grond van eenduidige beleidsregels die de welstandstoetsingscriteria bevatten voor het plaatsen van buitenunits.

1.1 Definitie

Buiten-unit wordt in dit beleid als volgt gedefinieerd: installatie die al dan niet bevestigd is aan een bestaand bouwwerk, welke dient voor de regulatie van lucht in binnenruimtes.

Waar in deze beleidsregel wordt gesproken over 'installatie' wordt uiteraard de buitenunit bedoeld.

2. Wet- en regelgeving

Het aanbrengen van een buitenunit moet op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) worden aangemerkt als een bouwactiviteit. De Wabo betreft landelijke wetgeving, zodat gemeenten hieromtrent geen eigen regels kunnen formuleren. Voor de activiteit 'bouwen' geldt als uitgangspunt dat hiervoor altijd een omgevingsvergunning is vereist, tenzij de bouwactiviteit op grond van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht is uitgezonderd. In de lijst met vergunningvrije bouwwerken staat een buitenunit niet genoemd. Daarnaast kan een buitenunit in strijd zijn met het bestemmingsplan, waardoor in sommige gevallen ook voor deze activiteit een omgevingsvergunning is vereist. Vanaf 1 april 2021 zijn landelijke strengere eisen gaan gelden voor de geluidbelasting van airco-units en warmtepompen. Dit zal ertoe leiden dat aanvragers moeten aantonen dat de installatie op de erfgrans of bij een raamopening van een buurpand (denk aan flatgebouwen) niet meer dan 40 dB aan geluid produceert. Dit kan ertoe leiden dat installaties aan de buitenzijde verder van de burens aangebracht moeten worden dan wel geluidwerende voorzieningen moeten worden getroffen.

3. Toetsingscriteria

Ingevolge artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht dient een buitenunit, die aan de gevel van een bouwwerk (zijnde een gebouw) wordt geplaatst te worden getoetst aan de regels van:

- het Bouwbesluit 2012;
- het geldende planologische regime (zoals neergelegd in het bestemmingsplan, het exploitatieplan of de extern werkende regels uit de provinciale verordening);
- de redelijke eisen van welstand.

Deze toets houdt kort in dat buitenunits: (a) niet meer dan 40dB geluid mogen produceren op de perceelgrens of bij een naburige raamopening, (b) binnen het bouwvlak dienen te worden gebouwd en (c) dienen te voldoen aan de redelijke eisen van welstand.

Dit beleid heeft tot doel om de welstandstoets voor buitenunits te vereenvoudigen. Concreet betekent dit dat gemeente Simpelveld het belang van welstand t.a.v. buitenunits onderschrijft, maar dat wij, gelet op de geringe omvang van de bouwactiviteiten en de grote overeenkomsten tussen de verschillende aanvragen met inachtneming van artikel 6.2 Besluit omgevingsrecht, de welstandstoets ambtelijk willen afhandelen. Artikel 6.2 geeft immers aan dat in het geval burgemeester en wethouders, het noodzakelijk achten om te kunnen beoordelen of het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft in strijd is met redelijke eisen van welstand, zij daarvoor het advies inwinnen van de welstandscommissie. Door middel van dit beleid wordt vastgesteld dat gemeente Simpelveld het in beginsel niet meer noodzakelijk acht om advies in te winnen van de welstandscommissie in het geval er een buitenunit wordt geplaatst, tenzij feiten en omstandigheden ervoor zorgen dat het inwinnen van advies van de welstandscommissie bij de plaatsing van een buitenunit, wel noodzakelijk wordt geacht. Dit kan bijvoorbeeld zijn als geen sprake is van een standaardsituatie of twijfel bestaat over de

toepasbaarheid van onderstaande criteria. Met onderstaande toetsingscriteria wordt conform de welstandsadvies van de dorpsbouwmeester tot dusverre, beleid gemaakt in welke gevallen een vergunningaanvraag middels ambtelijke toetsing wordt afgedaan.

4. Welstandscriteria

Buitenunits, alsook het leidingwerk, hebben een industriële uitstraling. Vaak is de kleur of materiaalgebruik ten opzichte van de gevel (zeer) contrasterend. De buitenunits alsook het leidingwerk hebben daardoor een beeld verstrend effect op de omgeving en de éénheid van kleurgebruik van de gevel(s). Buitenunits en het leidingwerk verstoren met name het beeld wanneer deze installaties aan de voorgevel worden geplaatst of aan de zijgevel (en daarbij zichtbaar zijn vanaf de weg of het openbaar groen). Om deze beeldverstoring weg te nemen, hanteert de dorpsbouwmeester van Simpelveld het uitgangspunt dat de installaties zoveel mogelijk aan het zicht dienen te worden onttrokken (ingepast in de omgeving).

5. Welstandstoetsingscriteria

Zoals hierboven aangegeven dienen buitenunits zoveel mogelijk aan het zicht te worden onttrokken. Gemeente Simpelveld hanteert hierbij de onderstaande toetsingscriteria. Onderstaande is ook van toepassing bij meerdere buitenunits.

- 1) De te plaatsen buitenunit en het bijbehorende leidingwerk dient in een bij de gevel passende rustige kleur worden aangebracht.
- 2) De buitenunit dient bij voorkeur te worden geplaatst aan een gevel die niet zichtbaar is vanaf de weg of het openbaar groen (in de meeste gevallen de achtergevel, maar dit kan ook een andere gevel zijn):
 - a) de buitenunit dient bij voorkeur dichtbij de grond te worden geplaatst, waardoor deze zo min mogelijk zichtbaar zal zijn.
- 3) Indien de buitenunit wordt geplaatst aan een gevel die wel zichtbaar is vanaf de weg of het openbaar groen (dit kan aldus ook een achtergevel zijn), dan geldt dat:
 - a) de buitenunit bij voorkeur dichtbij de grond dient te worden geplaatst, waardoor deze zo min mogelijk zichtbaar is vanaf de weg of het openbaar groen, en;
 - b) de buitenunit dient te zijn weggewerkt, door middel van het plaatsen van een omkasting om de buitenunit, die qua vormgeving, materiaalgebruik en kleurgebruik is afgestemd op de gevel waaraan de buitenunit wordt bevestigd;
- 4) Indien de buitenunit niet wordt geplaatst aan een gevel, geldt het volgende:
 - a) de plaatsing op een plat dak van een (architectonisch ondergeschikte) aanbouw is slechts aanvaardbaar indien:
 1. de buitenunit op het plat dak tegen een bestaande gevel van de hoofdmassa wordt geplaatst op een afstand van meer dan 1 m van de dakrand, en;
 2. de buitenunit wordt voorzien van een omkasting zoals omschreven onder punt 3, onder b.
 3. op vorengenoemde twee criteria kan een uitzondering worden gemaakt, indien de buitenunit niet zichtbaar is vanaf de weg of het openbaar groen.
 - b) De plaatsing op een plat dak van de hoofdmassa van het gebouw is slechts aanvaardbaar indien:
 1. de buitenunit op het plat dak wordt geplaatst op een afstand van meer dan 1 m van de dakrand, en;
 2. de buitenunit wordt voorzien van een omkasting zoals omschreven onder punt 3, onder b.
 3. op vorengenoemde twee criteria kan een uitzondering worden gemaakt, indien de buitenunit niet zichtbaar is vanaf de weg of het openbaar groen.¹
 - c) De plaatsing van een buitenunit op een bouwdeel op of binnen een schuin dakvlak is niet toegestaan als deze zichtbaar is vanaf de openbare weg of het openbaar groen.
- 5) Bij twijfel of wanneer zich een situatie voordoet die niet in bovenstaande criteria is omschreven, wordt een buitenunit alsnog voor advies voorgelegd aan de dorpsbouwmeester.

Wordt niet voldaan aan bovengenoemde welstandseisen, dan zal de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden geweigerd wegens strijd met redelijke eisen van welstand.

1) Dit geldt ook voor een buitenunit op een dakkapel, balkon et cetera, binnen het dakvlak.

Voorbeelden van te plaatsen omkastingen zijn de volgende.



6. Handhaving

Indien een buitenunit zonder omgevingsvergunning wordt aangebracht, veranderd of gebruikt, wordt in strijd met artikel 2.1 , eerste lid onder a en artikel 2.3a van de Wabo gehandeld, waardoor een handhavingsplicht ontstaat. Als de buitenunit niet voldoet aan de geluidnorm, ongeacht of deze vergund is na 1 april 2021, ontstaat eveneens een overtreding met artikel 3.8 Bouwbesluit 2012.

7. Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking op de dag na bekendmaking.

*Besloten op 8 november 2021 te Simpelveld,
Burgemeester en wethouders gemeente Simpelveld,
mr. M. Liu
gemeentesecretaris
mr. R. de Boer
burgemeester*