



GEMEENTE TILBURG



Welstandnota Tilburg 2017

Aandacht waar dat moet,

vrijheid waar dat kan

In werking 1 januari 2017

Aangevuld per 21 april 2020

Welstandsnota Tilburg

Leidraad voor omgevingskwaliteit

Wetstechnische informatie

Gegevens van de regeling

Overheidsorganisatie	Gemeente Tilburg
Officiële naam regeling	Welstandsnota Tilburg
Citeertitel	Welstandsnota Tilburg
Vastgesteld door	Gemeenteraad
Onderwerp	Ruimtelijke Ordening
Eigen onderwerp	Beleidsontwikkeling Ruimte

Datum in werking treding	01-07-2004	01-10-2010	01-01-2012	01-01-2017	21-04-2020
Titel	Welstandsnota 2004	Welstandsnota 2004, gewijzigd in werking 1 oktober 2010	Welstandsnota Tilburg	Welstandsnota Tilburg <i>Leidraad voor omgevingskwaliteit</i>	
Verwerkte wijzigingen	Vaststelling welstandsbeleid	Diverse wijzigingen vanwege het in werking treden van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (<i>Wabo</i>)	Algehele actualisatie	Completeren en actualiseren	Hardheidsclausule reclames toegevoegd aan paragraaf 12.1.1
Eindredactie	Louis Houët Frans Haenen april 2004	Coen van Barneveld	Coen van Barneveld	Coen van Barneveld	Coen van Barneveld
Datum besluitvorming en bron bekendmaking	07-06-2004	15-06-2010 Gemeentebblad	19-12-2011 Gemeentebblad	22-12-2016 Tilburgse Koerier 26-01-2017 Gemeentebblad	21-04-2020 Via Besluitenlijst



Welstandnota Tilburg 2017

Aandacht waar dat moet,

vrijheid waar dat kan

In werking 1 januari 2017
Aangevuld per 21 april 2020

INHOUDSOPGAVE

VOORWOORD SAMENVATTING

DEEL 1: BELEID EN HOOFDUITGANGSPUNTEN

1. INLEIDING

1.1	Aanleiding en achtergrond	13
1.2	Wat verandert er ?	13
1.3	Totstandkoming van de nota	15
1.4	Opbouw van de nota	15

2. POSITIONERING VAN HET WELSTANDSBELEID

2.1	Ruimtelijke kwaliteit	17
2.2	Omgevingsvisie 2040 en architectuurbeleid	17
2.3	Bestemmingsplan	17
2.4	Beeldkwaliteitplan	18
2.5	Welstandsbeleid en –criteria	18
2.6	Monumentenzorg	19
2.7	Inrichting openbaar gebied en kunst in de openbare ruimte	19
2.8.	Beheer en handhaving	19

3. WETTELIJKE VEREISTEN VANUIT DE WONINGWET

4. HOOFDUITGANGSPUNTEN

5. ALGEMENE WELSTANDSCRITERIA

6.	STRATEGISCHE ASPECTEN	26
6.1	Integrale aandacht en vrijheid	27
6.2	Architectenkeuze	28
6.3	Planologische aspecten	29

7. DE UITOEFENING VAN HET WELSTANDSTOEZICHT

7.1	Omgevingscommissie	31
7.2	Reglement op de Omgevingscommissie	31
7.2.1	Taak	31
7.2.2	De werkwijze en openbaarheid	31
7.3	Advisering	32
7.3.1	Het college	32
7.3.2	Ambtelijke voorbereiding	33
7.3.3	Adviesformats	33
7.4	Vroegtijdig vooroverleg	33

8. UITWERKING VAN UITGANGSPUNTEN

8.1	Welstand op drie niveau	37
8.2	Aansluiten op het karakter van de deelgebieden	37
8.3	Criteria voor veelvoorkomende kleine bouwplannen	37
8.4	Criteria voor veel voorkomende categorieën bouwplannen	37
8.5	Welstandsvrije gebieden en categorieën	37

9. WELSTAND OP DRIE NIVEAUS

40

DEEL 2: UITWERKING

10. Gebiedstypen en gebiedscriteria

10.1	Algemeen	45
10.2	De Tilburgse typologie	45
10.2.1	Lintbebouwde hoofdstructuur	45
10.2.2	Secundaire lintbebouwing	47
10.2.3	Beschermde stadsgezichten en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing	47
10.2.4	Planmatige clusterbebouwing	48
10.2.5	Bedrijfsbebouwing	49
10.2.6	Open gebied	49
10.2.7	Buitengebied	49
10.2.8	(ontworpen) hoofdstructuur	51
10.2.9	Landmarks en knooppunten (Omgevingsvisie 2040)	51
10.2.10	Bijzonder gebied (waaronder Wederopbouw)	56
10.2.11	Openbare ruimte (inrichting /groen/landschap)	57

11. Criteria voor veelvoorkomende kleine bouwplannen

11.1	Algemene beschouwing	59
11.2	Begripsbepaling achtererfgebied	59
11.3	Criteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen	60
11.3.1	Aan- en uitbouwen op het erf	60
11.3.2	Bijbehorende bouwwerken op het erf	61
11.3.3	Kozijnveranderingen e.d.	61
11.3.4	Dakkapellen	62
11.3.5	Erf- of perceelscheidingen	63
11.4	Monumententoets	64
11.5	Schotelantennes	68
11.6	Aicro kasten	68
11.7	Zonnecollectoren en - panelen	69

11.8	Dakramen in een beschermd stads- of dorpsgezicht	69
11.8.1	Voorzijde	69
11.8.2	Achterzijde	69

12. Specifieke welstandsregelingen

12.1	Welstandsbeleid binnenstad	71
12.1.1	Gevelreclame	71
12.1.2	Architectuur, kleurstelling panden, luifels	72
12.1.3	Zonneschermen, vanen, vlaggen en vlaggenstokken	73
12.1.4	Rolluiken	73
12.1.5	Terrassen	73
12.2	Bestaande ontwikkelingsgebieden	74
12.2.1	Structuurplan Spoorzone	75
12.2.2	Piushaven	75
12.2.3	Groeseind Hoefstraat Pastorieklamp	75
12.2.4	T58	75
12.2.5	De Wijk- Koolhoven-west	75
12.3	Nieuwe ontwikkelingsgebieden	77
12.3.1	De Overhoeken	77
12.3.2	Den Bogerd in Udenhout	77
12.3.3	Kwaliteitsplan Koolhoven Buiten (de Wijk)	77

13. Veel voorkomende categorieën bouwwerken

13.1	Aan- en uitbouwen bij woningen en andere gebouwen	79
13.2.	Dakopbouwen	80
13.3.	Geveloptrekkingen	81
13.4.	Een extra bouwlaag	81
13.5.	Reclames	81
13.5.1	Losse reclame	81
13.5.2	Objectgebonden reclame	82
13.5.3	LED schermen	83
13.6.	Overige verlichtingsobjecten	83
13.7.	Specifieke richtlijnen luchtbehandelingskasten	83

14. Handhaving en beheer, repressief welstandstoezicht

14.1	Toezicht op het bouwen volgens de verleende vergunning	85
14.2	Toezicht op het verbod om te bouwen zonder vergunning	85
14.3	Excessenregeling	85

DEELKAARTEN VOOR WELSTANDVRIJ BOUWEN



VOORWOORD



Voor u ligt de ‘Welstandsnota Tilburg 2017’. Een document met richtlijnen, criteria en tips voor burgers, architecten en ontwikkelaars die in de gemeente Tilburg willen bouwen. De nota is een geactualiseerde versie van de welstandsnota 2012. Deze actualisatie was nodig. Niet alleen vanwege de vaststelling van de Omgevingsvisie 2040 en de structuurvisie Linten, maar ook vanwege landelijke ontwikkelingen en de voorbereiding op de komst van de Omgevingswet.

Met de geactualiseerde nota worden er geen nieuwe eisen gesteld. Er is geen aanleiding de structuur (*of de opzet*) van het welstandsbeleid geheel te herzien. Er zijn met verschillende ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening zoals de toekomstige Omgevingswet, maar ook onze eigen nieuwe Omgevingsvisie wel aanleidingen te bezien hoe met bestaande ingrediënten (*beleid, medewerkers en commissie*) effectiever kan worden gewerkt en de ruimtelijke kwaliteit in de relevante gebieden in de gemeente kan worden verhoogd. Deze procesmatige/organisatorische optimalisatie zal ook via een zelfstandig traject verder worden uitgewerkt.

In lijn daarmee en op voorhand daarvan kunnen we nu al stellen dat we er naar streven om met een verandering van houding en aanpak in te zetten op een hogere ruimtelijke kwaliteit op ‘de plekken die er echt toe doen’. Partijen moeten op voorhand beter geholpen worden om de beschikbare informatie te lezen en te benutten. Daar ligt een wederzijds belang. Het is essentieel dat in een vroeg stadium de juiste vragen worden gesteld. Wat is de opgave wat vinden we van waarde? Wat is de toegevoegde waarde van het gebouw op deze plek voor de stad? Wat doet de openbare ruimte op deze plek en

wat is daarvan de toegevoegde waarde voor de stad? Het is de kunst om initiatiefnemers/ontwerpers zichzelf de juiste vragen te laten stellen zodat op basis daarvan bewuste keuzes worden gemaakt en we ‘het juiste doen’ voor de verdere ontwikkeling van de stad. Een goede analyse van de plek en consensus over de formulering van de opgave kunnen de kwaliteit van plannen verhogen en het ontwerp- en vergunningentraject aanzienlijk bespoedigen.

Het is meer dan ooit nodig dat we (*bouw*)plannen realiseren die een meerwaarde bieden aan de stad. In een dichtbevolkt land als het onze is het noodzakelijk om zorgvuldig om te gaan met de inrichting van de gebouwde omgeving. Een plezierige woon- en leefomgeving ontstaat door harmonie tussen bebouwing, groen, ruimtelijke beleving en de inrichting van de openbare ruimte. Architectuur, stedenbouw (*inclusief programma*), cultuurhistorie en landschap zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Door bewust gebruik te maken van de identiteit van de stad behoudt Tilburg haar eigenheid en kan een nieuwe laag worden toegevoegd. Architectuur heeft tenslotte ook een maatschappelijk belang; nieuwe gebouwen worden als het ware ‘**eigendom**’ van de stad. Dat vergt een verantwoordelijkheid van initiatiefnemers, een goede samenwerking met de partijen in de stad en veelal maatwerk van de gemeente. Een gebouw moet zich immers goed voegen in zijn omgeving. De schaal, kwaliteit en uitstraling van de bebouwing, de functies in de bebouwing (*vooral op de begane grond*) en de relatie met het openbare gebied moeten goed op elkaar zijn afgestemd. Het streven naar ‘**menselijke maat**’ en een ‘**context gebonden aanpak**’ (*het verhaal van de stad*) staan centraal bij ontwikkelingen.

Het welstandsbeleid is toegespitst op de betekenis van bouwplannen voor het publieke domein en de openbare ruimte. De nota is een leidraad om te komen tot een optimale omgevingskwaliteit. Welstandscriteria moeten

“Kwaliteit ontstaat in de harten van mensen, en wordt werkelijkheid waar visie, vakmanschap en daadkracht een ontmoeting aangaan met de omgeving” (uit Mooiwaarts).

er echter niet voor zorgen dat mensen zelf niet meer nadenken en moeten niet onnodig beperken. Creativiteit is oneindig en er zijn veel oplossingen mogelijk voor een bouwopgave of voor het inrichten van een openbare ruimte.

Ik bepleit daarom een vroegtijdig gesprek over ruimtelijke ontwikkelingen en bouwopgaven. De dialoog moet plaatsvinden. Je moet elkaar blijven uitdagen op de vakmatige inhoud. Samenspraak is onmogelijk zonder tegenspraak. De Omgevingscommissie kan een ijkpunt zijn in de planontwikkeling. Daarbij zij opgemerkt dat ze adviseert, niet beslist. De commissie stimuleert/ inspireert, begeleidt, voert de dialoog, geeft weerwoord en toetst of de uitgangspunten kloppen. In die dialoog over ruimtelijke kwaliteit zullen gevoelsmatige begrippen als ‘**stedelijke beleving**’, sfeer en variatie steeds belangrijker worden. Het is niet alleen een discussie over esthetiek. Maar ook: voel je je thuis?

Met de ‘**Welstandsnota Tilburg**’ is een basis gelegd voor het bouwen in de gemeente Tilburg: voor zowel de Omgevingscommissie als de initiatiefnemer. Met deze nota zijn wij actueel. Stedelijke ontwikkeling is geen verhaal van blauwdrukken. Bouwen blijft een ambacht en in de uiteindelijke kwaliteit spelen de ambitie van een opdrachtgever, de keuze van een architect en het beschikbare budget belangrijke rollen.

Mario Jacobs



RAVN

SAMENVATTING



Aandacht waar dat moet, vrijheid waar dat kan

**Tilburg heeft haar welstandsbeleid
vastgelegd in de
‘Welstandsnota Tilburg 2017’.
De nota is een leidraad om
te komen tot een optimale
omgevingskwaliteit.**

Het motto van de nota is:
Aandacht waar dat moet, vrijheid waar dat kan

In 2004 heeft de gemeente de eerste welstandsnota vastgesteld. Vervolgens is de nota meerdere keren geactualiseerd. Het beleid is dynamisch. Op grond van de nota zijn duizenden adviezen tot stand gekomen. Adviezen die het stadsbestuur betreft bij de beslissing op een aanvraag voor een vergunning. De gebouwde omgeving is daar het uiteindelijke resultaat van. Het debat over ruimtelijke kwaliteit blijft nodig.

Kwaliteit ontstaat echter niet door regels, normen en criteria. “Kwaliteit ontstaat in de harten van mensen, en wordt werkelijkheid waar visie, vakmanschap en daadkracht een ontmoeting aangaan met de omgeving” (uit *Mooiwaarts*).

In het algemeen fungeert welstandszorg als onafhankelijk instrument voor de architectonische kwaliteit van bouwwerken. Door de onafhankelijke positie van de omgevingscommissie kan zij voorkomen dat de waan van de dag een te dominante rol gaat spelen. Minstens zo belangrijk geeft welstandstoezicht eigenaren van gebouwen de garantie dat nieuwe gebouwen in de directe omgeving van hun panden aan minimale kwaliteitseisen voldoen, hetgeen een zekere garantie voor de waarde van het vastgoed en het woongenot is. Bovendien kan duidelijk en controleerbaar welstandstoezicht voorkomen dat er conflicten ontstaan over wat wel en niet kan als het om bouwen gaat. Openbaar vastgelegd beleid en vastgestelde criteria in de welstandsnota bieden daarvoor de basis.

Doel van de welstand - en monumententoets is het behartigen van het publieke belang door en voor de gemeente Tilburg. Het is van belang dat initiatieven een toegevoegde waarde leveren aan de stad en de kwaliteit daarvan.

De individuele vrijheid van de burger of ondernemer wordt afgewogen tegen de aantrekkelijkheid van de leefomgeving als algemene waarde. Veel mensen blijken bereid mee te werken aan het in stand houden of zelfs bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit van hun leefomgeving, maar willen wel graag van te voren op de hoogte zijn welke aspecten een rol spelen bij de welstandsbeoordeling. Het welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden van de gemeente Tilburg te benoemen, te benutten en waar nodig te bewaken.



Actualiseren Welstandsnota 2012

De afgelopen jaren heeft zich aantal ontwikkelingen voorgedaan waardoor actualisatie van de Welstandsnota noodzakelijk is. Zo zijn de Omgevingsvisie Tilburg en de structuurvisie Linten vastgesteld en zijn er verschillende nieuwe woonwijken in wording. De nota van 2012 is in navolging daarop aangevuld en **'bij de tijd'** gemaakt. Op 1 juli 2015 heeft de Tweede Kamer ingestemd met de Omgevingswet. Voordat de Omgevingswet in 2019 van kracht zal zijn heeft zij echter nog een lange weg te gaan. Het duurt te lang daarop te wachten. De geactualiseerde 'Welstandsnota 2017' is een voorbereiding op de komst van de Omgevingswet. Zodra de wet van kracht is zal er een overgangstermijn gelden die de gemeente de tijd geeft om de bestaande bestemmingsplannen om te bouwen tot één integraal omgevingsplan. Op dat moment zal bezien worden of het welstandsbeleid nog hanteerbaar is.

Het is van belang dat het stadsbestuur alle instrumenten die het tot zijn beschikking heeft in het streven naar een aantrekkelijke stad integraal kan inzetten. Een samenhang in regie werkt productiever dan een aaneenschakeling van losse overleg- en toetsmomenten. Het besluit om de verschillende adviescommissies (*welstand, monumenten en openbare ruimte*) samen te voegen en de advisering integraal te organiseren met de Omgevingscommissie blijkt in de praktijk efficiënt te werken. Daarop voortbordurend wordt er voortdurend gewerkt aan het optimaliseren van de gemeentelijke processen. Het is van belang dat integraal aan ruimtelijke opgaven gewerkt wordt en dat in een vroeg stadium de juiste vragen worden gesteld.

Uitgangspunt van deze actualisatie is dat er geen nieuw beleid is opgesteld, maar dat vastgesteld beleid geactualiseerd en, waar mogelijk (*en nodig*), bijgesteld is. Het bestaande motto **'Aandacht waar dat moet, vrijheid waar dat kan'** blijkt nog steeds actueel en bruikbaar. In de geactualiseerde nota wordt het aspect 'meer aandacht' gedragen door met een nieuwe houding naar dezelfde inhoud te kijken. Er zijn geen nieuwe eisen gesteld. Er is echter wel een verandering in houding en aanpak in gebieden 'die er (*echt*) toe doen' (*focusgebieden*). Voor de focusgebieden wordt gewerkt aan een nieuwe manier van werken. Afhankelijk de opgave is er onderscheid tussen 'toetsen', 'begeleiden' en 'participeren'. De vernieuwde werkwijze ofwel 'agenda Ruimtelijke kwaliteit' zal via een zelfstandig traject worden uitgewerkt.

Het welstandsbeleid beoogt niet alleen een bestuurlijk kader te bieden voor een wettelijke taak, de welstandstoetsing, maar ook stimulerend te zijn voor ruimtelijk kwaliteitsbesef bij de particuliere opdrachtgevers in het bouwproces.

Benadrukt wordt dat het begin van ruimtelijke kwaliteit ligt bij de ambitie van een opdrachtgever, een goede analyse van de plek, consensus over de formulering van de opgave en vervolgens bij een goede architectenkeuze.

In een snel veranderende wereld is het zorgvuldig omgaan met het bestaande, met oog op herkenbaarheid, identiteit en menselijke maat een terugkerend thema. Ook de verschuiving van nieuwbouw naar meer en meer aandacht voor transformatie en renovatie speelt daarin een rol.

De uitwerking van de uitgangspunten vindt plaats in meerdere **"lagen"**. Allereerst wordt gekozen voor een indeling in drie niveaus, afhankelijk van het belang en de plek in de stad: aandacht, regulier en vrij. In het centrum,

in andere bijzondere gebieden mogen hogere eisen worden gesteld dan daarbuiten. Op achterterreinen en op onderdelen van bedrijventerreinen, waar het publieke belang nagenoeg afwezig is, behoeven deels of in het geheel geen eisen te worden gesteld. In dat laatste geval is sprake van welstandsvrijheid. De kaartbijlagen en paragraaf 8.5 geven hierin snel inzicht. In het overgrote gedeelte van de stad geldt regulier welstandstoezicht, dat borg staat voor juist voldoende ruimtelijke kwaliteit en dat ook voorheen werd toegepast.

Voor de inhoud van de welstandstoets wordt aangesloten bij het karakter van de deelgebieden. Elk gebied heeft een eigen karakteristiek en kwaliteit. In hoofdstuk 10 wordt per gebied of structuur aangegeven welke criteria worden aangehouden bij de toetsing van bouwplannen. Met de gebiedsgerichte criteria worden ontwerpers geïnspireerd en op voorhand op de hoogte gesteld van de gemeentelijke uitgangspunten. Het is van belang dat bij ontwikkelingen **'het verhaal van Tilburg'** zichtbaar wordt gehouden of zelfs wordt versterkt. Tilburg is een stad waar oud en nieuw goed samengaan. Tilburg is niet af en dat geeft ademruimte (*en dromen*) voor de toekomst.

Voor de advisering over inrichtingsplannen van de openbare ruimte bestaat er geen kant en klaar draaiboek (*behoudens de reguliere (her)inrichtingen*). Daarvoor is de diversiteit aan plannen (*gebieden, straten, pleinen, parken*) te groot. Adviseren is dan ook een kwestie van maatwerk. Toch zijn er uit de adviseringspraktijk enkele algemene zaken af te leiden, zoals de basisgedachte van waaruit de commissie adviseert, de manier waarop zij plannen analyseert en een aantal aspecten die zij bij haar beoordeling betreft. In paragraaf 10.2.11. wordt hierin inzicht gegeven.

De commissie beschikt evenmin over een kant en klaar draaiboek voor het adviseren over plannen voor monumenten. In de praktijk beoordeelt zij plannen

aan de hand van een aantal vragen. Deze vragen en aandachtspunten zijn opgenomen in paragraaf 11.4. De aandachtspunten zijn geen geboden, maar vertrekpunt voor het ontwikkelen van plannen voor monumenten op zoek naar de juiste balans tussen behoud en ontwikkeling. Vaak wordt gekeken van groot naar klein, van verhaal naar uitvoering, van plek naar detail. De aanvrager kan de vragen en aandachtspunten ook -vooraf- betrekken bij de totstandkoming van een plan. Dat maakt het gesprek met de commissie effectiever.

Uit een oogpunt van adequate dienstverlening worden criteria voor veel voorkomende (*reguliere*) bouwwerken gegeven in hoofdstuk 11 en 12. Deze zijn uitputtend (*voor zover het geen wijzigingen van monumenten betreft*). Ten aanzien van een aantal andere veel voorkomende bouwwerken (*geveloptrekkingen, dakopbouwen e.d.*) worden toetsingscriteria aangegeven in hoofdstuk 13.

In de praktijk zal de welstandsnota niet als **"leesboek"** worden gebruikt. Zodra het bouwplan welstandsplichtig is, is het raadzaam eerst op basis van het bouwplan na te gaan welke criteria van toepassing zijn. Tot slot: Welstandsbeleid wordt gezien als dynamisch beleid. Jaarverslagen houden voortdurend een vinger aan de pols zodat bijstellingen en aanvullingen kunnen plaatsvinden.



DEEL 1

BELEID EN HOOFDUITGANGSPUNTEN

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en achtergrond

Al sinds de vijftiende eeuw bestaan er in Nederland lokale welstandsbepalingen en, in het verlengde daarvan, welstandskundigen. Welstandsbepalingen vinden hun oorsprong in de bezorgdheid van bewoner/eigenaars dat in hun buurt “onfatsoenlijke” gebouwen zouden verrijzen die de waarde van hun eigendommen zouden kunnen schaden. Welstandszorg in de zin van de zorg voor de ruimtelijke kwaliteit van de gebouwde omgeving is nog steeds actueel. Welstandszorg is vooral gericht op het publieke belang van de ontwerpopgave. Op landelijk niveau wordt gewerkt aan de Omgevingswet. In deze Omgevingswet speelt het begrip omgevingskwaliteit een belangrijke rol. Met de introductie van het begrip omgevingskwaliteit voegt de Omgevingswet een nieuwe dimensie toe aan het aloude begrip ruimtelijke kwaliteit. Omgevingskwaliteit schuilt in het streven naar voortreffelijkheid, waarin het privébelang van de initiatiefnemer gecombineerd wordt met de belangen van de omgeving. Door de centrale plek die omgevingskwaliteit in de wet heeft gekregen, zal het begrip een doorslaggevende rol gaan spelen in de vraag of een bepaald project op een bepaalde plek gewenst is. De fundamentele vernieuwing van de Omgevingswet zit

in een omkering van het denken. Niet langer staat het recht van de burger centraal om zijn private plannen te realiseren – waarbij de overheid toetst of er geen regels zijn die dat verhinderen – voortaan staat de vraag centraal op welke wijze een privaat initiatief een bijdrage kan leveren aan het realiseren van maatschappelijke doelen.

De gemeente Tilburg omarmt deze denkwijze en gaat ervan uit dat het welstandstoezicht geen geïsoleerde aangelegenheid is maar onderdeel van een integraal ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Op grond van het in 1996 vastgelegde gemeentelijke architectuurbeleid “Tilburg geeft vorm aan zijn identiteit” vormt het welstandsbeleid een verdere concretisering van een deel van de ambitie van een moderne stad met respect voor haar cultuurhistorie.

1.2. Wat verandert er?

Het stadsdebat van 3 april 2014 en de politieke discussies over scenario's (*november en december 2014*) was waardevol. Breed gehoord was een roep om meer ruimtelijke kwaliteit (*aandacht voor erfgoed en hoogwaardige architectuur*). Ook was er een pleidooi voor de verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte en de inrichting daarvan. Dit vanuit

het besef dat groen en landschap belangrijke bijdragen leveren aan het vergroten van de leefbaarheid en de duurzaamheid. Mede naar aanleiding van het debat is besloten de huidige samenstelling en werkwijze van de omgevingscommissie te optimaliseren en te continueren.

Mede gelet op de uitkomsten van het stadsdebat en de politieke discussie over scenario's is er bij deze actualisatie geen aanleiding de structuur (of de opzet) van het welstandsbeleid te herzien. Er is wel aanleiding te bezien hoe met bestaande ingrediënten (*beleid, medewerkers en commissie*) effectiever kan worden gewerkt. Deze procesmatige/organisatorische optimalisatie zal ook via een zelfstandig traject verder worden uitgewerkt onder de noemer: “Agenda Ruimtelijke Kwaliteit”.

Daarbij is het essentieel dat in een vroegtijdig stadium de juiste vragen worden gesteld. Wat is de opgave en wat vinden we van waarde? Wat doet het gebouw op deze plek en wat is daar de toegevoegde waarde van? Het is de kunst om initiatiefnemers/ontwerpers zichzelf de juiste vragen te laten stellen zodat op basis daarvan bewuste keuzes worden gemaakt en we ‘het juiste doen’ voor de verdere ontwikkeling van de stad. Het zichtbaar rekenschap geven van de context doet een appèl aan ontwerpers. Ontwerpend onderzoek kan daarbij eveneens helpen.

Voor het overige zijn teksten ingekort en is de nota leesbaarder gemaakt. Zonder daarbij de beleidsmatige achtergrond uit het oog te verliezen. Ruimtelijke uitgangspunten uit de door de raad vastgestelde Omgevingsvisie 2040 en het structuurplan Linten zijn overgenomen (*door vertaald*) in de Welstandsnota.



Beleid is dynamisch

Aan burgemeester en wethouders werd de bevoegdheid gedelegeerd om tussentijdse aanpassingen te doen in het uitwerkingsdeel. Hierop uitgezonderd waren de aanwijzing van welstandsvrije gebieden en welstandsvrije categorieën bouwwerken. De bevoegdheid daartoe is wettelijk uitdrukkelijk aan de raad voorbehouden. Eerdere discussie in de raadscommissie leidde ertoe dat ook de aanduiding van niveau-1-gebieden aan de raad voorbehouden is. Aan de toetsingsniveau 's en aan de welstandsvrije categorieën worden momenteel geen wijzigingen aangebracht. De methodiek en de verdeling in niveaus werkt in de praktijk goed en vraagt momenteel niet om een herijking.

1.3. Totstandkoming van de nota

De basis van de eerste welstandsnota uit 2004 ligt in de gemeentelijke architectuurnota uit 1996 **“Tilburg geeft vorm aan zijn identiteit”**. Welstand is hierin aangeduid als een van de wezenlijke instrumenten op gebied van ruimtelijke kwaliteit. Na vaststelling van de nota in 2004 heeft het college, middels de jaarverslagen van het college en de welstandsc commissie en na bespreking van de ontwerpbesluiten in de raadscommissie, meerdere keren wijzigingen aangebracht in het **‘uitwerkingsdeel’** van de nota. De laatste wijziging dateert van 2011. Op dat moment zijn de toetsingsniveau 's aangepast, de welstandsvrije gebieden vergroot en de welstandsvrije bouwcategorieën verruimd. De concept nota **‘actualisatie welstandsbeleid’** is op 1 november 2011 vastgesteld door het college. Op 21 november 2011 is de nota bediscussieerd in de raadscommissie. Raadsbehandeling heeft plaatsgevonden op 19 december 2011. Het geactualiseerde welstandsbeleid is op 1 januari 2012 onder de noemer **“Welstandsnota Tilburg”** in werking getreden.

In januari 2014 is de raad geïnformeerd over de evaluatie van de Omgevingscommissie. Daarbij werd tevens het stadsdebat over ‘Ruimtelijke kwaliteit’ aangekondigd. Dit gehouden op 3 april 2014 onder de noemer: **“Tilburg; Schônste stad van ‘t Laand??!’** In het vervolg hierop is op 8 oktober 2014 een informatiebijeenkomst georganiseerd voor de raadscommissie. Hierbij is in een breed perspectief ingegaan op het ruimtelijk beleid enerzijds (*via bestemmingsplan naar welstandsbeleid*) en anderzijds op de rol van de commissie in de toetsing van bouwplannen.

Op 21 september 2015 is de Omgevingsvisie 2040 vastgesteld. Deze visie geeft richting aan de ruimtelijke ontwikkeling van de stad en nodigt partijen uit om samen te werken. De uitkomsten van het stadsdebat, de discussies in de raad en de doelstellingen vanuit de Omgevingsvisie zijn kaderstellend voor de huidige actualisatie van de nota (*beoogd in werking op 1 januari 2017*).

1.4. Opbouw van de nota

De voorliggende welstandsnota is opgebouwd uit twee delen. Het eerste gedeelte omvat de hoofdstukken die voor de beleidsvorming van belang zijn. Het tweede gedeelte omvat de hoofdstukken die het beleid verder uitwerken. De vaststelling van het beleid (*deel 1*) is een raadsaangelegenheid. Om tussentijds wijzigingen te kunnen aanbrengen op uitwerkingsniveau is eerder vastgesteld dat besluitvorming met betrekking tot het uitwerkingsdeel (*deel 2*) in het college van burgemeester en wethouders plaatsvindt.

An aerial photograph of a city, likely Rotterdam, featuring two prominent dark, conical church spires in the foreground. The spires have white decorative bands near their bases and are topped with golden weather vanes. The city below is a mix of residential and commercial buildings, with a dense area of trees in the center. In the background, a tall, slender tower and other modern buildings are visible against a blue sky with scattered white clouds.

2. POSITIONERING VAN HET WELSTANDSBELEID

2.1. Omgevingskwaliteit

De Omgevingswet introduceert het begrip omgevingskwaliteit, als hoofddoel van de wet, waarbij overheid en initiatiefnemer de plicht hebben te zorgen dat de omgevingskwaliteit verbetert.

Bij omgevingskwaliteit gaat het om de menselijke beleving van aspecten als cultureel erfgoed, architectonische kwaliteit van bouwwerken, stedenbouwkundige kwaliteit en kwaliteit van natuur en landschap. Ook gaat het om de intrinsieke waarden die de maatschappij toekent aan de identiteit van gebieden en aan dier- en plantensoorten.

Die intrinsieke waarde, die los staat van de belevingswaarde door de mens, is de belangrijkste reden om de term omgevingskwaliteit te kiezen.

Welstandsbeleid is erop gericht, om de omgevingskwaliteit van de publieke omgeving te waarborgen bij de vele private bouwplannen die in de stad worden gerealiseerd. Al deze grote en kleine bouwplannen samen bepalen voor een groot deel het uiterlijk van de stad.

Welstandsbeleid staat niet op zich, maar maakt deel uit van een samenhangende reeks instrumenten op het gebied van ruimtelijke kwaliteit op beleids- en uitvoeringsniveau. Het is slechts één van de middelen om de ruimtelijke kwaliteit te bevorderen.

Van meer abstract naar concreet kennen we daarvoor de volgende instrumenten:

- planologie, stedenbouw- en architectuurbeleid
- bestemmingsplan en verkavelingsplan
- beeldkwaliteitplan
- welstandsbeleid en -criteria
- monumentenzorg en ruimtelijk cultureel erfgoed
- inrichting openbaar gebied, kunst in de openbare ruimte
- beheer en handhaving

Hieronder worden deze elementen en hun onderlinge relaties beknopt verder toegelicht.

Ook de Omgevingsvisie Tilburg 2040 doet – zij het op redelijk abstractieniveau – uitspraken over de ruimtelijke kwaliteit.

2.2. Omgevingsvisie 2040 & architectuurbeleid

Uitgangspunt van het architectuurbeleid is dat Tilburg een moderne stad wil zijn met respect voor zijn (*cultuur*)historie. Breed gehoord is de roep om meer aandacht voor erfgoed en Tilburgse karakteristieken. Het eigen karakter van de verschillende deelgebieden in de stad moet worden versterkt, terwijl belangrijke routes, verbindingen en knooppunten voor samenhang en herkenbaarheid zorgen. Daarnaast was er in het stadsdebat een pleidooi om bij nieuwbouw een hogere kwaliteit na te streven (*geen ‘zesjes-cultuur’*). Het Tilburgse architectuurbeleid strekt zich uit via het gebouw, de straat of de pleinwand naar de inrichting van de openbare ruimte en het groen. Ook het welstandsbeleid neemt daarin een plaats in.

De Omgevingsvisie 2040 geeft richting aan de ruimtelijke ontwikkeling van de stad en nodigt partijen uit om samen te werken (*vastgesteld door de gemeenteraad op 21 september 2015*). De visie laat zien hoe de stad zich op de lange termijn kan ontwikkelen. Zo wil de gemeente

haar economie versterken en op internationaal niveau een rol van betekenis spelen. Tilburg wil dit doen door de krachten te bundelen met Eindhoven, Den Bosch, Breda en Helmond (*Brabantstad; de ‘B5’*). Samen wordt er gewerkt aan het versterken van de concurrentiepositie, het versterken van de stedelijkheid, een goede bereikbaarheid en een aantrekkelijke leefomgeving.

Daarnaast wil Tilburg een belangrijke spil zijn in de regio Hart van Brabant: een goed bereikbare stad waar bewoners uit de regio naartoe komen voor werk, medische zorg, onderwijs en een compleet aanbod van winkels, cultuur en recreatie. Tilburg wil ook een leefbare stad zijn met vitale dorpen, karakteristieke wijken en een aantrekkelijk buitengebied. Het is belangrijk dat bewoners zich thuis voelen in hun buurt en als ze dat willen er een groot deel van hun leven kunnen blijven wonen. Dat vraagt om diversiteit in de woningbouw, het benutten van lokale kenmerken en karakteristieken en een aangenaam ingerichte woonomgeving. Groen en water dragen daar zeker ook aan bij.

Met de Omgevingsvisie Tilburg 2040 wordt voorgesorteerd op de Omgevingswet die in 2018 van kracht wordt.

2.3. Bestemmingsplan

De basis voor de gewenste werkelijke ruimtelijke kwaliteit wordt gelegd in de stedenbouwkundige planvorming (*programmering van de ruimte*). Bij de realisering van stedenbouwkundige plannen worden ruimtelijke kwaliteit en omgevingskwaliteit feitelijk waarneembaar. Als juridisch instrument voor stedenbouwkundige planvorming geldt het bestemmingsplan op grond van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Voor (*nagenoeg*) de gehele gemeente zijn nieuwe actuele bestemmingsplannen vastgesteld.

In “De Nota Ruimte” (*afgerond en in werking getreden in 2006*) worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij wat betreft de sturingsfilosofie is gekozen voor het motto ‘**decentraal wat kan, en centraal wat moet**’. Dat betekent in veel gevallen dat provincies en gemeenten aan zet zijn. Meer dan voorheen richt het Rijk zich slechts op de ruimtelijke hoofdstructuur (*RHS*) van Nederland. Het bestemmingsplan blijft daarmee het centrale juridische instrument.

In de plansystematiek, die in Tilburg als raamwerk voor op te stellen (*beheer*)bestemmingsplannen geldt, zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten neergelegd voor de bebouwingsmogelijkheden in de verschillende gebieden van de stad. Momenteel wordt er gewerkt aan optimalisatie van de plansystematiek. Het gaat er daarbij om dat waardevolle architectonische en/of stedenbouwkundige kenmerken specifiek in bestemmingsplannen worden opgenomen. Dat biedt betere waarborgen om de identiteit van straten, buurten of gebieden te bewaren en/of te benutten. Bij de actualisatie van de bestemmingsplannen voor Tilburg Noord en Tilburg West wordt momenteel concreet onderzocht wat hiervoor de beste werkwijze is.

2.4. Beeldkwaliteitplan

Voor een aantal plekken, waar de gemeente een bijzondere ruimtelijke kwaliteit nastreeft, zijn beeldkwaliteitplannen opgesteld. Dit is bijvoorbeeld gedaan bij stadsuitbreidingen, zoals in Reeshof en de Overhoeken in Berkel Enscht. Voor bijzondere plekken in bestaand bebouwd gebied is vooraf een visie geformuleerd. Zoals het regiedocument Piushaven en het ambitiedocument voor de Stationszone en het inspiratiedocument voor het bouwen in de Nieuwe Warande.

In een beeldkwaliteitplan wordt vooraf aangegeven hoe het gebied er in de vorm van verschillende, maar onderling samenhangende bouwplannen uit moet

komen te zien. Voor de welstandstoets worden deze beeldkwaliteitplannen als uitgangspunt gehanteerd. Beeldkwaliteitplannen gaan ook over de inrichting van de openbare ruimte. Daarmee is de reikwijdte van zo’n plan groter dan de welstandszorg. Beeldkwaliteitplannen integreren zo veel mogelijk verschillende elementen die tezamen de uiteindelijke ruimtelijke kwaliteit gaan uitmaken. Middels het beeldkwaliteitplan wordt het stedenbouwkundig plan aan de feitelijke bouw- en inrichtingsplannen “gezuiverd”. Daarmee wordt ook het proces van realisering van stedenbouwkundige plannen van groot belang. De begeleiding en sturing van alle actoren in het complexe proces moet erop zijn gericht dat de eenheid en samenhang bewaakt blijft. Dit is des te belangrijker, omdat het gaat om een creatief proces binnen uiteraard basale randvoorwaarden als geld, tijd en markt. Niet alles is van te voren te voorspellen en het proces zelf genereert steeds weer nieuwe uitdagingen en oplossingen.

In gevallen waarin het ambitieniveau van het plan dat vraagt, wordt daarom gewerkt met supervisoren en/of kwaliteitsteams die actief de doorvertaling van de wenselijke ruimtelijke kwaliteit in bouwplannen sturen en bewaken (*bijvoorbeeld De Hoge Hoek, Witbrant Oost, Stationszone, Koolhoven, Piushaven*) en deze doorgeleiden naar het proces van de welstandstoetsing. Ook niet-bouwvergunningplichtige werken als inrichtingsplannen voor de openbare ruimte komen daarbij in samenhang aan de orde. Het is goed denkbaar en praktisch zelfs voordelig wanneer leden van de Omgevingscommissie in voorkomende gevallen deel uitmaken van dergelijke kwaliteitsteams of als supervisor functioneren. Binnen de nieuwe wetgeving moeten beeldkwaliteitplannen voor het welstandsaspect worden opgezet als aanvullingen c.q. wijzigingen van de welstandsnota. In een tijd waarin steeds meer plannen op basis van particuliere grondexploitatie tot stand komen (*of via PPS-constructies*) is het belangrijk om

de publieke kwaliteitsambities in het proces goed te verankeren.

Anders dan tot op heden werd toegepast kan dit instrument ook worden ingezet om juist zones aan te wijzen waarin meer welstandsvrijheid is toegestaan. Per ontwikkeling kan worden afgewogen of een nieuw te ontwikkelen gebied, of een gedeelte daarvan, geschikt is voor het welstandsvrij (*of ‘welstandsluw’*) bouwen. Het kan daarbij bijvoorbeeld gaan om gronden die aangewezen worden voor bebouwing in (*collectief*) particulier opdrachtgeverschap. Binnen de wetgeving moeten beeldkwaliteitplannen voor het welstandsaspect worden opgezet als aanvullingen c.q. wijzigingen van de welstandsnota. De raad kan besluiten dat, in afwijking van artikel 2.10, eerste lid, onder d, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (*hierna: Wabo*), voor een daarbij aan te wijzen gebied of voor één of meer daarbij aan te wijzen categorieën van te bouwen bouwwerken geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn.

2.5. Welstandsbeleid & welstandscriteria

Voor het overgrote deel van de bestaande stad zijn er geen beeldkwaliteitplannen. De ruimtelijke kwaliteit wordt daar bewaakt door te toetsen aan bestemmingsplan en welstandscriteria. Bij de welstandstoets wordt per bouwplan gekeken of dit voldoet aan ‘redelijke eisen van welstand’, op zichzelf en in de context van zijn omgeving of de verwachte ontwikkelingen daarvan. De eventuele toetsing aan een beeldkwaliteitplan of een advies van de supervisor gaat vooraf aan de welstandstoetsing. De welstandstoets wordt uitgevoerd door de Omgevingscommissie. De commissie betreft het advies van het kwaliteitsteam of de supervisor in haar oordeelsvorming.

2.6. Monumentenzorg

Het monumentenbeleid houdt zich met name bezig met de waardevolle gebouwde elementen en structuren uit de Tilburgse historie. Het gaat daarbij om rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten, cultuurhistorisch waardevolle objecten en beschermde stadsgezichten. Met deze laatste categorie kent de monumentenzorg ook een echte stedenbouwkundige component. Een monument is immers nooit los te zien van de plek waar het zich bevindt. Juist in het erfgoed spelen context en het verhaal van de plek grote rollen. Door cultuurhistorische waarden te verankeren in bestemmingsplannen ontstaat de verplichting er rekening mee te houden. Dat geldt zowel voor het ondergrondse erfgoed als voor het bovengrondse. De vanuit de monumentenzorg te bewaken kwaliteiten zijn globaal vastgelegd in redengevende beschrijvingen van monumenten en in de aanwijzingsbesluiten van de beschermde stadsgezichten. Momenteel kent Tilburg 220 rijksmonumenten, 371 gemeentelijke monumenten, 208 beeldbepalende panden in beschermde stadsgezichten, twee rijksbeschermde stadsgezichten (*Stadskern Tilburgse Binnenstad en Goirkestraat/Wilhelminapark*), twee gemeentelijk beschermde stadsgezichten (Oude Heikant en Sint Josephstraat) en één gemeentelijk beschermd dorpsgezicht (*Kom Udenhout*).

Naast de beschermde monumenten wordt tegenwoordig voor cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in bestemmingsplannen een zogenaamde dubbelbestemming ‘**waarde-cultuurhistorie**’ opgenomen. Op basis van de Wet op de Ruimtelijke ordening wordt de zorg voor het ruimtelijk erfgoed meegewogen in het ruimtelijke beleid. Ter bescherming van monumentale waarden is op grond van de Wabo een monumententoets vereist. Toetsingscriteria daarbij zijn kunst- en cultuurhistorische waarde, wetenschappelijke waarde en schoonheid

2.7. Inrichting openbaar gebied & kunst in de openbare ruimte

De inrichting van het openbaar gebied is bij uitstek een overheidstaak. Op verzoek van het college adviseert de Omgevingscommissie over plannen voor de inrichting van de openbare ruimte. Door de wijze van inrichting kan de gemeente aangeven hoe belangrijk een bepaalde plek in de stad is. Zo is logischerwijs de inrichting van de pleinen en het voetgangersgebied in het centrum hoogwaardiger dan elders. Maar ook buiten het centrum komen diverse plekken voor waar het inrichtingsniveau het belang van de locatie onderstreept: parken, wijkcentra, bijzondere gebieden. Het is van belang dat deze publieke kwaliteit wordt onderstreept door de visuele kwaliteit van de bebouwing en andersom. Bij omvangrijke particuliere complexen met een publieke betekenis zoals bijvoorbeeld het universiteitscomplex, Interpolis-Tivoli, de Muzentuin en museum De Pont moeten bebouwing en (*semi*)openbaar gebied in een samenhangende kwaliteit worden ontworpen. Om de kwaliteit van de openbare inrichting ook duurzaam te kunnen handhaven is het nodig dat onderhouds- en beheeraspecten consequent in het ontwerp worden meegenomen. Kunst in de openbare ruimte neemt een aparte plaats in. Kunstprojecten accentueren plekken en momenten en geven aanleiding tot reflectie op verleden, heden en toekomst.

Op 19 juli 2016 heeft het college de ‘**agenda groen in de stad**’ vastgesteld. De ‘agenda groen in de stad’ gaat samen met het ‘**beheerbeleidsplan Groen op Niveau**’ en de nota’s groen en biodiversiteit over de toekomst van groen in de stad. Bij de agenda behoort ook de kaart Stadsnatuur 2040. Voor ontwerpen aan de openbare ruimte zijn de uitgangspunten van genoemde nota’s mede kaderstellend.

2.8. Beheer & handhaving

Beheer en handhaving worden ingezet om de met planvorming en vergunningverlening beoogde kwaliteiten ook daarna te kunnen blijven waarborgen. Onderhoud en beheer van het openbare gebied hebben als belangrijke doelstelling: schoon, heel en veilig. Voor het grondgebied van de gemeente biedt de Woningwet mogelijkheden om op te treden als onaanvaardbare situaties ontstaan. Onaanvaardbaarheid betekent onder andere “**in ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand**”. Wat dit feitelijk inhoudt, wordt verderop nader uitgewerkt. Handhaving van regels is een actueel onderwerp. Dit speelt in dit kader op twee terreinen. In de eerste plaats de controle op de naleving van de afgegeven vergunning: wordt er wel volgens de vergunning gebouwd. Op de tweede plaats de aanpak van het illegale bouwen. Weliswaar heeft de wetgever de mogelijkheid van vergunningvrij bouwen aanzienlijk vergroot, niettemin komt het nog steeds voor dat bouwwerken worden aangetroffen zonder dat daarvoor de vereiste vergunning is afgegeven. Op gebied van handhaving is afzonderlijk gemeentelijk beleid geformuleerd waarin prioriteiten worden gesteld.



3. WETTELIJKE VEREISTEN VANUIT DE WONINGWET

De wet in een notendop

In de artikelen 12, 12a, 12b en 12c van de Woningwet is het wettelijk kader opgenomen waarbinnen de gemeente haar welstandstoezicht heeft vormgeven. De betreffende artikelen zijn niet meer integraal opgenomen in de Welstandsnota. Voor de exacte wettekst wordt verwezen naar de Woningwet. In een notendop is de essentie van de wet en de toepassing daarvan verwoord.

Een omgevingsvergunning voor het bouwen mag niet verleend worden indien het bouwplan in strijd is met 'redelijke eisen van welstand' op grond van **artikel 12a van de Woningwet** (tenzij Burgemeester en Wethouders gemotiveerd beslissen dat het - om andere redenen- toch mag).

Artikel 12a van de Woningwet

1. De gemeenteraad stelt een welstandsnota vast, inhoudende beleidsregels waarin in ieder geval de criteria zijn opgenomen die het bevoegd gezag toepast bij de beoordeling:
 - a. 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 zijn met redelijke eisen van welstand;
 - b. of het uiterlijk van een bestaand bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand.

In de welstandsnota legt de gemeenteraad in criteria vast welke welstandseisen van toepassing zijn op het betreffende gebied. Een gebied of een categorie bouwwerken kan ook '**welstandsvrij**' gemaakt worden: dan gelden er geen '**redelijke eisen van welstand**', en kan een omgevingsvergunning niet geweigerd worden op grond van de uiterlijke verschijningsvorm.

Bouwplannen worden getoetst aan bestemmingsplannen én aan redelijke eisen van welstand. Dat houdt in dat er binnen welk bestemmingsplan dan ook altijd oplossingen mogelijk zijn die voldoen aan redelijke eisen van welstand. Het stellen van welstandseisen mag niet een beperking van bestemmingsplanmogelijkheden inhouden.

Tijdelijke bouwwerken en vergunningvrije bouwwerken worden niet vooraf getoetst aan redelijke eisen van welstand. Alleen uitzonderlijke wanstaltigheden, die een welstandsexces vormen, kunnen repressief worden aangepakt.



4. HOOFDUITGANGSPUNTEN



In relatie tot het actuele beleid van de gemeente gelden de volgende hoofduitgangspunten voor het welstandsbeleid van de gemeente Tilburg.

1. De vormgeving van het welstandsbeleid moet een bijdrage leveren aan het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit in de stad en het verhaal van de stad.
2. Welstandszorg vormt een wezenlijke schakel in het totaal van instrumenten voor de bevordering van de omgevingskwaliteit, van planologie via stedenbouw en openbare inrichting tot beheer en handhaving.
3. Het welstandsbeleid is toegespitst op de betekenis van bouwplannen voor de plek waar deze zich bevinden, het publieke belang en de openbare ruimte.
4. Het welstandsbeleid ondersteunt enerzijds het elan van grote ontwikkelingen en belangrijke plekken en is anderzijds gericht op duidelijkheid en dienstverlening voor de vele kleine zaken.
5. De uitwerking van het welstandsbeleid moet niet leiden tot overbodige regelzucht, maar aandacht geven waar dat moet en vrijheid bieden waar dat kan.
6. Eén integraal adviserende Omgevingscommissie m.b.t. ruimtelijke aspecten (*stedenbouw/architectuur, cultuurhistorie en inrichting openbare ruimte/landschap en groen*) past bij de integrale benadering die ten grondslag ligt aan de omgevingsvergunning. Daarnaast wordt door de integrale adviescommissie de effectiviteit en efficiëntie van de advisering verbeterd.
7. Uitoefening van de welstandstoets door de Omgevingscommissie biedt meer garantie voor integraliteit, openbaarheid, objectiviteit en continuïteit dan door een stadsbouwmeester of door een zelfstandig opererende welstandscommissie.



5. ALGEMENE WELSTANDSCRITERIA

Bouwen met goede manieren

Bij het bouwen moet aandacht worden geschonken aan doelmatigheid, duurzaamheid en uiterlijk schoon. Dat is klassieke wijsheid. Het hanteren van deze drie waarden is mogelijk gebleken door alle cultuur- en stijlperiodes heen. Het evenwichtig hanteren van de drie ingrediënten: functie, constructie en vorm is nog steeds een basisvoorwaarde voor architectonische kwaliteit. Het betekent 'bouwen met goede manieren'. Met een ander woordgebruik, maar met handhaving van de oorspronkelijke begrippen, luiden de drie kwaliteiten als volgt:

De gebruikswaarde

In hoeverre beantwoordt een gebouw of een ruimte op een efficiënte wijze aan de gewenste gebruiksmogelijkheden? Voldoet het gebouwde en de inrichting van zijn omgeving aan de beoogde bestemming?

De culturele waarde

Dit begrip duidt op criteria als oorspronkelijkheid, vaktechnisch kunnen, zeggingskracht, de relatie met de omgeving en de cultuurhistorische factor. De culturele waarde verwijst naar de vormkwaliteit en de belevingswaarde.

De toekomstwaarde

Dit betreft de duurzaamheid van het bouwwerk en de omgeving, waaronder geschiktheid voor andere bestemmingen (*flexibiliteit*) en de waarde in de tijd (*het cultuurhistorisch kwaliteitsbehoud*). Toekomstwaarde kan ook worden opgevat als een afgeleide van gebruiks- en culturele waarde.

Ogenschoon hebben de werkzaamheden van de Omgevingscommissie uitsluitend te maken met één van de drie kwaliteiten, namelijk het uiterlijk schoon, ook wel belevingswaarde of culturele waarde genoemd, of, zoals de Woningwet dit vraagt: welstand. Er blijkt echter dat er een grote samenhang bestaat tussen functie, constructie en vorm.

Dat is ook de ervaring vanuit het welstandtoezicht; bijvoorbeeld: een woning of bedrijfsgebouw met een onlogische plattegrond, een onduidelijke constructie en/of massaopbouw leidt bijna altijd tot een in gebreke blijvende architectonische kwaliteit. Een dergelijk plan is meestal niet met kleine aanpassingen tot een aanvaardbaar ontwerp te brengen. Positief geformuleerd: een heldere plattegrondontwikkeling en een logische massa-opbouw, annex constructie, bieden veelal een goede basis voor een duidelijke architectonische expressie. Wanneer die expressiviteit dan in eerste instantie niet bereikt wordt, kan vaak - met behoud van de hoofdopzet van het plan - met relatief kleine aanpassingen een goed kwaliteitsniveau bereikt worden.

Welstandscriteria dienen volgens artikel 12a van de Woningwet betrekking te hebben op het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan.

Bij de beoordeling of een bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand zal door de Omgevingscommissie worden gelet op de volgende aspecten (*dit kunnen ook algemene welstandscriteria worden genoemd*):

- a. De samenhang tussen de architectonische vorm, de plattegronden en de constructieve samenstelling van een gebouw.
- b. De balans tussen helderheid en complexiteit.
- c. De (*her*)kenbaarheid van de architectonische (*totaal*)expressie.
- d. De wijze waarop de architectonische middelen worden ingezet.
 - vorm, maat en schaal van bouwvolume(s), zowel op zichzelf als in relatie met elkaar en met de omgeving
 - gevelindeling
 - materialisering en kleur
 - detaillering
- e. De relatie van het gebouw met het karakter (*sfeer, identiteit*) van reeds aanwezige bebouwing, de openbare ruimte, het landschap dan wel de stedenbouwkundige context.

De genoemde aspecten vormen in deze globale formulering een toetsingskader op hoofdlijnen voor de beoordeling door de Omgevingscommissie. Daarbij blijft er sprake van interpretatieruimte. Deze beleidsnota beoogt deze interpretatieruimte voor de burgers inzichtelijk en hanteerbaar te maken. Deze beleidsnota geeft tevens informatie over specifieke plekken en gebieden. Hiervoor zijn specifieke en plaatsgebonden welstandscriteria geformuleerd (*zie hoofdstuk 10 en verder*). Het verdient te allen tijde een aanbeveling om rekenschap te geven van deze criteria en deze te gebruiken als basis voor een gesprek met de commissie.

Als regel kan worden gesteld, dat de algemene welstandscriteria ingezet worden indien de gebieds- of objectcriteria ontoereikend zijn.



6. STRATEGISCHE ASPECTEN

6.1. Integrale aandacht & vrijheid.

6.1.1. Integrale aandacht

De fysieke leefomgeving is van grote invloed op ons dagelijks functioneren en gebouwen blijven (*doorgaans*) lang staan. Ingrepen en transformaties in deze omgeving verdienen dan ook een zorgvuldige afweging. Bij deze afweging is een belangrijke rol weggelegd voor de Omgevingscommissie die het stadsbestuur adviseert over plannen die van invloed zijn op de verschijningsvorm van onze fysieke omgeving.

Er wordt intensief ingezet op het verhogen van de integrale kwaliteit van grotere ontwikkelingen. Enerzijds door de Omgevingscommissie ook om advies te vragen over de ruimtelijke opgave. Dat zijn veelal interne adviesaanvragen. Een vroegtijdige afstemming over de uitgangspunten van plannen (*stedenbouw, cultuurhistorie, inrichting openbare ruimte*) helpt bij de voortgang van het proces en de uiteindelijke kwaliteit. Anderzijds door meer dialoog tussen de commissie en de stedenbouwkundigen, de landschappers, de adviseurs cultuurhistorie, de projectleiders en de initiatiefnemers. De ambtelijke organisatie en de Omgevingscommissie hebben in de toetsing en advisering elk een eigen rol en verantwoordelijkheid. Standpunten zijn eerder bekend en kunnen eerder worden bediscussieerd.

Zodra een vergunning wordt aangevraagd moet het college meestal binnen acht weken beslissen. Dat vraagt van de organisatie en de adviescommissie een integrale, snelle en efficiënte aanpak. Het aspect **‘meer aandacht’** uit het welstandsmotto krijgt vooral betrekking op de integrale beoordeling van deze plannen.

6.1.2. ‘Aandacht en vrijheid’

Als het motto is **‘aandacht waar dat moet en vrijheid waar dat kan’**, dan moet binnen het scala van kleine en grote plannen een onderscheid worden gemaakt waar het één en waar het ander van toepassing is. De uitersten zijn hierin uiteraard duidelijk: aan een grote nieuwbouwwontwikkeling moet aandacht worden geschonken en bij verbouwingsplannen aan de zijden die niet naar het openbaar gebied zijn gekeerd wordt meer vrijheid geboden (*volgens de zogenaamde ‘schilbenadering’*).

De welstandstoets wordt qua zwaarte afgestemd op de locatie, de functie, het karakter en de kwaliteit van de directe omgeving (*de zogenaamde ‘contextbenadering’*). Daarbij mogen aan nieuwbouw hogere eisen worden gesteld dan aan verbouw. Zeker als het gaat om grote projecten of bijzondere gebouwen, die in een buurt niet alleen een functionele betekenis hebben, maar dat ook gebouwelijk mogen uitstralen.

Belangrijke gebieden zoals het centrum, de Piushaven en de Spoorzone bepalen het beeld van de stad voor bewoners en gebruikers. Daarnaar moet aandacht uitgaan, als het gaat om het gemeentelijke beleid in algemene zin. Dat geldt dus ook voor het beleid op gebied van ruimtelijke kwaliteit. Meer in detail zijn er gebieden die specifiek vanuit de ruimtelijke kwaliteit vragen om extra aandacht: de beschermde stadsgezichten vanuit een historisch perspectief en de kerngebieden (*en bijzondere complexen*) gezien vanuit het verhaal van de stad (*Omgevingsvisie 2040*). Voor het merendeel van de verbouwingsactiviteiten volstaat de traditionele reguliere welstandstoets en voor zover van toepassing het stelsel van criteria voor veelvoorkomende bouwwerken.

Het in werking treden van de Wabo heeft een grote impact gehad op tal van procedures en vergunningstelsels. De landelijke wetgever heeft de teugels op het terrein van bouwen laten vieren en een deel van de verantwoordelijkheid voor ruimtelijke kwaliteit neergelegd bij de initiatiefnemer zelf. Het aantal bouwwerken dat zonder vergunning kan worden gerealiseerd is daarom flink uitgebreid. Vergunningvrij bouwen = welstandsvrij bouwen. Nationale regels zijn hier leidend. De gemeente en de commissie kunnen vooraf geen eisen stellen aan de beeldkwaliteit van bouwwerken die zonder vergunning mogen worden gebouwd. Belangrijk hierin is de **plek** waar een bouwactiviteit plaatsvindt. In de regel geldt dat alles wat grenst aan openbaar toegankelijk gebied (*de weg, openbaar groen of water*), zoals de voorkant en bij hoekwoningen de zijkant van de woning, een grotere invloed heeft op de directe omgeving dan bouwwerken die aan de achterkant worden gebouwd.

In 2012 is de welstandsvrijheid voor het veranderen en vergroten van bestaande gebouwen (*behoudens beschermde monumenten*) aan de –niet naar het openbaar gebied gekeerde zijden- aanzienlijk uitgebreid. Het aspect **“vrijheid waar dat kan”** van het welstandsmotto komt hierin tot uiting. Aan achterzijden van woningen wordt gesteld dat het private belang van een eigenaar/gebruiker prevaleert ten opzichte van het publieke belang. Dit in aansluiting op het hoofduitgangspunt dat het welstandsbeleid wordt toegespitst op de betekenis van bouwplannen voor het publieke belang en de openbare ruimte. Een ogenschijnlijk beperkte beleidswijziging die echter een enorme impact kan hebben. Welstandsvrij bouwen lijkt namelijk heel aantrekkelijk, totdat de burens er gebruik van maken. De vrijheid voor de een, kan een aanzienlijke beperking voor de ander betekenen.



Het belangrijkste advies aan aspirant bouwers is daarom eerst met burens te overleggen en deze in te lichten over voorgenomen bouwplannen. Bouwers hebben te maken met het burensrecht uit het Burgerlijk Wetboek. Daarin is enerzijds feitelijk niets anders vastgelegd dan de gebruikelijke omgangsvormen, maar anderzijds geeft het Wetboek tevens (*wettelijk*) houvast als men er met de burens niet uitkomt.

Welstandsvrijheid wordt ook geboden op grote delen van bedrijventerreinen. Bedrijven moeten optimaal kunnen functioneren. Het utilitaire karakter gaat hier voor op de visuele uitstraling. Dit geldt uiteraard niet op bedrijventerreinen waarbij juist is ingezet op visuele kwaliteit zoals op T58. Regulier welstandstoezicht geldt voorts alleen nog voor zogenaamde representatieve zones van bedrijventerreinen. Deze zones zijn zichtbaar vanaf wegen en straten die voor een groter gebied een betekenis hebben, en bepalen mede het beeld van de stad voor bewoners en gebruikers, maar ook in regionaal (*tangent*) en zelfs (*inter*) nationaal verband (A58).

6.2. Architectenkeuze

De keuze van de architect of de ontwerper is de verantwoordelijkheid van de opdrachtgever. Een juiste architectenkeuze is aan de andere kant de beste voorwaarde voor een goed ontwerp, een hoge ruimtelijke kwaliteit en een soepel verloop van het vergunningentraject.

Opdrachtgevers beseffen dat een adequate architectenkeuze de waarde en de betekenis van het bouwinitiatief ondersteunt en zelfs vergroot. De ene opgave is de andere niet en elke architect heeft een eigen deskundigheid. Nieuwbouw is nu eenmaal iets anders dan restauratie en het is altijd belangrijk de juiste persoon bij de opgave te betrekken. Bij grootschalige projectontwikkeling en/of op relevante plekken is het gebruikelijk dat over de architectonische

kwaliteitsambities met de gemeente (*die immers verantwoordelijk is voor het in het stedenbouwkundig plan vastgelegde ruimtelijke kwaliteitskader*) overleg wordt gevoerd. Op basis daarvan kan de realisator vervolgens een verantwoorde architectenkeuze doen. Op deze plaats wordt dan ook volstaan met een sterke aanbeveling aan particuliere opdrachtgevers om bij nieuwbouwprojecten en grotere verbouwingsprojecten een beroep te doen op de deskundigheid van een architect (*ingeschreven in het architectenregister*). Vaak wordt geconstateerd dat in een nog in aanbouw zijnd of recentelijk gerealiseerd project al kleine woninguitbreidingen worden gedaan. Als dat project “onder architectuur” tot stand is gekomen wordt sterk aanbevolen om het advies van de oorspronkelijke architect in te winnen. Van architecten van projectmatige woningbouw mag worden verlangd dat de meest gangbare woninguitbreidingen in de beheerfase vooraf bij de eerste aanvraag worden mee-ontworpen en als optie aan toekomstige bewoners worden doorgegeven. Bovenstaande aanbevelingen voor een adequate architectenkeuze kunnen door de welstandsbehandeling in vooradviesstadium worden ondersteund:

Indien een plan drie keer een negatief welstandsadvies heeft gehad, kan de Omgevingscommissie besluiten het plan niet verder als vooradvies in behandeling te nemen, tenzij een (*andere, meer voor de opdracht geëquipeerde*) architect wordt ingeschakeld.

6.3. Planologische aspecten

Welstandszorg vormt een wezenlijke schakel in het totaal van instrumenten voor de bevordering van ruimtelijke kwaliteit, van planologie via stedenbouw en openbare inrichting tot beheer en handhaving. De welstandszorg heeft een duidelijke relatie met bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan beschrijft naast de toegelaten functies de toegelaten bouwmassa's en de plaats waar deze mogen worden opgericht. Welstandseisen mogen in beginsel de bouw mogelijkheden van bestemmingsplannen niet beperken. Uit het algemene karakter van het welstandsvereiste vloeit voort dat bij de welstandstoets de geldende bebouwingmogelijkheden van het bestemmingsplan als uitgangspunt dienen te worden gehanteerd. De taak van de Omgevingscommissie is ervoor te zorgen dat, naast de architectonische samenhang met de omgeving, in ieder geval op objectniveau de beeldkwaliteit wordt bewaakt. Welstandstoezicht is, in die gevallen, te zien als **'vangnet'** voor een visuele basiskwaliteit.

Op stedenbouwkundig niveau is er binnen het gemeentelijke beleid een onderscheid te maken naar begrippen als **aandacht en vrijheid**. De aandacht is vooral gericht op **ontwikkelingslocaties en gebieden 'die er toe doen'** en daarbij is sprake van een sterke regierol vanuit de gemeente en een intensief samenwerkingsverband met realiserende partijen. Stedenbouwkundig en planologisch leidt dat vrijwel steeds tot project- en locatiegebonden maatwerk. Van vrijheid is sprake in veel **beheersituaties**. Daarbij is het stedenbouwkundige beleid gericht op een grote flexibiliteit en stimulering van de eigen stedelijke dynamiek van de kleinschalige particuliere initiatieven. De gemeentelijke overheid treedt hier vooral kaderstellend en toetsend op. Worden de stedenbouwkundige planprocessen voor de ontwikkellocaties steeds ad hoc en specifiek ingericht

en ingevuld, voor de meer beheersmatige werkelijkheid is veelal een generiek stedenbouwkundig beleid van toepassing. Successievelijk is het gehele gemeentelijke grondgebied belegd met bestemmingsplannen waarin deze generieke regelingen zijn opgenomen. Binnen de generieke regelingen wordt momenteel gewerkt aan de verfijning van de planologische bouw mogelijkheden (*bijvoorbeeld door de dubbelbestemming 'Waarde cultuurhistorie' toe te passen*). Daardoor kunnen waardevolle architectonische en stedenbouwkundige karakteristieken beter benut en beschermd worden.

In het tweede deel van deze welstandsnota wordt een en ander verder in de vorm van welstandscriteria uitgewerkt.

A photograph of a modern bridge at dusk. The bridge features a wide, reddish-brown running track with white lane markings. To the left of the track is a grey paved path. The bridge's railing is a sleek, curved metal structure with integrated LED lights that glow white. The bridge arches over a body of water, with a line of trees visible on the far bank. The sky is a deep blue with some light clouds. In the distance, other bridge structures and city lights are visible under the twilight sky.

7. DE UITOEFENING VAN HET WELSTANDSTOEZICHT

7.1. Omgevingscommissie

Op 23 mei 2011 heeft de Tilburgse gemeenteraad besloten om per 1 januari 2012 een Omgevingscommissie in te stellen en de Welstandscommissie, de Monumentencommissie en de Adviescommissie Stedelijk Groen als zelfstandige adviesorganen op te heffen. De meerwaarde van één integraal adviserende commissie is evident.

De Omgevingscommissie is een onafhankelijke door de raad ingestelde commissie die het college van burgemeester en wethouders dan wel de raad op verzoek of uit eigen beweging adviseert over onderwerpen die van belang zijn of kunnen zijn voor de cultuurhistorische en visuele kwaliteit van de fysieke leefomgeving (zowel gebouwd als groen) en die de status heeft van:

- | | |
|----|---|
| a. | welstandscommissie als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel n van de Woningwet; |
| b. | commissie op het gebied van de monumentenzorg als bedoeld in artikel 15, lid 1 van de Monumentenwet 1988; |
| c. | adviescommissie stedelijk groen als bedoeld in het raadsbesluit van 26 februari 2008. |

Op 15 december 2014 heeft de raad besloten het commissiewerk te continueren en waar mogelijk te optimaliseren.

Binnen de commissie is de deskundigheid op het gebied van ruimtelijke vormgeving, architectuur, stedenbouw, restauratie, landschapsarchitectuur, inrichting, kwaliteit en beheer van groen en natuur, geschiedenis van architectuur en stedenbouw en de cultuurhistorie van de gemeente Tilburg integraal in te zetten.

7.2. Reglement op de Omgevingscommissie

Het door de gemeenteraad vastgestelde 'Reglement op de Omgevingscommissie' is per 1 januari 2012 in werking getreden. In het reglement is de taak van de commissie vastgelegd. Tevens wordt aandacht besteed aan het profiel en de samenstelling van de commissie. Ook is een taakomschrijving van de voorzitter, de secretaris en de ambtelijk adviseurs van de commissie opgenomen. *De artikelen uit het reglement zijn niet meer integraal opgenomen in deze Welstandsnota. Voor de exacte tekst wordt verwezen naar het reglement zelf. Onderstaande wordt beknopt ingegaan op de taak van de commissie en de werkwijze in relatie tot openbaarheid.*

7.2.1. Taak

De Omgevingscommissie heeft als primaire taak om

1. met inachtneming van het door de raad vastgesteld beleid het college te adviseren indien dit vereist is in het kader van de uitvoering van wet- en regelgeving.
2. op verzoek van het college te adviseren over schetsplannen, structuurplannen, bestemmingsplannen, beeldkwaliteitplannen, plannen voor de inrichting van de openbare ruimte en zaken die het ruimtelijk erfgoed betreffen.

Met betrekking tot **de inrichting van de openbare ruimte (natuur/groenplannen)** heeft het college op 3 maart 2015 besloten dat de Omgevingscommissie in ieder geval adviseert over de initiatieven waarbij het gaat om **beeldbepalende wijzigingen** binnen:

- de zone '**hoofd- en nevenwaarde**' (*BoomWaardeZoneringskaart*);
- het niveau 1 gebied (*kaart 1 Welstandsnota Tilburg*);

- de lintbebouwde hoofdstructuur, '**landmarks**'/knooppunten (*kaart 2 Welstandsnota Tilburg*)
- ingrepen bij monumentale complexen (*begraafplaatsen, Strijdhoeft, Oude Warande (Boswet)*);

Aan bovenstaande opsomming kunnen plannen waarbij sprake is van een bijzondere ontwerpogave en plannen met een grote ruimtelijke impact op het karakter van een wijk of buurt voor advies in de commissie besproken worden (*ook binnen de zone 'basiswaarde'*). Er is geen kant en klaar draaiboek voor het adviseren over inrichtingsplannen. In de praktijk beoordeelt de commissie plannen aan de hand van een aantal vragen en uitgangspunten (*zie paragraaf 10.2.11*).

7.2.2. Werkwijze en openbaarheid.

De commissie vergadert en adviseert in het openbaar, tenzij de aanvrager bij de indiening van zijn aanvraag uitdrukkelijk te kennen heeft gegeven bezwaar te hebben tegen de aanwezigheid van derden bij de behandeling van zijn plan. De consequentie van een behandeling 'achter gesloten deuren' is wel dat zo'n plan nimmer een vooradvies zonder voorbehoud kan krijgen; als **aanvraag om omgevingsvergunning** zal het plan alsnog in een **openbaar deel** van de vergadering behandeld moeten worden.

Doordat grotere initiatieven eerder op de agenda staan (*inspiratieadvies of 'opgaveadvies'*) komt het vaker voor dat opdrachtgevers verzoeken om een vertrouwelijke behandeling. Hieraan wordt, mits er zwaarwegende plausibele argumenten zijn en afhankelijk van het stadium waarin het plan zich bevindt, veelal gehoor gegeven. Prioriteit heeft het vroegtijdige debat over de opgave en het van gedachten wisselen over de uitgangspunten die eraan ten grondslag liggen. Dit roept soms verwarring (*en ook onbegrip*) op bij de toehoorders. Bij het verstrekken van de agenda wordt aangegeven welke delen vertrouwelijk zijn. Ook wordt

er naar gestreefd om een agenda samen te stellen waarin geen **'gaten'** zitten en waarin openheid en beslotenheid elkaar niet steeds afwisselen. Het moet voor geïnteresseerden aantrekkelijk blijven om de vergaderingen te blijven bezoeken.

Toehoorders kunnen aanwezig zijn bij het openbare deel van de vergaderingen, maar kunnen niet deelnemen aan de beraadslagingen. De vergadering vindt plaats op woensdagochtend in de oneven weken.

De commissie zal zich inspannen om inzicht in haar werkzaamheden te geven. Overeenkomstig het bepaalde in de Woningwet, brengt de commissie eenmaal per jaar verslag uit aan de gemeenteraad. Het jaarverslag omvat naast kwantitatieve gegevens een uiteenzetting over de wijze waarop door de commissie toepassing is gegeven aan het in deze nota vastgestelde beleid.

De commissie evalueert tenminste eenmaal per jaar haar eigen functioneren op zichzelf en in relatie met het gemeentebestuur en de betrokken ambtelijke diensten. De evaluatie kan aanleiding zijn om de werkwijze aan te passen of voorstellen te doen om het beleid bij te stellen.

7.3 Advisering

7.3.1. Het college

De bestuurlijke verantwoordelijkheid voor de beschikking op aanvragen om omgevingsvergunning ligt bij het college. Een van de toetsingscriteria is de toets op redelijke eisen van welstand. Het college heeft dan ook een eigen verantwoordelijkheid voor het welstandsoordeel dat tot stand komt aan de hand van in deze nota opgenomen criteria en op basis van ingewonnen adviezen.

Afwijken van advies

In het reglement is opgenomen dat het college gemotiveerd kan afwijken van een advies van de Omgevingscommissie indien het van oordeel is dat daarvoor redenen zijn van bijvoorbeeld economische of maatschappelijke aard. Dat houdt verband met het gegeven dat het college bij zijn beslissing op een vergunningaanvraag niet alleen ruimtelijke belangen, maar meerdere belangen moet afwegen. Het door de Omgevingscommissie uitgebrachte advies blijft in principe beperkt tot de beoordeling vanuit de gevolgen ervan voor de cultuurhistorische en/of visuele kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Deze afwijking wordt in de beslissing op de aanvraag gemotiveerd en medegedeeld aan de Omgevingscommissie.

'Hardheidsclausule':

Het college kan op advies van de Omgevingscommissie afwijken van de gebiedsgerichte of objectgerichte welstandscriteria, wanneer een plan, gelet op de algemene welstandscriteria, op overtuigende wijze voldoet aan redelijke eisen van welstand. Deze afwijking wordt in het advies van de commissie en in de beslissing op de bouwaanvraag gemotiveerd.

7.3.2 Ambtelijke voorbereiding

De commissie is bevoegd (*op grond van het 'Reglement op de Omgevingscommissie'*) zaken van minder gewicht, van spoedeisende aard of beperkt tot één vakdeskundigheid of één gebied, aan één of meer van haar leden te mandateren. Tevens is vastgesteld dat de commissie bevoegd is zaken waarvan het oordeel van de commissie als bekend mag worden verondersteld, te mandateren aan het secretariaat. Op grond van deze bevoegdheid heeft de commissie in haar vergadering van 11 januari 2012 besloten in welke gevallen zij de advisering delegeert aan het secretariaat.

Het secretariaat ontlast het commissiewerk en brengt het terug tot de essentie: het in breder verband (*daardoor met een vergrote objectiviteit*) de kwaliteit beoordelen van grotere bouwplannen op belangrijke plekken. Het naleven van de criteria op grond van de welstandsnota wordt op ambtelijk niveau, onder mandaat, afgehandeld. Het gaat hier om een ambtelijke toetsing waarbij de commissie om advies KAN worden gevraagd. De commissie heeft in het jaarverslag van 2013 geadviseerd om met name in de niveau 2 gebieden adviesaanvragen voor wijzigingen aan bestaande gebouwen in beginsel ambtelijk af te handelen. Ook de toetsing van een bouwplan aan de criteria en richtlijnen zoals die zijn opgenomen in de hoofdstukken 10, 11, 12 en 13 wordt in beginsel ambtelijk voorbereid en afgehandeld. De Omgevingscommissie zal in de regel het resultaat van de ambtelijke voorbereiding volgen. Dat betekent dat ambtelijke adviezen bij wijze van 'hamerstuk' door de commissie worden bekrachtigd. Bij twijfel en bij complexe gevallen kan de commissie eveneens alsnog geraadpleegd worden. Dit is aan het secretariaat ter beoordeling. De ambtelijk toetsers zijn voor de inhoud van zijn welstandsadviezen verantwoordelijk schuldig aan de (*voorzitter van de*) commissie. Dit laatste geldt overigens ook voor het ambtelijk advies met betrekking tot de monumententoets.

Aldus wordt de commissie ontlast van de kleinere bouwplannen en kan zij zich concentreren op plannen waarbij **'maatwerk'** op grond van een brede deskundige en onafhankelijke afweging en advisering is vereist. Op die manier wordt de **'kan-bepaling'** benut en zijn de mogelijkheden die het nieuwe Bor biedt gebruikt om deze werkwijze te formaliseren.

7.3.3 Adviesformats

Gelet op de gewenste eenduidigheid en ter wille van de mogelijkheid om de adviezen gecodeerd te kunnen registreren wordt een aantal samenvattende standaardadviezen gehanteerd.

Deze adviezen luiden als volgt:

- **“Voldoet”**: De commissie is van mening dat het plan volgens de criteria voldoet aan redelijke eisen van welstand.
- **“Voldoet onder voorwaarde(n)”**: De commissie is van mening dat het plan volgens de criteria voldoet aan redelijke eisen van welstand nadat aan één of meer concreet door haar geformuleerde voorwaarde(n) is voldaan.
- **“Voldoet in principe”**: De commissie is van mening dat volgens de criteria de hoofdpunten van de bouwmassa/vorm en de plaatsing voldoen aan redelijke eisen van welstand. Het plan vraagt nog om een nadere uitwerking of tegen de voorgelegde uitwerking bestaan op grond van de criteria nog bezwaren. Een als zodanig beoordeeld plan komt altijd terug in de commissie.
- **“Te herzien”**: De commissie is van mening dat het plan niet voldoende aan alle geldende criteria voldoet en daarom ook niet geheel aan redelijke eisen van welstand. De commissie geeft daarbij zodanig concreet aan op welke punten er conflicten zijn met de welstandscriteria, dat de aanvrager in staat geacht mag worden het plan daarop aan te passen.
- **“Voldoet niet”**: De commissie is van mening dat het plan volgens de criteria niet voldoet aan redelijke eisen van welstand en dat het plan niet op eenvoudige wijze en/of binnen de resterende behandelingstermijn in overeenstemming kan worden gebracht met de welstandscriteria. Het afwijzend advies wordt deugdelijk gemotiveerd.

- **“Aanhouden”**: De commissie neemt nog geen (*definitief*) standpunt in omdat er voor de beoordeling noodzakelijke informatie ontbreekt.

De commissie beperkt zich tot een beoordeling van plannen en mag niet mee-ontwerpen. Wel verwoordt de commissie haar motivering zodanig dat die de ontwerper houvast biedt bij het aanpassen van het ontwerp of het maken van een nieuw ontwerp. De commissie draagt er aan bij dat ontwerp oplossingen door de ontwerper gevonden kunnen worden.

7.4. Vroegtijdig vooroverleg.

De gemeente stimuleert het voeren van vooroverleg voor **‘plannen die er toe doen’** (*het zogenaamde ‘inspiratieadvies’*). Zij doet dat o.a. doordat aan een vooroverleg geen kosten zijn verbonden. Het voeren van vooroverleg biedt de kans de commissie te informeren over de opgave en de belangen die spelen (*dat kan verder gaan dan alleen de ruimtelijke belangen*). Het voeren van vooroverleg draagt bijna altijd bij aan een soepeler verloop van de aanvraag om omgevingsvergunning. Een verzoek om vooradvies impliceert ook dat een aanvrager tot op zekere hoogte openstaat voor commentaar en dat er, mede gelet op het stadium waarin de planvorming zich dan bevindt, meer ruimte is voor aanpassingen.

Bij het gesprek over ontwikkelopgaven mag de historische en de ruimtelijke context niet ontbreken. Belangrijke plannen kunnen slechts geagendeerd worden als er een integrale analyse aan het plan ten grondslag ligt. Van de commissie wordt verwacht dat zij een integraal advies uitbrengt. Een gesprek met de commissie is daarom het meest efficiënt en zinvol als opgaven in de volle breedte worden aangevlogen en ook compleet (*inclusief de ruimtelijke analyse*) worden ingediend.

Elke ruimtelijke opgave van enige omvang vraagt om een verkenning van het karakter en de kwaliteiten van de locatie en de betekenis die deze heeft voor de identiteit van Tilburg (*‘het verhaal van de stad’*)

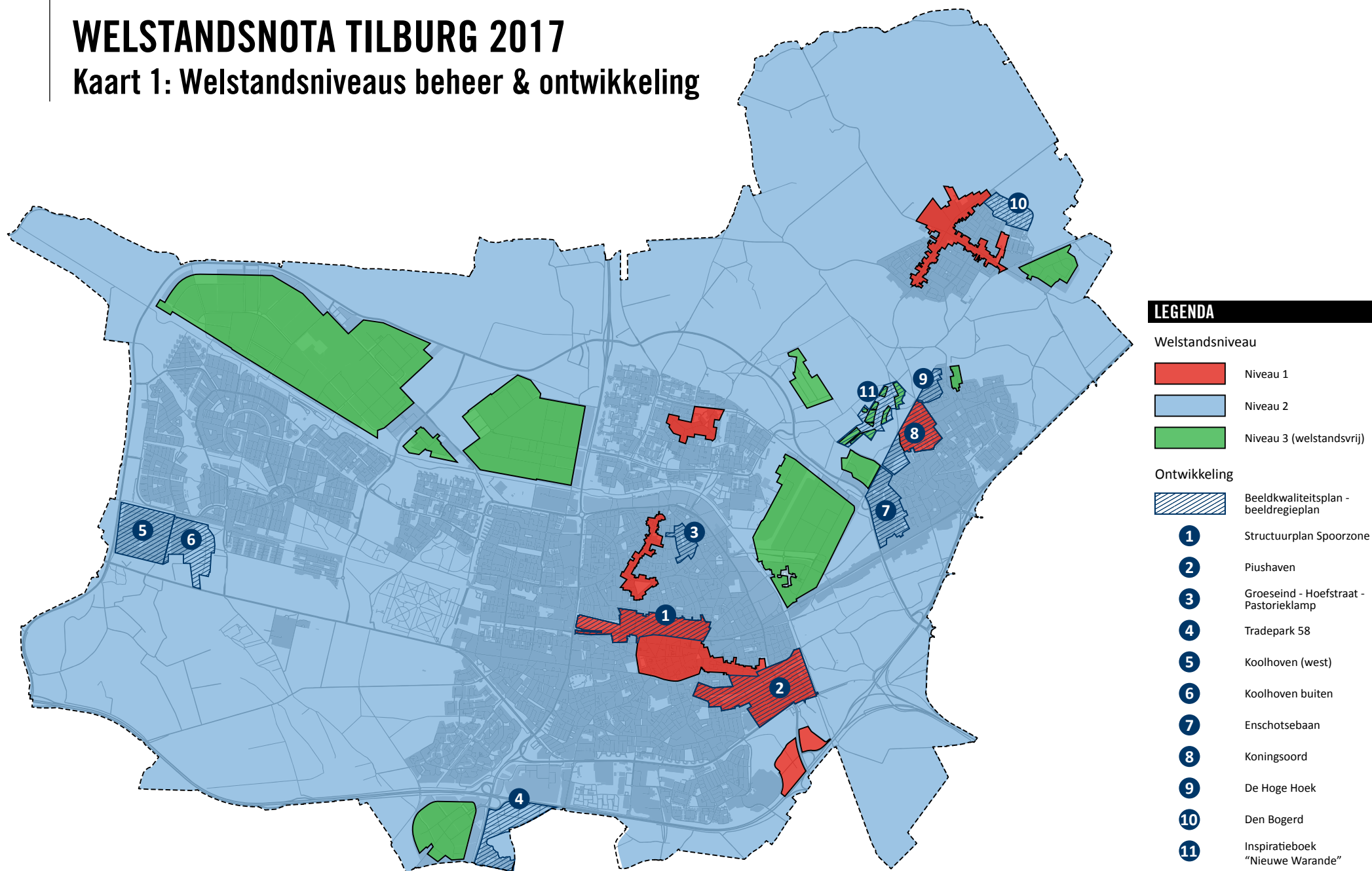
Een aanvrager kan uiteraard niet het recht worden ontzegd meteen een definitief ontwerp of zelfs meteen een aanvraag om omgevingsvergunning in te dienen, maar er zal door de commissie en alle overige betrokkenen in gemeentelijke organisatie op worden aangestuurd om bij nieuwbouwplannen, ingrijpende verbouwingen of uitbreidingen in niveau 1 gebieden altijd gebruik te maken van de mogelijkheid tot vooradvies en vooroverleg in een vroeg stadium.

Er is in formele zin een essentieel verschil tussen een vooradvies en een advies over een aanvraag om Omgevingsvergunning. Een vooradvies wordt rechtstreeks gevraagd door en uitgebracht aan een aanvrager, meestal de architect van een plan. Een advies over een vergunningaanvraag wordt ambtelijk, namens het college gevraagd en uitgebracht aan het college.



WELSTANDSNOTA TILBURG 2017

Kaart 1: Welstandsniveaus beheer & ontwikkeling



8.

UITWERKING VAN DE UITGANGSPUNTEN

8.1. Welstand op drie niveaus

De welstandstoets wordt –qua zwaarte- afgestemd op functie en karakter van de omgeving. Daarbij worden drie niveaus onderscheiden.

Niveau 1: Volledige welstandstoets

Binnen de deelgebieden van niveau 1 is tenminste een goede architectonische kwaliteit van alle nieuwbouwplannen vereist. Niet in strijd met redelijke eisen van welstand betekent hier dat een plan tenminste een goede beoordeling moet krijgen. Bij nieuwbouw in zijn geheel, bij verbouw alleen naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijden. Specifieke cultuurhistorische kenmerken van het beschermde gezicht c.q. object vormen mede het toetsingscriterium voor de welstandsbeoordeling. Het doel is om daar waar mogelijk en wenselijk de bestaande kwaliteiten van het object en de directe omgeving (*context*) te versterken en te verbeteren. Alle vijf algemene welstandscriteria, zoals genoemd in hoofdstuk 5, zijn hier van toepassing. Bij grotere verbouwplannen de criteria b t/m e. Kleinere verbouwplannen kunnen vallen onder niveau 2.

Niveau 2: ‘lichte’ welstandstoets, basiskwaliteit

Het uitgangspunt van de nota is dat middels de voorgestelde “schilbenadering” elke wijk, elk gebied, een zekere basiszorg voor ruimtelijke kwaliteit behoudt. Uitgangspunt bij de toetsing is altijd de bestaande architectonische kwaliteit (*van zowel object als directe omgeving*). De bestaande situatie is normstellend. Is er sprake van een nog gaaf architectonisch/stedenbouwkundig totaalbeeld, dan is het doel die kwaliteit minimaal te behouden. Is er sprake van een minder gaaf totaalbeeld, waarin al een diversiteit aan ingrepen heeft plaatsgevonden, dan is meer vrijheid toegestaan. Er wordt, in tegenstelling tot in het niveau 1 gebied, hier niet ingezet op een kwaliteitsimpuls maar op beheer en behoud.

Dit niveau omvat de overige stedelijke beheergebieden en het buitengebied. Het zijn gebieden waarvan de ruimtelijke structuur en de gebouwen in mindere mate beeldbepalend zijn voor de stad, ten dele wél voor buurt of wijk. Van nieuwbouwplannen in deze gebieden mag gevraagd worden dat zij niet alleen op zichzelf redelijk zijn, maar ook dat zij bestaande ruimtelijke kwaliteiten in de omgeving respecteren. Kortom: een voldoende kwaliteit is hier de norm. Voor nieuwbouw betekent dit toetsing aan de algemene criteria b t/m e, voor verbouwplannen aan c, d en e.

Niveau 3: Welstandsvrij

Het uitgangspunt dat de gebruikskwaliteit op bedrijventerreinen boven de visuele uitstraling gaat blijft hier bestaan. Binnen de deelgebieden van niveau 3 gelden vooraf geen welstandscriteria. In dit gebied gelden slechts de excessencriteria voor repressieve toetsing. De gehele bedrijventerreinen, m.u.v. de zogenaamde ‘representatieve zones’ zijn welstandsvrij. Hiervan uitgezonderd zijn tevens de bedrijventerreinen waarbij op grond van eerdere besluiten een bijzondere beeldkwaliteit is vereist (*bv. T58 en Overhoeken*). In zones waar (*perifere*) detailhandel is toegestaan blijft een lichte welstandstoets vereist.

De raad kan besluiten via beeldkwaliteitplan/bestemmingsplan welke zones voor CPO (*Collectief Particulier Opdrachtgeverschap*) welstandsvrij worden (*bijvoorbeeld kavels in Buitengoed de Nieuwe Warande*). Dit in navolging op het coalitieakkoord.

Naast welstandsvrije gebieden zijn er ook welstandsvrije categorieën bouwwerken. Daarnaast zijn bouwwerkzaamheden zoals genoemd in artikel 2 en 3 van bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht in, op of aan beschermde monumenten welstandsvrij. Hier is immers een monumententoets van toepassing. Dubbele toetsingskaders worden zoveel mogelijk uitgesloten.

In paragraaf 8.5 zijn de regels voor het welstandsvrij bouwen opgesomd

Verdeling van de 3 niveaus over de stad:

- **Niveau 1:**
Stedelijke elementen zoals het stadscentrum (*percelen gelegen aan en binnen de cityring*), de beschermde stads- en dorpsgezichten en een aantal ontwikkelingsgebieden waar middels een beeldkwaliteitplan het ambitieniveau is (*of wordt*) bepaald (*Spoorzone, Piushaven, Koningsoord en Kempenbaan*).
- **Niveau 2:**
Gehele grondgebied m.u.v. 1 en 3;
- **Niveau 3:**
Grote delen van bedrijventerreinen en eventueel aan te wijzen zones voor particulier opdrachtgeverschap.

Op kaart 1 zijn de verschillende welstandsniveaus opgenomen (*beheer en ontwikkeling zijn samengevoegd in één kaart*). De deelkaarten voor welstandsvrij bouwen zijn opgenomen op bladzijden 86 & 87

Benaderingswijze:

Voor de welstandstoets binnen het eerste en het tweede niveau staat een tweetal benaderingen centraal.

1. De schilbenadering

Parallel aan de systematiek van de Wabo geldt de 'voor- en achterkant benadering'. Welstandsbeleid moet meer gericht zijn op de betekenis van bouwplannen voor het publieke domein en de openbare ruimte. Vanuit welstandsoptiek is het bouwen aan de voorkant in het algemeen van grotere invloed dan het bouwen aan de achterkant. Met het oog op behoud van kwaliteit en het publieke belang worden bouwwerken aan de voorkant beoordeeld. In de veelheid van ontwerpopvattingen kan welstand aan voorzijden een bijdrage leveren om de ruimtelijke samenhang en de kwaliteit te bewaren. Het bewaren van een zekere architectonische samenhang is aan achterzijden minder relevant en realistisch gelet op de vrijheden op grond van de Wabo. Daarom is aan achterzijden in bestaande situaties - aan de niet naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijden - het welstandstoezicht opgeheven. Het private belang prevaleert.

2. De contextbenadering

Op grond van artikel 12a van de Woningwet wordt beoordeeld of een bouwinitiatief, zowel op zichzelf beschouwd, als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, voldoet aan redelijke eisen van welstand. De kwaliteit van het object en de gebouwen in de directe omgeving (*context*) is mede bepalend voor de gewenste kwaliteit van het bouwinitiatief. In de contextbenadering spelen de positie in de stad, het karakter van de omgeving, de aard en typologie van de bebouwing, de belevingswaarde en functionele aspecten belangrijke rollen. Zoals gebruikelijk wordt dit per geval beoordeeld. Binnen de toetsingsniveaus is een diversiteit aan gerealiseerde architectonische kwaliteit aanwezig. Is er sprake van een nog gaaf architectonisch/stedenbouwkundig totaalbeeld, dan is het doel die kwaliteit minimaal te behouden. Is er sprake van een minder gaaf totaalbeeld, waarin al een diversiteit aan ingrepen heeft plaatsgevonden, dan is meer vrijheid toegestaan.

8.2. Aansluiten op het karakter van de deelgebieden

Het eigen karakter van de diverse gebieden van de stad moet zoveel mogelijk worden behouden of versterkt om de herkenbaarheid en identiteit te vergroten. Dit vereist gebiedsspecifieke welstandscriteria, die uitgaan van het karakter van het betreffende gebied. In hoofdstuk 10 zijn hiervoor criteria opgenomen. Op kaart 2 is deze gebiedsindeling uitgewerkt voor de hele gemeente. Ook zijn er gebieden waarvoor beeldkwaliteitsplannen (c.q. *beeldregie- of masterplannen*) gelden (zie hiervoor de paragrafen 12.2 en 12.3).

8.3. Criteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen.

Met de inwerkingtreding van de Wabo op 1 oktober 2010 is het aantal bouwwerken dat zonder vergunning kan worden gerealiseerd flink uitgebreid. De regels hiervoor zijn vastgelegd in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (*Bor*). Voor deze bouwwerken vindt **vooraf** geen welstandstoets plaats. Zodra aan één of meerdere van de in het *Bor* genoemde kenmerken c.q. voorwaarden niet wordt voldaan is een bouwplan **vergunningplichtig**. Het kan dan nog steeds gaan om bouwplannen van relatief beperkte schaal. Bij de toets van deze bouwplannen zijn twee bevindingen mogelijk: het bouwplan is **welstandsvrij** (zie paragraaf 8.5) of het bouwplan is **welstandsplichtig**. Voor deze laatst genoemde groep bouwwerken zijn uniforme criteria opgesteld zodat vooraf bekend is welke kwaliteitseisen worden gesteld.

In hoofdstuk 11 zijn de “criteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen” uitgewerkt. In paragraaf 8.5 zijn de welstandsvrije categorieën aangegeven.

8.4. Criteria voor veel voorkomende categorieën bouwplannen

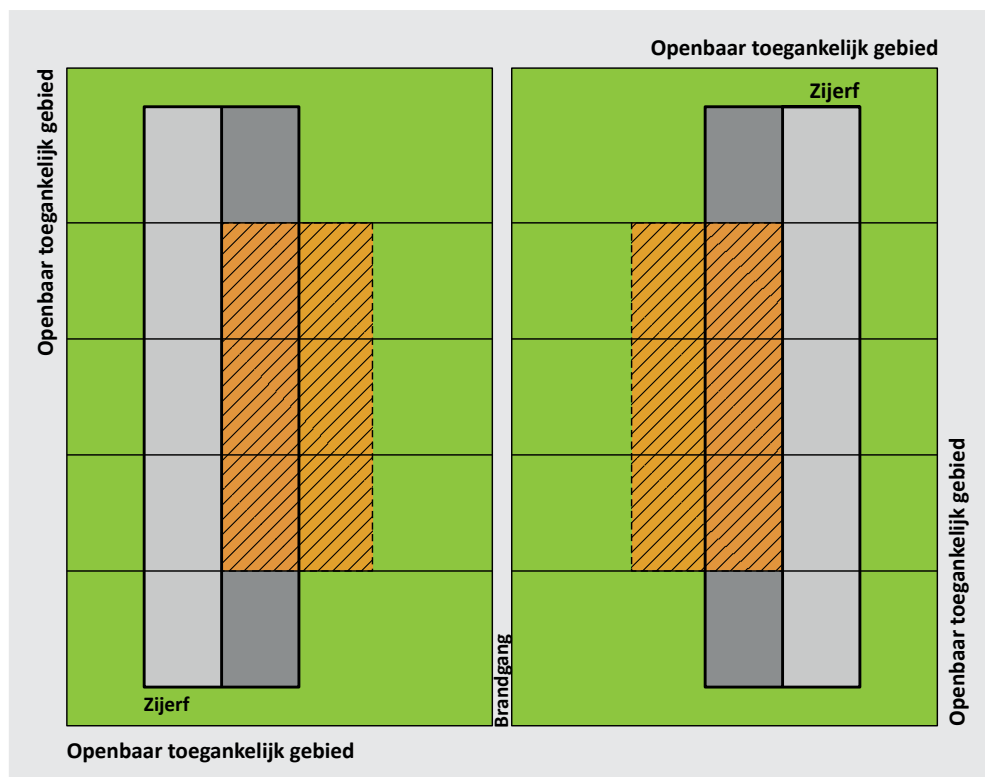
Het ligt voor de hand om ter verfijning van de algemene welstandscriteria zo concreet mogelijke criteria te formuleren waaraan andere veel voorkomende categorieën bouwplannen kunnen worden getoetst. Het gaat dan met name om de diverse manieren waarop bestaande gebouwen kunnen worden gewijzigd. Binnen de Tilburgse bestemmingsplansystematiek bestaan ruime planologische mogelijkheden. Binnen elk bestemmingsplan moet het mogelijk zijn een bouwplan te ontwikkelen dat voldoet aan redelijke eisen van welstand. Om bij planmatige bebouwing een zekere architectonische samenhang te bewerkstelligen zijn criteria opgesteld voor o.a. dakopbouwen, het optrekken van gevels en het toevoegen van een volwaardige verdieping op (*een gedeelte van*) een gebouw. De toetsing van een bouwplan aan de criteria en richtlijnen zoals die zijn opgenomen in hoofdstuk 13 wordt in beginsel ambtelijk voorbereid. De Omgevingscommissie zal in de regel het resultaat van de ambtelijk voorbereiding volgen.

Er moet uitdrukkelijk worden gesteld dat deze zogenaamde objectgerichte criteria niet in de plaats treden van de algemene en gebiedsgerichte criteria, maar slechts beogen concrete aanwijzingen te geven. De algemene en gebiedsgerichte criteria blijven daarnaast onverkort van kracht.

8.5. Welstandsvrije gebieden en categorieën

De regelgeving geeft de mogelijkheid om gebieden of categorieën van bouwwerken aan te wijzen waarvoor vooraf **geen redelijke eisen van welstand gelden** en de welstandstoetsing dus achterwege kan blijven. Vanuit het uitgangspunt dat niet meer geregeld moet worden dan nodig is vanuit het publieke belang, geldt vanaf 1 januari 2012 in Tilburg:

1. Het veranderen en vergroten van een bestaand gebouw aan de **niet naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijde, welke geen gevel heeft gericht naar het openbaar gebied**, aan de achterkant van het hoofdgebouw (*tussen het verlengde van de bestaande zijgevels*), tot ten hoogste het bestaande hoogste punt van het gebouw (*waarbij de nok intact wordt gelaten*), is welstandsvrij. Dit geldt niet voor gebouwen waarvan meerdere zijden zijn gericht op het openbaar toegankelijk gebied en evenmin voor beschermde monumenten. De bebouwing moet rechtstreeks passen binnen het bestemmingsplan.
2. Op de grond staande aan- en uitbouwen en bijgebouwen van maximaal 5 meter hoog bij bestaande gebouwen (*niet zijnde beschermde monumenten*), voor zover gelegen in het ‘achtererfgebied’ (*conform bijlage II, Bor*) en welke geen gevel hebben gericht naar en/of grenzend aan openbaar toegankelijk gebied, zijn welstandsvrij. De bebouwing moet rechtstreeks passen binnen het bestemmingsplan.
3. Veranderingen van bouwwerken en gebouwen waarbij het uiterlijk ongewijzigd blijft zijn welstandsvrij.



BOVENAANZICHT



DOORSNEDE



Welstandvrij mits:

- direct passend binnen bestemmingsplan;
- de nok in tact blijft;
- niet grenzend aan - of gericht naar - het openbaar toegankelijk gebied.

- De in artikel 2 en 3 (*bijlage II*) van het “Besluit omgevingsrecht” genoemde bouwwerken, voor zover in, op, of aan een monument als bedoeld in de Monumentenwet 1988 of als bedoeld in de gemeentelijke monumentenverordening zijn welstandsvrij (*de activiteit ‘het wijzigen van een monument’ is en blijft van toepassing*).
- De raad kan via een beeldkwaliteit- of bestemmingsplan welstandsvrije zones aanwijzen.
- Aangewezen gronden op bedrijventerreinen (*kaartbijlage 1*) zijn welstandsvrij.

Deze regels zijn onafhankelijk van de niveauaanduiding en gelden dus overal. Uiteraard mag een bouwwerk niet in ernstige mate strijdig zijn met de redelijke eisen van welstand. De excessenregeling blijft van toepassing.

Ad 1 en 2: Achterzijde hoofdgebouw, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde

In de hoofduitgangspunten zoals genoemd in hoofdstuk 4 is gesteld dat de uitwerking van het welstandsbeleid niet moet leiden tot overbodige regelzucht, maar meer vrijheid moet bieden waar dat kan. Tevens is gesteld dat het welstandsbeleid wordt toegespitst op de betekenis van bouwplannen voor het publieke belang en de openbare ruimte. Op grond daarvan wordt meer welstandsvrijheid geboden aan de achterzijde van gebouwen bij het veranderen en vergroten van het hoofdvolume. Een belangrijke voorwaarde daarbij is dat de toevoeging aan de achterzijde niet hoger mag zijn dan de bestaande bebouwing en dat tevens de nok (*als daarvan sprake is*) intact wordt gelaten (**zie illustratie**). Aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen zodra die zijn gelegen in het achtererfgebied (*zie paragraaf 11.2.*) zijn eveneens welstandsvrij. Hieronder vallen dus ook de zij-erven zolang die niet naar het openbaar toegankelijk gebied zijn gekeerd. In de bepaling is een belangrijke koppeling met het bestemmingsplan gelegd. Zodra een bouwinitiatief afwijkt van het bestemmingsplan geldt de welstandstoets.

Van initiatiefnemers wordt een hoge mate van eigen verantwoordelijkheid verwacht als het gaat om het uiterlijk van het nieuwe bouwvolume. Voorafgaande aan het bouwen wordt geadviseerd:

- Na te gaan of voor de werkzaamheden een vergunning is vereist.
- Rekening te houden met de belangen van burens en overige omwonenden (en deze tijdig te informeren).
- Vooraf kennis te nemen van de bepalingen van het bestemmingsplan (en het beeldkwaliteitplan indien van toepassing).
- De bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek inzake het Burenrecht in acht te nemen.
- Bij het vergroten van het gebouw aan de achterzijde de bestaande karakteristieken en architectonische kenmerken te respecteren en hierop zo goed mogelijk aan te sluiten. Dat kan bijvoorbeeld betekenen om qua materiaal, steensoort, kleur, gootlijn aan te sluiten bij de bestaande bebouwing.
- Bij het vergroten van het gebouw aan de achterzijde rekening te houden met eventuele uitbreidingen bij buurpanden.
- Terughoudend te zijn met de toepassing van felle en contrasterende kleuren en/of sloopmaterialen. Bij ernstige strijd met redelijke eisen van welstand kan altijd achteraf worden opgetreden.
- Contact op te nemen met de gemeente.

Ad 3: Inpandige wijzigingen

Inpandige wijzigingen zijn voor een groot deel vergunningvrij. Zodra echter een inpandige wijziging impact heeft op de draagconstructie kan deze ingreep vergunningplichtig zijn. Ook bij wijzigingen waarbij de brandveiligheid in het geding is geldt de vergunningplicht. Zodra bij deze wijzigingen het uiterlijk van het gebouw niet wijzigt hoeft een dergelijke aanvraag uiteraard niet te worden getoetst door de Omgevingscommissie.

Ad 4: Monumenten

Met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (*Wabo*) zijn verschillende vergunningen en ontheffingen samengevoegd in één vergunning: de omgevingsvergunning. Bestaat een project uit bouwwerkzaamheden aan een monument, dan gaat het om de activiteit ‘**wijzigen van een monument**’ en de activiteit ‘**bouwen**’. Bij het veranderen van monumenten kan een overlap worden geconstateerd ten aanzien van de schoonheid, welke criterium is bij de monumententoets en bij de welstandstoetsing voor de activiteit bouwen. Om die reden zijn de *in artikel 2 en 3 (bijlage II) van het “Besluit omgevingsrecht” genoemde bouwwerken, voor zover in, op, of aan een monument als bedoeld in de Monumentenwet 1988 of als bedoeld in de gemeentelijke monumentenverordening welstandsvrij*. Het dubbele toetsingskader wordt hiermee voorkomen.

Bij het bouwen in, aan, op of bij een monument en in het rijksbeschermd stadsgezicht verdient het overigens te allen tijde aanbeveling vooraf contact op te nemen met de gemeente. Een aanvraag om omgevingsvergunning wordt integraal door de Omgevingscommissie beoordeeld.

Ad 5: Welstandsvrije zone via beeldkwaliteitplan

Voor een groot aantal plekken, waar de gemeente een bijzondere ruimtelijke kwaliteit nastreeft, worden (*en zijn*) beeldkwaliteitplannen opgesteld. Dit instrument kan ook worden ingezet om juist zones aan te wijzen waarin meer welstandsvrijheid is toegestaan. Per ontwikkeling kan worden afgewogen of een nieuw te ontwikkelen gebied, of een gedeelte daarvan, geschikt is voor het welstandsvrij (*of ‘welstandsluw’*) bouwen. Het kan daarbij bijvoorbeeld gaan om gronden die aangewezen worden voor bebouwing in (*collectief*) particulier opdrachtgeverschap. Dit zal in de nota particulier opdrachtgeverschap nader worden uitgewerkt. Binnen de wetgeving moeten beeldkwaliteitplannen voor het

welstandsaspect worden opgezet als aanvullingen c.q. wijzigingen van de welstandsnota.

Ad 6: Bedrijventerreinen

Op bedrijventerreinen is als uitgangspunt gehanteerd dat de gebruikskwaliteit boven de visuele uitstraling gaat, mits dit niet ten koste gaat van het beeld van de stad vanaf **belangrijke** zichtlocaties (*zoals tangenten, Ringbanen en A58*). Bij het bouwen langs deze wegen geldt vanuit het publieke belang voor de aangeduide zones wel een welstandstoetsing.

Welstandsvrije en welstandsplichtige zones op bedrijventerreinen zijn aangegeven op kaartbijlage 1.

Niet welstandsvrij zijn:

- Representatieve bedrijventerreinen waarbij middels een beeldkwaliteitplan specifieke ambities zijn vastgesteld (*T58, Het Laar, Enschootsebaan*);
- De zogenaamde ‘representatieve zones’. Het betreft hier middels bestemmingsplannen (*of welstandsbeleid*) aangewezen gronden waarbij sprake is van belangrijke zichtlocaties langs (*boven*)regionale wegen (*A58, tangent*);
- Gronden die bestemd zijn voor (*perifere*) detailhandel.
- Binnenwijkse bedrijventerreinen die een directe relatie hebben met het stedelijk weefsel en in de (*nabije*) toekomst kunnen worden getransformeerd.

De Woningwet biedt de mogelijkheid om op te treden als onaanvaardbare situaties ontstaan. Onaanvaardbaarheid betekent onder andere “in ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand” (*zie hoofdstuk 14*)



9. WELSTAND OP DRIE NIVEAUS



Het belang van een goed gebouw is vooral gelegen in de publieke betekenis ervan. Met andere woorden in de wijze waarop het zich naar de stad presenteert en de relatie die het gebouw aangaat met de omgeving waarin het zich bevindt. De kaartbijlage 1 onderscheidt daarom de drie welstandsniveaus zoals deze in hoofdstuk 8 zijn geformuleerd en toegelicht.

De kaart met welstandsniveaus is samengevoegd ten opzichte van de nota van 2012 en bevat zowel het toetsingsniveau voor de beheermatige activiteiten (*de basis voor bouwplannen in de bestaande omgeving*) als het toetsingsniveau voor de ontwikkelingsgebieden (*grootschalige ontwikkelingen op middellange termijn*).

Beheermatige activiteiten (bouwplannen in de bestaande omgeving)

De beschermde gezichten en de percelen die aan, en binnen, de cityring zijn gelegen hebben het hoogste toetsingsniveau. Deze gebieden vragen vanuit historisch perspectief maar ook vanuit een toekomstgericht perspectief extra aandacht en de hoogste prioriteit. Het doel is om daar waar mogelijk en wenselijk de bestaande kwaliteiten van het object en de directe omgeving (*context*) te versterken en te verbeteren. Dat betekent dat een plan tenminste een goede beoordeling moet krijgen.

Bij de meeste beheergebieden geldt toetsingsniveau 2. In paragraaf 8.1. is aangegeven waaraan plannen worden getoetst. Tevens is in de eerder beschreven 'contextbenadering' de achtergrond daarvan toegelicht. In essentie geldt uiteraard de bepaling dat op grond van artikel 12a van de Woningwet

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**, niet in strijd mag zijn met redelijke eisen van welstand;

Is er sprake van een nog gaaf beeld (*of een reeds aanwezige hoge kwaliteit*), dan is het doel die kwaliteit minimaal te behouden. Is er reeds sprake van een beeld waarin al een diversiteit aan ingrepen heeft plaatsgevonden dan is meer vrijheid toegestaan. Er wordt, in tegenstelling tot in het niveau 1 gebied, hier niet ingezet op een kwaliteitsimpuls maar meer op beheer en behoud. Een dergelijke terughoudende opstelling sluit beter aan bij een realistische bouwpraktijk.

Let wel; Van een 'gaaf beeld' kan ook sprake zijn in wijken en straten die op stedenbouwkundig en architectonisch opzicht nog grotendeels intact zijn (*dit betreft*

bijvoorbeeld delen van de wijken Zorgvliet, Hoogvenne, Armhoefse akkers, enkele wederopbouw wijken en diverse wijken in Berkel Enschoot en Udenhout). Ook in wijken die onder supervisie tot stand zijn gekomen (*bv. Koolhoven*) en langs doorgaande wegen waarlangs gebouwen staan met een hoge architectonische kwaliteit (*bv. bebouwing aan de Prof. Cobbenhagenlaan en langs Ringbaan West*) geldt dat de aanwezige architectonische kwaliteit de norm stelt. Dat betekent dat bouwplannen in deze gebieden op grond daarvan zorgvuldig worden beoordeeld.

Binnen het niveau 2 gebied ligt de lat hoger bij de toetsing op de plekken waarbij het collectieve belang groter is (*scholen, winkelcentra, bijzonder ontworpen bebouwing en de brandpunten/knooppunten vanuit de Omgevingsvisie 2040*). Zodra het collectieve belang stijgt ondersteunt het beleid de aandacht die de commissie aan deze plekken besteedt. Er is een parallel tussen de voor- en achterkant benadering bij particuliere ingrepen en de verhouding tussen collectieve - en private belangen bij grootschaliger ingrepen. Bij particuliere ingrepen volstaat een lichte welstandstoets (*er doen zich in de praktijk geen of nauwelijks excessen voor*) en bij het hart van een buurt (*winkelcentrum/plein*) ligt de lat wat hoger omdat het collectieve belang groter is. De context is dus mede normstellend.

Voor het overige zijn in een niveau 3 gebied de redelijke eisen van welstand niet van toepassing. Er is sprake van welstandsvrijheid. Niveau 3 wordt toegelaten op plekken, waar het publieke belang niet- of in mindere mate speelt. In hoofdstuk 8 zijn hiervoor de specifieke regels opgenomen.



Ontwikkelingsgebieden

De welstandsnota bevat geen specifieke welstandscriteria voor grotere ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Dergelijke welstandscriteria kunnen namelijk niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt. De algemene criteria voor het 'bouwen met goede manieren' zijn natuurlijk altijd van toepassing (*hoofdstuk 5*).

Bij deze plannen is het van belang dat er in een vroeg stadium afstemming tussen de initiatiefnemer, de interne organisatie en de omgevingscommissie plaatsvindt.

Het loont om, bij plannen en ontwikkelingen die 'er toe doen', in een vroegtijdig stadium met elkaar van gedachten te wisselen over de aard en ambitie van de opgave en over de ruimtelijke randvoorwaarden. Hierdoor zijn de kaders voor de ontwikkelende partijen duidelijker en eenduidiger. Het is waardevol om kennis met elkaar te delen. Alle betrokkenen kunnen hier hun voordeel mee doen.

Zodra zo'n (*her*)ontwikkelingsproject aan de orde is kan de raad de welstandscriteria daarvoor vaststellen door middel van bijvoorbeeld een welstandsparagraaf als aanvulling op de welstandsnota. Dit kan ook in de vorm van een beeldkwaliteitplan, dat dan vastgesteld wordt als onderdeel van de welstandsnota. Belangrijk is om in het beeldkwaliteitplan duidelijk onderscheid tussen beeldkwaliteitseisen ten aanzien van bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte te maken.

Tegelijk kunnen afspraken over de werkwijze bij eventuele planbegeleiding en bij de welstandsbeoordeling worden vastgelegd. Voor dergelijke aanvullingen op de welstandsnota geldt dat de inspraak wordt gekoppeld aan de reguliere inspraakregeling bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding.

De welstandscriteria voor de grote (*her*)ontwikkelingsprojecten moeten zijn vastgesteld voordat de planvorming van de eerste bouwplannen start en worden bekend gemaakt aan alle potentiële opdrachtgevers in het gebied.

De niveau-indicaties op de kaarten zijn als het ware drempelniveaus. Als voor een ontwikkelings- of beheergebied niveau 2 is aangeduid, dan wil dat zeggen dat dat op zijn minst moet worden gehaald. Plannen van een hoog ambitieniveau (*niveau 1*) mogen natuurlijk altijd en verdienen vanuit welstandsoogpunt uiteraard de voorkeur. De ambitie van de opdrachtgever en het *beschikbare budget zijn hierin bepalend*.



DEEL 2

UITWERKING



10.

GEBIEDSTYPEN & GEBIEDSCRITERIA

10.1. Algemeen

Tilburg kent een specifieke ontstaansgeschiedenis die de stad, de dorpen en het buitengebied tot op de dag van vandaag anders maakt dan andere steden. De herdgangen en de linten vertellen dat specifieke **‘verhaal van Tilburg’**. Maar ook de markante bouwwerken in de stad als textielfabrieken, fabrikantenwoningen, kerken en karakteristieke landschappelijke structuren. Daarnaast is een belangrijk onderdeel van het verhaal van de stad de grootschalige modernisering van Tilburg, met name in de decennia na de Tweede Wereldoorlog. Het centrum van de stad is aangepast aan moderne verkeerseisen en langs de randen voorzien van een aantal spraakmakende gebouwen, zoals de bebouwing aan de Paleisring en NS-station Tilburg. Dit typisch Tilburgse cultuurhistorisch erfgoed biedt volop aanknopingspunten om de belevingswaarde en de herkenbaarheid van de Tilburgse identiteit te vergroten en in te zetten als inspiratie voor nieuwe ontwikkelingen. Ook vervult het een functie in een wereld die steeds complexer en groter wordt waardoor tegelijkertijd de behoefte aan ‘herkenbaarheid’ en de ‘menselijke maat’ sterker naar voren komt. Van globalisering, naar lokalisering. Dat heeft gevolgen voor de plekken waar we wonen en werken, waar we ontspan-

nen en waar we elkaar ontmoeten. Mensen willen zich thuis voelen in wijken die aansluiten bij hun levensstijl en een herkenbare identiteit hebben. Ze willen betrokken zijn bij hun eigen woonomgeving die ze zelf mee vormen. Dit vergroot de levendigheid en de sociale cohesie.

Elk gebied heeft een eigen karakteristiek en kwaliteit. In dit hoofdstuk wordt per gebied of structuur aangegeven welke criteria worden aangehouden bij de toetsing van bouwplannen. Met de gebiedsgerichte criteria worden ontwerpers geïnspireerd en op voorhand op de hoogte gesteld van de gemeentelijke uitgangspunten. Het is van belang dat bij ontwikkelingen **‘het verhaal van Tilburg’** zichtbaar wordt gehouden of zelfs wordt versterkt. Tilburg is een stad waar oud en nieuw goed samengaan. Tilburg is niet af en dat geeft ademruimte (*en dromen*) voor de toekomst.

10.2. De Tilburgse typologie

Al geruime tijd wordt in ruimtelijke - maar ook in functionele - zin onderscheid gemaakt in een “oude” en een “nieuwe” stad. In morfologische zin wordt de oude stad gekenmerkt door een vooral organisch en relatief kleinschalig tot stand gekomen ontwikkeling, terwijl de nieuwe stad wordt gekenmerkt door een planmatig tot stand gekomen en hier en daar grootschalige ontwikkeling. In het uiteindelijke kaartbeeld van kaartbijlage 2 van de Tilburgse gebiedstypologie wordt dit zichtbaar door een fijnmaziger inkleuring van de oude stad t.o.v. de nieuwe stad.

In deze inkleuring worden de volgende gebieden onderscheiden:

- lintbebouwde hoofdstructuur, de oorspronkelijke historische hoofdlijnen en Frankische driehoeken met lintbebouwing
- secundaire lintbebouwing, de oudste woonontwikkelingen

- beschermde stadsgezichten op grond van monumentenwet en –verordening
- planmatige clusterbebouwing, projectgewijs tot stand gekomen (*woon*)buurten
- amorphe bedrijfsbebouwing, verspreide bedrijvigheid en bedrijventerreinen
- open gebied, sportcomplexen e.d.
- buitengebied, agrarisch en natuur- en bosgebied
- ontworpen hoofdstructuur, de hoofd(*verkeers*)lijnen van de stad
- landmarks en knooppunten (*Omgevingsvisie 2040*)
- bijzonder gebied of complex (*waaronder wederopbouw*)
- openbare ruimte (*en de inrichting daarvan*)

Deze gebiedsindeling wordt hieronder verder uitgewerkt waarbij de toepasselijke welstandscriteria worden aangegeven.

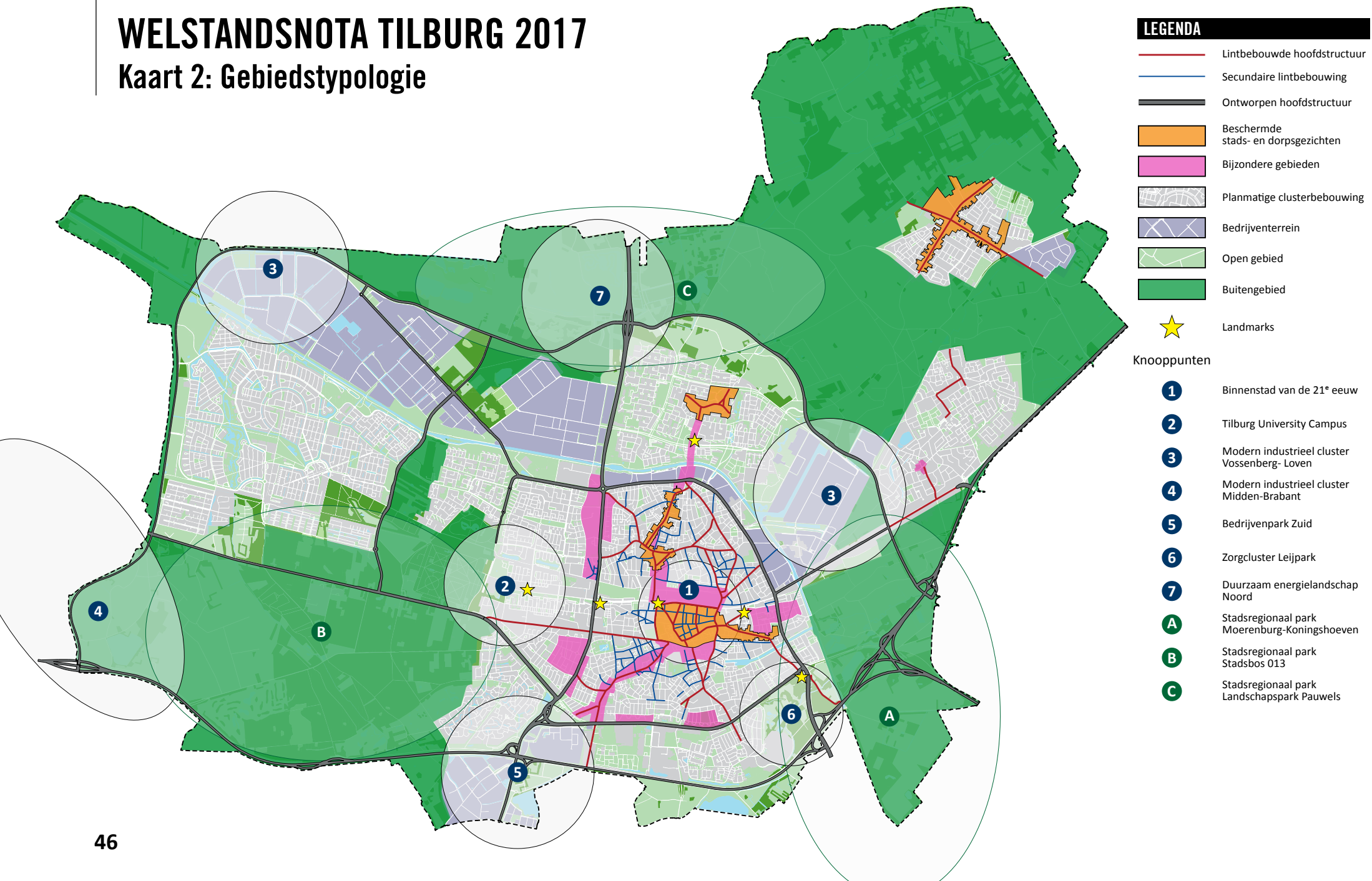
10.2.1. Lintbebouwde hoofdstructuur

De lintbebouwde hoofdstructuur, vooral aanwezig in de oude stad, vormt de oudste structuur binnen de stedelijke bebouwing van Tilburg. Kenmerkend zijn de grote diversiteit in functies en bebouwing, de fijnmazige parcellering, het liberale karakter, de organische groei en de prominent aanwezige verkeersfunctie. In de stedenbouwkundige planvorming geldt in zijn algemeenheid dat de karakteristieken moeten worden gerespecteerd en dat nieuwe ontwikkelingen in de bestaande bebouwing zorgvuldig moeten worden ingepast.

De gemeenteraad heeft op 9 september 2013 de **‘Structuurvisie Linten In de Oude Stad’** vastgesteld. Deze visie geeft richting aan de verdere ontwikkelingen van de linten op het gebied van ruimtelijke ordening, openbare ruimte en samenwerking. Daarnaast beschermt de gemeente met deze structuurvisie meer oorspronkelijke bebouwing door naast monumenten ook cultuurhistorisch waardevolle ensembles aan te wijzen in bestemmingsplannen.

WELSTANDSNOTA TILBURG 2017

Kaart 2: Gebiedstypologie



De Structuurvisie heeft het doel om de historische structuur en het erfgoed te beschermen en de historische uitstraling en identiteit te versterken.

De historie van de linten kan als inspiratiebron of referentie voor nieuwe ontwikkelingen benut worden. Grootchalige en te kolossale nieuwbouw moet worden voorkomen.

Nieuwe bebouwing moet zich voegen in de historische perceelsgerichte bouwwijze en moet bijdragen aan het karakter en de oorspronkelijke sfeer van de linten. Tevens is het van belang de diversiteit te behouden (*zowel in de uitstraling van de bebouwing als in functioneel opzicht*).

Voor deze typologie gelden (in hoofdlijn) de volgende criteria.

1. de doelstellingen van de Structuurvisie Linten dienen in acht te worden genomen;
2. parcellering dan wel verticale architectonisch/stedenbouwkundige geleding van 6 tot 12m dan wel anderszins voortkomend uit de situatie;
3. architectonische contrasten met buurpanden in gevelindeling, materiaalgebruik en detaillering zijn denkbaar mits de nieuwbouw zich passend en overtuigend voegt in de context. Zeer bijzondere, creatieve dan wel innovatieve oplossingen zijn bespreekbaar;
4. een zorgvuldige en duurzame materialisering en detaillering;
5. waardevolle karakteristieken dienen te worden gerespecteerd (zie ook 10.2.3 m.b.t. *cultuurhistorisch waardevolle ensembles*);
6. een vlakke en massieve voorgevelopbouw, eventueel met erkerachtige uitbouwen, en – voor zover nodig – grotendeels inpandige loggia's;
7. een architectonische geveluitwerking waarbij de verticale lijnen overheersen en de hoofdbouwmassa vanuit het maaiveld begint (*dus geen verdiepinghoge plint o.i.d.*);

8. zorgvuldige architectonische uitwerking van hoogtesprongen met belendingen door afwijkende materialisering in de bovenste bouwla(a)g(en) en/of verspringingen in de gebouwcontouren;
9. in het zicht komende kopgevels boven de belendingen, ook als zogenaamde “wachtende” gevel, grafisch en/of plastisch verlevendigen;
10. adequaat verzorgd maaiveldniveau: bij voorkeur publieksfuncties, bij woningen voordeuren, geen bergingen, geen dichte muren of hekken, geen half opgetilde parkeerkelders, tenzij vanuit de stedelijke betekenis van de omgeving daartegen geen bezwaar bestaat;
11. aandacht voor de kwaliteit van de openbare ruimte (*herkenbaarheid en continuïteit*), de inrichting van de achterterreinen en de aanhechting op de achtergelegen buurt. Garageboxen en parkeerplaatsen hebben grote impact op het verblijfsklimaat;

10.2.2. Secundaire lintbebouwing

De secundaire lintbebouwing (*‘rustige’ linten*) omvat de eerste verdichting in de stedelijke agglomeratie Tilburg. We praten dan over einde 19^e eeuw. Langs toenmalige akkerpaden, maar ook langs voor bouwexploitatie aangelegde wegen in de open velden ontstond individueel en beperkt groepsgewijs de eerste woningbouwuitbreiding van de stad. Voorbeelden zijn St. Anna, Hoogvenne, Besterd en diverse afzonderlijke straten (*van Hogendorpstraat, Lange Nieuwstraat, Trouwlaan etc.*). Ook kan het hierbij gaan om een oorspronkelijk dynamisch lint dat in de loop der jaren zijn dynamiek verloren heeft (*bijvoorbeeld Smidspad*).

Kenmerkend voor deze gebieden zijn het overwegende woonkarakter, de kleinschalige bebouwing in afzonderlijke panden dan wel in kleine groepjes, smalle en vaak lange straten met verblijfskarakter en diepe percelen.

Voor deze typologie gelden (in hoofdlijn) de volgende criteria.

1. afhankelijk van de specifieke situatie is bij verbouwingen het individuele karakter dan wel het (*beperkte*) ensemblekarakter van de omgeving van het bouwplan maatgevend;
2. waardevolle karakteristieken dienen te worden gerespecteerd;
3. een zorgvuldige en duurzame materialisering en detaillering;
4. parcellering dan wel verticale architectonisch/stedenbouwkundige geleding van 6 tot 12m dan wel anderszins voortkomend uit de situatie;
5. voor de architectonische uitwerking bij nieuwbouw geldt dat het bouwplan zich passend en overtuigend dient te voegen in de straatwand.

10.2.3. Beschermde stadsgezichten en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

Tilburg heeft twee rijksbeschermd stadsgezichten (*Stadskern Tilburgse Binnenstad en Goirkestraat/Wilhelminapark*), twee gemeentelijk beschermd stadsgezichten (*Oude Heikant en Sint Josephstraat*) en één gemeentelijk beschermd dorpsgezicht (*Kom Udenhout*). In een beschermd stadsgezicht zijn de stedenbouwkundige structuur, de parcellering, de monumenten, beeldbepalende (*cultuurhistorisch waardevolle*) panden en specifieke inrichtingselementen maatgevend voor de cultuurhistorische waarden van de gebieden. Deze zijn in de afzonderlijke redengevende omschrijving van de beschermde gebieden vastgelegd. Daaraan dienen dan ook de gebiedsgerichte welstandscriteria te worden ontleend. Voor zover het gaat om neutrale en beeldverstorende panden en terreinen in beschermd stadsgezichten zal nadrukkelijk de relatie met de cultuurhistorisch waardevolle elementen mede bepalend zijn in het kader van de welstandstoets bij nieuwe initiatieven. Daarbij zijn vermeld dat inpassing van nieuwe panden met een mo-



derne architectuur in de oude structuur mogelijk is, mits deze inpassingen gebaseerd zijn op de cultuurhistorische kenmerken.

Waarde-cultuurhistorie

In bestemmingsplannen die betrekking hebben op beschermde stads- en dorpsgezichten is veelal een zogenaamde dubbelbestemming opgenomen. Ook wordt voor waardevolle ensembles (*bijvoorbeeld aan de Tilburgse Linten*) de dubbelbestemming in bestemmingsplannen opgenomen.

Deze dubbelbestemming brengt bijzondere en veelal beperkende bouwregels voor de hoofdgebouwen met zich mee met het doel om het cultuurhistorisch karakter te beschermen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen beschermde monumenten, cultuurhistorisch waardevolle panden en overige panden.

Voor deze typologie gelden (in hoofdlijn) de volgende criteria:

De gebiedsgerichte welstandscriteria worden ontleend aan de afzonderlijke redengevende beschrijvingen. Naast de algemene welstandscriteria vormen de specifieke cultuurhistorische kenmerken van het gezicht of het object mede toetsingscriterium voor de welstandsbeoordeling. Hieronder kan worden verstaan dat de bebouwingskarakteristiek van het straatbeeld en/of het object niet mag worden geschaad en dat ontwikkelingen geen onevenredige afbreuk doen aan de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en/of het object.

Bij het voorbereiden van bouwplannen binnen beschermde gezichten of bij ontwikkelingen op of aan cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is het raadzaam contact op te nemen met de gemeente. De benadering zoals die verwoord is onder paragraaf 11.4 kan helpen bij het analyseren van de ontwerp-opgave en bij het opstellen van ontwerpuitgangspunten.

Het is raadzaam in een vroegtijdig stadium de (*schets*)ontwerpen, voorzien van een analyse van de cultuurhistorische waarden en karakteristieken, te bespreken met de Omgevingscommissie.

10.2.4. Planmatige clusterbebouwing

Het grootste deel van de stedelijke bebouwing is planmatig tot stand gekomen. Dit is gestart in het begin van de 20^e eeuw bij het van kracht worden van de (*eerste*) Woningwet. Tot ca 1950 waren de plannen nog beperkt van omvang en dienden ter opvulling van de open ruimten in de Oude Stad. Na 1950 begon het proces van de grote stedelijke uitbreidingsplannen Zand, Reit, Wandelbos, Zorgvlied, Noord (*Stokhasselt-Heikant-Quirijnstok*), Groenewoud, Blaak en Reeshof. Ook bij de beide dorpen vond een soortgelijk proces plaats zij het op kleinere schaal. Udenhout kreeg de buurten Zeshoeven, Achthoeven, De Kuil, Den Besterd en De Mortel erbij; Berkel Enschtot verschillende kleinere uitbreidingsplannen. Inmiddels zijn meerdere nieuwe woonwijken gerealiseerd of in wording (*Witbrant, Koolhoven, WillemsBuiten, het Zuiderpark, het Verbuntterrein, Stadsrand Dalem*).

Kenmerkend voor de visuele uitstraling van deze gebieden is de uniformiteit, veroorzaakt door de projectmatige totstandkoming van het stedenbouwkundige plan en de woningbouw (*'homogene buurten in heterogene wijken' uit Omgevingsvisie 2040*). Incidenteel komen ook gebieden voor waar ruimte is gegeven voor individuele invulling van kavels met (half)vrijstaande woningbouw. Het stedenbouwkundige beleid met betrekking tot deze gebieden is gericht op handhaving en verbetering van de bestaande kwaliteiten. Kleine incidentele nieuwe ontwikkelingen moeten zich voegen naar de patronen en eigenschappen van de omgeving. In deze gebieden komen veel woningaanpassingen en -uitbreidingen voor.

Voor deze typologie gelden (in hoofdlijn) de volgende criteria:

1. Bouwplannen worden vooral getoetst vanuit de samenhang met de belendingen, c.q. het blok of het ensemble. In een gave en uniforme context dienen de specifieke architectonische kenmerken van het blok of ensemble te worden onderkend en gerespecteerd (*denk aan overstekken, gevel- en dakplastic, puiindeling, drager-inbouw e.d.*);
2. Woninguitbreidingen en -veranderingen bij blokbeëindigingen worden bij voorkeur ingezet om stedenbouwkundige accenten te verkrijgen;
3. Architectonische veranderingen van afzonderlijke woningen in een blok dienen de architectonische principes van het blok te respecteren; indien een geheel blok wordt aangepakt kan hiervan worden afgeweken; bij gesloten bouwblokken kunnen aan achterzijden van woningen hierbij meer vrijheden worden toegelaten;
4. Zodra er sprake is van duurzaamheidsambities (*de zogenaamde 'Nul op de Meter' woningen*) is een collectieve aanpak van een gevelwand veelal makkelijker inpasbaar en realiseerbaar dan een individuele aanpak. Een individuele aanpak kan acceptabel zijn als er sprake is van een zeker **'trendzeterschap'**. Duurzaamheidsambities kunnen tegelijkertijd kansen opleveren voor het verbeteren van het uiterlijk van gevelwanden. Lokale kenmerken en karakteristieken kunnen als inspiratiebron benut worden bij de ontwerpogaven.
5. Nieuwbouw van nieuwe ensembles mag contrasteren met de bestaande omgeving;
6. Zeer bijzondere, creatieve dan wel innovatieve oplossingen zijn bespreekbaar;
7. Zelfstandige bijzondere bebouwing (scholen en andere voorzieningen) onderscheidt zich bij voorkeur in architectonische zin (positief) van zijn omgeving;

10.2.5. Bedrijfsbebouwing

De stad kent een aantal grotere bedrijventerreinen: Kanaalzone, NoordOost/Loven, Kraaiven, Vossenbergh, 't Laar, Katsbogten, Kreitenmolen. Aspecten als duurzaamheid en intensief ruimtegebruik leiden ertoe dat aan de vormgeving van de bedrijfsbebouwing meer aandacht wordt geschonken dan in een lange periode hiervoor; vooral daar waar een presentatie aan de hoofdwegen aan de orde is. Grote delen aan de binnenzijde van de bedrijventerreinen zijn welstandsvrij.

Naast de grotere bedrijventerreinen komen verspreid over de stad nog kleinere binnenwijkse bedrijventerreinen voor. In de kaart zijn deze vanwege de schaal niet altijd zichtbaar gemaakt.

Stedenbouwkundig is het beleid gericht op revitalisering van de bestaande bedrijventerreinen, waarbij intensivering van het ruimtegebruik aan de orde is. Beperkt zal sprake zijn van herontwikkeling van bedrijfsmatig vastgoed, waarbij uiteraard visuele kwaliteitsverbetering oogmerk is.

Voor deze typologie gelden (in hoofdlijn) de volgende criteria:

1. Op grote bedrijventerreinen vooral individuele toetsing, op binnenwijkse bedrijventerreinen afhankelijk van de situatie duidelijke relatie leggen met omgeving;
2. (On)gevoeligheid van de locatie in stedenbouwkundige zin speelt belangrijke rol;
3. Consequente en zichtbare uitwerking van de te onderscheiden functies in bouwdelen;
4. Zorgvuldige en duurzame detaillering;
5. Industrieel materiaalgebruik en kleur op grote bedrijventerreinen.
6. Bij voorkeur traditioneel materiaalgebruik (*steen/hout*) op binnenwijkse bedrijventerreinen in straatbeelden en bij aansluitingen met omgeving.
7. Uitgangspunt bij de toetsing is altijd de bestaande architectonische kwaliteit

(zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan). In nieuwbouwgebieden stellen de reeds gebouwde bedrijfspanden, in dezelfde zone, de norm.

8. Gebouwen zijn met de voorgevel gericht op de belangrijkste weg of openbare ruimte.
9. Entreepartijen en kantoorgedeelten zijn vormgegeven als accenten of als zelfstandige volumes.

10.2.6. Open gebied

In het stedelijke gebied komen ook terreinen voor die hoofdzakelijk onbebouwd zijn. Te denken valt aan groengebieden, sportcomplexen en volkstuinten. In de regel zijn de bebouwingsmogelijkheden door de aard van de bestemming ook beperkt. Naar mate het karakter van de gebieden meer openbaar is, is de visuele kwaliteit van de bouwwerken die er voorkomen belangrijker. Specifieke criteria zijn moeilijk te geven. Verwezen wordt naar de algemene criteria.

10.2.7. Buitengebied

Tilburg kent een omvangrijk buitengebied waarvan een deel geldt als landschappelijk en natuurwetenschappelijk waardevol agrarisch gebied. Bovendien zijn er uitgebreide natuur- en/of bosgebieden met recreatiebebouwing. In deze gebieden dient zeer nadrukkelijk naar de omgeving van een voorliggend bouwplan te worden gekeken om een adequate toetsing mogelijk te maken. Het valt op dat nieuwe agrarische woonbebouwing veel gelijkenis gaat vertonen met traditionalistische villabouw in het stedelijke gebied. Dit is jammer. Het Midden-Brabantse buitengebied wordt in cultuurhistorische zin gekenmerkt door langgevelboerderijen, waarbij woonhuis en stalruimte in een enkelvoudig bouwvolume onder zadeldak zijn samengebracht. Weliswaar wordt hieraan geen hard criterium ontleend, maar op deze plaats wordt sterk aanbevolen om vanuit deze hoofdopzet naar nieuwe vormen van agrarische woonbebouwing te zoeken.



De toepasselijke welstandscriteria voor deze gebieden zijn in hoofdlijnen als volgt:

Bij (*vervangende*) nieuwbouw van hoofd(*woon*) bebouwing en/of schuren en bijgebouwen moet rekening gehouden worden met of aangesloten worden bij de karakteristieke agrarische vorm en maat van de woonbebouwing, passend bij de Midden Brabantse zandgronden voor wat betreft: hoofdmassa, locatie, positionering, maatvoering, detaillering, materiaalgebruik (*metselwerk en pannen*), dakvorm (*zadeldak*) en dakhelling (*in principe 1 bouwlaag met kap*). Met in acht name van eventuele voor het gebied kenmerkende verbijzonderingen en met de nadruk op een sobere bouwstijl die gerelateerd is aan het specifieke agrarische karakter van de omgeving en de bestaande bebouwing.

Voor landbouwloodsen kunnen wel criteria worden gegeven.

De toepasselijke welstandscriteria voor landbouwloodsen in het buitengebied kunnen in hoofdlijnen als volgt worden geformuleerd:

1. Nieuwe loodsen dienen parallel aan bestaande te worden gesitueerd en qua dakhelling, maatvoering, kleur- en materiaalkeuze op een bestaande loods worden afgestemd;
2. Bij uitvoering geheel in zwarte of zeer donkergroene kleur kan van het gestelde onder 1. worden afgeweken;

Buitengoed Nieuwe Warande

Het project Nieuwe Warande (*voorheen Oostkamer*) bestaat grotendeels uit welstandsvrije gebieden en heeft langs het lint ook welstandsplichtige delen. Langs het lint moet behalve aan de regels gesteld in het bestemmingsplan ook worden voldaan aan redelijke eisen van welstand (*op toetsingsniveau 2*).

Op grond van de Welstandsnota geldt voor de Nieuwe Warande de gebiedstypologie Buitengebied (*kaart 2*). Het inspiratieboek laat zien dat voor de invulling van de Nieuwe Warande naast de traditionele agrarische bebouwing ook ruimte moet zijn voor andere architectuurvormen, specifieke woonvormen als hoeves, weilandwoningen, pleinwoningen, boederijkavels, residentie, laanwoningen, landhuizen, boswoningen, woonschuren etc. Dit alles zowel in een traditionele als in een moderne uitvoering.

De Omgevingscommissie gebruikt, in navolging op het raadsbesluit van 1 februari 2016, het inspiratieboek 'Buitengoed Nieuwe Warande' als leidraad bij de toetsing van bouwplannen voor dit project. De oorspronkelijke criteria voor het bouwen in het buitengebied zijn te beperkend om de ambities voor dit gebied als bijzonder woonmilieu waar te kunnen maken. In de welstandsvrije gebieden worden bouwplannen niet vooraf getoetst.

10.2.8. (ontworpen) hoofdstructuur

De stedelijke hoofdstructuur is gezichtsbepalend voor de stad. In Tilburg geldt dat voor het ringbanenstelsel, de hoofdonthutingswegen, de tangenten en de uitvalswegen. Niet in de laatste plaats is daar ook de A58, de A65 en de N65 waarlangs Tilburg zich op nationaal niveau manifesteert. Het stedenbouwkundig beleid is erop gericht om de ruimtelijke kwaliteit van de totale hoofdstructuur, openbaar gebied én bebouwing, te versterken. In dit kader is het gerechtvaardigd om de lat, die bepaalt wat redelijke eisen van welstand zijn, langs deze hoofdstructuur hoger te leggen dan daarbuiten. Er is ook

sprake van een zekere meerlagigheid: de hoofdstructuur ligt als het ware boven op de hierboven beschreven gebieden.

De toepasselijke welstandscriteria van die gebieden blijven dan ook van kracht, terwijl de volgende criteria kunnen worden toegevoegd:

1. Bebouwingsvoorstellen moeten meer dan de Tilburgs gemiddelde kwaliteit uitstralen;
2. Gestimuleerd wordt om extra bouwvolume te realiseren;
3. Intensief vooroverleg maakt deel uit van het proces;
4. Langs de rijkswegen is het niet de bedoeling een gevelwand te realiseren, maar losse bebouwing centraal op percelen, zodat doorzichten in grotere gebieden mogelijk zijn.



10.2.9. Landmarks en knooppunten

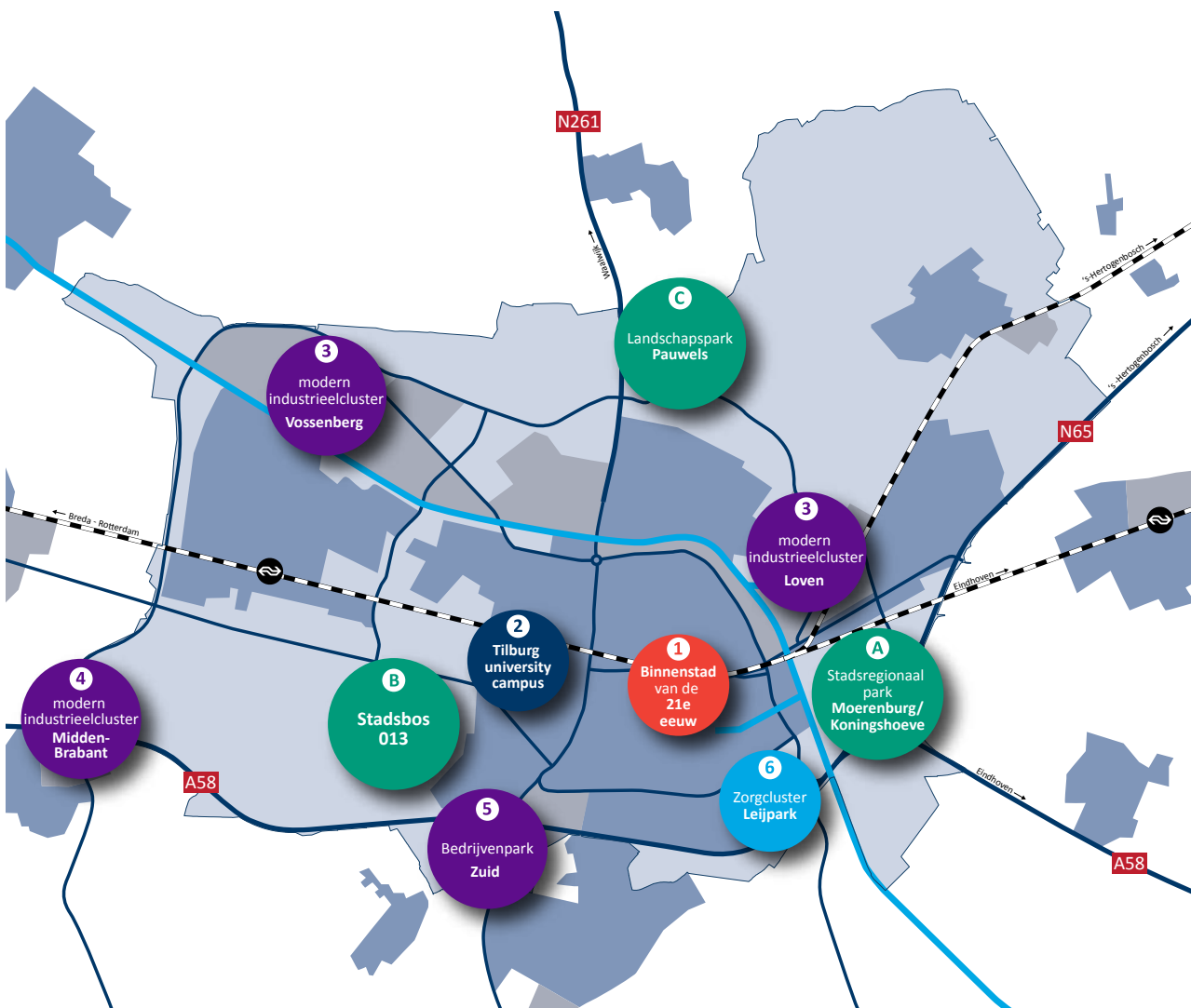
Landmarks

Kaart 2 geeft een indicatie van de bestaande landmarks (*gebouwen hoger dan 50 á 60 meter*).

De toekomstige landmarks zijn nog niet op deze kaart opgenomen omdat de positie daarvan nog niet vaststaat. Landmarks bevinden zich veelal op of in de directe nabijheid van de knooppunten van de hoofdstructuur. Door een markante bouwhoogte versterken de landmarks de identiteit van de stad en vormen daarbij belangrijke oriëntatiepunten. Architectonisch heeft zich bij de inmiddels tot stand gekomen landmarks een strakke en abstracte vormgeving gemanifesteerd. Het verdient aanbeveling om dit principe bij nieuwe hoogbouwaccenten in overweging te nemen.

Het is essentieel in een vroegtijdig stadium de (schets)ontwerpen te bespreken met de gemeente en de Omgevingscommissie. De toepasselijke welstandscriteria voor deze gebieden en gebouwen zijn in hoofdlijnen als volgt:

1. Bij knooppunten en landmarks gaat het vooral om bijzondere en unieke oplossingen;
2. Opgaven worden integraal aangepakt en de inrichting van de openbare ruimte wordt in de beschouwing betrokken.
3. De totale projectkwaliteit getuigt van een hoog ambitiesniveau;
4. Hoe hoger de bebouwing, hoe hoger de verwachtingen (*vereisten*) liggen m.b.t. de architectonische uitstraling;
5. Nieuwe projecten komen tot stand onder stedenbouwkundig/architectonische supervisie;
6. Bij veranderingen van bestaande landmarks wordt advies aanbevolen van de oorspronkelijke architect.



Knooppunten (Omgevingsvisie 2040)

Hoe ziet Tilburg er over twintig, dertig jaar uit? Welke kant gaat Tilburg op?

Waarop richt de stad haar pijlen?

Wat doet de gemeente en wat is de rol van de Tilburgers zelf?

Daarover gaat de **Omgevingsvisie Tilburg 2040** (vastgesteld op 21 september 2015).

Om antwoord te geven op de vele vragen volgt de Omgevingsvisie Tilburg 2040 drie sporen: de Brabantstrategie (voor een sterke internationale concurrentiepositie), de Regiostrategie (versterkt de rol van Tilburg als centrumstad) en de Stadsstrategie (gericht op vitale, leefbare buurten, wijken, dorpen en het buitengebied). De visie richt zich op Tilburg als vitale, duurzame stad in een moderne netwerksamenleving. De ontwikkelingen in de economie, de maatschappij en de leefomgeving gaan niet ten koste van elkaar, maar sluiten op elkaar aan en versterken elkaar. People, planet en profit zijn in balans.

De strategieën zijn uitgewerkt in de Omgevingsvisie, waarnaar wordt verwezen.

Er zijn **zeven** knooppunten benoemd en drie stadsregionale parken aangewezen. Voor het welstandsbeleid (ofwel de toets in de Omgevingscommissie) zijn met name de 'knooppunten' en de 'stadsregionale parken' van belang. De welstandsnota bevat criteria op hoofdlijnen die nog meer geconcretiseerd kunnen worden bij de verdere uitwerking van de 'knopen en de stadsregionale parken'. Per gebiedstype is de doelstelling aangegeven. Deze doelstelling vormt de hoofdlijn voor de toets van initiatieven.

Voor plannen in deze gebieden is het van belang dat er in een vroeg stadium afstemming tussen de initiatiefnemer en/of de interne organisatie en de Omgevingscommissie plaatsvindt. Het loont om in een vroegtijdig stadium met elkaar van gedachten te wisselen over de aard en ambitie van de opgave en over de ruimtelijke randvoorwaarden. Hierdoor zijn de kaders voor de ontwikkelende partijen duidelijker en eenduidiger. Het is waardevol om kennis met elkaar te delen. Alle betrokkenen kunnen hier hun voordeel mee doen.

De knooppunten en stadsregionale parken in vogelvlucht

1. De Binnenstad van de 21^e eeuw

De Binnenstad van de 21^e eeuw is een samenvoeging van de huidige binnenstad en de Spoorzone. De binnenstad is een rijksbeschermd stadsgezicht en de voormalige NS Werkplaats betreft een uniek en gaaf gebleven industrieel erfgoed.

In hoofdlijnen geldt hier het volgende:

- Historische elementen van gebouwen of structuren die 'het verhaal' van Tilburg vertellen worden door hergebruik, restauratie/renovatie, passende transformatie of vernieuwing versterkt. De kwaliteiten van het cultuurhistorisch erfgoed worden benut en gebruikt als inspiratiebron voor nieuwe ontwikkelingen.
- Inspiratie wordt niet alleen ontleent aan de oude historie, maar ook aan de jonge geschiedenis van Tilburg.

- Met initiatieven wordt ingespeeld op de ruimtelijke context, zoals de structuur van de oude binnenstad en het complex van werkplaats. Historische kenmerken dragen bij aan een prettige leef- en verblijfsomgeving.
- Door het zorgvuldig toevoegen van nieuwe functies en nieuwe programma's (*verdichten*) wordt de levendigheid en de gewenste stedelijkheid (*dynamiek*) versterkt.
- 'Routes en Verbindingen' van en naar de binnenstad zijn herkenbaar en hoogwaardig ingericht en groen wordt toegevoegd om de aantrekkelijkheid te vergroten.
- De binnenstad van de 21^e eeuw is de huiskamer ('*pronkkamer*') van de stad en dat vergt een hoog ambitieniveau van initiatieven en een welstandstoets op niveau 1.

2. Tilburg University Campus

Op een steenworp afstand van NS-station Tilburg Universiteit ligt, pal tegen de Oude Warande, de campus van Tilburg University. De universiteitsgebouwen liggen in een compact gebied in een groene setting. De campus werd geopend in 1960 en veel universiteitsgebouwen weerspiegelen het tijdsbeeld van de wederopbouw. De ligging in het oudere landschap, de aansluiting op het oude sterrenbos Oude Warande, de integratie van naoorlogse bouwkunst met het landschap en verbinding met de stad maken dit tot een gebied met bijzondere kwaliteiten. Ook de inrichting van het terrein en een aantal gebouwen van Jos Bedaux en meer naar het oosten van Maaskant zijn toonbeelden van waardevolle, naoorlogse architectuur met een nationaal belang.

In hoofdlijnen geldt hier het volgende:

- De dynamiek rond het station wordt benut en er ontstaat een intensieve verbinding tussen de campus en de directe omgeving.
- Cultuurhistorische waarden moeten ten volle worden benut. Een tijdloos modernisme in een campus waar de groene kwaliteit dominant is.
- Bij het campusplein is een zorgvuldige inbedding in de parkachtige setting essentieel.
- De ontsluiting en verbinding met de andere Brabantse steden via het Brabantse 'metrosysteem' vergen bijzondere aandacht. De entrees (*vanaf station Tilburg Universiteit*), de parkeervoorzieningen en de beleving van de campus van de 'stadsas' spelen bij de ontwerpopgaven belangrijke rollen.

3. Modern Industrieel Cluster Vossenbergh- Loven

Op de as tussen Rotterdam en het Ruhrgebied ligt de top drie aan logistieke hotspots in Nederland: Venlo (*nr. 1*), Tilburg-Waalwijk (*nr. 2*) en de regio West-Brabant (*nr. 3*). Daarmee is de regio Hart van Brabant een belangrijke (*inter*)nationale hub op een belangrijke logistieke corridor in Europa. Ideaal gelegen, goed bereikbaar via weg, spoor en water.

In hoofdlijnen geldt hier het volgende:

- Tilburg en de regio Hart van Brabant zetten in op verdere uitbouw van de bestaande hotspot. De tijd van 'dozen schuiven' is voorbij. Niet zozeer de omvang, maar de kwaliteit van de aan te trekken logistieke activiteiten is belangrijk; juist daarmee valt de toegevoegde waarde in de logistiek te verhogen.

4. Modern Industrieel Cluster Midden- Brabant

Vanuit het textielverleden kent Tilburg een sterke industriële sector. Hedendaagse voorbeelden van industriële bedrijvigheid zijn hoogwaardige productiebedrijven op onder andere het gebied van tandwielen en versnellingsbakken, machines en materialen. Wijkevoort is een strategische reservering voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein.

In hoofdlijnen geldt hier het volgende:

- Tilburg ziet kansen om Wijkevoort uit te bouwen tot een modern industrieel cluster met een accent op maintenance (*kenmerkend: een 'groen werklandschap'*).
- Groene kwaliteiten van de locatie zoals de Hultensche Leij en Groote Leij, het Wijckerveer en Stadsbos013 worden benut om de kwaliteit en uitstraling van het bedrijventerrein te verhogen. Dit maakt het terrein aantrekkelijk voor 'smart industries' en de mensen die hier werkzaam zijn (*de welstandstoets geldt uiteraard alleen in de welstandsplichtige delen*).

5. Bedrijvenpark Zuid

Direct aan de A58, op een prominente zichtlocatie en stadsentree van Tilburg, ligt Bedrijvenpark Zuid. Het knooppunt maakt deel uit van de verbinding tussen mainport Rotterdam en het Europese achterland (*oost-west corridor*).

De knoop is ingebed in een groene omgeving.

In hoofdlijnen geldt hier het volgende:

- Initiatieven dienen bij te dragen aan de gewenste hoogwaardige uitstraling van deze stadsentree. Beeldkwaliteitsplan T58 biedt een bruikbaar handvat bij ontwerpgegevens.
- De groene kwaliteiten van de knoop zoals de ecologische zone, de groene zoom langs de A58 en de Surfplas dienen optimaal te worden benut.
- De welstandstoets geldt alleen in de welstandsplichtige delen.

6. Zorgcluster Leijpark

Deze knoop ligt op de kruising van de snelweg A58 en Kempenbaan. Het is de zuidoostelijke entree naar de stad. Op deze locatie bevinden zich woon(zorg)landschap De Leyhoeve, het Cenakel, het Bastion hotel en het toekomstige Van der Valk hotel. Daarmee zijn de elementen aanwezig om door te groeien tot een volwaardige zorgcampus.

In hoofdlijnen geldt hier het volgende:

- Initiatieven dienen bij te dragen aan de gewenste hoogwaardige uitstraling van deze stadsentree.
- De groene kwaliteiten van de knoop zoals de ecologische en recreatieve verbinding met stadsregionaal park Moerenburg/Koningshoeven en de ecologische verbindingsszone De Leij dienen optimaal te worden benut.
- De aansluiting op het Leijpark kan worden verbeterd waarbij de kwaliteiten van het park gerespecteerd dienen te worden

7. Duurzaam energielandschap Noord

Het knooppunt bestaat uit vier kwadranten (*De Spinder, het Noorderbos, stadsrand Tilburg Noord en de ecologische hoofdstructuur*). Het knooppunt ligt op de kruising van de Midden Brabantweg en de Burgemeester Letschertweg en de Burgemeester Bechtweg.

In hoofdlijnen geldt hier het volgende:

- Initiatieven dienen bij te dragen aan de gewenste aantrekkelijke uitstraling van deze stadsentree, zowel in de openbare ruimte als in de bebouwing.
- De welstandstoets geldt alleen in de welstandsplichtige delen.

Drie stadsregionale parken

Als 'scharnierpunten' tussen stad en land zijn drie parken aangewezen die de verbinding leggen tussen de stad en de grote natuurgebieden in de omgeving. Naast het versterken en behouden van de natuurwaarden is er ook aandacht voor het vergroten van de gebruikswaarden.

A. Stadsregionaal park Moerenburg - Koningshoeven

Het gebied Moerenburg - Koningshoeven is herkenbaar door cultuurhistorische iconen als de 19e eeuwse Abdij Koningshoeven en de moderne contouren van Huize Moerenburg. Het betreft een aantrekkelijk kleinschalig mozaïeklandschap met alle kenmerken van het pre-industriële Brabant. Gevarieerd, met recreatieve voorzieningen, boerderijhoeves en andere historische bebouwing. Op verschillende plekken heeft de stadslandbouw zich ontwikkeld. Nieuwe landschapselementen hebben de ecologie in het gebied versterkt.

In hoofdlijnen geldt hier het volgende:

- Cultuurhistorische waarden moeten ten volle worden benut (*de Abdij Koningshoeven inclusief de historische kloostertuinen, huize Moerenburg, de waterzuivering*).
- Ingrepen in het landschap dienen bij te dragen aan het versterken van de landschappelijke (*agrarische*), ecologische en recreatieve waarden.
- Bebouwing moet zich goed te voegen in het "kleinschalige mozaïeklandschap" (*zie ook paragraaf 10.2.7. met betrekking tot het bouwen in het buitengebied*).
- Zeer bijzondere, creatieve dan wel innovatieve oplossingen zijn altijd bespreekbaar.

B. Stadsbos013

Stadsbos013 is een 18- en 19e eeuwse landgoederenland-schap dat ontstond rond buitenplaatsen van Tilburgse fabrikanten. Het gebied bevat een barok sterrenbos (*de Oude Warande*), overige bossen, open graslanden, beekdalen, sportgelegenheden (*zoals velden voor hockeys en -rugby, voetbal, hardlopen en een golfbaan*). Er zijn landbouwgronden en cultuurhistorisch waardevolle gebieden (*landgoed Heidepark/Vredelust en het pompstation uit 1898*). Het is een gebied aan de zuidwestflank van Tilburg. Stadsbos013 is een plek waar natuur en stad samenvloeien. Het gebied is lange tijd 'onzichtbaar' en onvolledig gebruikt geweest. Het is de bedoeling het gebied te openen voor publiek.

In hoofdlijnen geldt hier het volgende:

- Cultuurhistorische en landschappelijke waarden moeten ten volle worden benut en waar mogelijk worden versterkt. Monumentale- en cultuurhistorisch waardevolle panden worden zorgvuldig beheerd en onderhouden.
- Ingrepen in het landschap dienen bij te dragen aan het versterken van de landschappelijke, ecologische en recreatieve waarden. De toegankelijkheid wordt verbeterd en de bruikbaarheid van het gebied wordt vergroot.
- Zichtlijnen in het landschap blijven intact en worden waar mogelijk hersteld. De exacte inpassing van bouwplannen in het landschap vraagt om een goed doordacht inrichtingsplan.
- Bebouwing moet zich goed te voegen in het 'romantische parklandschap' (*zie ook paragraaf 10.2.7. m.b.t het bouwen in het buitengebied*). Ook de bestaande landhuizen en villa's kunnen als referentie dienen. Het architectonische ambitieniveau ligt hoog.
- Een eventuele toepassing van een 'rood-voor-groenregeling' dient een positief effect op

te leveren voor het waterwingebied en de landschappelijk-ecologische kwaliteit.

- Zeer bijzondere, creatieve dan wel innovatieve oplossingen zijn altijd bespreekbaar. Initiatieven dienen positief bij te dragen aan het gewenste recreatieve karakter van dit gebied.

C. Landschapspark Pauwels

Landschapspark Pauwels is een buitengebied ten noorden van de stad. Het vormt de overgang van de stad naar de Loonse en Drunense duinen, Huis ter Heide en Lobelia. Het landschap en de inrichting van het gebied is zeer divers. Ten oosten van de Midden-Brabantweg bevindt zich het Noorderbos.

Ten westen van de Spider ligt een prachtig vennengebied. Het gebied heeft al veel interessants te bieden, voor wie er oog voor heeft. De latent aanwezige, maar niet direct zichtbare cultuurhistorie en landschappelijk ecologische waarden, vormen hiervoor de basis.

In hoofdlijnen geldt hier het volgende:

- Ingrepen dienen er aan bij te dragen dat het Stadsregionaal park Noord zich kan ontwikkelen als 'postmodern 21e eeuwse experimenterlandschap'. Natuurwaarden worden gecombineerd met industriecultuur en landschapskunst.
- Ingrepen in het landschap dienen bij te dragen aan het versterken van de landschappelijke, ecologische (*herstel watersysteem*), recreatieve waarden en educatieve waarden.
- Bebouwing moet zich goed te voegen in het "experimenterpark" (*zie ook paragraaf 10.2.7. met betrekking tot het bouwen in het buitengebied*).
- Zeer bijzondere, creatieve dan wel innovatieve oplossingen zijn altijd bespreekbaar.

10.2.10. Bijzondere gebieden (waaronder wederopbouw)

In Tilburg komen gebieden voor, waarbij bijzondere aandacht is en wordt gegeven aan de stedenbouwkundige en architectonische vormgeving in een ruimer gebied. Verder kent Tilburg naast de beschermde stadsgezichten enkele waardevolle kerngebieden of complexen die een belangrijke representatieve of historische waarde hebben. De roze gekleurde vlakken op kaart 2 geven gebieden aan die representatief zijn voor een specifieke ontwikkeling van de stad. Cultuurhistorisch (*steden*) bouwkundige kwaliteiten komen tot uitdrukking in objecten en ensembles, maar ook in bijzondere stedenbouwkundige of landschappelijke structuren, waaronder het historisch groen. De kaart is gebaseerd op de Omgevingsvisie 2040 en geeft een indicatie van de betreffende gebieden. Het betreft geen volledig overzicht; in de praktijk is er ruimte voor maatwerk. Eén en ander zal nog verder worden uitgewerkt in het (*nog vast te stellen*) Werkplan Ruimtelijk Cultureel Erfgoed 2015-2018.

Wederopbouwgebieden

Naoorlogs erfgoed komt in Nederland steeds meer in de belangstelling te staan. Ook Tilburg is rijk aan bijzonder erfgoed uit de periode 1945-1970. Omdat er daarvan weinig formeel beschermd is, zijn er voor de toets van een herbestemming of restauratie van dergelijk erfgoed extra criteria opgenomen.

Van vrijwel alle gebieden in Tilburg is een uitgebreide cultuurhistorische verkenning opgesteld. De verkenningen zijn gestoeld op het Monumenten Inventarisatieproject en het onderzoek naar stedenbouw en bouwkunst uit de wederopbouwfase. Informatie over deze bijzondere gebieden is opgenomen in de cultuurhistorische paragrafen die behoren bij de bestemmingsplannen. Het verdient een aanbeveling om voorafgaande aan de planvorming kennis te nemen van de beschikbare informatie hieromtrent

In hoofdlijnen geldt in dergelijke bijzondere (*wederopbouw*)gebieden en bijzondere complexen/gebouwen het volgende:

- Uitgangspunt is het behoud van waardevol erfgoed. Dat betekent niet dat er een stolp over het erfgoed staat, maar het verleden gebruikt wordt als inspiratiebron voor nieuwe ontwikkelingen. Het erfgoed heeft daarin nadrukkelijk een plek. Kansen moeten optimaal benut worden onder het motto: ‘behoud door ontwikkeling’ (*zie ook paragraaf 11.4*).
- Naast de algemene welstandscriteria vormen de specifieke cultuurhistorische kenmerken van het complex, het ensemble, het object of de structuur mede het toetsingscriterium voor de welstandsbeoordeling.
- Specifieke architectonische- en stedenbouwkundige kenmerken van het blok of ensemble dienen te worden onderkend en gerespecteerd.
- Bij veranderingen van bijzondere complexen/gebouwen wordt advies aanbevolen van de oorspronkelijke architect (*indien mogelijk*).

Een (*schets*) ontwerp kan slechts aan de Omgevingscommissie worden voorgelegd als deze voorzien is van een analyse van de context. Welke karakteristieken zijn aanwezig? Identificeer het type ruimte van de stad (*stedenbouwkundige en typologische setting*). Dat gaat ook om bestaande structuren, cultuurhistorische kenmerken, ruimtelijke kenmerken (*aanwezige bebouwing en bijvoorbeeld zichtlijnen*). Inventariseer deze, breng ze in beeld en classificeer ze (*‘Behouden, Benutten, Vernieuwen’*).

10.2.11. Openbare ruimte (inrichting/groen/landschap)

Tilburg wil een comfortabele en aantrekkelijke leefomgeving bieden. Comfortabel in de zin van toegankelijkheid en bruikbaarheid. Aantrekkelijk in de zin van dat het er prettig leven is en dat het er goed uitziet (*en goed uit blijft zien; schoon, heel, veilig*). Bij het inrichten van de openbare ruimte moet er een goede balans zijn tussen de verkeersfunctie en de verblijfsfunctie. De hoofddoelstelling van de gemeente is het verbeteren en op niveau houden van de kwaliteit van de openbare ruimte. Dit vraagt om een situatie, waarin inrichting, uitvoering en beheer goed op elkaar zijn afgestemd. Dit vergt een integrale aanpak van ontwerpopgaven ‘die er toe doen’ en een goede afstemming tussen de betrokken diensten en de gebruikers. Het motto van de nota: **“aandacht waar dat moet en vrijheid waar dat kan”** is hierop uiteraard ook van toepassing.

Advisering

Er is geen kant en klaar draaiboek voor het adviseren over inrichtingsplannen (*behoudens de reguliere (her) inrichtingen*). Daarvoor is de diversiteit aan plannen (*gebieden, straten, pleinen, parken*) te groot. Adviseren is dan ook een kwestie van maatwerk. Toch zijn er uit de adviseringspraktijk enkele algemene zaken af te leiden, zoals de basisgedachte van waaruit de commissie adviseert, de manier waarop zij plannen analyseert en een aantal aspecten die zij bij haar beoordeling betreft.

Basisgedachte:

Wat is de opgave? ‘Doe wat nodig is, doe dat zorgvuldig en levert het een verbetering op?’

Analyse:

Welke karakteristieken zijn aanwezig? Identificeer het type ruimte van -en de positie in- de stad (*stedenbouwkundige en typologische setting*). Dat gaat ook om bestaande bomen en groenstructuren,

cultuurhistorische kenmerken, ruimtelijke kenmerken (*aanwezige bebouwing en bijvoorbeeld zichtlijnen*). Inventariseer deze, breng ze in beeld en classificeer ze (*'Behouden, Benutten, Vernieuwen'*).

De "Leidraad Inrichting openbare ruimte" is hierin een zeer bruikbaar document. Het is een bron van informatie. De leidraad bevat een analyse van de structuur van de stad en een beschrijving van diens karakteristieken.

Formuleer de (kwaliteits)ambitie:

Dit gaat zowel om het inrichten, als het beheerniveau.

Het ontwerp:

uiteindelijk gaat het om het maken van een inrichting die herkenbaar, aantrekkelijk en duurzaam is. Herkenbaarheid gaat over ruimtelijke identiteit en integrale functionaliteit (*de verkeers- en verblijfsfunctie*). Past een inrichting bij de plek en wordt goed ingespeeld op aanwezige karakteristieken?

Aantrekkelijkheid gaat over de leefbaarheid en de algehele uitstraling (*relatie met vestigingsklimaat, woonsfeer en bijvoorbeeld toerisme*). De belevingswaarde staat voorop. Eenheid, 'rust' en samenhang spelen belangrijke rollen in de uiteindelijke kwaliteit. Is er sprake van mooie materialen, een goede detaillering en een passende aankleding (*groen, straatmeubilair of kunst*)?

Duurzaamheid gaat over de toekomstkansen van het ontwerp. Ook ecologie en biodiversiteit spelen hierin belangrijke rollen. Voor het overige gelden ook veel praktische aspecten; Verouderen materialen mooi? Is het ontwerp goed uitgevoerd, is het goed te onderhouden? Is het vandalismebestendig, klimaatbestendig etc. etc.



Bij het inrichten van de openbare ruimte zijn tal van keuzes aan de orde. Het is raadzaam om een stappenplan op te stellen dat gebruikt kan worden bij het afwegen van ambities en bij het maken van de juiste keuze voor de juiste plek. Niet elke plek vraagt om extra aandacht en een extra investering. Op veel plekken kan met een basiskwaliteit worden volstaan.

Het is noodzakelijk dat zorgvuldig en bewust wordt omgegaan met de beschikbare middelen (*zowel financieel als in menskracht*). De commissie kan als klankbord fungeren bij het maken van ontwerpkeuzes en bij het formuleren van de ruimtelijke kaders. De commissie wordt ingezet op de grotere landschappelijke structuren van de stad. Het gaat om ingrepen die er wezenlijk toe doen. Tevens wordt in de advisering over bouwplannen en schetsontwerpen de groencomponent integraal meegenomen.



11. CRITERIA VOOR VEELVOORKOMENDE BOUWWERKEN

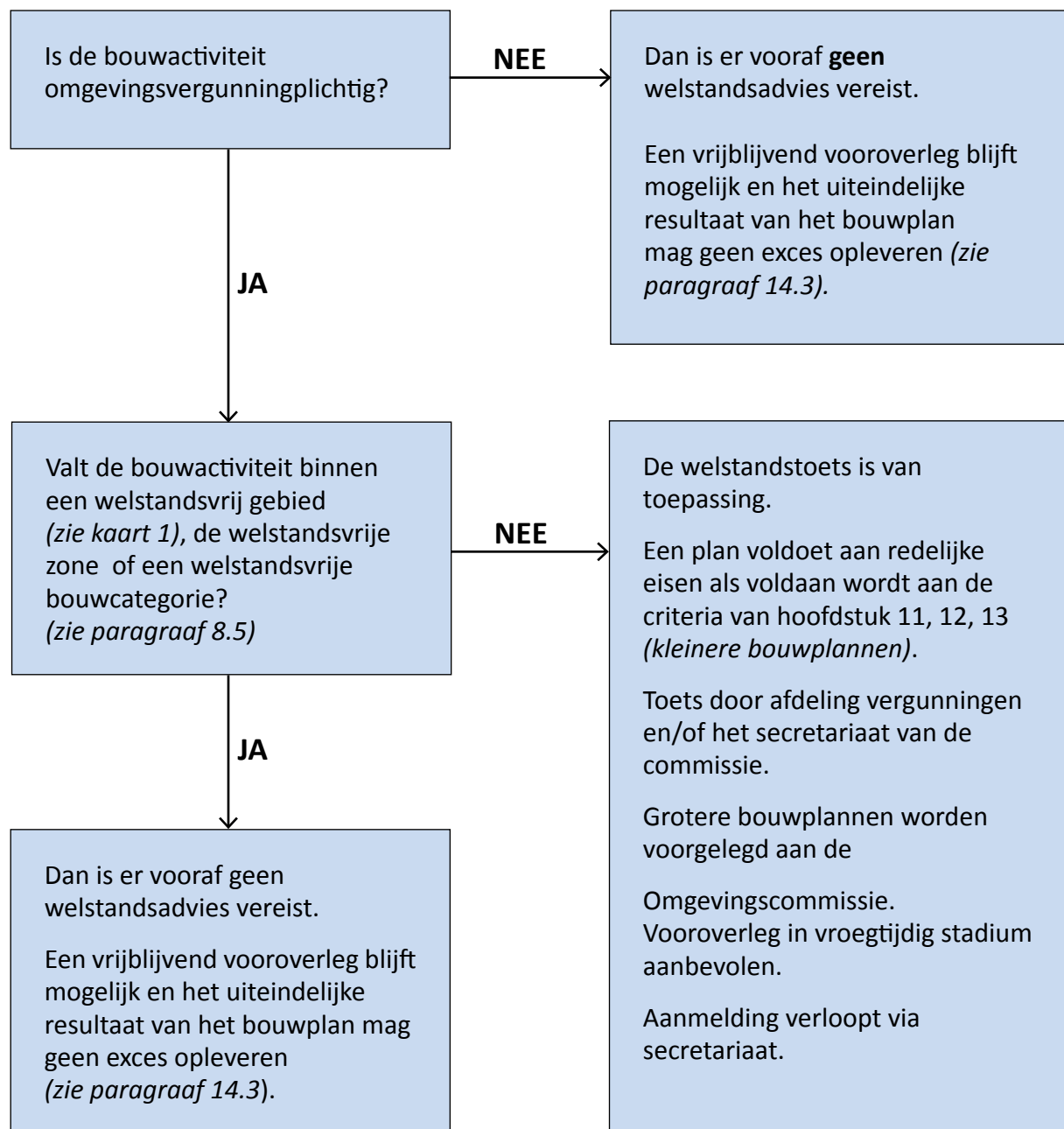
11.1 Algemene beschouwing

Sinds 1 oktober 2010, met de inwerkingtreding van de Wabo, is het aantal bouwwerken dat zonder vergunning kan worden gerealiseerd flink uitgebreid. Vergunningvrij bouwen = welstandsvrij bouwen. Nationale regels zijn hier leidend. De gemeente en de commissie stellen vooraf geen eisen aan de beeldkwaliteit van bouwwerken die zonder vergunning mogen worden gebouwd.

11.2. Begripsbepaling achtererfgebied

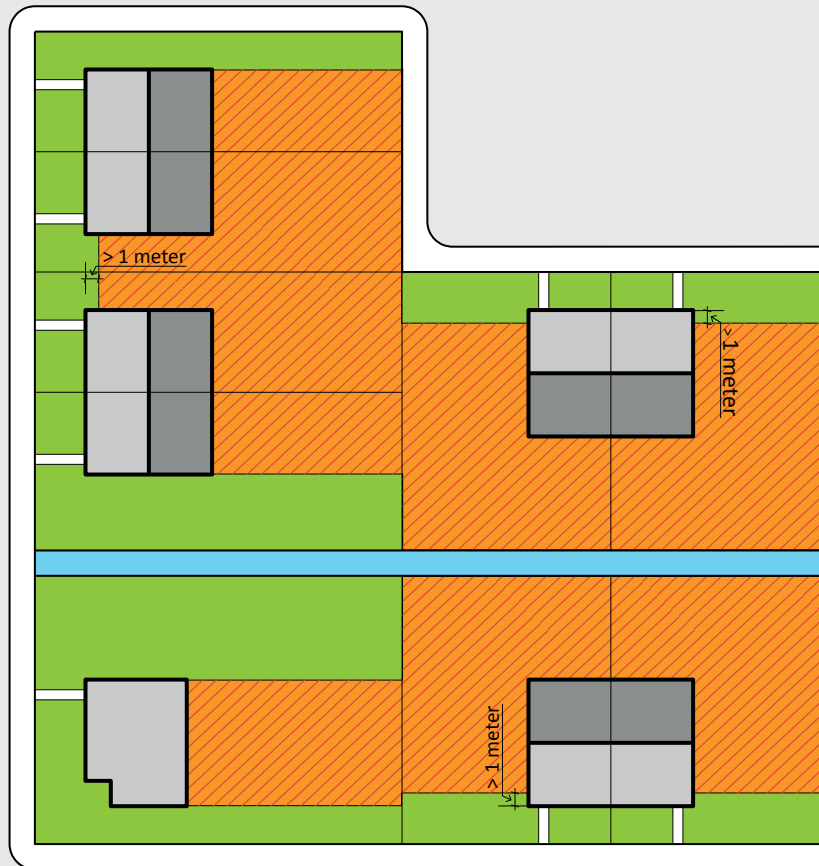
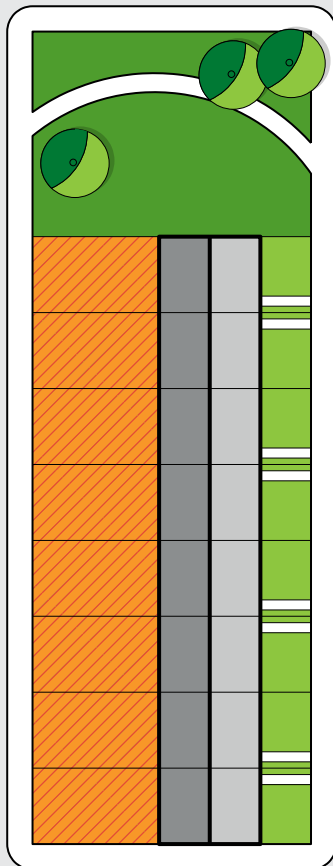
In bijlage II van het Besluit omgevingsrecht is het 'achtererfgebied' gedefinieerd. Op het achtererf bestaan ruime mogelijkheden om vergunningvrij te bouwen. Met 'achtererfgebied' wordt het erf bedoeld aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant van het hoofdgebouw. Ook openbaar toegankelijk water wordt aangemerkt als openbaar toegankelijk gebied, waardoor het niet langer mogelijk is om direct langs waterkanten vergunningvrij bouwwerken te bouwen. Wegen die uitsluitend zijn bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer zoals brandgangen worden niet gezien als openbaar toegankelijk gebied.

Ook vanuit welstandsoptiek is het bouwen aan de voorkant in het algemeen van grotere invloed dan het bouwen aan de achterkant. Met het oog op behoud van kwaliteit worden bouwwerken aan de voorkant altijd kritischer beoordeeld. Daarom wordt in de welstandscriteria waar nodig onderscheid gemaakt in 'achtererfgebied' en 'voorerfgebied'.



LEGENDA

	Achtererfgebied		Openbaar toegankelijk gebied (groen)
	Voorerfgebied		Openbaar toegankelijk gebied (water)
	Bebouwing		Openbaar toegankelijk gebied (weg)



11.3 Criteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen

11.3.1. Aan- en uitbouwen op het erf

Omschrijving en uitgangspunten

Aan- en uitbouwen in één bouwlaag (*eventueel voorzien van een kap*) bij bestaande woningen of woongebouwen worden vooral aan de achterzijde gerealiseerd. In de meeste gevallen zijn deze aan- en uitbouwen vergunningvrij en welstandsvrij. Uitzonderingen hebben betrekking op aan- en uitbouwen aan zijgevels en aan- en uitbouwen welke een gevel hebben die gericht is naar (*of grenst aan*) de weg of het openbaar groen. Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regelend op wat rooilijnen en maximale afmetingen betreft. De gemeente streeft er in samenhangende voorerfgebieden naar een herhaling van gelijkvormige exemplaren die passen bij het karakter van de straat en de gebouwen.

11.3.1.1. Aan- of uitbouw aan achter- en zijgevels

Een aan- of uitbouw in één bouwlaag aan de achter en/ of zijgevel van een bestaande woning of woongebouw met tenminste één gevel gericht naar (*of grenzend aan*) het openbaar toegankelijk gebied voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand indien:

- de bebouwing rechtstreeks past binnen het bestemmingsplan;
- het pand zich niet bevindt in een beschermd stads- of dorpsgezicht;
- de regels uit het beeldkwaliteitplan (*indien van toepassing*) in acht worden genomen. Als er sprake is van 'vergunde opties' fungeren deze als trendsetters en zijn deze maatgevend voor de volgende(n);

- de naar het openbaar gebied gekeerde gevelvlakken gesloten worden uitgevoerd in materiaal, kleur en textuur gelijk aan de gevelvlakken van het hoofdgebouw.

11.3.1.2. Aan- of uitbouw aan voorgevels

Zoals al eerder gesteld vormt de voorzijde van de woningen onderdeel van de publieke ruimte. Zorg voor de kwaliteit hiervan is evident. Ook hier is er een relatie met het bestemmingsplan. In het algemeen mogen voorgevelrooilijnen niet worden overschreden door aan- en uitbouwen. Ontheffingsmogelijkheden bestaan voor erkers, maximaal 1,5m diep, max ⅓ van de breedte van de voorgevel en hoofdzakelijk transparant van vormgeving. Ook zijn er bestemmingsplansituaties waar vanwege de specifieke verkaveling bebouwing van het voorerf gedeeltelijk mogelijk is. Omdat deze situaties moeilijk in standaardregelingen zijn te vervatten zullen deze automatisch een normale welstandstoets moeten doorlopen.

Een aan- of uitbouw in één bouwlaag aan de voorgevel van een bestaande woning of woongebouw voldoet aan redelijke eisen van welstand indien:

- wordt aangesloten bij eerder vergunde en gerealiseerde aan-of uitbouwen bij dezelfde soort woningen (*trendzetters*);
- er niet meer dan 1,5 m naar voren wordt uitgebouwd;
- de breedte niet meer dan ⅓ van de breedte van de voorgevel bedraagt (*nb ook niet als doorgetrokken dakvlak in de vorm van een luifel o.i.d.*);
- de hoogte maximaal 3m is of gelijk aan verdiepingvloer + dakafwerking;
- deze rechthoekig van vorm is en plat wordt afgedekt;
- indien een zijde in de erfgrens is, dan aldaar een gemetselde muur, plat afgedekt en beëindigd met daktrim; steen- en kleurkeuze als in gevel;
- indien niet in erfgrens wordt gebouwd dan tenminste 1m daaruit of symmetrisch ten opzichte

van gelijktijdig op te richten erker op buurperceel met een onderlinge afstand van tenminste 1,5m;

- tenminste 50% van de oppervlakte van de gezamenlijke gevels uit raamopeningen bestaat;
- raamopeningen tot onderkant dakvloer en onderzijde glaslijn op ten hoogste 80cm boven peil;
- dakafwerking middels vlak boeiboord (*m.u.v. evt. muur in erfgrens*), max 30 cm hoog, kleur (*incl. kozijnen*) cf. schilderwerk gevelkozijnen;
- alle toe te passen materialen en kleuren overeenkomstig die van het hoofdgebouw.

11.3.2. Bijbehorende bouwwerken op het erf

Hierbij is een veelheid aan bouwwerken in het geding. Het kan gaan om vrijstaande bergingen, hobbyruimtes en garages, tuinhuisjes etc. In de meeste gevallen zijn deze gebouwen vergunningvrij en welstandsvrij. Uitzonderingen hebben betrekking op bijgebouwen en overkappingen op zij-erven welke een gevel hebben die gericht is naar de weg of het openbaar groen. Voor deze bouwwerken gelden de volgende criteria.

11.3.2.1. Achterzijde en zijerf

Een bijgebouw in één bouwlaag (*eventueel met kap*) op het achter- of zijerf (het deel dat ook tot het voorerfgebied behoort) bij een bestaande woning of woongebouw voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand indien:

- de bebouwing rechtstreeks past binnen het bestemmingsplan;
- het pand zich niet bevindt in een beschermd stads- of dorpsgezicht;
- er wordt aangesloten bij eerder vergunde en gerealiseerde aan-of uitbouwen bij dezelfde soort woningen (*trendzetters*);
- de regels uit het beeldkwaliteitplan (*indien van toepassing*) in acht worden genomen. Als er sprake is van 'vergunde opties' fungeren deze als trendzetters en zijn deze maatgevend voor de volgende(n);

- de naar het openbaar gebied gekeerde gevelvlakken gesloten worden uitgevoerd in materiaal, kleur en textuur gelijk aan de gevelvlakken van het hoofdgebouw.

11.3.3. Kozijnveranderingen e.d.

Van een kozijn- of gevelwijziging is sprake bij het toevoegen, vergroten of verplaatsen van een kozijn, kozijnvulling, luik of gevelpaneel. Het vervangen van bestaande kozijnen door hetzelfde type kozijnen (*met gelijkwaardige indeling, aard en uitstraling*) valt onder het normale onderhoud en is daarmee vergunningvrij. Dat geldt ook indien houten kozijnen worden vervangen door kunststof kozijnen met een gelijkwaardige (*houtachtige*) uitstraling.

In aansluiting op paragraaf 8.5 zijn veranderingen van een kozijn, kozijnvulling, luik of gevelpaneel van een bestaand gebouw welstandsvrij, mits de verandering niet wordt aangebracht in de voorgevel van het hoofdgebouw of een naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw (*gevelwijzigingen bij aan-en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen op het zij- en achtererf zijn welstandsvrij*).

11.3.3.1. Voorzijde en zijgevel

Een verandering van een kozijn, kozijnvulling, luik of gevelpaneel aangebracht in de voorgevel of een naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijgevel van een bestaand hoofdgebouw voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand indien:

- de bestaande gevelopening niet wijzigt;
- de samenhang en ritmiek van het hoofdgebouw en/of de straatwand niet wordt verstoord;
- de diepte van de negge vanuit de buitenzijde gevel niet wijzigt;
- de profieldikte van het kozijn e.d. - gezien in het gevelaanzicht - niet met meer dan 15% wijzigt;

- het materiaal- en kleurgebruik wordt afgestemd op het hoofdgebouw;
- stalen kozijn- en raamprofielen vervangen worden door aluminium renovatieprofielen, alleen aluminium kan de dimensionering en profilering van staal benaderen;
- bij kunststof kozijnen de detaillering en profilering overeenkomt met de kozijnen en raamhout van het hoofdgebouw.

11.3.4. Dakkapellen

Het bouwen van dakkapellen is waarschijnlijk de meest algemeen beoefende tak van sport bij bestaande woningen. In de meeste gevallen zijn dakkapellen aan achterkanten vergunningvrij en/of welstandsvrij. Aan voorzijden gelden altijd welstandscriteria. Dat maakt dat op grond van hoofdstuk 3, artikel 3 van het Besluit omgevingsrecht in alle gevallen voor dakkapellen in het voordakvlak een omgevingsvergunning noodzakelijk is. In de criteria is onderscheid tussen beschermde gezichten en het overig gebied onder de noemer 'in het algemeen'.



Uitgangspunt

Een dakkapel is een bescheiden uitbouw in de kap van een gebouw, bedoeld om de lichttoetreding te verbeteren en het bruikbaar oppervlak te vergroten. Dakkapellen moeten in het algemeen een ondergeschikte toevoeging zijn aan een dakvlak. Desondanks zijn dakkapellen, als ze zichtbaar zijn, voor het straatbeeld zeer bepalend. De gemeente streeft in gebieden met een samenhangende, ruimtelijk formele, karakteristiek naar een herhaling van uniforme exemplaren en op een doorgaand dakvlak een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn. Belangrijk is dat de contour en het silhouet van het oorspronkelijke gebouw of bouwblok zichtbaar blijven en dat de dakkapel qua uitstraling en volume ondergeschikt is aan het oorspronkelijke gebouw. Herhaling binnen een blok (*van dezelfde architectuur/bouwstijl*) kan rust en samenhang brengen. Een dakkapel is geen dakopbouw.

11.3.4.1 Voordakvlak en zijdakvlak in het algemeen

Een dakkapel gebouwd op het voordakvlak of een zijdakvlak, voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand indien:

- LET OP: in de wijk Koolhoven de criteria van het beeldkwaliteitplan 'Koolhoven' worden gevolgd (*het onderstaande is hier niet van toepassing*);
- er wordt aangesloten bij eerder vergunde en gerealiseerde dakkapellen bij dezelfde soort woningen (*trendzetters*);
- de dakkapel wordt voorzien van een plat dak;
- de zijwanden ondoorzichtig zijn;
- de hoogte, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, niet meer dan 1,5m bedraagt met dien verstande dat bij projectmatige bouw met qua architectuur gelijksoortige woningen de dakkapel wat betreft de onderen bovenkant in dezelfde lijn ligt met de (*kleinste van de*) op buurpercelen meest nabijgelegen dakkapel (*let op: dit kan bv. bij jaren 30 woningen een beperking betekenen!*)

- de onderzijde niet minder dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet ligt;
- de bovenzijde niet minder dan 0,5 m onder de daknok ligt;
- de zijkanten niet minder dan 1,20 m van de zijkanten van het dakvlak liggen met dien verstande dat, indien gelijktijdige koppeling van dakkapellen op aangrenzende buurpanden (*dus in erfgrans*) plaatsvindt, dan: afstand tot andere zijkant dakvlak tenminste 1,80 m;
- bij projectmatige bouw (*zie boven*): detaillering voor wat betreft dakrand en overstek en materiaalgebruik gelijk aan meest voorkomende dakkapel in betreffende straatwand van het (*oorspronkelijke*) bouwproject; overigens dakrand of boeiboord ten hoogste 30 cm hoog;
- de dakkapel in materiaal en kleur van kozijnen en dakrand is afgestemd op het materiaal en de kleur van de kozijnen en de dakrandafwerking van het bestaande gebouw.

11.3.4.2 Achterdakvlak in het algemeen

Een dakkapel gebouwd op het achterdakvlak van een gebouw met een **naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde gevel voldoet** in ieder geval aan redelijke eisen van welstand indien:

- er wordt aangesloten bij eerder vergunde en gerealiseerde dakkapel bij dezelfde soort woningen (*trendzetters*);
- de zijkanten op niet minder dan 0,50 m van de zijkanten van het dakvlak liggen; als de dakkapellen van twee aangrenzende buurpanden gekoppeld worden (*dus in erfgrans*), dan geldt de afstand tot andere zijkant van het dakvlak van tenminste 1,0 m;
- de onderzijde niet minder dan 0,5 m boven de dakvoet ligt dan wel dat de bovenzijde niet minder dan 0,5 m onder de daknok ligt;
- de hoogte, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, niet meer bedraagt dan 1,5m;

- bij een dakvlak over twee lagen de hoogte per dakkapel niet meer dan 1,5m bedraagt; de dakkapel in onderste laag tenminste 0,5m uit zijkanten dakvlak (*erfgrenzen*) ligt, en de dakkapel in de bovenste laag tenminste 1 m uit zijkanten van het dakvlak ligt;
- open zijkanten zich tenminste 1m uit de zijkant van het dakvlak bevinden;
- de dakkapel plat wordt afgedekt;
- de nok gehandhaafd blijft;
- de dakrand of boeiboord maximaal 30 cm hoog bedraagt.

11.3.4.3 Voordakvlak en zijdakvlak in een beschermd stads- of dorpsgezicht

Een dakkapel gebouwd op het voordakvlak of een zijdakvlak gelegen in een beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in de gemeentelijke monumentenverordening of de Monumentenwet 1988, voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand indien:

- de dakkapel voorzien is van een plat dak;
- de zijwanden ondoorzichtig zijn;
- het frontale oppervlak van de dakkapel (*hoogte x breedte*) niet meer bedraagt dan 1m² met dien verstande dat bij projectmatige bouw met qua architectuur gelijksoortige woningen de dakkapel in verticale (*parallel aan de voorgevel*) en horizontale vlakken in lijn is met de (*kleinste van de*) op buurpercelen meest nabijgelegen dakkapel;
- de onderzijde zich op niet minder dan 0,5m en minder dan 1m boven de dakvoet bevindt;
- de bovenzijde niet minder dan 1 m onder de daknok wordt geplaatst;
- de zijkanten niet minder dan 1,20m van de zijkanten van het dakvlak worden geplaatst;
- bij projectmatige bouw (*zie boven*): detaillering voor wat betreft dakrand en overstek en materiaalgebruik gelijk aan de meest voorkomende dakkapel in betreffende straatwand van het (*oorspronkelijke*) bouwproject; overigens dakrand of boeiboord

maximaal 15 cm hoog;

- de dakkapel in materiaal en kleur van kozijnen en dakrand is afgestemd op het materiaal en de kleur van de kozijnen en de dakrandafwerking van het bestaande gebouw;
- er per dakvlak niet meer dan één dakkapel is of wordt aangebracht.

11.3.4.4 Achterdakvlak in een beschermd stads- of dorpsgezicht

Een dakkapel gebouwd op het achterdakvlak **van een gebouw met een naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijde**, gelegen in een beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in de gemeentelijke monumentenverordening of de Monumentenwet 1988, voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand indien:

- er wordt aangesloten bij eerder vergunde en gerealiseerde dakkapel bij dezelfde soort woningen (*trendzetters*);
- de zijkanten op niet minder dan 0,50 m van de zijkanten van het dakvlak liggen; als de dakkapellen van twee aangrenzende buurpanden gekoppeld worden (*dus in erfgrans*), dan geldt de afstand tot andere zijkant van het dakvlak van tenminste 1,0 m;
- de onderzijde niet minder dan 0,5 m boven de dakvoet ligt dan wel dat de bovenzijde niet minder dan 0,5 m onder de daknok ligt;
- de hoogte, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, niet meer bedraagt dan 1,5m;
- bij een dakvlak over twee lagen de hoogte per dakkapel niet meer dan 1,5m bedraagt; de dakkapel in onderste laag tenminste 0,5m uit zijkanten dakvlak (*erfgrenzen*) ligt, en de dakkapel in de bovenste laag tenminste 1 m uit zijkanten van het dakvlak ligt;
- open zijkanten zich tenminste 1m uit de zijkant van het dakvlak bevinden;
- de dakkapel plat wordt afgedekt;
- de nok gehandhaafd blijft;

- de dakrand of boeiboord maximaal 30 cm hoog bedraagt.

11.3.5. Erf- of perceelscheidingen

Een erf- en perceelsafscheiding is een bouwwerk, bedoeld om het erf/perceel af te bakenen van een ander perceel, een buurerf of openbaar toegankelijk gebied. Erf- en perceelsafscheidingen aan de openbare weg zijn van grote invloed op de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente streeft ernaar een rommelige indruk door een te grote verscheidenheid aan erfafscheidingen te voorkomen. Erfafscheidingen moeten daarom op een zorgvuldige en professionele manier worden geplaatst en worden gemaakt van duurzame materialen. Begroeide hekwerken en beplantingen hebben een open en vriendelijke uitstraling. Erf- en perceelsafscheidingen moeten passen bij het karakter van de omgeving. In het buitengebied of in straten met een open verkaveling en een overwegend groen karakter zijn dichte, gebouwde erfafscheidingen snel storend. Hier dient bij voorkeur te worden gewerkt met hagen, eventueel in combinatie met onopvallend open gaaswerk.





11.3.5.1. Voorzijde

Een erf- of perceelafschieding langs de voorerfgrenzen met het openbaar gebied voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand indien:

- niet hoger dan 2 m, mits perceel breder is dan 50m, het een woonperceel betreft waarvan de woning op niet minder dan 15 m uit de voorerfgrens is gesitueerd), uitvoering als transparant metalen hekwerk (*eventueel tussen gemetselde pilasters en/of op gemetseld basement van minder dan 0,6 m hoog, transparantie tenminste 60%*), kleur hekwerk: antraciet/zwart (*donkerder dan RAL 7016*);

11.3.5.2. Achterzijde en zijkanten

Een erf- of perceelafschieding langs de achter- of zijerfgrenzen, niet zijnde tevens voorerfgrenzen, met het openbaar gebied voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand indien:

- in metselwerk (*steen- en kleurkeuze als hoofdgebouw*) of als (*te begroeien*) transparant metalen (*gaas*)hekwerk (*eventueel tussen gemetselde pilasters en/of op gemetseld basement van niet meer dan 0,6 m hoog*), kleur antraciet/zwart of donkerbruin of -groen;
- om de privacy te waarborgen zijn in de periode dat de begroeiing nog niet de gewenste hoogte heeft bereikt tijdelijk extra voorzieningen (*doek, matten*) toegelaten;
- in geschilderde houten delen (*in een dekkende en neutrale kleur*).

Een erf- of perceelafschieding langs de zijerfgrens op gronden die duurzaam niet mogen worden bebouwd, maar waarvoor desondanks vrijstelling van het bestemmingsplan is verleend voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand indien:

- tot 1m hoog in metselwerk (*steen- en kleurkeuze als hoofdgebouw*) waarboven tot 2m hoogte een metalen gaashekwerk, kleur zwart of donkerbruin of -groen; dan wel
- geheel als metalen gaashekwerk, kleur zwart of donkerbruin of -groen.

11.4. Monumententoets

Het ruimtelijk erfgoed van stad, dorp en landschap vertelt een verhaal. De aanwezigheid van historische bebouwing vergroot de identiteit van een plek of gebied. Soms vormen monumenten een ensemble met andere historische bebouwing of structuur, soms zijn het unieke toonbeelden van onze geschiedenis. Het is op voorhand niet goed mogelijk criteria te formuleren voor het bouwen bij monumenten. Maatwerk op basis van de karakteristieken van de locatie en van het monument is het devies.

Advisering

Gebouwen veranderen noodzakelijkerwijs. Bij monumenten wordt extra zorgvuldigheid gevraagd in de planvorming. Aanvragen voor wijzigen van een monument worden voorgelegd aan de Omgevingscommissie. Ook als het gaat om gebiedsontwikkeling zal de factor erfgoed voor de commissie meewegen. Voor begeleiding en toetsing van vergunningaanvragen voor monumenten en restauratieprojecten is een transparante werkwijze gewenst. Hoewel monumentenzorg maatwerk is, zijn er wel richtlijnen. Hierbij hoeft niet het wiel uitgevonden te worden. Het gaat om een pragmatische aanpak die recht doet aan het erfgoed en die tevens ruimte biedt aan transformatie. Algemene uitgangspunten zijn zorgvuldigheid, uitgaan van bestaand materiaal en bestaande kwaliteit, nut en noodzaak van de gewenste ingrepen, aandacht voor context, bijdrage aan verhaal zowel van het bestaande als van de toevoeging, zoeken naar passend programma en gebruik.

Als de commissie adviseert over een plan voor het wijzigen van een monument wordt van haar verwacht dat zij antwoord geeft op de vraag of het gepresenteerde plan acceptabel is vanuit het oogpunt van monumentenzorg, of het *'voldoet aan redelijke eisen van monumentenzorg'*. Hiervoor is vooraf geen pasklaar antwoord mogelijk. Daarvoor is de diversiteit van monumenten en

plannen te groot. Adviseren is dan ook een kwestie van maatwerk. Toch zijn er uit de praktijk enkele algemene zaken af te leiden, zoals de basisgedachte van waaruit de commissie adviseert, de manier waarop zij plannen analyseert en een aantal aspecten die zij bij haar beoordeling betreft. Deze komen hieronder aan de orde. Mede afhankelijk van de aard van het plan kan aanvullend informatie gevraagd worden over de bouwtechnische staat en/of bouwhistorische kwaliteiten van een beschermd monument. Ook bij gebieden gaat het om een goede cultuurhistorische analyse.

Doe wat nodig is, en doe dat zorgvuldig

Het motto is **‘doe wat nodig is voor het voortbestaan van het erfgoed en doe dat zorgvuldig’**.

Om het voortbestaan van monumenten te kunnen garanderen moet er bij tijd en wijle aan gewerkt worden. Niets doen is geen optie. Ook monumenten zijn onderhevig aan weersinvloeden en slijtage door het gebruik en daarom zullen vroeg of laat bepaalde onderdelen hersteld of vervangen moeten worden.

Ook zullen vroeg of laat aanpassingen nodig zijn voor het functioneren van het monument. Als het gaat om het continueren van bestaand gebruik zijn beperkte ingrepen meestal afdoende. Maar soms moet er omwille van het voortbestaan van het monument een nieuwe functie worden gezocht. Forse ingrepen zijn dan niet altijd te voorkomen. Naast onderhoud en gebruik kan ook wet- en regelgeving acties nodig maken. Denk bij voorbeeld aan maatregelen ten behoeve van (brand)veiligheid, duurzaamheid en geluidsisolatie. Daarnaast kan actie wenselijk zijn om eerdere ingrepen die afbreuk doen aan de kwaliteit van het monument ongedaan te maken. Wat de reden van ingrijpen ook is, uitgangspunt moet zijn om alleen te doen wat nodig is voor het voortbestaan van het monument, en dit op een zorgvuldige manier te doen. Het is niet nodig een heel venster te vervangen als alleen de kozijndorpel verrot is. Of een dakkapel te plaatsen als een simpel dakvenster vol-

doende is om overdag een zolder te verlichten. Vaak kan met een eenvoudige ingreep worden volstaan, soms is er meer nodig, bij voorbeeld bij een herbestemming. Maar steeds is het zaak om een oplossing te vinden die wat betreft vormgeving, materialisatie en detaillering recht doet aan de kwaliteit van het monument, en die de juiste balans vormt tussen wat nodig is en wat het monument kan verdragen, tussen noodzakelijke verandering/ en behoud. We noemen dat behoud door ontwikkeling.

Werkwijze en vragen

De commissie beschikt niet over een kant en klaar draaiboek voor het adviseren over plannen voor monumenten. In de praktijk beoordeelt zij plannen aan de hand van de volgende vragen:

1. Wat is de context van omgeving en gebouw? Wat is het verhaal van de omgeving, wat zijn de kwaliteiten? Is er een analyse van gebied of gebouw?
2. Wat is de bestaande situatie en wat is de gewenste situatie? Wat gaat er concreet met het monument als ruimtelijk object gebeuren? Wordt er historisch materiaal verwijderd? Worden historische elementen aangetast? Worden nieuwe onderdelen toegevoegd?
3. Welke gevolgen heeft de uitvoering van het plan voor de karakteristieke kenmerken van het monument: de bouwkundige structuur, de verschijningsvorm en de ruimtelijke structuur?
4. Wat betekent de ingreep voor de historische, ruimtelijke en functionele waarden van het monument? Meer in het bijzonder: hoe verhouden de voorgestelde ingrepen zich tot de specifieke karakteristieken van het monument en de redengevende omschrijving?
5. Wat is de reden voor het plan? Is de fysieke staat van het monument zo slecht dat actie geboden is? Zijn omwille van het functioneren aanpassingen noodzakelijk? Is vanuit het oogpunt van monumentenzorg de gekozen oplossing de beste (en

waaruit blijkt dat c.q. wat zijn de alternatieven)?

6. Doet het plan wat betreft vormgeving, materialisatie, detaillering en afwerking recht aan de kwaliteit van het monument?

Bij haar beoordeling schenkt de commissie aandacht aan een aantal aspecten die van belang zijn voor de waarden van een monument. Deze aandachtspunten komen hieronder aan bod. Het zijn geen geboden, maar vertrekpunt voor het ontwikkelen van plannen voor monumenten op zoek naar de juiste balans tussen behoud en ontwikkeling. Vaak wordt gekeken van groot naar klein, van verhaal naar uitvoering, van plek naar detail. De aanvrager kan de vragen en aandachtspunten ook -vooraf- betrekken bij de totstandkoming van een plan.





DOE WAT NODIG IS VOOR HET VOORTBESTAAN VAN HET ERFGOED EN DOE DAT ZORGVULDIG

Aandachtspunten bij een monumententoets

1. Omgeving

De context waarin een monument staat, zowel geografisch als historisch, bepaalt mede het bijzondere karakter. Elk monument draagt door zijn positie, hoofdvorm en gevelbeeld bij aan de ruimtelijke kwaliteit van zijn directe omgeving, stad, dorp of buitengebied. Daarom is het uitgangspunt om de hoofdvorm en het gevelbeeld intact te laten en alleen nieuwe volumes toe te staan als deze de ruimtelijke relatie van het monument tot de omgeving niet verstoren. Mochten aanpassingen nodig zijn, dan heeft het in principe de voorkeur om eerst te zoeken naar oplossingen op plaatsen die niet zichtbaar zijn vanaf openbaar toegankelijk gebied. Het is echter niet uitgesloten om andere keuzes te maken. In sommige situaties kunnen bijzondere en hoogwaardige oplossingen zelfs een nieuwe historische dimensie voor het monument betekenen.

2. Verschijningsvorm

De verschijningsvorm van een monument wordt bepaald door plaats, maat, grootte en compositie van bouwvolumes enerzijds en het gevelbeeld anderzijds. Het is uiteraard belangrijk waardevolle karakteristieken te behouden. Mochten aanpassingen nodig zijn, dan is het uitgangspunt het beeld vanaf openbaar gebied zo min mogelijk te verstoren en in ieder geval gevel- of dakelementen die authentiek zijn te respecteren. Afhankelijk van de context, zichtlijnen, gebruikswaarde en toekomstwaarde is in andere gevallen enige ontwerpruimte denkbaar. De toets zal bij rijksbeschermden monumenten altijd kritischer zijn.

3. Bouwkundige structuur

De bouwkundige structuur (*het casco*) bestaat uit de dragende constructie (funderingen, muren, vloer- en dakconstructies, trappen, rookkanalen) en de schil (*gevels en dakvlakken*). Deze structuur is

van groot belang voor het monument omdat zij lang meegaat en bepalend is voor de hoofdvormen en de ruimtelijke structuur. Indien aanpassingen nodig zijn, dan is het wenselijk om de bouwkundige structuur in ieder geval afleesbaar te houden.

4. Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur (*de indeling*) is kenmerkend voor het type monument. Of het nou gaat om een boerderij, een burgerwoonhuis, een schoolgebouw, de ruimtelijke opbouw is in het algemeen van belang voor de monumentale waarden. Het heeft de voorkeur Ingrepen die deze kwaliteit wezenlijk aantasten te vermijden. Indien ten behoeve van het functioneren aanpassingen nodig zijn, dan is het zaak om ervoor te zorgen dat de ruimtelijke structuur afleesbaar blijft en eventuele ingrepen een reversibel en tijdelijk karakter krijgen. Ook de ruimtelijke structuur in de nabijheid van het monument, bijvoorbeeld het erf of een plein, kan bij toetsing een rol spelen.

5. Historisch materiaal

Monumentenzorg is vanouds gericht op authenticiteit, van vorm en van historisch materiaal. Het streven is behoud van zoveel mogelijk historische bouwmaterialen zoals bakstenen, dakpannen, vloerbalken en pleistermortel. Deze elementen zijn bepalend voor de verschijningsvorm, de constructie, de indeling en het afwerkingsniveau van het monument. Ook kleurgebruik is daarbij belangrijk. Deze kenmerken zijn karakteristiek voor het monument en vaak van essentieel belang voor de monumentale waarden ervan. Het verwijderen van historisch materiaal betekent bijna altijd het verlies van waarden, op zijn minst het verlies van documentwaarden. Wat er niet meer is kan immers niet meer onderzocht worden. Een grote mate van authenticiteit en historisch materiaal draagt bij aan de leesbaarheid en herkenbaarheid. Daarom is het

van belang te streven naar het integraal behoud van historische onderdelen, zeker als deze uniek, authentiek en goed behouden zijn gebleven.

6. Interieurelementen en ornamenten

Interieurelementen zoals schouwen, kasten en vloer-, plafond- en wandafwerkingen zijn karakteristiek voor een monument. Het is van belang deze elementen te behouden, in ieder geval als zij hoge monumentale waarden vertegenwoordigen, bijvoorbeeld vanwege hun authenticiteit en/of zeldzaamheid. Hetzelfde geldt natuurlijk ook voor specifieke ornamenten en artefacten.

7. Bouwhistorie

De kwaliteit van monumenten wordt niet alleen bepaald door de oorspronkelijke toestand, maar ook door de historische ontwikkeling die zij hebben doorgemaakt. De afleesbaarheid van deze ontwikkeling verhoogt hun monumentale waarde. Het is van belang te voorkomen dat de afleesbaarheid wordt verstoord door latere ingrepen te verwijderen of de oorspronkelijke situatie te reconstrueren. Een uitzondering hierop kan worden gemaakt voor later aangebracht elementen die afbreuk doen aan de kwaliteit van het monument. Tot de geschiedenis van het monument hoort ook het patina, de doorleving. Daarom is ook voorzichtigheid geboden bij het 'in oude luister' herstellen.

Om de geschiedenis van een monument afleesbaar te houden is het zeker mogelijk om aanpassingen op een eigentijdse wijze uit te voeren. Bij grootschalige ingrepen, bij voorbeeld bij een herbestemming, kan op deze wijze een nieuwe historische laag ontstaan.

8. Restauratie

Door weersinvloeden en het gebruik is fysieke schade aan monumenten niet te vermijden. Soms raken onderdelen van het monument zo beschadigd dat zij niet meer kunnen voldoen aan de functie

waarvoor zij zijn gemaakt. Om dit aan te tonen is een onafhankelijk bouwkundig onderzoeksrapport, bijvoorbeeld van de Monumentenwacht, meestal nodig. Mocht blijken dat actie nodig is, dan gaan we uit van sober en doelmatig herstel van defecte delen. Tevens is het streven dat het onderdeel na herstel wat betreft vorm, constructie, materiaalsoort en afwerking identiek is aan het bestaande.

9. Reversibiliteit

Mochten er ten behoeve van het functioneren van het monument aanpassingen nodig zijn, dan verdient het de voorkeur om deze reversibel (*omkeerbaar*) uit te voeren. Daardoor is het altijd mogelijk de oorspronkelijke toestand te herstellen. Indien aan onderdelen hogere eisen worden gesteld voor bij voorbeeld isolatie, dan heeft het de voorkeur om deze onderdelen niet zelf aan te passen, maar een oplossing te zoeken in het toevoegen van nieuwe voorzieningen, bij voorbeeld voorzetbeglazing. Dat geldt zeker voor hoogwaardige onderdelen.

10. Passende functie en programma

Het (her)gebruik van monumentale gebouwen draagt bij aan instandhouding, leesbaarheid en beleving. Leegstand in monumenten is nooit bevorderlijk. Een levensvatbare functie is dus cruciaal. Als voor het voortbestaan van een monument een nieuwe functie nodig is, dan is het zaak om er een te zoeken die past bij het monument en die in ieder geval de essentiële kwaliteit van het monument intact laat en het object niet overvraagd. Dit vanuit de gedachte: monument zoekt functie, programma volgt monument.



11.5. Schotelantennes

Een schotelantenne wordt gebruikt voor het ontvangen van signalen. Het plaatsen van een schotelantenne is een recht, gebaseerd op de vrijheid van meningsuiting. Dat recht kan slechts beperkt worden, wanneer belangen van derden onevenredig in het geding zijn. Een aspect daarbij kan zijn of door de schotelantenne de woonomgeving wordt aangetast.

Een vergunningplichtige schotelantenne voldoet aan redelijke eisen van welstand als deze tenminste voldoet aan onderstaande criteria:

- de plaatsing, vormgeving, indeling, detaillering en het materiaal- en kleurgebruik overeenkomt met een eerder vergunde schotelantenne, mits het welstandsadvies niet ouder is dan 5 jaar;
- maximaal één schotelantenne per woning.
- de schotelantenne niet zichtbaar is vanuit het openbaar gebied;
- de doorsnede schotelantenne maximaal 0,8 meter bedraagt;
- de schotelantenne in een gedekte kleur wordt uitgevoerd (*bijv. antraciet of donker grijs*)

11.6. Airco kasten

Er is een tendens om woningen te voorzien van airconditioning, waarbij de units kennelijk bij voorkeur buiten de woning (dus zichtbaar) worden aangebracht. Een airco-unit aan een voorgevel leidt vrijwel altijd tot een onacceptabele aantasting van het straatbeeld.

Een vergunningplichtige airco-unit voldoet in elk geval aan redelijke eisen van welstand als deze niet zichtbaar is vanuit het openbaar gebied.

11.7. Zonnecollectoren en-panelen

Een zonnepaneel dient voor energieopwekking en een zonnecollector voor warmte – opwekking. Deze voorzieningen worden in toenemende mate ontwikkeld en toegepast. Inmiddels is er zodanig ervaring mee opgedaan dat een zorgvuldige vormgeving en plaatsing mogelijk is. Zonnepanelen of panelen die niet zichtbaar zijn vanaf het openbare gebied hebben weinig ontsierende invloed. De situering van zonnepanelen of -collectoren wordt echter bepaald door de optimale stand van de zon. Voorkeur van de gemeente voor situering aan de achterzijde kan daarom niet van doorslaggevende aard zijn bij de beoordeling van dergelijke bouwaanvragen. Alleen in een beschermd dorpsgezicht, op monumenten of beeldbepalende panden lijkt een alternatieve situering aan minder belangrijke zijden of op tuinbergingen een voor de hand liggend alternatief. Als losse toevoeging kunnen zij echter heel storend werken.

Vergunningplichtige zonnecollectoren en -panelen voldoen aan redelijke eisen van welstand als tenminste voldaan wordt aan onderstaande criteria.

- het pand waarop de collector of het paneel wordt aangebracht zich niet bevindt in een beschermd stads- en of dorpsgezicht;
- de zonnecollector of het paneel niet zichtbaar is uit het openbaar gebied;

11.8. Dakramen in een beschermd stads- of dorpsgezicht

Dakramen in rijksbeschermd gezichten zijn vergunningsplichtig. Zij slechts acceptabel indien zij zorgvuldig zijn afgestemd op de architectuur van het gebouw en bescheiden zijn qua afmetingen. Grotere dakramen worden door de Omgevingscommissie getoetst aan de algemene welstandscriteria. Dakramen in gemeentelijke gezichten zijn onder voorwaarden vergunningvrij.

11.8.1 Voorzijde

Vergunningplichtige dakramen in het voordakvlak voldoen aan redelijke eisen van welstand als voldaan wordt aan onderstaande criteria.

- er per dakvlak niet meer dan één dakraam is of wordt aangebracht;
- het oppervlak van het dakraam niet meer bedraagt dan 1,5m² en de breedte niet meer is dan 75% van de hoogte (*staand model*);
- de onderkant van het dakraam ligt niet minder dan 0,5m en minder dan 1m boven de dakvoet;
- de zijkanten liggen meer dan 1,20m van de zijkanten van het dakvlak.

11.8.2 Achterzijde

Vergunningplichtige dakramen in het achterdakvlak voldoen aan redelijke eisen van welstand als voldaan wordt aan onderstaande criteria.

- de onderkant van het dakraam ligt niet minder dan 0,5 m boven de dakvoet;
- de bovenkant van het dakraam ligt ten minste 0,5 m onder de daknok;
- de zijkanten van het dakraam liggen meer dan 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak.





VERO MODA

H&M

H&M

H&M

12. SPECIFIEKE WELSTANDSREGELINGEN

In dit hoofdstuk zijn specifieke welstandsregelingen opgenomen. Deze hebben betrekking op reguliere veel voorkomende bouwwerkzaamheden in de binnenstad (*waaronder reclames en terrassen*) en op specifieke verwijzingen naar beeldkwaliteitplannen in bestaande en nieuwe ontwikkelingsgebieden.

12.1. Welstandsbeleid binnenstad

Voor de binnenstad bestaat al langer gebiedsgericht welstandsbeleid. Dit heeft betrekking op reclame-uitingen en gevelveranderingen. Dit welstandsbeleid was voorheen vastgelegd in een convenant dat door de meeste eigenaren en/of gebruikers in het kernwinkelgebied was ondertekend. Uitgangspunten en doelstellingen zijn nadien overgenomen in het welstandsbeleid. De criteria hebben voornamelijk betrekking op reguliere veel voorkomende bouwwerkzaamheden.

In het algemeen geldt dat uitgangspunten en doelstellingen zoals die geformuleerd zijn -of nog worden in de verdere uitwerking- voor **'de binnenstad van de 21^e eeuw'** in acht dienen te worden genomen (zie ook 10.2.9, knoop 1).

12.1.1. Gevelreclame

Het streven is reclame ondergeschikt te maken aan een authentiek en kwalitatief hoogwaardig stadsbeeld. Met het oog op reclamevervuiling die ontstaat door het op elkaar stapelen van reclame-uitingen die elkaar proberen te overschreeuwen, dient terughoudendheid het uitgangspunt te zijn. Er wordt een evenwicht tussen de identiteit van de binnenstad en commercieel noodzakelijke uitingen nagestreefd. Het stadsbeeld, dat bepaald wordt door het karakter van de individuele gevels, wordt verstoord door reclame-uitingen haaks op de gevel. Er wordt daarom naar gestreefd de gevels vrij te maken en te houden van haakse reclameobjecten. Reclame-uitingen kunnen slechts als noodzakelijk worden beschouwd als ze een rechtstreekse relatie hebben met het gebruik of de gebruiker van het gebouw. Voor wat betreft de toepassing van verlichte reclame bestaat een sterke voorkeur voor naar achteren uitstralende doosletters (*silhouetwerking*). Samenvattend is het doel de reclame binnen en op de cityring te minimaliseren tot de voor de verschillende panden noodzakelijke uitingen (*in verhouding tot de gevel waarop de reclame wordt aangebracht*). Ten aanzien van deze uitingen is het streven een optimale inpassing in de architectuur van de individuele gevels te realiseren.



Welstandscriteria

Voor reclame op en aan gevels worden de volgende criteria gehanteerd.

- Algemeen: Reclame aan een gebouw moet ondergeschikt zijn aan het gebouw en dient op de sfeer, kleur, schaal en architectuur van het pand te worden afgestemd en zo mogelijk in de architectuur te worden geïntegreerd. Standaardreclames en reclames in huisstijl kunnen daarom niet zonder meer worden toegestaan. Indien dat noodzakelijk is ter wille van het voldoen aan dit algemene en belangrijkste criterium, kan van de volgende criteria worden afgeweken.
- Per winkel- of bedrijfspand is op de begane grond één reclame-uiting toegestaan. De verdiepingen dienen vrij te blijven van reclame. De reclame dient op of evenwijdig aan het gevelvlak en dus niet haaks op de gevel worden geplaatst.
- Op hoekpanden kan één reclameobject per zijde worden toegestaan.
- De reclame-uiting mag niet meer dan de helft van de gevel bestrijken en niet hoger zijn dan 50cm.
- Als in de bestaande (*historische*) architectuur reeds specifieke reclamemogelijkheden voorhanden zijn, zoals koofborden of reclamevelden, dan zijn dat de aangewezen plaatsen.
- Losse letters, al dan niet verlicht, verdienen de voorkeur boven lichtbakken.
- Reclame moet een directe relatie hebben met het gebruik van het pand. Het inwendig afplakken van ramen, al dan niet in de vorm van reclame, is slechts toegestaan tot een maximum van 30% van het raamoppervlak.
- Reclame-uitingen op een luifel zijn slechts toegestaan indien die luifel deel uitmaakt van de oorspronkelijke architectuur van een pand of anderszins voldoet aan de architectuurcriteria

Hardheidsclausule

Om maatwerk mogelijk te maken kan van het criterium genoemd onder paragraaf 12.1.1 onder punt 2 worden afgeweken. Een tweede reclame (waaronder een vlag) is denkbaar mits er sprake is van een passend totaalbeeld en mits er keuzes worden gemaakt. Dus als bijvoorbeeld de toegestane breedte/hoogte niet volledig worden benut, ontstaat er ruimte voor een tweede signing. In het kernwinkelgebied wordt in beginsel vastgehouden aan het bestaande beleid om geen haakse reclames toe te staan. Tenzij er sprake is van een collectieve (en collectief ontworpen) aanpak in bijvoorbeeld de nieuwe winkelgebieden. Of tenzij de architectuur van een gebouw hiervoor juist aanleiding geeft (bijvoorbeeld bij een rijke ornamentiek in de gevel waarbij een vlakke gevelreclame verstorend werkt).

In het dwaalgebied kunnen haakse reclames 'worden overwogen' zodra er sprake is van een zekere noodzaak vanwege een beperkte zichtbaarheid. Aandachtspunt is dat het 'stapeffect' van een reeks haakse borden wordt voorkomen. Doordat in het dwaalgebied niet ieder pand een commerciële functie heeft is het risico op een stapeling kleiner dan bijvoorbeeld in de Heuvelstraat. De Nieuwlandstraat is in dit verband wel kwetsbaar gelet op de historische kwaliteit en uitstraling. Hoogwaardige en bescheiden haakse uitingen zijn via deze 'hardheidsclausule' mogelijk. De afweging is dan altijd of er een kwalitatief hoogwaardig totaalbeeld ontstaat.

12.1.2. Architectuur, kleurstelling panden, luifels

Om tot een hoogwaardige uitstraling van het binnenstadsgebied te komen worden er bijzondere kwaliteitseisen gesteld aan de panden. De bebouwing van de Tilburgse binnenstad bestaat voor het merendeel uit individuele, onderling verschillende gebouwen van bescheiden breedte. Er wordt naar gestreefd dit beeld te behouden en te versterken. Het doel is de afzonderlijke gevels als architectonische eenheden tot uiting te brengen. De boven- en benedenverdieping worden beschouwd als architectonische eenheden. De architectuur van de afzonderlijke gebouwen dient herkenbaar te zijn, ook al zijn de buurpanden economisch bij elkaar getrokken. Samenvattend is het doel de individuele gevels als architectonische eenheden tot uiting te brengen.

Welstandscriteria

Het algemene en belangrijkste criterium luidt:

De beneden- en bovenverdiepingen moeten een architectonische eenheid vormen. Het uitgangspunt daarbij zal dikwijls de nog oorspronkelijke gevel van de verdieping zijn. Het is echter beslist niet uitgesloten dat binnen de algemene criteria gevels geheel worden vernieuwd in een eigentijdse vormgeving en met moderne materialen. Dit geldt niet voor beschermde monumenten. Indien dat noodzakelijk is ter wille van het voldoen aan dit algemene criterium kan van de volgende, meer gedetailleerde regels worden afgeweken.

Indeling van de gevels.

De geleding van de gevel van de begane grond en die van de verdiepingen moeten op elkaar zijn afgestemd. Bij bestaande gebouwen betekent dit dikwijls dat het metselwerk aan weerszijden van de ramen op de verdieping het beste in dezelfde breedte naar beneden kan worden doorgetrokken.

In de indeling van de voorgevel (bijvoorbeeld in de hoogte van de winkelpui) moet de oorspronkelijke verdiepingshoogte van een gebouw herkenbaar worden gemaakt. Meestal is dat veel hoger dan tegenwoordig gebruikelijk is en ook hoger dan de luifelhoogten uit de jaren 70 en 80.

Materialen en kleuren.

De gevels van de begane grond en de verdiepingen moeten zoveel mogelijk worden uitgevoerd in hetzelfde materiaal en dezelfde kleur. Oorspronkelijke kleuren en materialen voorzover die vaak op de verdieping nog aanwezig zijn hebben de voorkeur, tenzij ook de gehele verdiepingsgevel samen met de begane grond ingrijpend wordt gewijzigd.

Het betimmeren of anderszins bekleden van gevels met plaatmaterialen is ongewenst.

Het kleurgebruik moet terughoudend zijn; geen schreeuwende kleuren.

Luifels.

Luifels zijn over het algemeen ongewenst omdat ze een scheiding aanbrengen tussen begane grond en verdiepingen. Luifels die behoren tot of passen bij de architectuur van het pand mogen niet dieper zijn dan 25cm en mogen niet de gehele gevelbreedte bestrijken. Door ruimte te laten tussen de luifel en de hoek van het pand blijven luifel en panden los van elkaar. Er zijn slechts uitzonderingen mogelijk voor luifels die van oorsprong tot een pand behoren.

12.1.3. Zonneschermen, vanen, vlaggen, vlaggenmasten en vlaggenstokken

Omdat elementen die aan de gevel van een gebouw of bij een gebouw worden toegevoegd (*zoals zonneschermen, vlaggen, klokken, verlichtingsarmaturen e.d. voorwerpen*) het gewenste straatbeeld kunnen verstoren is het streven er op gericht de gevels en erven vrij te houden van toegevoegde vergunningplichtige objecten.

Welstandscriteria

Vergunningplichtige zonneschermen zijn slechts toelaatbaar voorzover ze beweegbaar zijn en dus niet voortdurend een uitstekend gevelement vormen. Zonneschermen mogen op geen enkel moment lager zijn dan 220cm en mogen niet hoger dan de verdiepingshoogte van het gebouw zijn aangebracht. De vormgeving van zonneschermen moet worden ingepast in de architectuur van het gebouw en de kleuren moet worden afgestemd op die van het gebouw.

12.1.4. Rolluiken

De aanwezigheid van gesloten rolluiken als beveiligingsafsluiting van winkelpanden doet afbreuk aan de architectonische kwaliteiten van zowel het betreffende pand als de omgeving. Daarnaast heeft het een negatieve invloed op de sfeer van de openbare ruimte tijdens de avonduren. Tenslotte werken rolluiken ontsierende graffiti in de hand. Het doel is daarom het weren van rolluiken in het algemeen en van gesloten rolluiken aan de buitenzijde in het bijzonder.

Welstandscriteria.

Gesloten (*niet transparante*) rolluiken zijn niet toegestaan. Rolluiken of rolhekken moeten worden geïntegreerd in de architectuur van het gebouw, bij voorkeur door montage aan de binnenzijde, achter het etalageraam. Rolluiken of rolhekken moeten ten minste 70% doorzichtig zijn.

12.1.5. Terrassen

Terrassen verhogen de sfeer en de gezelligheid in de binnenstad en op belangrijke plekken in de stad waar mensen samenkomen. De Tilburgse horeca verbindt mensen met mensen en mensen met plekken. Ontmoetingen staan centraal. Met de juiste aanpak hebben terrassen een belangrijke toegevoegde waarde voor het verblijf in onze stad. Met een hoogwaardige uitstraling wordt de aantrekkingskracht van de binnenstad en de andere belangrijke plekken vergroot. Dat is goed voor het vestigingsklimaat en de identiteit van Tilburg. Het comfort van de bezoekers van zowel de Tilburgse horeca als bezoekers van de stad staat in een hoog vaandel.



In het nu volgende worden de hoofduitgangspunten weergegeven. Voor het overige wordt verwezen naar het terrassenbeleid (*nog vast te stellen*).

Hoofduitgangspunten

- Terrassen zijn te gast in de openbare ruimte. Terrassen zijn open, aantrekkelijk, uitnodigend en toegankelijk.
- Een terras is een buitenruimte. Gevels blijven in het zicht. Voorzieningen om het comfort te verhogen zijn toegestaan, mits ondergeschikt. Er mogen geen 'buitenkamers' (*hokjes*) ontstaan. Continuïteit in het straatbeeld is het uitgangspunt.
- Alle objecten op het terras moeten zoveel mogelijk worden gezien als straatmeubilair. Grotere bouwwerken en gebouwen zijn in beginsel ongewenst. Dit betekent dat de constructies licht, ondergeschikt en gemakkelijk verplaatsbaar zijn. De ingrepen in de grond van de gemeente zijn daarmee beperkt en eenvoudig omkeerbaar.
- Het meubilair en andere objecten op het terras moeten van een goede kwaliteit zijn en moeten voldoen aan de wettelijke en gemeentelijke veiligheidseisen. Schoon, heel, veilig en zo veel mogelijk passend bij het gebouw en in de omgeving.
- Maatwerk op basis van de hoofduitgangspunten en een specifieke ruimtelijke situatie is bespreekbaar (*zie ontheffingsregel in terrassenbeleid*).
- De veiligheid van bezoekers van het etablissement is te allen tijde gewaarborgd.



12.2. Bestaande ontwikkelingsgebieden

Voor een aantal plekken, waar de gemeente een bijzondere ruimtelijke kwaliteit nastreeft, zijn, sinds de vaststelling van de welstandsnota in 2004, beeldkwaliteitplannen vastgesteld door de raad. Beeldkwaliteitplannen die voor het welstandsaspect zijn opgezet als aanvullingen c.q. wijzigingen van de welstandsnota. Het voert echter te ver om in de welstandsnota de welstandsaspecten van alle beeldkwaliteitplannen inhoudelijk op te nemen. De plannen worden in het kort beschreven en in beeld gebracht in kaartbijlage 1.

Op www.tilburg.nl is de link naar de betreffende beeldkwaliteitplannen toegevoegd aan de pagina die betrekking heeft op welstand. Weliswaar gaat het niet altijd eenduidig om formuleringen in welstandstermen en kunnen de uitgangspunten dan ook zeker niet worden gezien als zuivere welstandscriteria. Niettemin vormen zij per plangebied een toetsingskader voor welstand en kan vermelding in de welstandsnota niet achterwege blijven.

Voor de voor deze gebieden toepasselijke welstandscriteria geldt in hoofdlijnen het volgende: Naast de algemene welstandscriteria vormen de specifieke uitgangspunten zoals die zijn vastgesteld in het beeldkwaliteitplan mede toetsingscriterium voor de welstandsbeoordeling. Volledigheidshalve wordt verwezen naar de betreffende vastgestelde documenten.

12.2.1. Structuurplan Spoorzone

In maart 2005 heeft de gemeenteraad het Structuurplan Spoorzone vastgesteld. Het structuurplan stelt dat de Spoorzone een nieuw stedelijk stadsdeel kan worden met een hoogwaardige uitstraling. De Spoorzone wordt gezien als uitbreiding van de huidige binnenstad. Bij de vaststelling van het Structuurplan heeft de raad aangegeven dat openbaar groen een substantiële plek en functie moet krijgen in de Spoorzone. Het gebied valt onder het hoogste toetsingsniveau (*welstandsniveau 1*). Deelontwikkelingen komen met afzonderlijke planologische regimes en beeldkwaliteitsregie tot stand. In het Masterplan Spoorzone is deelgebied **‘De Werkplaats’** verder uitgewerkt.

12.2.2. Piushaven

Piushaven is een omvangrijk gebied, grenzend aan het centrum van Tilburg, met als kloppend hart de haven. Onder het motto **‘Piushaven, levend podium van Tilburg’** wordt het gebied ontwikkeld van een voormalige industriële haven, tot een levendig centrumstedelijk woonmilieu aan het water. Ter vervanging van een eerder opgesteld Regiedocument is op 7 april 2008 door de gemeenteraad de stedenbouwkundige visie Piushaven vastgesteld. De visie wordt elke twee jaar verfijnd en bijgesteld. In 2015 is de stedenbouwkundige visie geactualiseerd. Het thema van de actualisatie 2015 is Verankeren en Balans houden. Het gebied valt onder het hoogste toetsingsniveau (*welstandsniveau 1*). Deelontwikkelingen komen met afzonderlijke planologische regimes en beeldkwaliteitsregie tot stand.

12.2.3. Groeseind Hoefstraat Pastorieklamp

De herstructurering van Groeseind Hoefstraat is de grootste in de Tilburgse geschiedenis. Negen architecten ontwerpen de nieuwe woningen. Juist die diversiteit geeft de nieuwe wijk de uitstraling van een levendige en gevarieerde woonwijk. Het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan zijn op 25 augustus 2008 vastgesteld door de gemeenteraad. In 2014 is het stedenbouwkundige plan voor Rosmolen geactualiseerd en geoptimaliseerd.

12.2.4. T58

Uitstraling is voor veel ondernemingen een belangrijk **‘selling point’**. Op T58 is er voor gekozen te werken in een omgeving waar rust, ruimte, groen en esthetiek een rol spelen. Dat bepaalt ook de waarde van het vastgoed. Voor Tradepark 58 is hoog ingezet. De ontwerpen van de bebouwing moeten voldoen aan het beeldkwaliteitplan. Hierin zijn onder andere richtlijnen opgenomen voor de situering van gebouwen en ten aanzien van kleur- en materiaalgebruik. Deze richtlijnen leveren een belangrijke bijdrage aan het gewenste kwaliteitsbeeld. Het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan zijn op 12 december 2005 vastgesteld door de gemeenteraad.

12.2.5. De Wijk - Koolhoven-West

Voor de bebouwing is gekozen voor het thema **“30-er jaren”**. Dit thema is voor verschillende deelgebieden (*middengebied / randen*) ook weer in verschillende “subthema’s” uitgewerkt. Om een goede (*stedenbouwkundige*) samenhang en een zorgvuldige (*architectonische*) detaillering te verzekeren, is een relatief uitgebreid pakket architectonische randvoorwaarden opgesteld. Op 25 april 2005 is het beeldkwaliteitplan vastgesteld door de raad. Voor het wijzigen van bestaande bebouwing (*bv. dakkapellen*) is het beeldkwaliteitplan nog steeds van kracht.





12.3. nieuwe ontwikkelingsgebieden

Voor zover beeldkwaliteitplannen (of gelijkwaardige instrumenten) welstandsuitgangspunten en –criteria bevatten worden deze door de raad vastgesteld als aanvullingen op de welstandsnota. Dit wordt zo veel mogelijk gelijktijdig met de vaststelling van de stedenbouwkundige plannen gedaan.

Voor zover nu valt te overzien gaat het om de volgende projecten en plannen. Deze worden in het kort beschreven en in beeld gebracht in kaartbijlage 1.

Via www.tilburg.nl zijn de beeldkwaliteitplannen te achterhalen.

12.3.1. De Overhoeken

Voor de ontwikkeling van de Overhoeken in Berkel-Enschot is een stedenbouwkundige visie ontwikkeld. In het stedenbouwkundig plan is het plan opgedeeld in verschillende delen.

Enschotsebaan

In het beeldkwaliteitplan Enschtsebaan wordt, gelet op het beoogde dorpse woonmilieu, een grote variatie en individualiteit in architectuur nagestreefd. Daarnaast moet er rekening mee worden gehouden dat bij een aanzienlijk deel van de woningen sprake is van particulier opdrachtgeverschap, collectief opdrachtgeverschap of mede opdrachtgeverschap. Het is uitgangspunt dat individuele wensen zoveel mogelijk ruimte kunnen krijgen. Het beeldkwaliteitplan is op 19 juli 2010 door de raad vastgesteld. Momenteel wordt gewerkt aan een herziening van dit plan.

Koningsoord

De overhoek Koningsoord in Berkel-Enschot krijgt in de komende jaren een compleet nieuwe bestemming.

Rond de monumentale kloostergebouwen en binnen de oorspronkelijke contouren van het terrein komt een nieuw multifunctioneel en levendig dorpshart. Er is ruimte voor winkels, diverse soorten woningen, sport en recreatie. Wat betreft architectuur en uitstraling is het de nadrukkelijke wens van de gemeente dat het nieuwe centrum een dorpse sfeer en een gevarieerd gevelbeeld krijgt. Voor de woningbouw wordt gezocht naar een gevarieerde en dorpse uitstraling met eigentijdse accenten. Het beeldkwaliteitplan is op 21 juni 2010 door de raad vastgesteld. Het gebied valt onder het hoogste toetsingsniveau (welstandsniveau 1).

De Hoge Hoek

Ook in De Hoge Hoek is het realiseren van een plan met een dorps karakter uitgangspunt geweest. Het beeldkwaliteitplan is op 11 april 2011 door de raad vastgesteld.

12.3.2. Den Bogerd in Udenhout

Aan de noordzijde van Udenhout (aan de Mortel) komt een nieuwe wijk: Den Bogerd. Den Bogerd is een ruime en groene wijk die aansluit bij het dorpse karakter van Udenhout. Het plan is verdeeld naar drie thema's: 'De Bomen' met relatief grote kavels, 'De Singels' met gemengde woonbebouwing, en 'De Lanen' die bestaan uit rijen bomen en bijpassende woningen zoals aan de hoofdwegen van dorpen. De bebouwing wordt hier zeer gevarieerd. De plannen voor Den Bogerd zijn gemaakt met het landschap als uitgangspunt. Het beeldkwaliteitplan is op 17 februari 2014 vastgesteld.

12.3.3. Kwaliteitsplan Koolhoven Buiten (De Wijk)

Zoals hiervoor aangegeven is er een kwaliteitsplan voor Koolhoven Buiten opgesteld. Dit kwaliteitsplan legt het stedenbouwkundig concept van Koolhoven Buiten vast. Het beschrijft bovendien de beoogde sfeer en kwaliteit

van de openbare ruimte. Als derde geeft het richtlijnen voor de architectonische uitwerking in Koolhoven-Buiten. Het kwaliteitsplan bevat een conceptkaart, een proefverkaveling, themakaarten openbare ruimte, inrichtingsprincipes voor de openbare ruimte, architectonische uitgangspunten en kavelpaspoorten voor bouwplannen. Het kwaliteitsplan is op 3 december 2012 vastgesteld (momenteel wordt gewerkt aan een herziening van dit plan).

De ontwikkeling van de stad houdt hiermee niet op. Ook in een verdere toekomst zullen plannen en projecten worden voorbereid, waarbij de doorvertaling van de stedenbouwkundige kwaliteit naar die van de bouwplannen wordt verwezenlijkt middels het formuleren van welstandscriteria en ontwerpuitgangspunten in beeldkwaliteitplannen of gelijkwaardige documenten.





13. VEEL VOORKOMENDE CATEGORIEËN BOUWWERKEN

Om bij planmatige bebouwing een zekere architectonische samenhang te bewerkstelligen zijn criteria opgesteld voor dakopbouwen, het optrekken van gevels en het toevoegen van een volwaardige verdieping op een (*gedeelte van een*) gebouw.

Ook zijn er criteria opgesteld voor reclames en luchtbehandelingskasten. Als het bestemmingsplan geen bezwaar oplevert wordt het bouwplan in beginsel ambtelijk getoetst aan de criteria en richtlijnen zoals die zijn opgenomen in de hoofdstuk 13.

Met de objectgerichte criteria wordt beoogd een handreiking of leidraad te bieden voor de ontwerpogaven. De algemene en gebiedsgerichte criteria blijven daarnaast onverkort van kracht. Ook is het van belang vooraf te onderzoeken wat de bouw mogelijkheden zijn op grond van het bestemmingsplan.

13.1. Aan- en uitbouwen woningen en andere gebouwen

Voor meerlaagse uitbreidingen in de grens met het publieke domein of met een gevel die gericht is naar het openbare gebied gelden de volgende richtlijnen. Let wel: Bij specifieke bouwvormen kunnen op grond van de algemene criteria extra eisen worden gesteld.

Een uitbreiding in twee bouwlagen van een gebouw met een **naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijde** voldoet in het algemeen aan redelijke eisen van welstand indien:

- de uitbouw niet hoger is dan de bovenkant goot of de dakrand van het hoofdgebouw en plat is afgedekt;
- bij voldoende goothoogte van het hoofdgebouw de goot wordt gehandhaafd boven de uitbouw;
- er een 'overgangselement' wordt toegepast in de vorm van een verticale raamstrook (paneel, houtvulling o.i.d), terugliggende gemetselde spiegel, of metselwerk in een andere kleur;
- metselwerk wordt toegepast, de steensoort en- kleur gelijk is aan die van het bestaande hoofdgebouw;
- houten delen of stucwerk worden toegepast deze een gedekte neutrale kleur hebben;
- de gevelgeleding is afgestemd op de gevelgeleding van het hoofdgebouw;
- de indeling en profielen van kozijnen afgestemd is op die van de gevelramen en kozijnen van het hoofdgebouw;
- de omvang en type detailleringen afgestemd is op die van het hoofdgebouw;
- in erfafscheidingen gemetselde muren worden toegepast.

13.2. Dakopbouwen

De uitgangspunten voor dakopbouwen zijn de volgende. Dakopbouwen aan de achterzijde moeten worden aangezet op een (*verticaal gemeten*) hoogte van tenminste 50cm boven de goot, moeten rechthoekig van vorm zijn en plat worden afgedekt. M.a.w. andere dan horizontale of verticale vlakken zijn ongewenst. De overgang in hoogte tussen de bestaande nok en het dak van de opbouw moet worden gemaakt door middel van een verticaal vlak dat zich (*vanaf de voorzijde gezien*) direct achter de nok bevindt. Het is van belang dat de nok en daarmee de noklijn gezien vanaf de voorzijde, wordt gehandhaafd. De breedte kan bij tussenwoningen de volledige woningbreedte bestrijken. Als niet de volle breedte wordt benut moet er, naar analogie van dakkapellen aan de achterzijde, een minimale afstand tot de belendingen van 50cm in acht worden genomen. Bij eindwoningen moet de opbouw tenminste 50cm terugliggen van de kopgevel teneinde het oorspronkelijk hoofdprofiel van de woning herkenbaar te houden.

Dakopbouwen aan (*uitsluitend*) de voorzijde zijn over het algemeen, zeker bij projectmatig tot stand gekomen bebouwing, ongewenst, omdat daardoor de eenheid van een blok ontoelaatbaar wordt verstoord.

Dakopbouwen over de nok heen, dus zowel aan voor- als achterzijde, zijn in principe aanvaardbaar als ze worden voorzien van een zadeldak met dakvlakken evenwijdig aan het hoofddak. Het bestaande dak wordt dan als het ware voor een deel evenwijdig opgetild. Het is van belang dat de raamstrook zo laag mogelijk, maar ook op niet minder dan 50cm boven de goot wordt aangezet en dat die raamstrook zo smal mogelijk is. In het belang van het straatbeeld en het karakter van het met een kap afgedekte blok blijft er aldus in recht aanzicht zoveel mogelijk dakvlak gespaard.

De breedte van een zo'n opbouw kan de volle breedte bestrijken.



Als niet de volle breedte wordt benut moet er, naar analogie van dakkapellen aan de voorzijde, een minimale afstand tot de belendingen en/of de kopgevel van 120cm in acht worden genomen. Het nieuwe symmetrische kopgevelprofiel dat ontstaat bij een opbouw over de volle breedte bij een eindwoning kan in principe acceptabel zijn.

13.3 Geveloptrekkingen

Van een geveloptrekking is sprake als bij een met een zadeldak afgedekt gebouw de voor- en/of achtergevel wordt opgetrokken zodanig dat (*gedeeltelijk*) een extra rechte bouwlaag ontstaat (*e.e.a. afhankelijk van het bestemmingsplan*).

De uitgangspunten voor geveloptrekkingen zijn de volgende. Een geveloptrekking aan de achterzijde is acceptabel als deze over de volle woningbreedte wordt uitgevoerd en plat wordt afgedekt en mits een goede overgang wordt gemaakt op de bestaande nok.

Dat kan op drie manieren:

- Het platte dak reikt tot direct onder de nok; de nok blijft gehandhaafd (*in dit geval is het bouwplan meestal welstandsvrij zodra het geen hoekwoning betreft, zie 8.5*).
- Het platte dak reikt tot boven de nok. De overgang in hoogte wordt gemaakt d.m.v. een verticaal vlak direct achter de nok; de nok blijft gehandhaafd. De hoogtesprong dient zo beperkt mogelijk gehouden te worden (*bij voorkeur max. 60 cm tenzij aangetoond wordt dat om (gebruiks)technische redenen meer hoogte wordt vereist*). Het zichtbare verticale vlak dient in een donkere kleurstelling te worden uitgevoerd en indien mogelijk te worden voorzien van een horizontale raamstrook (*dit laatste is niet vereist*).

Een geveloptrekking aan de voorzijde kan acceptabel zijn bij gebouwen die deel uitmaken van gevarieerde lintbebouwing (*mits zorgvuldig vormgegeven*) en **niet als incident op een woning die deel uitmaakt van een ensemble**. Als uitgangspunt geldt dat de optrekking de volle pandbreedte moet beslaan, dat een eventuele noklijn duidelijk wordt doorbroken om de individualiteit te benadrukken en dat in gevelindeling en/of materiaaltoepassing aansluiting wordt gezocht bij de belendende goothoogte(n). Bij architectonisch waardevolle gevels wordt aangeraden uitbreidingsmogelijkheden aan de achterzijde te onderzoeken (zie 'schilbenadering' artikel 8.5).

Een 'dubbele' geveloptrekking aan voor- en achterzijde, ofwel het vervangen van een kap door een rechte bouwlaag kan acceptabel zijn bij gebouwen die deel uitmaken van gevarieerde lintbebouwing en **niet als incident op een woning die deel uitmaakt van een ensemble**. Bovendien is zo'n dubbele geveloptrekking in principe acceptabel bij een eindwoning op een stedenbouwkundig markant punt zoals op de hoek van een straat of t.p.v. een verspringing in de rooilijn. Voor dubbele geveloptrekkingen gelden dezelfde uitgangspunten als voor geveloptrekkingen aan de voorzijde.

Het vervangen van een zadeldak door een bouwlaag in een quasi-kapvorm (*grotendeels plat met een steil voor- en/of achterschild*) disharmonieert meestal met de belendende kapvormen en dakhellingen en is om die reden meestal ongewenst.

13.4 Een extra bouwlaag

Bij plat afgedekte woningen (*in meestal twee bouwlagen*) zoals die de laatste decennia vooral in de uitbreidingsgebieden in groten getale zijn gebouwd, bestaat frequent de behoefte aan het toevoegen van een (*meestal derde*) bouwlaag.

Als het bestemmingsplan hiervoor bouwmogelijkheden biedt dan gelden voor de welstandstoets de volgende uitgangspunten:

- Het sterk horizontale karakter van een bouwblok moet gerespecteerd worden en herkenbaar blijven.
- Daartoe moet aan de voorzijde de toegevoegde bouwlaag tenminste 100cm teruggeplaatst worden ten opzichte van de voorgevel.
- Aan de achterzijde mag de opbouw in het achtergevelvlak geplaatst worden.
- De opbouw moet zich in materiaalgebruik en/of gevelindeling duidelijk onderscheiden van het oorspronkelijk hoofdgebouw (bijvoorbeeld een overwegend uit puin samengestelde opbouw op een overwegend in metselwerk uitgevoerde onderbouw).
- De opbouw moet zodanig worden ontworpen dat deze 'at random' individueel of in clusters toepasbaar is op elke plaats op een blok.
- De koppen van zijwanden moeten zodanig worden gedetailleerd dat het rechtstreeks daar op aansluiten van een identieke opbouw mogelijk is, tenzij een afstand van tenminste 100cm tot de belending in acht wordt genomen.
- De eerste uitbreiding(en) in een stedenbouwkundig ensemble waarvoor vergunning wordt verleend is (zijn) maatgevend voor de volgende. Bij volgende uitbreidingen op hetzelfde blok moeten deze (nagenoeg) identiek zijn aan de eerste.

13.5 Reclame

Er moet m.b.t. reclameobjecten onderscheid gemaakt worden tussen:

- Reclame voor producten of bedrijven die geen relatie hebben met de plaats van het reclameobject zoals billboards, MUPI's, abri's en reclame aan lichtmasten. Korthedshalve wordt die hierna 'losse reclame' genoemd.
- Reclame voor producten of bedrijven die zijn aangebracht op, aan of bij het gebouw waar het betreffende bedrijf is gevestigd of het betreffende product wordt verhandeld. Korthedshalve: 'objectgebonden reclame'.

13.5.1 Losse reclame

De in Tilburg bestaande reclame op billboards, MUPI's, abri's en aan lichtmasten is in de loop der tijd projectgewijs tot stand gekomen in overleg met de gemeente en met de gemeente als privaatrechtelijk betrokkene. Bij deze objecten is steeds niet zozeer de reclame op zich maar de 'drager' als bouwwerk onderwerp van beoordeling geweest en zorgvuldig ingepast in de openbare ruimte. Zodra uitbreiding wordt gegeven aan het aantal reclameobjecten van deze soort wordt geadviseerd in een vroegtijdig stadium met de afdeling Ruimte van de gemeente van gedachten te wisselen (landschap, stedenbouw, welstand). Ook kan de commissie vroegtijdig worden geraadpleegd.

Afzonderlijke particuliere reclameborden e.d. die geen directe relatie hebben met de locatie (bijvoorbeeld reclameborden langs invalswegen met merkclame of met reclame voor en/of verwijzing naar elders in de stad gevestigde bedrijven) zijn in het algemeen ongewenst omdat ze het stads- of landschapsbeeld ernstig verstoren.

13.5.2 Objectgebonden reclame

Algemeen.

Objectgebonden reclame-uitingen zijn slechts toelaatbaar voorzover ze ook daadwerkelijk objectgebonden zijn, dat wil zeggen dat uitsluitend reclame gemaakt mag worden voor het ter plaatse gevestigde bedrijf of voor de producten die ter plaatse worden vervaardigd, bewerkt of verhandeld. Op grond van de algemene welstandscriteria zal een reclameobject bij voorkeur moeten worden ingepast in, maar in elk geval moeten worden afgestemd op de architectuur van het gebouw en op de omgeving.

Naamsaanduidingen

Eén onverlicht naambord per gebouw, al dan niet met vermelding van een beroep of bedrijf is welstandsvrij indien:

- het bord op de gevel is bevestigd (*maximaal 10cm vóór het gevelvlak*) met de bovenzijde op geen grotere hoogte dan 200cm,
- of het bord vrijstaand op het voorerf is geplaatst met de bovenzijde op geen grotere hoogte dan 100cm,
- en de oppervlakte niet groter is dan 0,5m²,
- en de horizontale en verticale maat elk niet groter zijn dan 100cm.

Behalve aan de gebruikelijke naambordjes bij woningen kan hierbij o.a. gedacht worden aan beroepen aan huis, kantoren in voormalige woonhuizen en kleine bedrijven.

Woongebieden.

In woongebieden met uitsluitend een woonbestemming zal slechts behoefte zijn aan **'reclame'** voor beroepsuitoefening aan huis. Dergelijke reclame-uitingen zullen zich moeten beperken tot de bovenomschreven welstandsvrije naamborden. Grotere reclameobjecten passen niet in een woonomgeving.

Verspreide winkels en bedrijven.

Verspreide winkels en bedrijven in woongebieden voegen zich in hun verschijningsvorm meestal naar het woonkarakter van de omgeving. Reclame-uitingen passen eigenlijk niet in een woonomgeving en zijn daarom slechts toelaatbaar als ze zich met een bescheiden omvang en terughoudend karakter eveneens voegen naar het woonkarakter van de omgeving. Uitgangspunt is dat er niet meer dan één reclameobject per pand mag worden aangebracht, dat het reclameobject niet breder is dan de halve gevelbreedte en niet hoger dan 50cm en dat met de keuze van plaats en afmetingen het gevelbeeld moet worden gerespecteerd.

Winkels en bedrijven in gemengde bebouwing.

Bij winkels en bedrijven in gemengde bebouwing moet o.a. worden gedacht aan de 'linten' zoals bijvoorbeeld de Besterdring. Doelstelling is om in deze gebieden de reclame ondergeschikt te laten zijn aan het straatbeeld. Uitgangspunten voor het realiseren van deze doelstelling zijn:

- Reclames niet hoger aangebracht dan de hoogte van de verdiepingvloer van het gebouw en in elk geval niet boven de dakrand of goothoogte.
- Niet meer dan één reclameobject per pand.
- Reclame uitsluitend in of op het gevelvlak.
- Reclame haaks op de gevel is slechts toelaatbaar als gegeven de situatie reclame op de gevel onvoldoende zichtbaar is (*dus niet in aan rechte straatwanden*).
- Aanleidingen in de gevelindeling voor de plaats van de reclame moeten worden benut.
- Reclameborden of –lichtbakken niet hoger dan 50cm.
- Voorkeur voor losse letters t.o.v. lichtbakken.

Gegroeide winkelconcentraties.

Voor gegroeide winkelconcentraties, zoals bijvoorbeeld de Korvelseweg, de Besterdring, de Bredaseweg, de Piusstraat etc. worden de reclameregels voor de binnenstad (*zie 12.1.1*) als uitgangspunt gehanteerd.

Projectmatig tot stand gekomen winkelcentra. Bij oorspronkelijk als winkelcentrum ontworpen winkelconcentratiegebieden (*Westermarkt, Heijhoef enz.*) wordt gestreefd naar uniformering van de hoofdafmetingen en plaatsing van reclameobjecten. Overigens gelden dezelfde criteria als bij gemengde bebouwing, met dien verstande dat haakse reclameborden of –lichtbakken, mits volgens standaardmodel, acceptabel kunnen zijn of zelfs de voorkeur kunnen verdienen.

Bedrijfsgebouwen op bedrijfsterreinen.

Bedrijfsterreinen zijn minder gevoelig voor storende reclame dan andere gebieden. Niettemin gelden hier voor reclame ook de algemene welstandscriteria en de algemene criteria voor reclameobjecten. Voorts gelden de volgende aandachtspunten.

Reclameteksten boven gebouwen, bijvoorbeeld op de dakrand zijn slechts acceptabel als de contour van het gebouw niet wordt verstoord. Dat wil zeggen dat over het algemeen lichtbakken op de dakrand niet kunnen worden toegestaan en dat teksten bestaande uit losse letters op de dakrand acceptabel kunnen zijn. Naast reclame in de vorm van de bedrijfsnaam is merkreclame voor het (*belangrijkste*) product van het bedrijf in principe acceptabel (*bijvoorbeeld: naam garagebedrijf + automerk met logo*). Een veelheid aan merkreclames voor een scala aan producten is ongewenst (*bijvoorbeeld: naam transportbedrijf + aantal merknamen en/of logo's van de vervoerde producten*), tenzij die merkreclames worden verzameld tot één samenhangend object. Uiteraard geldt het bovenstaande slechts voor zover het betreffende (*deel van het*) bedrijfsterrein niet als welstandsvrij is aangemerkt.

Kantoor-verzamelgebouwen.

Het komt vaak voor dat in één gebouw meerdere kantoren zijn gevestigd en dat de verschillende gebruikers elk afzonderlijk hun aanwezigheid aldaar uitbundig kenbaar willen maken. Er gelden dan de volgende uitgangspunten.

- De verschillende reclames worden in hun onderlinge samenhang en met het oog op hun gezamenlijke invloed op het totaalbeeld beoordeeld.
- De verschillende reclames moeten qua afmetingen en positionering op het gebouw op elkaar zijn afgestemd.
- De verzameling reclames op een gebouw mag geen grotere omvang hebben dan die welke voor één kantoorvestiging in dat gebouw acceptabel zou zijn.

13.5.3 LED schermen

De impact van LED schermen, zeker als er daarvan meerdere gaan worden toegepast heeft niet te onderschatten gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

De volgende uitgangspunten zijn van toepassing bij de toets van LED schermen:

- Het licht en de beweging van de reclame in het LED scherm mogen geen overlast geven.
- LED schermen worden in beginsel niet toegestaan bij particuliere (*individuele*) bedrijven. Precedentwerking t.o.v. andere initiatiefnemers moet absoluut worden voorkomen. Slechts bij collectieve reclame op bijzondere plekken of bij bijzondere gebouwen (of gebouwfuncties) kan een LED scherm worden toegestaan.
- LED schermen worden slechts toe te staan op strategische plekken (*bv. gekoppeld aan de regionale infrastructuur*) en niet in de reguliere woon-/werkomgeving.
- Op grond van de algemene welstandscriteria zal een LED scherm moeten worden ingepast in, maar in elk geval moeten worden afgestemd op de architectuur van het gebouw en op de omgeving.

Bijzondere, creatieve dan wel innovatieve oplossingen kunnen ter beoordeling worden voorgelegd aan de Omgevingscommissie.

13.6. Overige verlichtingsobjecten

Bij (*nieuwe*) bebouwing waarvan het oogmerk is dat vorm en/of functie ook in het donker moeten worden ondersteund, worden vaak opvallende verlichtingselementen toegevoegd. Op zichzelf een goede zaak, omdat ook 's avonds en 's nachts de levendigheid in de stad wordt versterkt. Op ontwerptekeningen is niet altijd duidelijk wat hiervan het uiteindelijke effect zal zijn. Een eventueel overdadig en overlastgevend lichteffect kan via de Algemene Plaatselijke Verordening worden bestreden. Vanuit welstandsoogpunt is het van belang, dat de lichtconstructies en –effecten de architectuur moeten ondersteunen. De situatie mag zeker niet gaan ontstaan dat het gebouw als het ware de ondersteuningsconstructie voor de lichtinstallatie gaat vormen.

13.7. Specifieke richtlijnen luchtbehandelingskasten

Nieuwe eisen aan de luchtbehandeling in grote gebouwen zorgen ervoor dat bestaande installaties worden vervangen. Waren vroeger de voorzieningen op het dak voor dergelijke installaties bescheiden van omvang, zodat ze uit het zicht konden blijven, de nieuwe voorzieningen zijn vaak verdiepinghoog en ook in oppervlakte behoorlijk van omvang, zodat ze het aanzicht van de gebouwen behoorlijk beïnvloeden.

Voor het aanbrengen van luchtbehandelingskasten gelden de volgende richtlijnen of uitgangspunten:

- installaties dienen bij voorkeur inpandig te worden gebouwd;
- daar waar inpandige realisatie van installaties technisch onmogelijk is, is plaatsing op het dak toegestaan, mits de installaties zo laag mogelijk

worden gehouden en niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar gebied;

- indien een geïntegreerde toevoeging niet mogelijk is dient de installatie zodanig gecamoufleerd te worden dat deze niet meer zichtbaar is, bijvoorbeeld met een 'dicht ogende' roosterconstructie (of anderszins) om de installatie heen;
- de bedoelde constructie dient een nieuw architectonisch element te vormen in verhouding tot de bestaande architectuur;
- de installatie zelf dient een neutrale kleurstelling te hebben, waardoor de installatie tegen de achtergrond wegvalt.





14. HANDHAVING EN BEHEER, REPRESSIEF WELSTANDSTOEZICHT

De gemeente Tilburg geeft met deze welstandsnota regels voor het welstandstoezicht en zal zich, conform het handhavingsbeleid, ook inspannen voor de naleving daarvan. Voor de beleidsuitgangspunten met betrekking tot handhaving en beheer wordt verwezen naar het handhavingsbeleid.

14.1. Toezicht op het bouwen volgens de verleende vergunning

Het toezicht uitoefenen op het bouwen volgens de verleende vergunning heeft tot doel om te controleren of de met de omgevingsvergunning beoogde kwaliteiten ook daadwerkelijk worden gerealiseerd. Als de bouwer zich strikt aan de vergunning houdt, is er niets aan de hand. Het komt echter voor dat bij de uitvoering van het werk blijkt dat uitvoering op een andere wijze dan in de vergunningtekeningen en bestek is aangegeven adequater en doeltreffender kan zijn. De bouwcontroleur van de gemeente die op gezette tijden het werk bezoekt, moet dan beoordelen of die andere uitvoering binnen de bestaande vergunning mogelijk is, dan wel of een nieuwe, wijzigingsvergunning moet worden aangevraagd. Kortom, de toezichthouder past bij zijn taakuitoefening een zekere vrijheidsmarge toe. De veranderingen kunnen ook betrekking hebben op welstandsaspecten, zoals bijvoorbeeld materiaalgebruik en detaillering.

- Bij het toezicht op uitvoering volgens de verleende omgevingsvergunning van plannen in een gebied met welstandsniveau 1 zullen kleinere

marges worden toegepast voor toelaatbare welstandsafwijkingen.

- Afwijkingen worden voorgelegd aan het secretariaat van de Omgevingscommissie, zodat reactie mogelijk is. Indien nodig wordt de Omgevingscommissie om advies gevraagd.
- Bij grootschalige bouwplannen op belangrijke locaties (*beschermde gezichten*) of bij bouwplannen bij grootschalige monumenten zal worden ingezet op de **'warme overdracht'** van het bouwplan (*de omgevingsvergunning*) naar de bouwcontroleur. Op die manier ontstaat een waarborg dat de vergunde ambities daadwerkelijk worden waargemaakt.

14.2. Toezicht op het verbod om te bouwen zonder vergunning

Van illegaal bouwen is sprake als een bouwwerk, in uitvoering of gerealiseerd, de criteria van vergunningvrije bouwwerken te buiten gaat, terwijl er geen vergunning is aangevraagd of verkregen.

Handhavend optreden tegen illegale bouwwerken welke langer dan één jaar bestaan in gebieden met welstandsniveau 1 wordt in principe overwogen indien sprake is van strijdigheid met redelijke eisen van welstand zoals uiteengezet in de vorige hoofdstukken van deze nota. Daarbij speelt een belangrijke rol, of het bouwwerk vanaf het publieke domein zichtbaar is. Handhavend optreden tegen illegale bouwwerken welke langer dan één jaar bestaan in gebieden met welstandsniveau 2 wordt in principe overwogen indien sprake is van ernstige strijdigheid met redelijke eisen van welstand zoals hierna uiteengezet. Daarbij speelt een belangrijke rol, of het bouwwerk vanaf het publieke domein zichtbaar is. Indien nodig wordt de Omgevingscommissie om advies gevraagd.

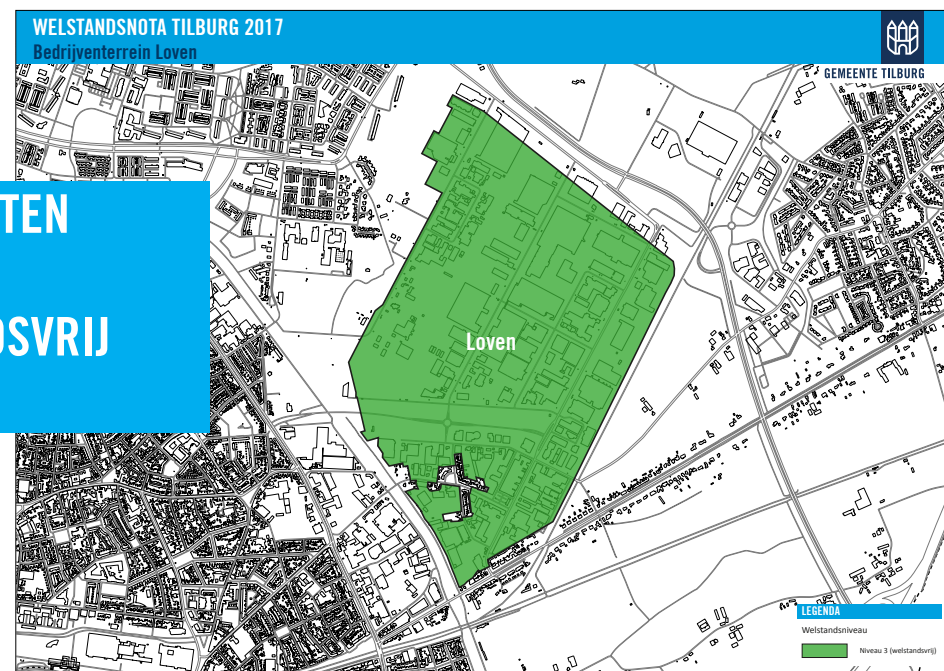
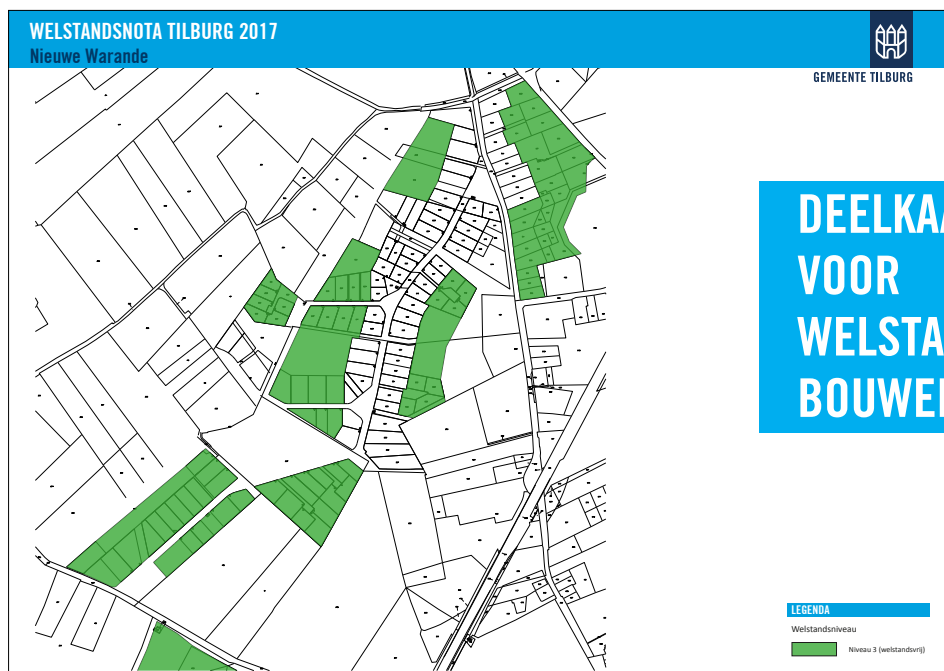
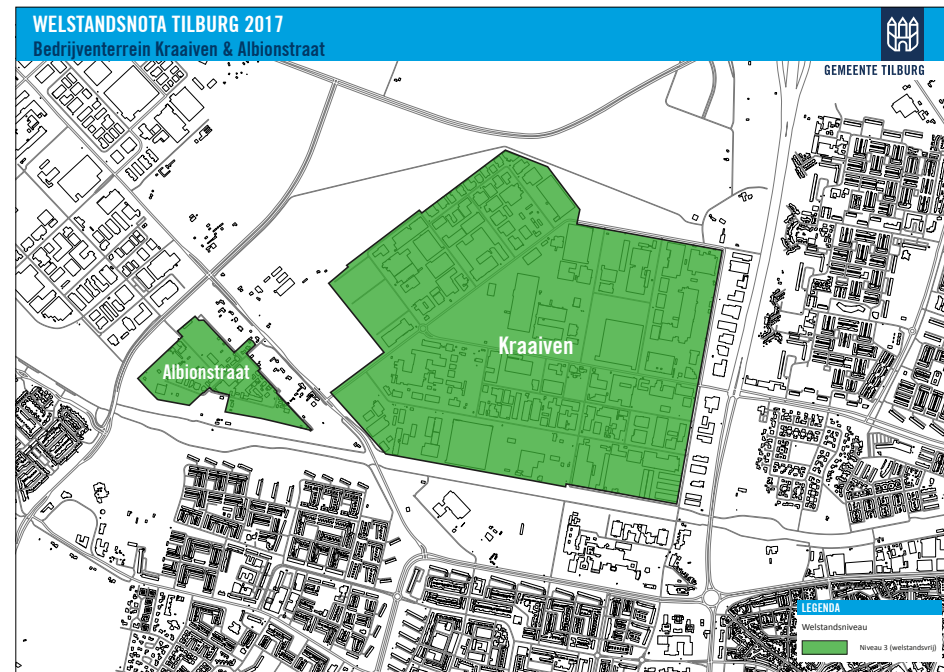
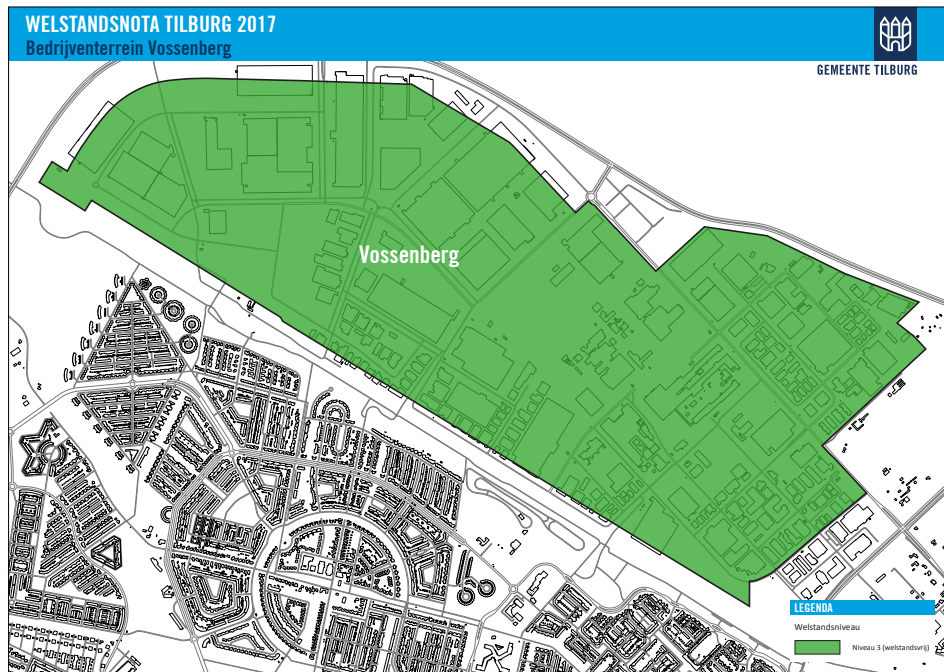
14.3. Excessenregeling

Het voorkomen van ernstige strijdigheid met redelijke eisen van welstand wordt ook wel repressief welstandstoezicht genoemd. De gemeente Tilburg hanteert bij het toepassen van de excessenregeling het criterium dat er sprake moet zijn van een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident is en die afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied. Het gaat hierbij dus om zaken waaraan het merendeel van de mensen zich ergert. Excessencriteria zijn relatieve criteria. Het is immers per definitie zo dat een exces een onvoorspelbare buitensporigheid betreft. In Tilburg wordt actief in dit kader opgetreden in het buitengebied. Voor de bestaande stad wordt gereageerd op basis van meldingen.

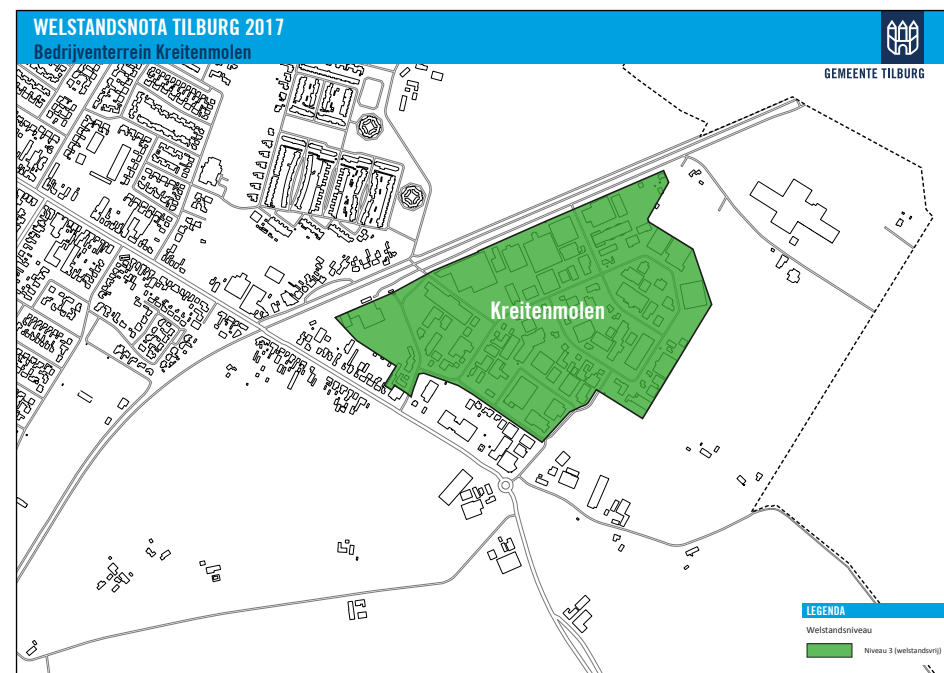
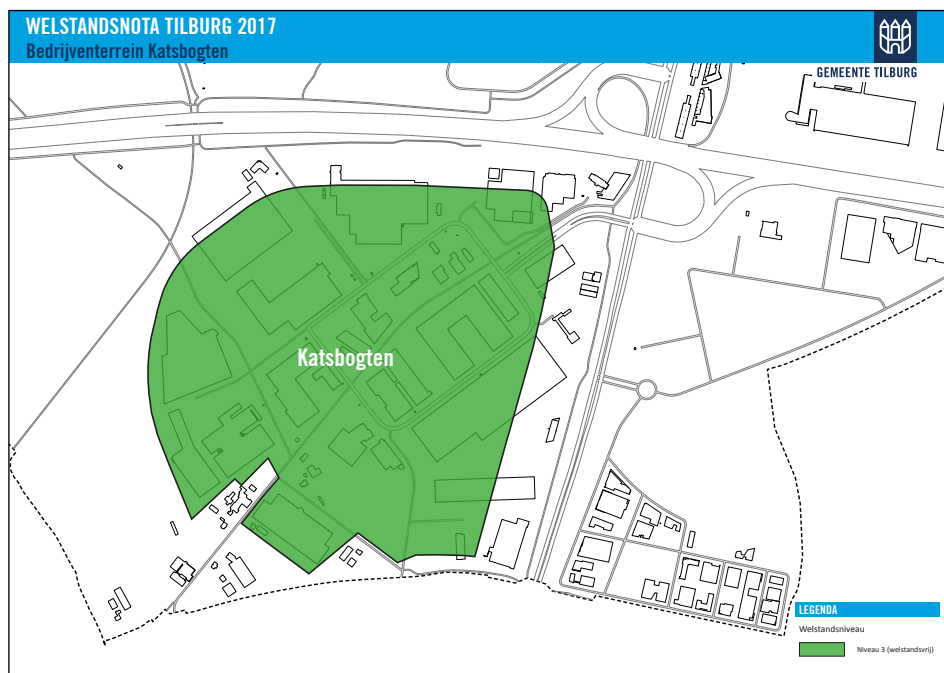
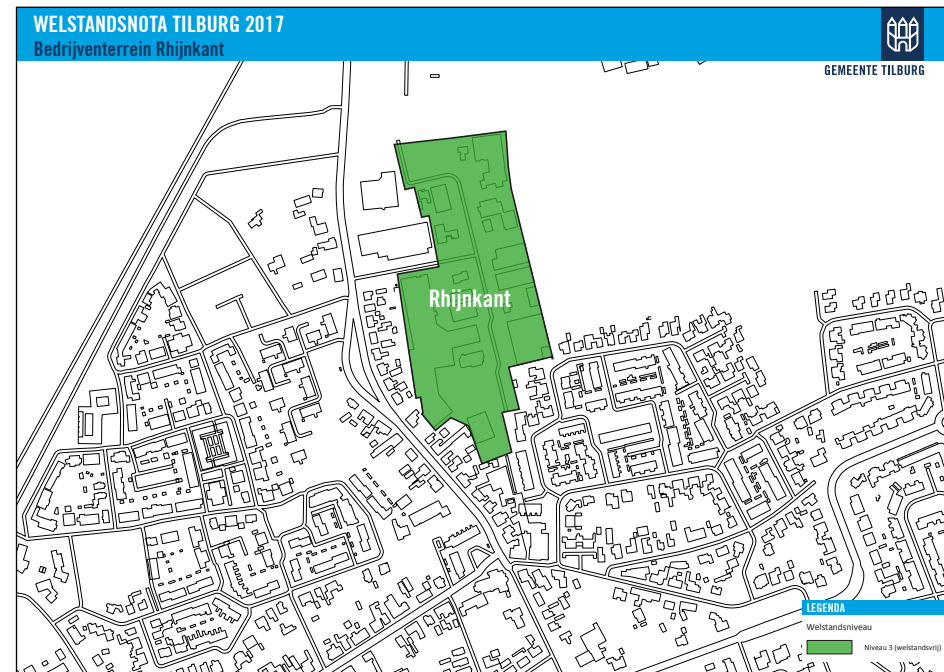
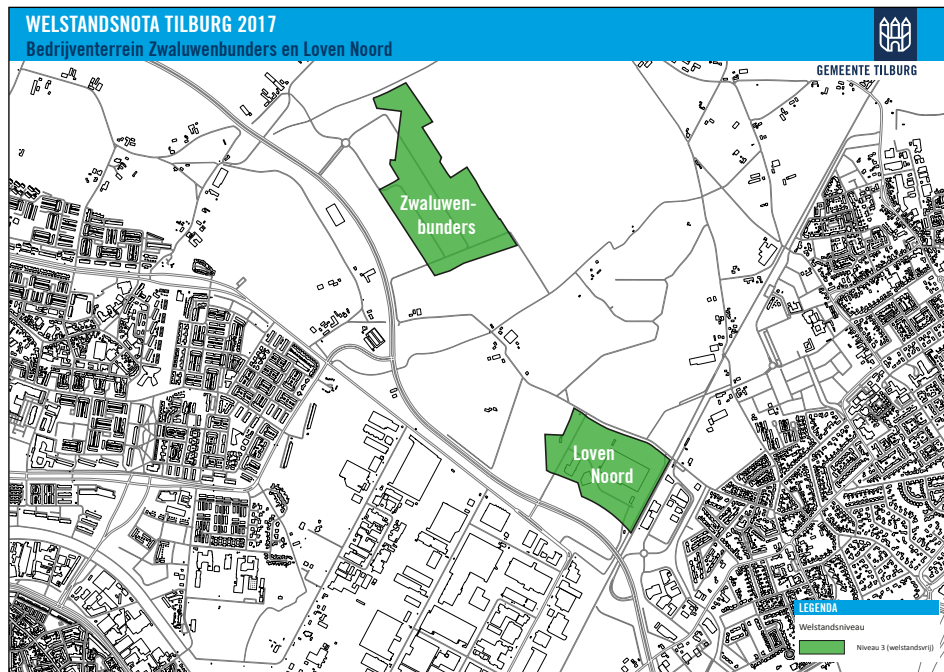
Voor het repressieve welstandstoezicht gelden de volgende criteria.

Er kan bijvoorbeeld sprake zijn van een zogenaamd 'Exces' als

1. er sprake is van een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident is en die afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied;
2. een bouwwerk is samengesteld uit aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken (*sloop*) materialen;
3. door toepassing van sterk met de omgeving contrasterende kleuren en/of versieringen van de gevel, waaronder reclame, de samenhang in het straatbeeld wordt verstoord;
4. bij een bouwwerk het onderhoud aan de gevel en de gevelelementen in relatie tot dat in de omgeving duidelijk zichtbaar wordt verwaarloosd;
5. op een bouwwerk op de naar het openbaar toegankelijk gebied gerichte gevel(s) graffiti-uitingen zijn aangebracht.



**DEELKAARTEN
VOOR
WELSTANDSVRIJ
BOUWEN**



COLOFON:

Dit is een uitgave van de afdeling Ruimte
in opdracht van de gemeente Tilburg

Tekst:

Coen van Barneveld

Layout en Vormgeving :

Michel van Munster

Foto's en Illustraties:

Beeldenbank gemeente Tilburg, Dolph Cantijn ,
Wilfried Scholtes Beeldveld, Jostijn Ligtoet Fotografie,
Coen van Barneveld , Michel van Munster

Meer info:

Kijk voor algemene vragen op: www.tilburg.nl

© GEMEENTE TILBURG 2017

