

Welstandsnota 2019

Gemeente Heumen



Opgesteld: februari 2016

Laatst gewijzigd: april 2019

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1

Inleiding

- 1.1 Het welstandsbeleid
- 1.2 Doel welstandstoezicht: behouden en versterken van ruimtelijke kwaliteit
- 1.3 Relatie met andere beleidsterreinen
- 1.4 Wettelijke basis voor welstandstoezicht
- 1.5 Werkwijze bij welstandsadvies
- 1.6 Adviseur omgevingskwaliteit en vooroverleg

Hoofdstuk 2

Welstandsgebieden & welstandsvrije bouwwerken

- 2.1. Welstandsgebieden: de Welstandskarta 2019
- 2.2. Welstandsvrije bouwwerken: voorwaarden
- 2.3. Vooruitblik excessenregeling

Hoofdstuk 3

Welstandscriteria per gebiedstype

- 3.1 Historische dorpsgebieden
- 3.2 Nieuwbouw centrum
- 3.3 Historische dorps bebouwingslinten
- 3.4 Wederopbouw / woonerven
- 3.5 Projectmatige uitbreidingswijken
- 3.6 Individuele woningbouw
- 3.7 Bedrijventerreinen
- 3.8 Kantorenlocaties
- 3.9 Groengebieden, sportcomplexen en parken
- 3.10 Buitengebied: boerenerven

04

07

10

- 3.11 Buitengebied: historische boerderijen
- 3.12 Buitengebied: (agrarisch) bebouwingslint / buurtschap
- 3.13 Buitengebied: bebouwingslint langs de snelweg
- 3.14 Recreatieparken en vakantiewoningen
- 3.15 Bijzondere bebouwingsthema's

Hoofdstuk 4

Welstandscriteria voor kleine bouwplannen

- 4.1 Algemene uitgangspunten
- 4.2 Welstandscriteria per categorie bouwplan

Hoofdstuk 5

- 5.1 Excessencriteria

Bijlage I

Karta met Welstandsgebieden: Welstandskarta 2019

Bijlage II

Karta met Welstandscriteria per gebiedstype

24

26

33

34

Welk welstandsbeleid geldt voor uw bouwwerk?

Is voor het bouwwerk een Omgevingsvergunning vereist?

- Bor, Bijlage II, art. 2 en art. 3
- www.odrn.nl

Nee

Het bouwwerk is vergunningvrij en dus ook welstandsvrij.

Ja

Betreft het de bouw van een nieuw hoofdgebouw?

Ja

Toetsing aan de criteria voor nieuwe hoofdgebouwen.

- Kaart met Welstandscriteria²
- Hoofdstuk 3 Welstandsnota

Nee

Is het bouwwerk gelegen in een welstandsgebied?

- Welstandskaart Gemeente Heumen 2019¹

Nee

Het bouwwerk is welstandsvrij.

- Indien het bouwwerk voldoet aan het Bor³ is voor de bouwactiviteit geen omgevingsvergunning vereist.

Ja

Voldoet het bouwwerk aan de voorwaarden voor welstandsvrije bouwwerken?

- Hoofdstuk 2 Welstandsnota

Ja

Het bouwwerk voldoet aan de voorwaarden in hoofdstuk 2 van de Welstandsnota en is uitgesloten van een Welstandstoets.

Nee

Toetsing aan de criteria voor kleine bouwplannen.

- Hoofdstuk 4 Welstandsnota

Gemeente Heumen | april 2019

1. Welstandsnota gemeente Heumen, bijlage I
2. Welstandsnota gemeente Heumen, bijlage II
3. Bor, bijlage II, art. 2 onderdelen 5 en 12 of art. 3 onderdelen 1 en 3

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1 Het welstandsbeleid

In de Welstandsnota 2019 is vastgelegd op welke wijze het welstandstoezicht in de gemeente Heumen is geregeld. Deze nota geeft de uitgangspunten voor wanneer een voorgenomen bouwwerk aan welstand wordt getoetst en bevat de criteria die in het geval van toetsing gelden.

1.2 Doel welstandstoezicht: behouden en versterken van ruimtelijke kwaliteit

Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt de kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving en de waarde van het onroerend goed. Ook wordt het vestigingsklimaat positief beïnvloed. Deze nota is opgesteld vanuit de overtuiging dat de gemeente, ondernemers en inwoners het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dienen te behartigen. De verschijningsvorm van een bouwwerk is geen zaak van de eigenaar van het bouwwerk alleen; elke voorbijganger wordt ermee geconfronteerd, of hij nu wil of niet. Het welstandsbeleid – vastgelegd in deze nota - is bedoeld om in alle openheid een bijdrage leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van Heumen.

Omdat de bestedingsruimte, het toekomstperspectief en de smaak van individuen verschillen, leidt de optelsom van alle investeringen echter niet als vanzelf tot een betere kwaliteit van de omgeving. Regie is daarom onvermijdelijk.

Met welstandstoezicht beschikt de gemeente als regisseur over een belangrijk wettelijk sturingsinstrument. Bij iedere aanvraag voor

een omgevingsvergunning wordt beoordeeld of het betreffende bouwwerk niet in strijd is met 'redelijke eisen van welstand'. Hiertoe adviseert een onafhankelijke commissie – de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) van Gelders Genootschap - aan het college van B&W.

1.3 Relatie met andere beleidsterreinen

Bestemmingsplannen

Voor een effectief kwaliteitsbeleid is het zaak zorg te dragen voor een goede aansluiting tussen de verschillende instrumenten. In het kader van deze welstandsnota is vooral de relatie tussen bestemmingsplan en de welstandscriteria van belang. Het bestemmingsplan regelt onder meer de functie en het ruimtebeslag van bouwwerken voor zover dat nodig is voor een goede ruimtelijke ordening. Wat het bestemmingsplan mogelijk maakt, kan niet door welstandscriteria worden tegengehouden. De vormgeving van bouwwerken valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en behoort tot het domein van welstand. Welstandscriteria kunnen waar nodig de ruimte die het bestemmingsplan biedt, invullen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit. Het welstandsadvies richt zich dan op de gekozen invulling binnen het bestemmingsplan. In een situatie waarin een bouwplan in overeenstemming is met het bestemmingsplan, maar dit eveneens ruimte biedt voor alternatieven, kan een negatief welstandsadvies worden gegeven als de gekozen oplossing afbreuk doet aan de ruimtelijke beleving. Uiteraard moet in zo'n geval de welstandsnota daartoe de argumentatie leveren.

Beeldkwaliteitsplannen

In de welstandsnota kan worden verwezen naar welstandscriteria die zijn opgenomen in andere beleidsdocumenten, zoals beeldkwaliteits-

plannen. Deze worden daardoor geacht deel uit te maken van de welstandsnota. Uiteraard gelden dan dezelfde wettelijke eisen. Bij beeldkwaliteitsplannen voor grote nieuwbouwprojecten neemt na voltooiing van het bouwproject de welstandsnota de rol van beheersinstrument voor de bebouwde omgeving over van het beeldkwaliteitsplan.

Cultuurhistorie en monumentenzorg

Welstand draagt bij aan het bewaken van de cultuurhistorische identiteit van de gemeente. Welstandszorg en monumentenzorg zijn dan ook verwante beleidsvelden: beide hebben betrekking op de culturele waarde van de omgeving.

De gemeente streeft naar een afstemming in beleid en uitvoering van welstandszorg en monumentenzorg. Daarbij dient de behandeling van bouwplannen op basis van de Woningwet en de Monumentenwet plaats te vinden volgens een voor de burger eenduidige en heldere procedure.

1.4 Wettelijke basis voor welstandstoezicht

De wettelijke basis voor de uitvoering van welstandstoezicht ligt in de Wabo (art. 2.10), de Woningwet (art. 12) en het Bor (art. 6.2). Artikel 12a, lid 1 van de Woningwet stelt dat de gemeenteraad een welstandsnota vaststelt, inhoudende beleidsregels waarin in ieder geval de criteria zijn opgenomen die het bevoegd gezag toepast bij de beoordeling of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk waarop de aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft, zowel op zichzelf beschouwd, als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd is met redelijke eisen van welstand. De invulling van het begrip 'redelijk' is

afhankelijk van de ambitie van de gemeente en de ruimtelijke kenmerken van gebieden en objecten.

'uiterlijk en plaatsing'

Er dient niet alleen te worden gekeken naar de vormgeving van het object, maar ook naar de situering: Staat het op een logische wijze op het kavel gesitueerd? Past de plaatsing van het object in deze omgeving of in de ontwikkeling van die omgeving?

'op zichzelf, in verband met de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan'

De kern van welstandszorg ligt in het feit dat bouwen een handeling is die de leef- en werkomgeving beïnvloedt. Het particuliere belang kruist daarbij vrijwel altijd het algemene of maatschappelijke belang. Elke burger mag van de overheid verwachten dat zij een zorgvuldige afweging van belangen maakt bij het verlenen van vergunningen. Het is in het algemeen belang dat onze leef- en werkomgeving een verzorgd en samenhangend karakter vertoont. Vandaar dat de welstandsadvisering zich niet kan beperken tot de verschijningsvorm van het bouwwerk op zich, maar ook de relatie van dat bouwwerk met zijn omgeving dient te onderzoeken.

De invloed van bouwen op de omgeving is bovendien vrijwel altijd van lange duur. Het is daarom ook belangrijk een inschatting te maken van de te verwachten ontwikkelingen van de omgeving. Ook de samenhang van verschillende bouwplannen onderling moet kunnen worden beoordeeld. Deze plannen vormen immers elkaars toekomstige omgeving.

1.5 Werkwijze bij welstandsadvisering

De welstandsadvisering voor de gemeente Heumen wordt georganiseerd en uitgevoerd door de CRK van Gelders Genootschap. Het oordeel van de CRK is volgens de Woningwet gericht op het uiterlijk én op de plaatsing van het bouwwerk. De commissie kijkt in de eerste plaats naar de invloed van het bouwwerk op de beeldkwaliteit van de omgeving, rekening houdend met verwachte ontwikkelingen. Tevens adviseert de commissie over de kwaliteit van het bouwwerk op zichzelf. Belangrijk is om de politieke en maatschappelijke haalbaarheid van een advies goed te kunnen inschatten. Een 'redelijk' advies moet immers in de praktijk uit te leggen en te handhaven zijn.

1.6 Adviseur omgevingskwaliteit en vooroverleg

Kwaliteit ontstaat door een goed overlegproces waarin ruimte is voor dialoog, met een open oog voor de relatieve kwetsbaarheid van de omgeving. De welstandsnota is dan ook niet bedoeld als puur toetsingskader, maar eerder als een stimulerend kader. Enerzijds wordt rechtszekerheid en voorspelbaarheid geboden, maar anderzijds is er ruimte voor dialoog en afwijking van het beleid, indien blijkt dat er betere alternatieven zijn.

De adviseur omgevingskwaliteit van de CRK (voorheen 'rayonarchitect') speelt als gemandateerde voorpost van de commissie een belangrijke rol bij het vooroverleg. Minstens een keer in de twee weken bezoekt hij de gemeente. Tijdens zijn bezoek worden de meeste bouwplannen afgehandeld en vindt overleg plaats met planindieners, beleidsambtenaren en het gemeentebestuur. Alleen de meer complexe plannen – grootschalige

ontwikkelingen en stedenbouwkundige plannen - gaan mee naar de commissie.

Het vooroverleg met planindieners leidt in veel gevallen tot een goed resultaat, zowel voor het ingediende plan als voor de openbare ruimte. Wanneer men in een vroeg stadium bekend is met de eisen die gesteld worden aan een bouwplan is men veelal bereid hiermee rekening te houden. Veel onduidelijkheden over welstand worden verder weggenomen als in het vooroverleg helder wordt gemaakt welke kaders bij het welstandsoordeel een rol spelen.

Hoofdstuk 2. Welstandsgebieden & welstandsvrije bouwwerken

2.1. Welstandsgebieden: de Welstandskaat 2019

Sinds 2012 beperkt het welstandstoezicht in de gemeente Heumen zich tot locaties en gebieden met een bijzondere kwaliteit. Op basis van de gemeentelijke structuurvisie en de bestemmingsplannen zijn verschillende gebieden aangewezen als waardevolle gebieden. Dit zijn de zogenaamde welstandsgebieden. Het gaat daarbij om gebieden met herkenbare structuren en elementen die van belang zijn voor de ruimtelijke identiteit van de kernen en het buitengebied. Hieronder valt ook cultuurhistorisch erfgoed. De overige locaties, waaronder veel recenter gebouwde panden zoals nieuwbouwwijken binnen de kernen, zijn welstandsvrij gebied.

De welstandsverplichte en welstandsvrije gebieden staan aangegeven op de Welstandskaat gemeente Heumen, die antwoord geeft op de vraag: geldt er in een bepaald gebied een verplichte Welstandstoets voor voorgenomen bouwwerken of niet? Overigens geldt deze kaart niet voor bouwplannen voor nieuwe hoofdgebouwen. Deze zijn altijd welstandplichtig, dus ook in Welstandsvrij gebied. Per april 2019 is de Welstandskaat gemeente Heumen geactualiseerd om zo helder en leesbaar mogelijk te zijn voor inwoners en toetsers. De Welstandskaat is te raadplegen in bijlage I.

In gebieden en locaties die op de Welstandskaat 2019 (zie bijlage I) onder welstandsgebied vallen, geldt een welstandstoets voor alle omgevingsvergunningplichtige

activiteiten. Middels de kaart met 'Welstandscriteria per gebiedstype' (bijlage II) kan in dat geval worden bepaald welke criteria (hoofdstuk 3 & 4) bij de beoordeling van toepassing zijn. Op locaties die niet onder welstandsgebied vallen geldt dat alleen nieuwbouwplannen voor hoofdgebouwen aan welstand worden getoetst. Alle overige bouwwerken en bouwwerkzaamheden zijn in deze gebieden welstandsvrij.

2.2. Welstandsvrije bouwwerken: de voorwaarden

Binnen de Welstandsgebieden worden bouwplannen voor omgevingsvergunningplichtige bouwwerken aan bepaalde welstandscriteria getoetst. Bij bouwplannen binnen de categorieën dakkapellen, dakramen en erfafscheidingen hebben deze criteria betrekking op de plaatsing, vorm en afmetingen van het bouwwerk. In het gros van de gevallen gaat het bij deze bouwplannen echter om aanpassingen van een bescheiden aard die slechts een beperkte impact hebben op de kwaliteit van de omgeving.

Per wijziging van deze nota in april 2019 vindt de gemeente Heumen het niet langer nodig om de toetsing aan welstandscriteria voor dergelijke bouwwerken te verplichten. Daarom is besloten dat de drie voorgenoemde categorieën bouwwerken onder bepaalde voorwaarden worden uitgesloten van welstandstoezicht, en dus welstandsvrij kunnen worden gebouwd. Mits voldaan aan de overige (planologische) regels uit het Besluit omgevingsrecht (Bor), zijn deze dan tevens omgevingsvergunningvrij. De voorwaarden die de gemeente Heumen stelt aan het welstandsvrij bouwen hebben de vorm van een aantal bouwkundige/planologische vereisten. Ze hebben het doel dat ook zonder welstandstoets nog een zekere kwaliteit van de omgeving wordt geborgd.

Met deze regeling beoogt de gemeente Heumen het aantal noodzakelijke welstandstoetsen (en daarmee omgevingsvergunningen) terug te dringen en de kosten voor inwoners te beperken. Let wel: wanneer een initiatiefnemer een bouwwerk beoogt te bouwen dat niet binnen de in deze nota gestelde voorwaarden past, is het niet welstandsvrij. In dat geval zijn alsnog een welstandstoets en mogelijk dus een omgevingsvergunning verplicht. Als daarnaast wordt afgeweken van de planologische eisen in het Bor is een omgevingsvergunning hoe dan ook verplicht.

De volgende categorieën bouwwerken zijn uitgesloten van welstandstoetsing, en gelden dus als omgevingsvergunningvrije bouwwerken, als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

2.2.1 Dakkapellen in het voordakvlak of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak

- a. Er wordt voldaan aan de voorwaarden in het Besluit omgevingsrecht (Bor), Bijlage II, H3, artikel 3.
- b. De dakkapel is gepositioneerd in het onderste deel van het dakvlak, gecentreerd in het dakvlak en zit niet boven of onder een andere dakkapel. Verder houdt de dakkapel qua maat en schaal verband met de bestaande gevelelementen.
- c. Qua afmetingen is de dakkapel als volgt in het dakvlak gepositioneerd:
 - Boven en aan weerszijden van de dakkapel resteert een dakvlak van minimaal 1,0 meter;
 - De afstand tot de dakgoot is minimaal 0,5 en maximaal 1,3 meter.
- d. De dakkapel valt binnen de volgende afmetingen:
 - De hoogte is maximaal 1,75 meter;

- De breedte is maximaal een derde van de breedte van het dakvlak tot een maximum van 3,0 meter;
 - Wanneer het om meerdere dakkapellen gaat is de totale breedte van de dakkapellen eveneens maximaal een derde van de breedte van het dakvlak, tot een maximum van 6,0 meter in totaal;
 - Het boeiboord is maximaal 0,25 meter hoog.
- e. Dichte panelen tussen de glasvlakken zijn per paneel niet breder dan 0,25 meter.
 - f. De horizontale afstand van de dakkapel tot de hoek- en kilkepers is minimaal 1,0 meter.

2.2.2. Dakramen in het voordakvlak of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak

- a. Er wordt voldaan aan de voorwaarden in het Besluit omgevingsrecht (Bor), Bijlage II, H2, artikel 5.
- b. Het betreft het eerste dakraam in het dakvlak, gerekend per woning.

2.2.3. Erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied

- a. Er wordt voldaan aan de voorwaarden in het Besluit omgevingsrecht (Bor), Bijlage II, H2, artikel 2.
- b. Het betreft een erfafscheiding bij een grondgebonden woning.
- c. De erfafscheiding is niet geheel gesloten en niet afwerend; er wordt uitgegaan van een afwisseling van gesloten en open (al dan niet begroeide) delen in een verhouding van 50/50 procent.
- d. De erfafscheiding bestaat uit een (geheel) begroeid gazen hekwerk of wordt uitgevoerd in metselwerk, metalen spijlenhekwerk, hout of andere natuurlijke, niet snel

verwerende materialen, eventueel met gemetselde plint en penanten.

- e. Er vindt geen toepassing plaats van beton- (steen-) vlakken, gegalvaniseerd staal, golfplaat of damwandprofielen.

2.3. Vooruitblik excessenregeling

De voorwaarden voor het welstandsvrij bouwen van de voornoemde categorieën bouwwerken beogen dat welstandstoezicht kan vervallen, waarbij toch de kwaliteit van de gebouwde omgeving wordt beschermd. Met deze voorwaarden geeft de gemeente Heumen aan dat 'welstandsvrij' niet wil zeggen dat alles is toegestaan. Toezicht voorafgaand aan de bouw van een dergelijk bouwwerk valt desalniettemin weg. De gemeente kan echter binnen haar hele grondgebied repressief optreden wanneer extreem in strijd met de redelijke eisen van welstand wordt gebouwd. Dit geschiedt volgens de Excessenregeling als beschreven in hoofdstuk 5.

Hoofdstuk 3. Welstandscriteria per gebiedstype

Aan welke welstandscriteria bouwplannen voor nieuwe hoofdgebouwen worden getoetst, verschilt in de gemeente Heumen per gebiedstype. De gebiedstypes die worden onderscheiden zijn stedenbouwkundig samenhangend en vertonen kenmerkende architectonische eigenschappen. Deze bestaande kwaliteiten vormen de basis van het welstandstoezicht in de gebouwde omgeving.

Tot welk gebiedstype een voorgenomen bouwwerk hoort, is af te lezen op de kaart met Welstandscriteria (bijlage II). Deze is niet te verwarren met de Welstandskaat (bijlage I), die aangeeft waar voor bouwplannen (anders dan voor nieuwe hoofdgebouwen) een welstandstoets geldt.

Dit hoofdstuk bevat per gebiedstype de welstandscriteria die de gemeente Heumen stelt aan de bouw van nieuwe hoofdgebouwen, alsook aan agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied. Deze luiden als volgt.

3.1 HISTORISCHE DORPSGEBIEDEN

Criteria voor nieuwe hoofdgebouwen

PLAATSING

- Het ruimtelijk karakter is gebaseerd op de gegroeide kleinschaligheid, openheid en diversiteit.

- Nieuwbouw sluit aan bij de ritmiek van de bestaande bebouwing in de omgeving.
- De parcellering, de positie en de oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing is richtinggevend bij nieuwbouw.
- Het hoofdgebouw staat voor op het perceel/erf en is georiënteerd naar de openbare weg.
- Verspringingen in de rooilijn blijven binnen de uitersten van de naastgelegen bebouwing.
- Het wisselende bebouwingbeeld van herkenbare individuele panden wordt in stand gehouden.

MASSAVORM

- Massa en vorm van nieuwbouw wordt zorgvuldig ingepast tussen de bestaande bebouwing.
- De bouwhoogte is circa twee lagen met kap en afgestemd op de bouwmasse en kapvorm van de belendende omgeving.
- De bestaande samenhang en afwisseling in vormgeving van de kappen in de omgeving is het uitgangspunt bij nieuwbouw.
- De vormgeving van het dak is afgestemd op de stijl van het betreffende pand.

GEVELOPBOUW EN -INDELING

- Zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare weg worden als voorgevel behandeld.
- Bij nieuwbouw vormt de bebouwing in de omgeving v.w.b. stijlkenmerken en materialiseren het uitgangspunt.
- De verticale geleding van de gevel wordt benadrukt.
- In de horizontale gevelopbouw worden de begrenzing van de onderzijde (plint) en de bovenzijde (goot of kroonlijst) als belangrijke elementen behandeld.

- Opgetrokken middenrisalieten en dakuitbouwen aan de voorzijde maken in plaatsing en vormgeving deel uit van het ontwerp van de onderliggende (voor)gevel.

MATERIAAL EN KLEUR

- In hoofdzaak worden bakstenen voor gevels en keramische dakpannen op de daken toegepast.
- Voor de hoofdmaterialen worden aardkleuren toegepast, in combinatie met donkere of rode dakpannen.
- Het gebruik van sterk contrasterende kleuren in grotere vlakken is ongewenst.

3.2 NIEUWBOUW CENTRUM

Criteria voor nieuwe hoofdgebouwen

PLAATSING

- Het ruimtelijk karakter is gebaseerd op de gerealiseerd en/of nog beoogde centrumkwaliteiten van het gebied.
- Het overwegend half open bebouwingbeeld van herkenbare individuele panden aan ruime openbare ruimten wordt in stand gehouden.
- Nieuwbouw sluit aan bij de ritmiek van de bestaande bebouwing in de omgeving.
- Panden zijn gericht naar de openbare ruimte.

MASSAVORM

- De massa en vorm van nieuwbouw wordt zorgvuldig ingepast tussen de bestaande bebouwing.
- De bouwhoogte wordt afgestemd op de bouwhoogte (van 3 tot 5 bouwlagen) van de belendende omgeving.

- Verspringingen in de dakgoothoogte blijven binnen de uitersten van de naastgelegen bebouwing.
- De vormgeving van het dak is afgestemd op de stijl van het betreffende pand.

GEVELOPBOUW EN -INDELING

- Waar tussenruimten tussen de panden gelijk of kleiner is dan 2x de gemiddelde gevelbreedte van de naastliggende panden, sluit nieuwbouw aan bij de kenmerken van de bebouwing in de directe omgeving. Bij grotere tussenruimten is een grotere vrijheid in stijlenkenmerken, ritmiek, gevelopeningen en toevoegingen toegestaan.
- De geleiding van de gevel is verticaal gericht.
- Alle gevels gericht naar, of zichtbaar vanuit de openbare ruimte, zijn ten minste op voetgangersniveau voorzien van gevelopeningen. Blinde gevels zijn, zeker op begane grondniveau, niet toegestaan.
- Plaatsing en behandeling van de hoofdentree krijgt bijzondere aandacht.

MATERIAAL EN KLEUR

- Gevels bestaan in hoofdzaak uit baksteen.
- Glas, spiegelende oppervlakken, kunststof kunnen alleen worden toegepast bij beplating van gedeelten van gevels, als het past bij de belendende panden.
- De kleuren van in het zicht komende dakbedekking en gevels zijn op elkaar afgestemd.
- Het gebruik van sterk contrasterende kleuren in grote vlakken is niet toegestaan.

3.3 HISTORISCHE DORPSE BEBOUWINGSLINTEN

Criteria voor nieuwe hoofdgebouwen

PLAATSING

- Het ruimtelijk karakter is gebaseerd op de gegroeide kleinschaligheid, openheid en diversiteit.
- Nieuwbouw sluit aan bij de ritmiek van de bestaande bebouwing in de omgeving.
- De parcellering, de positie en de oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing is richtinggevend bij nieuwbouw.
- Het hoofdgebouw staat voor op het perceel/erf en is georiënteerd naar de openbare weg.
- Verspringingen in de rooilijn blijven binnen de uitersten van de naastgelegen bebouwing.
- Het overwegend half open bebouwingbeeld van herkenbare individuele panden wordt in stand gehouden.

MASSAVORM

- Massa en vorm van nieuwbouw wordt zorgvuldig ingepast tussen de bestaande bebouwing.
- De bouwhoogte is circa twee lagen met kap en afgestemd op de bouwmassa en kapvorm van de belendende omgeving.
- Nieuwbouw met een grotere massa en hoogte dan de direct omringende gebouwen, staan op een grotere afstand tot de weg.
- De bestaande samenhang en afwisseling in vormgeving van de kappen in de omgeving is het uitgangspunt bij nieuwbouw.
- De vormgeving van het dak is afgestemd op de stijl van het betreffende pand.

GEVELOPBOUW EN -INDELING

- Zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare weg worden als voorgevel behandeld en zijn ten minste op de begane grond voorzien van gevelopeningen.
- Waar tussenruimten tussen de panden gelijk of kleiner is dan 2x de gemiddelde gevelbreedte van de naastliggende panden, sluit nieuwbouw aan bij de kenmerken van de bebouwing in de directe omgeving. Bij grotere tussenruimten is een grotere vrijheid in stijkenmerken, ritmiek, gevelopeningen en toevoegingen toegestaan.
- De geleding van de gevel is verticaal gericht.
- De plaatsing en vormgeving van de hoofdentree krijgt bijzondere aandacht.
- De onderpui en de bovengevel vormen een samenhangend geheel.
- In de horizontale gevelopbouw worden de begrenzing van de onderzijde (plint) en de bovenzijde (goot of kroonlijst) als belangrijke elementen behandeld.
- De plaatsing van penanten en kolommen ondersteunen de gevelritmiek.

MATERIAAL EN KLEUR

- In hoofdzaak worden bakstenen voor gevels en keramische dakpannen op de daken toegepast.
- Andere dakbedekking is mogelijk indien deze kenmerkend is voor de omgeving.
- Voor de hoofdmaterialen worden aardkleuren toegepast in combinatie met donkere of rode dakpannen.
- Het gebruik van sterk contrasterende kleuren in grotere vlakken is ongewenst.

3.4 WEDEROPBOUW EN WOONERVEN

Criteria voor nieuwe hoofdgebouwen

PLAATSING / SITUERING

- Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie en de oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.
- Woningen worden met een eigen entreegebied of met voordeuren georiënteerd zijn op de openbare ruimte.

MASSAVORM

- De bestaande schaal van de bebouwing in de omgeving is het uitgangspunt vervanging van de bebouwing.
- Het aantal bouwlagen en de kapvorm wordt afgestemd op de bouwhoogte en de bouwmassa van de belendende bebouwing.

GEVELOPBOUW EN -INDELING

- Zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare weg dienen als voorgevel behandeld te worden
- Bij nieuwbouw wordt de oorspronkelijke architectuur in de wijk op eigentijdse wijze geïnterpreteerd.

MATERIAAL EN KLEUR

- Toegepast worden baksteen in een beperkte kleurvariatie en gewelfde dakpannen.
- Hoofdmaterialen worden in aardkleuren toegepast, in combinatie met donkere of rode dakpannen.
- Het gebruik van sterk contrasterende kleuren in grotere vlakken is ongewenst.

3.5 PROJECTMATIGE UITBREIDINGSWIJKEN

Criteria voor nieuwe hoofdgebouwen

PLAATSING / SITUERING

- De positie en de oriëntatie van de belendende of oorspronkelijke bebouwing is richtinggevend.
- Bestaande rooilijnen worden gerespecteerd.
- Woningen zijn georiënteerd op de openbare ruimte.

MASSAVORM

- De bestaande schaal van de bebouwing in de omgeving is het uitgangspunt bij uitbreiding of vervanging van de bebouwing.
- Het aantal bouwlagen en de kapvorm wordt afgestemd op de bouwhoogte en de bouwmassa van de belendende bebouwing.

GEVELOPBOUW EN -INDELING

- Zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare weg worden als voorgevel behandeld.
- Kopgevels die naar de openbare ruimte zijn gericht krijgen een duidelijke expressie.
- De architectuurstijl en de materialisering van (vervangende) nieuwbouw sluit aan op die van de bebouwing in de omgeving.

MATERIAAL EN KLEUR

- Materiaal- en kleurgebruik is afgestemd op de omgeving.

3.6 INDIVIDUELE WONINGBOUW

Criteria voor nieuwe hoofdgebouwen

PLAATSING / SITUERING

- Het bebouwingsbeeld wordt bepaald door een reeks van individuele bebouwingmassa's. Daartoe worden ook tweekappers gerekend.
- Bij (vervangende) nieuwbouw wordt rekening gehouden met het algemene gebiedskarakter.
- De bestaande rooilijn wordt gerespecteerd.
- De onderlinge afstanden tussen woningen geeft een open bebouwingsbeeld.
- Woningen staan met de voorgevel georiënteerd naar de straat.
- Bestaande doorzichten blijven behouden.

MASSAVORM

- De bouwmassa gaat uit van maximaal twee bouwlagen, voorzien van een plat dak of een kap.
- De bouwmassa heeft op zichzelf een evenwichtige opzet die tot uitdrukking komt in samenhangende bouwvolumes en vlakverdelingen.

GEVELOPBOUW

- Zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare weg dienen als voorgevel behandeld te worden.
- Bij nieuwbouw worden gevels afgestemd op de maat en schaal van de belendende panden.

MATERIAAL EN KLEUR

- Bij nieuwbouw bepalen getemperde kleuren het aanzicht van de hoofdvlakken.
- In lichte kleur geschilderde gevels en stucwerk worden toegestaan indien deze kenmerkend zijn voor de omgeving en in getemperd kleurniveau worden toegepast.
- De kleuren van dakbedekking en gevels worden op elkaar afgestemd.

3.7 BEDRIJVENTERREIN

Criteria voor nieuwe hoofdgebouwen

PLAATSING / SITUERING

- De indeling van het perceel en de hoofdopzet van het bedrijfspand worden afgestemd op de stedenbouwkundige karakteristiek van locatie. (hiërarchie, ontsluiting, zichtlijnen e.d.)
- Er wordt uitgegaan van bestaande rooilijnen.
- Het hoofdgebouw staat vóór de overige bebouwing voor op het perceel en is gericht naar de straat.
- Publieke en representatieve functies worden georiënteerd op de straat.

MASSAVORM

- Met de ritmiek, de schaal en de hoogte van de bestaande bebouwing in de omgeving wordt rekening gehouden.
- De hoofdmassa is helder en eenduidig vormgegeven.
- De richting van de gebouwen volgt in hoofdzaak de richting van de straat.

GEVELOPBOUW EN -INDELING

- Zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare weg worden als voorgevel behandeld.
- De verschillende hoofdfuncties zijn te onderscheiden zijn door architectonische accenten en geledingen. Zo is er in bouwmassa en materialisering een duidelijk onderscheid tussen de hal en het kantoor- en/of kantinegedeelte
- Zeer grote lengtes van gebouwen zijn door materiaal- en kleurgebruik geleed.

MATERIAAL EN KLEUR

- De materiaalkeuze is eigentijds.
- Materialen zijn duurzaam; d.w.z. ze behouden hun kwalitatieve uitstraling door de tijd heen.
- Grote vlakken hebben een structuur of onderverdeling.
- Hoofdmaterialen zijn in gedekte kleuren toegepast.
- Grotere vlakken vertonen geen sterke kleurcontrasten.

3.8 KANTORENLOCATIES

Criteria voor nieuwe hoofdgebouwen

PLAATSING / SITUERING

- Kantoorgebouwen richten zich in hun situering en verschijningsvorm op de maat, de schaal en de structuur van de (stedelijke) omgeving.
- (Vervangende) nieuwbouw staat in dezelfde rooilijn als de belendende bebouwing of is in onderlinge samenhang met andere gebouwen op het terrein geplaatst.

- Hoofdgebouwen staan vóór de overige bebouwing voor op het perceel aan de straatzijde en publieke en representatieve functies zijn hierop georiënteerd.

MASSAVORM

- De hoofdvorm van de gebouwen moet eenduidig zijn.
- De ritmiek, de schaal en de hoogte van de bebouwing is afgestemd op die van de omgeving.
- De richting van de gebouwen dient in hoofdzaak de richting van de straat te volgen.

GEVELOPBOUW EN -INDELING

- Zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare weg dienen als voorgevel behandeld te worden.
- Onderverdieping(en) van kantoorgebouwen hebben een open karakter en zijn georiënteerd op de openbare ruimte.
- De geleding van de gevels wordt in maat en schaal afgestemd op die van de bebouwing in de omgeving.
- Gevels hebben een duidelijke plint en een beëindiging aan de bovenzijde.
- Gevelopeningen hebben een verticaal karakter.

MATERIAAL EN KLEUR

- De materiaalkeuze is afgestemd op die van de bebouwing in de omgeving.
- Kunststof, trespas, glas, spiegelende oppervlakken worden niet toegepast bij beplating van gevels.
- Grote vlakken hebben een structuur of onderverdeling.
- Hoofdmaterialen worden in gedekte kleuren toegepast.
- Grotere vlakken mogen geen sterke kleurcontrasten tonen.

3.9 GROENGEBIEDEN, SPORTCOMPLEXEN EN PARKEN

Criteria voor nieuwe hoofdgebouwen

PLAATSING/SITUERING

- De gebouwen zijn met een eigen entree en entreegebied georiënteerd op de openbare ruimte.
- De positie en de oriëntatie van de bestaande en/of oorspronkelijke bebouwing is richtinggevend bij de plaatsing van nieuwbouw.
- Nieuwbouw wordt geclusterd of in een onderlinge samenhang met de overige bebouwing op het terrein geplaatst.
- De indeling van het perceel en de hoofdopzet van de nieuwbouw worden afgestemd op de (stedenbouwkundige) karakteristiek van de locatie en de landschappelijke inrichting van het stedelijk groen (hiërarchie, ontsluiting, zichtlijnen e.d.).

MASSA/VORM

- De hoofdvorm van de gebouwen is helder en eenduidig.
- De richting van de gebouwen wordt ingepast in de landschappelijke inrichting van het stedelijk groen.
- De vormgeving van het dak is afgestemd op de stijl en het karakter van het betreffende pand.

GEVELOPBOUW EN -INDELING

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

- Onderverdieping(en) van gebouwen hebben afhankelijk van de achterliggende functie zoveel mogelijke een open karakter en zijn georiënteerd op de aanliggende groene ruimte.
- De gevels hebben een duidelijke plint en een beëindiging aan de bovenzijde.
- Grote vlakken hebben een structuur of onderverdeling.

MATERIAAL EN KLEUR

- Gevels bestaan in hoofdzaak uit baksteen.
- Het kleurgebruik wordt afgestemd op de omgeving. Richtlijn is rood-oranje of andere aardkleuren baksteen voor het aanzicht van de hoofdvlakken.
- Op de schuine dakvlakken worden donkere of rode dakpannen toegepast.
- De kleuren van daken en gevels zijn op elkaar afgestemd.
- Grotere vlakken mogen geen sterke kleurcontrasten tonen.
- Hoofdmaterialen worden in gedekte kleuren toegepast.

3.10 BUITENGEBIED – BOERENERVEN

Criteria voor nieuwe hoofdgebouwen

PLAATSING/SITUERING

- Nieuwbouw past qua plaatsing binnen het bestaande bebouwingspatroon.
- In een lint blijft de openheid tussen twee hoofdgebouwen of bebouwingscomplexen bewaard.
- Nieuwbouw wordt geplaatst binnen de uitersten van de bestaande rooilijnen langs het lint.

- Er wordt aansluiting gezocht bij de (al dan niet historisch bepaalde) structuurlijnen in het landschap.
- Specifiek voor agrarische bedrijven is de clustering van meerdere gebouwen (woonhuis, stallen, loodsen) op een bouwperceel. De positionering van deze gebouwen ten opzichte van elkaar heeft vaak een bedrijfsmatige achtergrond maar is ook uit een oogpunt van de beleving van het complex een belangrijk uitgangspunt. Woonhuizen en -boerderijen in het buitengebied dienen deze karakteristiek te respecteren.
- Het hoofdgebouw staat vóór de agrarische bedrijfsgebouwen op het perceel gesitueerd.

MASSAVORM

- De hoofdvorm bestaat uit een enkelvoudige bebouwingsmassa's met een duidelijke kap.
- Een bouwmassa kan zijn eigen karakteristiek hebben, maar moet wel passen bij de bouwmassa's in de omgeving.
- De bouwhoogte past in het landschap: woningen worden in 1 tot 1,5 bouwlaag met kap gebouwd.

GEVELOPBOUW EN -INDELING

- Zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare weg dienen als voorgevel behandeld te worden.
- De architectuur kan een eigentijdse interpretatie zijn van agrarische boerderijen.

KLEUREN EN MATERIALEN

- De hoofdkleur en het overwegend materiaalgebruik zijn afgestemd op de karakteristiek van het landschap, waarbij het gebruik van gedekte kleuren en natuurlijke materialen voorop staan.

- Daken zijn gedekt met (gebakken) pannen.
- Gevels bestaan uit (rode/bruinrode) baksteen en/of donker gekleurd hout.

Criteria voor agrarische bedrijfsbebouwing

Deze criteria zijn van toepassing voor erven gelegen in gebieden waar ook een welstandstoets voor overige bouwwerken geldt.

- Bedrijfsbebouwing ligt terug ten opzichte van het (historische) hoofdgebouw op het erf;
- Bedrijfsbebouwing heeft een eenvoudige hoofdvorm met kap en een duidelijke plint.
- De materialisering mag doelmatig zijn (geprofileerde beplating) mits het bouwwerk geen industriële uitstraling heeft en passend is in de omgeving.
- Toegepaste beplating heeft voldoende profiel.
- De detaillering is sober en er worden donkere gedekte kleuren toegepast die zijn afgestemd op de landelijke omgeving;

3.11 BUITENGEBIED - HISTORISCHE BOERDERIJEN

Criteria voor nieuwe hoofdgebouwen

PLAATSING/SITUERING

- Nieuwbouw past qua plaatsing binnen het bestaande bebouwingspatroon.
- Op een erf staat bebouwing geclusterd en in onderlinge samenhang rondom een centrale ruimte.
- In een lint blijft de openheid tussen twee hoofdgebouwen of bebouwingscomplexen bewaard.

- Nieuwbouw wordt geplaatst binnen de uitersten van de bestaande rooilijnen langs het lint.
- Er wordt aansluiting gezocht bij de (al dan niet historisch bepaalde) structuurlijnen in het landschap.
- Specifiek voor agrarische bedrijven is de clustering van meerdere gebouwen (woonhuis, stallen, loodsen) op een bouwperceel. De positionering van deze gebouwen ten opzichte van elkaar heeft vaak een bedrijfsmatige achtergrond maar is ook uit een oogpunt van de beleving van het complex een belangrijk uitgangspunt. Woonhuizen en -boerderijen in het buitengebied dienen deze karakteristiek te respecteren.
- Het hoofdgebouw staat vóór de agrarische bedrijfsgebouwen op het perceel gesitueerd.

MASSAVORM

- De hoofdvorm bestaat uit een enkelvoudige bebouwingsmassa's met een lage goothoogte (1 tot 1,5 laag) en een forse kap waarmee gerefereerd wordt aan historische boerderijen.
- Het gebouw past bij de landschappelijke en cultuurhistorische karakteristiek van de plek.

GEVELOPBOUW EN -INDELING

- Zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare weg dienen als voorgevel behandeld te worden.
- Gevelopeningen zijn traditioneel geordend en verticaal gericht.
- De gevelindeling heeft een relatie met de (oorspronkelijke) agrarische functie: een overwegend gesloten achterhuis en een meer open en formeel ingedeeld voorhuis.

KLEUREN EN MATERIALEN

- De hoofdkleurtoon en het overwegend materiaalgebruik zijn afgestemd op de karakteristiek van het landschap, waarbij het gebruik van gedekte kleuren en natuurlijke materialen voorop staan.
- Daken zijn gedekt met riet/stro en/of (gebakken) pannen.
- Gevels zijn van (rode/bruinrode) baksteen en/of hout.

Criteria voor agrarische bedrijfsbebouwing

Deze criteria zijn van toepassing voor erven gelegen in gebieden waar ook een welstandstoets voor overige bouwwerken geldt.

- Bedrijfsbebouwing ligt terug ten opzichte van het (historische) hoofdgebouw op het erf;
- Bedrijfsbebouwing heeft een eenvoudige hoofdvorm met kap en een duidelijke plint.
- De materialisering mag doelmatig zijn (geprofileerde beplating) mits het bouwwerk geen industriële uitstraling heeft en passend is in de omgeving.
- Toegepaste beplating heeft voldoende profiel.
- De detaillering is sober en er worden donkere gedekte kleuren toegepast die zijn afgestemd op de landelijke omgeving;

3.12 BUITENGEBIED - BEBOUWINGSLINT EN BUURTSCHAP

Voor het BUITENGEBIED van de gemeente Heumen worden vier verschillende bebouwingsthema's onderscheiden. Er is sprake van het bebouwingsthema BEBOUWINGSLINT EN BUURTSCHAP indien het:

- erven betreft die op de kaart met gebiedstypen (bijlage II) vallen binnen de aanduiding (agraris) bebouwingslint, niet zijnde een historische boerderij.
- erven betreft die op de kaart met gebiedstypen (bijlage II) vallen binnen de aanduiding buurtschap, niet zijnde een historische boerderij.

Criteria voor nieuwe hoofdebouwen

PLAATSING/SITUERING

- Nieuwbouw past qua plaatsing bij het bestaande bebouwingspatroon.
- Er wordt aansluiting gezocht bij de (al dan niet historisch bepaalde) structuurlijnen in het landschap.
- Het hoofdebouw staat vóór de agrarische bedrijfsgebouwen op het perceel gesitueerd.
- Het ruimtelijk karakter is gebaseerd op de gegroeide kleinschaligheid, openheid en diversiteit.
- De parcellering, de positie en de oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing is richtinggevend bij nieuwbouw.
- Het overwegend halfopen bebouwingbeeld van herkenbare individuele panden wordt in stand gehouden.
- Langs agrarische bebouwingslinten wordt nieuwbouw geplaatst binnen de uitersten van de bestaande rooilijnen.

- Langs agrarische bebouwingslinten blijft de openheid tussen twee hoofdebouwen of bebouwingscomplexen bewaard.
- Panden zijn gericht naar de openbare ruimte.

MASSAVORM

- De massa en vorm van nieuwbouw wordt zorgvuldig ingepast tussen de bestaande bebouwing.
- De bouwhoogte van circa één tot twee bouwlagen met kap wordt afgestemd te worden op de bouwmasa en kapvorm van de belendende omgeving.
- Verspringingen in de dakgoothoogte blijven binnen de uitersten van de naastgelegen bebouwing.
- Bebouwing van een duidelijk grotere massa en hoogte dan de direct omringende gebouwen, staat op grotere afstand tot de weg.
- De bestaande samenhang en afwisseling in vormgeving van de kappen in de omgeving is het uitgangspunt voor de kapvorm van nieuwbouw.
- De vormgeving van het dak wordt afgestemd op de stijl van het betreffende pand.

GEVELOPBOUW EN -INDELING

- Zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare weg worden als voorgevel behandeld.
- De geleding van de gevel is verticaal gericht.
- Gevelopeningen zijn traditioneel geordend in het gevelvlak.
- De onderzijde (plint) en de bovenzijde (goot of kroonlijst) hebben een horizontale geleding.
- Plaatsing en behandeling van de hoofdentree dient bijzondere aandacht te verkrijgen.

MATERIAAL EN KLEUR

- Gevels bestaan overwegend uit baksteen en daken uit dakpannen.
- Glas, spiegelende oppervlakken, kunststof en trespa worden niet toegepast bij beplating van gevels.
- Aardkleuren bepalen het aanzicht van de hoofdvlakken.
- Een lichte kleur baksteen en in lichte kleuren geschilderde gevels en stucwerk worden alleen toegestaan indien deze kenmerkend zijn voor de omgeving en in getemperd kleurniveau worden toegepast.
- De kleuren van dakpannen en gevels moeten op elkaar afgestemd zijn.
- Op de dakvlakken worden donkere of rode dakpannen toegepast.
- Het gebruik van sterk contrasterende kleuren in grote vlakken is niet toegestaan.

Criteria voor agrarische bedrijfsbebouwing

Deze criteria zijn van toepassing voor erven gelegen in gebieden waar ook een welstandstoets voor overige bouwwerken geldt.

- Bedrijfsbebouwing ligt terug ten opzichte van het (historische) hoofdgebouw op het erf;
- Bedrijfsbebouwing heeft een eenvoudige hoofdvorm met kap en een duidelijke plint.
- De materialisering mag doelmatig zijn (geprofileerde beplating) mits het bouwwerk geen industriële uitstraling heeft en passend is in de omgeving.
- Toegepaste beplating heeft voldoende profiel.
- De detaillering is sober en er worden donkere gedekte kleuren toegepast die zijn afgestemd op de landelijke omgeving;

3.13 BUITENGEBIED - BEBOUWINGSLINT LANGS DE RIJKSWEG

Voor het BUITENGEBIED van de gemeente Heumen worden vier verschillende bebouwingsthema's onderscheiden. Er is sprake van het bebouwingsthema BEBOUWINGSLINT LANGS RIJKSWEG indien het:

- bebouwing op erven betreft die op de kaart met gebiedstypen (bijlage II) vallen binnen de aanduiding bebouwing lint langs de Rijksweg, niet zijnde een historische boerderij.

Criteria voor nieuwe hoofdgebouwen

PLAATSING/SITUERING

- Het ruimtelijk karakter is gebaseerd op de gegroeide openheid en diversiteit.
- Nieuwbouw sluit aan bij de ritmiek van de bestaande bebouwing in de omgeving.
- De parcellering, de positie en de oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing zijn richtinggevend bij nieuwbouw.
- Het hoofdgebouw staat vóór de overige (bedrijfs)gebouwen op het perceel gesitueerd en is georiënteerd naar de Rijksweg.
- Verspringingen in de rooilijn blijven binnen de uitersten van de naastgelegen bebouwing.

MASSAVORM

- De massa en vorm van nieuwbouw wordt zorgvuldig ingepast tussen de bestaande bebouwing.
- De bouwhoogte van circa één tot twee lagen met kap, wordt afgestemd op de bouwmasse en kapvorm van de belendende omgeving en de heersende bebouwingssfeer.

- Bebouwing van een duidelijk grotere massa en hoogte dan de direct omringende gebouwen, staat op grotere afstand tot de weg.
- De bestaande samenhang en afwisseling in vormgeving van de kappen in de omgeving is het uitgangspunt voor de kapvorm van nieuwbouw.
- De vormgeving van het dak wordt afgestemd op de stijl van het betreffende pand.

GEVELOPBOUW EN -INDELING

- Zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare weg worden als voorgevel behandeld.
- Waar tussenruimten tussen de panden gelijk of kleiner is dan 2x de gemiddelde gevelbreedte van de naastliggende panden, sluit nieuwbouw aan bij de kenmerken van de bebouwing in de directe omgeving. Bij grotere tussenruimten is een grotere vrijheid toegestaan.
- De onderpui en de bovengevel vormen een samenhangend geheel.
- De eventuele plaatsing van penanten en kolommen ondersteunen de gevelritmiek.
- De onderzijde (plint) en de bovenzijde (goot of kroonlijst) hebben een horizontale geleiding te geven en bakenen het gevelvlak af.

MATERIAAL EN KLEUR

- Gevels bestaan overwegend uit baksteen.
- Voor de daken worden dakpannen toegepast.
- Andere dakbedekking wordt toegestaan indien deze een (eigentijdse) hoogwaardige, kwalitatieve uitstraling heeft en uit duurzaam materiaal bestaat.

- Glas, spiegelen oppervlakken, kunststof en trespa mogen niet worden toegepast bij beplating van gevels.
- Bij nieuwbouw bepalen aardkleuren of eventueel andere getemperde kleuren het aanzicht van de hoofdvlakken.
- In lichte kleuren geschilderde gevels en stucwerk worden alleen toegestaan indien deze kenmerkend zijn voor de omgeving en in getemperd kleurniveau worden toegepast.
- De kleuren van de gevel en het dak zijn op elkaar afgestemd.
- Het gebruik van sterk contrasterende kleuren in grote vlakken is niet toegestaan.

3.14 RECREATIEPARKEN / VAKANTIEWONINGEN

Criteria voor nieuwe hoofdgebouwen

PLAATSING/SITUERING

- De indeling van het perceel en de hoofdopzet van het hoofdgebouw wordt afgestemd op de landschappelijke karakteristiek van de locatie (hiërarchie, ontsluiting, zichtlijnen e.d.).
- Het hoofdgebouw is met de voorgevel gericht naar de weg.
- De bestaande rooilijnen worden gerespecteerd.
- De oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing is richtinggevend bij nieuwbouw.
- Bij (vervangende) nieuwbouw wordt rekening gehouden worden met het gebiedskarakter en landschapstype.
- Gebouwen staan geclusterd of in onderlinge samenhang op het terrein geplaatst.
- Bestaande doorzichten blijven behouden.

MASSA/VORM

- Nieuwbouw heeft een eenvoudige en eenduidige hoofdvorm.
- Bij nieuwbouw wordt rekening gehouden met de grootte van het bestaande complex als geheel en de maat van de bestaande gebouwen.
- De richting van de gebouwen speelt in op de inrichting van het terrein.
- De bebouwing is helder en compact van vorm en geen optelling van verschillende volumes en/of elementen.
- De vormgeving van het dak is afgestemd op de stijl en karakter van het betreffende pand.

GEVELOPBOUW

- Gevels openen zich naar de (interne) wegenstructuur op het terrein.

MATERIALEN EN KLEUREN

- De hoofdkleurtoon en het overwegend materiaalgebruik is afgestemd op de karakteristiek van het landschap, waarbij het gebruik van gedekte kleuren en natuurlijke materialen voorop staat.
- De kleuren van de dakbedekking en de gevels zijn op elkaar afgestemd.
- Grote vlakken mogen geen sterke kleurcontrasten tonen.
- Glas, spiegelende oppervlakken, kunststof en trespa mogen niet worden toegepast bij beplating van de gevels.

3.15 BIJZONDERE BEBOUWINGSTHEMA'S

Criteria voor nieuwe hoofdgebouwen

PLAATSING/SITUERING

- Nieuwbouw is met een eigen entree en entreegebied georiënteerd op de openbare ruimte/straatzijde.
- Nieuwbouw vormt een versterking van markante stedenbouwkundige ruimten en locaties.
- Toegangen naar publieksruimten zijn aan de straat te gesitueerd.
- De indeling van het perceel en de hoofdropzet van het pand worden afgestemd op de stedenbouwkundige karakteristiek van de locatie en de inrichting van het terrein (hiërarchie, ontsluiting, zichtlijnen e.d.).
- De oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing is richtinggevend bij nieuwbouw.
- Een complex van gebouwen staat geclusterd of in een onderlinge samenhang op het terrein geplaatst.
- Bestaande doorzichten of zichtlijnen blijven behouden.
- Bebouwing met een duidelijk grotere massa en hoogte dan de direct omringende gebouwen, staat op een grotere afstand tot de weg.

MASSA/VORM

- De hoofdvorm is helder en afgestemd op de stedenbouwkundige situatie.
- De richting van de bebouwing volgt in hoofdzaak de richting van de straat of speelt in op de inrichting van het bijbehorende omliggende terrein.

- De vormgeving van het dak is afgestemd op de stijl van het betreffende pand.
- In de bebouwing is de functie afleesbaar gemaakt te zijn

GEVELOPBOUW

- Zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare weg worden als voorgevel behandeld.
- Onderverdieping(en) van gebouwen hebben zoveel mogelijk een open karakter en zijn georiënteerd op de openbare ruimte. Blinde gevels aan de openbare ruimte zijn niet toegestaan.
- Gevels hebben een duidelijke plint en een beëindiging aan de bovenzijde.
- Grote vlakken hebben een structuur of onderverdeling.

MATERIAAL EN KLEUR

- De materiaalkeuze kan eigentijds zijn indien deze voldoende is afgestemd op die van de (bebouwde) omgeving.
- Grote vlakken hebben een structuur of onderverdeling.
- Kunststof, trespa, glas, spiegelende oppervlakken zijn niet toegestaan bij beplating van gevels.
- Hoofdmaterialen worden in gedekte kleuren toegepast.
- Grotere vlakken vertonen geen sterke kleurcontrasten.

Hoofdstuk 4. Welstandscriteria voor kleine bouwplannen

De volgende uitgangspunten en welstandscriteria gelden bij de welstandstoetsing van bouwplannen anders dan nieuwe hoofdgebouwen of agrarische bedrijfsgebouwen (zie daarvoor hoofdstuk 3).

4.1 Algemene uitgangspunten

4.1.1 Reclamebeleid

Op het aanbrengen van reclame, boodschappen of opschriften, voor zover dit bouwwerken betreffen die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte, is ook deze nota van toepassing.

4.1.2 Afgestemd op en ondergeschikt aan hoofdgebouw

De bebouwing op één erf moet een samenhangend geheel vormen. De plaats en de vormgeving (waaronder hoofdvorm, materialen en kleuren) van de bouwwerken onderling en de inrichting van het erf worden daarom op elkaar afgestemd. De architectuur van het hoofdgebouw is daarbij richtinggevend. De overige bebouwing op het erf dient in de beleving vanaf het openbare gebied ondergeschikt te blijven ten opzichte van het hoofdgebouw.

4.1.3 Trendzetters

Gestreefd wordt naar samenhang in het bebouwingsbeeld. Daarom heeft een plan dat uitgaat van de oorspronkelijke vormgeving of dat overeenkomt met een plan dat in directe omgeving is gebouwd over het algemeen de voorkeur. Voorwaarde is dat het referentieplan met een positief welstandsadvies is gebouwd en dat het

welstandsbeleid in beide situaties overeenkomt en inmiddels niet is gewijzigd.

4.1.4 Repressieve welstandstoetsing (toetsing achteraf)

Wanneer het uiterlijk van een bouwwerk ernstig in strijd is met redelijke eisen van welstand kan de gemeente hiertegen optreden. Men spreekt dan van excessen. In deze welstandsnota is een excessenregeling opgenomen, zie hiervoor hoofdstuk 6. De excessenregeling geldt ook voor omgevingsvergunningsvrije bouwwerken.

4.2 Welstandscriteria per categorie bouwplan

4.2.1 Bijbehorende bouwwerken

ERKERS in het voorerfgebied t.b.v. woonruimte

Erkers zijn wat betreft positionering, maatvoering, verschijningsvorm, materiaal, kleur en detaillering:

- ondergeschikt in het gevelbeeld;
- afgestemd op de architectuur van het hoofdgebouw;
- afgestemd op bestaande erkers bij de woning of in het bouwblok.

Specifiek wordt gekeken naar:

Positionering

- Overeenkomstig bestaand raamkozijn in voorgevel en/of uitgelijnd met gevelkozijnen.

Maatvoering

- Bescheiden en afgestemd op de maat en schaal van gevelelementen.

- Richtlijn breedte: maximaal 2/3 van de breedte van de voorgevel tot een maximum van 3,50 m.
- Richtlijn diepte: maximaal 1,5 meter indien een voortuin met een minimale diepte van 2,5 meter resteert.
- Richtlijn hoogte maximaal 30 cm boven de 1ste verdiepingvloer

Verschijningsvorm

- Van het voor de voorgevel gesitueerde deel bestaat minimaal 70% van het geveleppervlak uit glas.
- Hoofdvorm bestaande uit één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond afgedekt met een plat dak.
- Gevelgeleding afgestemd op gevelgeleding van het hoofdgebouw.
- Hoogte boeiboord maximaal 0,25 m.
- Alle gevels van de erker zijn voorzien van raamopeningen.
- Kozijnindeling afgestemd op de indeling van gevelkozijnen.

Materiaal, kleur en detaillering

- Gerelateerd aan de bestaande bebouwing en bijdragend aan het gewenste ondergeschikte karakter.

AAN-, UIT- EN BIJGEBOUWEN in het zijerf-, achtererf- en voorerfgebied

zijn voor wat betreft positionering, maatvoering, verschijningsvorm, materiaal, kleur en detaillering:

- ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- afgestemd op het hoofdgebouw;
- afgestemd op het tuinkarakter en/of bestaande bijbehorende bouwwerken in de omgeving.

Specifiek wordt gekeken naar:

Positionering

- Minimaal 3 terug gelegen ten opzichte van de voorgevelrooilijn van de hoofdbouw.

Maatvoering

- Hoogte boeiboord maximaal 0,30 m.
- Duidelijk ondergeschikt en gerelateerd aan de maat en schaal van het hoofdgebouw.

Verschijningsvorm

- Eenvoudig, passend bij de ondergeschikte) functie.
- Plat dak of een kap die afgestemd is op die van het hoofdgebouw.
- Serres zijn mogelijk.

Materiaal, kleur en detaillering

- Afgestemd op de bestaande bebouwing of het tuinkarakter en bijdragend aan het gewenste ondergeschikte karakter.

HOEKAANBOUW in het voor- en zijerfgebied

In afwijking van voorafgaande mag tevens een hoekaanbouw worden gerealiseerd mits de uitbreiding aan de voorgevel, gemeten loodrecht op de gevel, niet dieper wordt dan 1,5 meter

4.2.2 Daktoevoegingen

DAKKAPellen grenzend aan het voorerfgebied zijn voor wat betreft positionering, maatvoering, verschijningsvorm, materiaal, kleur en detaillering:

- ondergeschikt in het dakvlak;
- afgestemd op de architectuur;
- afgestemd op bestaande dakkapellen op de woning of op het bouwblok.

Specifiek wordt gekeken naar:

Positionering

- In het onderste deel van het dakvlak.
- Afgestemd op gevelkozijnen of gecentreerd in het dakvlak.
- Géén dakkapellen boven elkaar.

Maatvoering

- Bescheiden en afgestemd op de maat en schaal van gevelelementen.
- Boven en aan weerszijden van de dakkapel resteert een dakvlak van minimaal 1,0 m.
- Hoogte boeiboord maximaal 0,25 m
- Richtlijn afstand tot de goot: tussen 0,5 en 1,3 m.
- Richtlijn hoogte: maximaal 1,75 m.
- Richtlijn breedte: maximaal 1/3 van de breedte van het dakvlak tot een maximum van 3 m.
- Totale breedte van meerdere dakkapellen op een dakvlak bedraagt eveneens maximaal 1/3 van de breedte van het dakvlak met een maximum van totaal 6 meter.

Verschijningsvorm

- Voorzijde grotendeels gevuld met glas.
- Tussen de glasvlakken beperkte toepassing van dichte panelen.
- Kozijnindeling afgestemd op de indeling van gevelkozijnen.

Materiaal, kleur en detaillering

- Afgestemd op bestaande bebouwing en bijdragend aan het gewenste ondergeschikte karakter.

DAKOPBOUWEN zijn voor wat betreft positionering, maatvoering, verschijningsvorm, materiaal, kleur en detaillering:

- gericht naar achterzijde;
- ondergeschikt aan het hoofdgebouw;

- afgestemd op het hoofdgebouw;
- gelijkvormig aan eerder geplaatste dakopbouw op hetzelfde bouwblok en gerangschikt op dezelfde horizontale lijn.

Specifiek wordt gekeken naar:

Positionering

- Bij een individueel hoofdgebouw gecentreerd in het dakvlak of afgestemd op de gevelgeleding.

Maatvoering

- De nokhoogte ligt maximaal 1 meter (3/4 dakpannen) boven de nokhoogte van de woning.
- De goot van de dakopbouw ligt onder de nok van de woning.
- Breedte bij tussenwoningen: gelijk aan woningbreedte of tussen schoorstenen.
- Bij twee-onder-één-kap-woningen, vrijstaande woningen en hoekwoningen: afstand tot dakrand(en) minimaal 0,50 m.

Verschijningsvorm

- De dakhelling is identiek aan die van het bestaande dak.
- Gevelgeleding is afgestemd op de gevelgeleding van het hoofdgebouw.
- Voorzijde grotendeels gevuld met glas.

Materiaal, kleur en detaillering

- Afgestemd op de bestaande bebouwing en bijdragend aan het gewenste ondergeschikte karakter.
- Zijwanden in een donkere kleur, afgestemd op het omringende dakvlak.

4.2.3 Gevel- en kozijnwijzigingen

GEVEL- EN KOZIJNWIJZIGINGEN in het voorerfgebied zijn voor wat betreft positionering, maatvoering, verschijningsvorm, materiaal, kleur en detaillering:

- afgestemd op het bestaande gevelbeeld;
- afgestemd op de bestaande samenhang en ritmiek van het straatbeeld.

Specifiek wordt gelet op:

Positionering en maatvoering

- Zoveel mogelijk de bestaande gevelopeningen en -afmetingen gebruiken.
- Oorspronkelijke (verticale of horizontale) geleding en indeling van gevel handhaven.
- De gevel van de begane grond en verdieping(en) blijft samenhangend.

Verschijningsvorm

- Oorspronkelijke profilering van het kozijn en/of het raamhout behouden.
- Kozijnindeling is afgestemd op andere gevelopeningen.
- Gevelopeningen niet blinderen met panelen of schilderwerk.

Materiaal, kleur en detaillering

- Overeenkomstig de oorspronkelijke of reeds aanwezige materialen, profilering en kleuren.
- Bij toepassing van kunststof, profilering en oppervlaktestructuur van de bestaande kozijnen behouden.
- Bij toepassing van aluminium, profilering van de bestaande kozijnen behouden.

WINKELPUIEN

- Zijn in goede samenhang met de architectuur van het oorspronkelijke pand ontworpen, passend bij de schaal en de maat van de totale gevel.
- Zijn transparant. Geblindeerde etalages of dichte gevelvlakken zijn niet toegestaan.
- Zijn uit duurzame materialen opgebouwd, afgestemd op aanwezige materialen v.d. oorspronkelijke gevel.
- De detaillering is afgestemd op de oorspronkelijke detaillering van de gevel.
- Reclame en naamsaanduidingen zijn geïntegreerd in het ontwerp van de pui.
- Rolluiken worden voorkomen of zijn bouwkundig geïntegreerd in het ontwerp en opgenomen in de gevelstructuur.

ZONWERING bij monumenten en in beschermde stads- en dorpsgezichten.

- Respecteert en sluit aan op de gevelkarakteristiek voor wat betreft positionering, maatvoering, verschijningsvorm, materiaal, kleur en detaillering.
- Buiten het gevelvlak stekende zonwering op niet of nauwelijks bezonde gevels is niet toegestaan.

ROLLUIKEN bij monumenten en in beschermde stads- en dorpsgezichten.

- Mogen alleen worden gebruikt ter beveiliging tegen inbraak etc. en zijn op bovenverdiepingen niet toegestaan.
- Rolluiken mogen alleen aan de binnenzijde van de gevelopeningen worden aangebracht. Het rolluik dient minimaal voor 80% uit glasheldere doorkijkopeningen te bestaan (gemeten vanaf 0,5 meter boven de aansluitende stoep of weg).

- De vormgeving van de rolluiken moet worden afgestemd op het totale gevelbeeld.
- Hebben een terughoudende, in het straatbeeld passende kleur, passend bij de gevel.
- Bij nieuwe puien worden eventuele rolluiken geïntegreerd in het pui-ontwerp.

4.2.4 Erfafscheidingen

ERFAFSCHIEDINGEN bij monumenten

- respecteren de waardevolle monumentale karakteristieken. Deze verschillen per pand en situatie, daarom is er altijd sprake van maatwerk.
- Erfafscheidingen vormen een versterking van het monumentale (straat)beeld.
- Materialisering en kleur zijn afgestemd op het karakter van de omgeving en de betreffende kavel.

ERFAFSCHIEDINGEN grenzend aan openbaar gebied zijn voor wat betreft positionering, maatvoering, verschijningsvorm, materiaal, kleur en detaillering:

- passend bij het tuinkarakter;
- niet geheel gesloten, afwerend en slecht onderhouden.
- verzorgd en professioneel gebouwd

Specifiek wordt gekeken naar:

Verschijningsvorm

- Erfafscheidingen leveren een positieve bijdrage aan het straatbeeld en hebben een verzorgde uitstraling.

- Voorkeur voor toepassen van haagplanten zoals liguster, buxus of haagbeuken, volledig te begroeien gazen hekwerken, of ander natuurlijk materiaal.
- uitgaan van een afwisseling van gesloten en open c.q. begroeide delen in een verhouding van 50-50% uitgevoerd in hout, gaaswerk, eventueel met gemetselde plint en penanten (afgestemd op woning)
- geen toepassing van beton(steen)vlakken, gegalvaniseerd staal, golfplaat of damwandprofielen.

4.2.5 Zonnepanelen en –collectoren

ZONNEPANELEN EN –COLLECTOREN bij monumenten en in beschermde stads- en dorpsgezichten mogen geen (wezenlijke) aantasting van de waardevolle monumentale karakteristieken betekenen. Omdat deze waarden per pand verschillen, is er altijd sprake van maatwerk.

Specifiek wordt gelet op:

- Zijn niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar gebied.
- Leveren bij monumentale panden geen onevenredige fysieke aan het gebouw op.
- Zijn duidelijk ondergeschikt zijn in het dakvlak en het bebouwingsbeeld.

ZONNEPANELEN EN –COLLECTOREN op een eigen constructie geplaatst op de grond op erven in het buitengebied mogen geen ernstige aantasting vormen van de landschappelijke waarden

Specifiek wordt gelet op:

- Zijn opgesteld in een regelmatig patroon.

- Hebben een omlijsting en/of constructie in een donkere, gedekte kleur.

Zonnepanelen en –collectoren bij overige bebouwing en gebieden zullen in veel gevallen collectoren vergunningvrij zijn.

In andere gevallen wordt specifiek gelet op:

- Paneel of de collector is regelmatig op een horizontale en/of verticale lijn gerangschikt met andere zonnepanelen of -collectoren op hetzelfde dakvlak.
- Zonnepaneel of de zonnecollector wordt geplaatst binnen het vlak van het dak en de hellingshoek van het zonnepaneel of de zonnecollector is hetzelfde als de hellingshoek van het dakvlak.
- De kleur van het zonnepaneel of de zonnecollector is zoveel mogelijk overeenkomstig met het achterliggende dakvlak of is zwart, antraciet of donkergrijs.

4.2.6 Overige kleine bouwwerken

PAARDENBAKKEN in het buitengebied zijn wat betreft positionering, maatvoering, verschijningsvorm, materiaal, kleur en detaillering:

- ondergeschikt in het landelijk gebied;
- passend bij de aanwezige landschapskarakteristiek;
- passend bij het agrarische karakter van het gebruik;
- verzorgd en degelijk gebouwd.

Specifiek wordt gelet op:

Positionering

- nabij bebouwing.

- parallel aan één van de zijden van het bouw- en/of bestemmingsvlak.
- geplaatst in de richting van de kavel.
- bestaande zichtlijnen blijven intact.

Verschijningsvorm

- eenvoudig en passend bij de ondergeschikte (agrarische) functie
- bestaande uit een zeer open omheining

Materiaal, kleur en detaillering

- passend bij de aanwezige landschapskarakteristiek en zoveel mogelijk hierin opgaand.
- bijdragend aan het gewenste ondergeschikte karakter.
- voorkeur voor hout.
- toepassen van donkere kleuren als groen, bruin of zwart.

SCHUILHUTTEN in het buitengebied zijn alleen toegestaan voor het bieden van schuil-, voeder-, en verzorgingsmogelijkheden voor vee uit oogpunt van dierenwelzijn, met als doel bescherming bieden tegen extreme weersomstandigheden in zowel zomer als winter. Schuilhutten zijn wat betreft positionering, maatvoering, verschijningsvorm, materiaal, kleur en detaillering:

- ondergeschikt in het landelijk gebied.
- passend bij de aanwezige landschapskarakteristiek.
- passend bij het agrarische karakter van het gebruik.
- verzorgd en degelijk gebouwd.

Specifiek wordt gelet op:

Positionering

- gesitueerd in de lengterichting van het betreffende perceel nabij bebouwing.

- indien geen bebouwing aanwezig: aan de rand van het perceel, bij voorkeur in een hoek, aansluitend op aanwezige bossages, waterlopen of erfafscheidingen.
- bestaande zichtlijnen blijven intact.

Maatvoering

- bescheiden en afgestemd op het gebruik.
- richtlijn oppervlak: maximaal 15 m².
- richtlijn goot- en nokhoogte: respectievelijk maximaal 2 en 3,5 meter

Verschijningsvorm

- eenvoudig en passend bij de ondergeschikte (agrarische) functie.
- opgebouwd uit maximaal 4 wanden.
- lessenaarskap of (asymmetrische) zadelkap.

Materiaal, kleur en detaillering

- passend bij de aanwezige landschapskarakteristiek.
- bijdragend aan het gewenste ondergeschikte karakter.
- voorkeur voor hout voor de wanden en zwarte (antraciet)golfplaten of pannen voor de daken.

4.2.7 Reclames

RECLAMES bij monumenten zijn wat betreft positionering, maatvoering, verschijningsvorm, materiaal, kleur en detaillering:

- zeer ondergeschikt en bescheiden in het bebouwings- en straatbeeld;
- passend bij de gevelkarakteristiek en monumentale en architectonische waarden.

Specifiek wordt gelet op:

Aantal

- maximaal één reclame-uiting per pand.

Plaatsing

- tegen de gevel van de begane grond, boven of nabij de winkelentree en/of de winkelpui

Maatvoering

- tegen de gevel: bescheiden en gerelateerd aan entree of puibreedte
- richtlijn: maximaal 0,70 X 0,5

Verschijningsvorm

- Reclame evenwijdig aan de gevel uitvoeren in losse letters.
- Bescheiden uithangbord, bij voorkeur in ene traditionele vorm met verfijnde detaillering.
- Geen verlichte of bewegende onderdelen.

RECLAMES in historische dorpsgebieden, langs historische dorpse bebouwingslinten, langs de Rijksweg en in het centrum van Malden zijn wat betreft positionering, maatvoering, verschijningsvorm, materiaal, kleur en detaillering:

- ondergeschikt aan de ruimtelijke en architectonische beeld van de omgeving;
- geïntegreerd in het ontwerp van de pui.

Specifiek wordt gelet op:

Aantal

- maximaal één reclame-uiting per pand.

RECLAMES op bedrijventerreinen zijn wat betreft positionering, maatvoering, verschijningsvorm, materiaal, kleur en detaillering:

- passend bij de vormgeving van de betreffende gevel;

- geïntegreerd in het ontwerp van de gevel.

Specifiek wordt gelet op:

Aantal

- maximaal één reclame-uiting per bedrijf.

Maatvoering

- niet breder dan 60% van de gevelbreedte en niet hoger dan 0,75 meter.
- Indien geplaatst haaks op de gevel; niet groter dan 1,5 m2.

RECLAMES op kantoorlocaties zijn wat betreft positionering, maatvoering, verschijningsvorm, materiaal, kleur en detaillering:

- passend bij de vormgeving van de betreffende gevel;
- geïntegreerd in het ontwerp van de gevel.

Specifiek wordt gelet op:

Aantal

- maximaal één reclame-uiting per bedrijfspan

Maatvoering

- niet breder dan 60% van de gevelbreedte en niet hoger dan 0,4 meter.
- indien geplaatst haaks op de gevel; niet groter dan 1,0 m2.

Verschijningsvorm

- reclame evenwijdig aan de gevel uitvoeren in losse letters.

RECLAMES op gebouwen met een bijzondere functie zijn wat betreft positionering, maatvoering, verschijningsvorm, materiaal, kleur en detaillering:

- passend bij de vormgeving van de betreffende gevel;
- geïntegreerd in het ontwerp van de gevel.

Specifiek wordt gelet op:

Aantal

- maximaal één reclame-uiting per gevel.

Maatvoering

- niet breder dan 60% van de gevelbreedte en niet hoger dan 0,4 meter.
- Indien geplaatst haaks op de gevel; niet groter dan 1,0 m2.

Verschijningsvorm

- reclame evenwijdig aan de gevel uitvoeren in losse letters.

RECLAMES op sportcomplexen zijn wat betreft positionering, maatvoering, verschijningsvorm, materiaal, kleur en detaillering:

- passend bij de vormgeving van de betreffende gevel;
- geïntegreerd in het ontwerp van de gevel.
- komen bescheiden over in het bebouwings- en straatbeeld.

Specifiek wordt gelet op:

Aantal

- maximaal één reclame-uiting per club op de gevel.
- maximaal één vrijstaand verzamelbord/zuil (voor alle clubs).
- maximaal 1 vlaggenmast per complex.

Maatvoering

- tegen de gevel niet breder dan 60% van de gevelbreedte en niet hoger dan 0,4 meter.
- indien geplaatst haaks op de gevel; niet groter dan 1,0 m2.
- bord/zuil: maximaal 1,5 meter hoog en 0,5 meter breed.

Verschijningsvorm

- reclame evenwijdig aan de gevel uitvoeren in losse letters.
- sponseringsborden rondom het veld hebben een uniforme maat en verschijningsvorm.

Hoofdstuk 5. Excessencriteria

De gemeente heeft de mogelijkheid om repressief in te grijpen indien vergunningvrije bouwwerken in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand (Woningwet art. 12, lid 1). Dit is het geval indien sprake is van excessen: buitensporigheden in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident zijn.

De excessenregeling is niet bedoeld om de plaatsing van het bouwwerk tegen te gaan. Op grond van artikel 13a Woningwet kunnen burgemeester en wethouders de eigenaar dan aanschrijven om de strijdige situatie ongedaan te maken. In geval van een exces moeten burgemeester en wethouders kunnen verwijzen naar specifieke criteria in de welstandsnota.

Beoordelingscriteria voor excessen

- Het bouwwerk of de aanpassing vormt een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is.
- Bij aanpassing worden architectonische bijzonderheden ontkend of vernietigd.
- Er is sprake van ernstige verwaarlozing van het uiterlijk van een bouwwerk of de omgeving.
- Er is sprake van verloedering door achterstallig onderhoud.
- Een bouwwerk wordt visueel of fysiek afgesloten voor zijn omgeving.
- Er is sprake van materiaalgebruik dat armoedig overkomt en/of sterk afwijkt van wat in de omgeving gebruikelijk is.
- Er is sprake van felle of contrasterende kleuren.
- Er is sprake van te opdringerige, schreeuwerige reclames.

Bijlage I. Kaart met welstandsgebieden: Welstandskaat Gemeente Heumen 2019



