

Excessenregeling Land van Cuijk 2024

Aan :
Van : Will Groothuysen
Kopie :
Datum : 25 oktober 2023
Bijlagen :

Excessenregeling en vrijwillige toetsing

Inleiding

Een bouwvergunningvrij bouwwerk of bouwvergunningvrije verandering van een bestaande bouwwerk wordt vooraf niet aan welstandseisen getoetst. Toch zijn er grenzen gesteld aan wat gebouwd mag worden, hoe bestaande bouwwerken mogen worden gewijzigd en er uit mogen zien. Bij bouwwerken die 'in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand' kan de gemeente ingrijpen. Hiervoor is de zogenaamde 'repressieve welstandstoets' ingesteld; een excessenregeling op grond waarvan gedwongen kan worden 'al te lelijke bouwwerken die ernstig uit de toon vallen' aan te passen.

Daarnaast bestaat er de mogelijkheid vergunningsvrije bouwwerken vrijwillig te laten toetsen aan de welstandscriteria.

Repressieve toetsing van vergunningsvrije bouwplannen en bestaande bouwwerken

Burgemeester en wethouders kunnen de eigenaar van een bouwwerk dat 'in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand' aanschrijven om die strijdigheid op te heffen. Criteria hiervoor moeten in de welstandsnota zijn opgenomen. Deze excessenregeling is niet bedoeld om de plaatsing van het bouwwerk tegen te gaan, maar om storende buitensporigheden in de verschijningsvorm van het bouwwerk te kunnen opheffen, ook als hiervoor geen omgevingsvergunning nodig is. Voor de gemeente geldt het criterium dat er bij ernstige strijdigheid met redelijke eisen van welstand sprake moet zijn van een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident is. Het gaat hierbij dus om zaken waaraan een groot deel van de mensen zich ergert. Vaak heeft dit betrekking op het onbruikbaar maken van bouwwerken, ernstig verval van bouwwerken, het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk, armoedig materiaalgebruik, toepassing van felle of contrasterende kleuren, te opdringerige reclames of een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is. Het zal duidelijk zijn dat in een gebied met een hoge architectonische en/of cultuurhistorische waarde en samenhang er eerder sprake zal zijn van een exces dan in een gebied met een lagere waarde.

De excessenregeling geldt zowel voor vergunningsvrije bouwwerken als voor bestaande (vergunningplichtige) bouwwerken, die een in het oog springende negatieve verandering hebben ondergaan.

Ons kenmerk
Z/23/136441
D/23/1843405

Onderwerp
Excessenregeling land
van Cuijk 2024

Bezoekadres
Louis Jansenplein 1
5431 BV Cuijk

Postbus 7
5360 AA Grave
T 0485 854 000
landvancuijk.nl



Vergunningsvrije bouwwerken die voldoen aan de in deze nota opgenomen algemene welstandscriteria en objectcriteria zijn in elk geval niet in strijd met redelijke eisen van welstand. Bij afwijking daarvan zullen burgemeester en wethouders desgevraagd beoordelen of het bouwwerk in ernstige mate met die criteria in strijd is.

Bestaande (vergunningplichtige) bouwwerken voldeden ten tijde van vergunningverlening, normaal gesproken, aan redelijke eisen van welstand. Burgemeester en wethouders kunnen echter achteraf ingrijpen indien kan worden aangetoond dat als gevolg van aanpassingen/wijzigingen aan het bouwwerk, het bouwwerk in ernstige mate in strijd is met de in de nota opgestelde criteria.

Tot slot kan op basis van deze excessenregeling repressief worden opgetreden tegen het uitvoeren van een vergunningplichtig bouwwerk in afwijking van de verleende vergunning, ook wanneer deze afwijking op zichzelf niet vergunningplichtig is.

Toelichting

De gemeente hecht grote waarde aan het in stand houden van de kwaliteit van de leefomgeving in brede zin en de gebouwde kwaliteit in enge zin.

Één van de instrumenten die zal worden ingezet voor het in stand houden van de ruimtelijke kwaliteit is de excessenregeling. De gemeente zal dit instrument hanteren in die gevallen waar zij een ernstige verstoring van de omgevings- danwel gebouwde kwaliteit constateert en waar de ruimtelijke kwaliteit als gevolg hiervan ernstig in het geding is. Op basis van de in de volgende subparagraaf benoemde aspecten kan tot toepassing van de excessenregeling worden overgegaan.

De regeling

Voor de gemeente geldt dat er bij het criterium 'in ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand' sprake moet zijn van een exces. Dit wil zeggen dat er sprake dient te zijn van bijzondere, excessieve gevallen in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident zijn. Het gaat hierbij om zaken waaraan een groot deel van de mensen zicht ergert.

De gemeente beschouwt de staat of toestand van een gebouw of bouwwerk als een exces indien sprake is van onder andere:

- een bouwwerk of een gedeelte daarvan dat in extreme staat van verwaarlozing verkeert;
- het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving;
- het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk;
- armoedig materiaalgebruik;
- toepassing van felle of detonerende kleuren;
- te opdringerige reclames;
- een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is.

Bovengenoemde opsomming is niet-limitatief. Ook andere concrete gevallen kunnen worden aangemerkt als een exces.



In een aantal situaties speelt het aspect tijd een belangrijke rol bij de vaststelling of iets als een exces moet worden aangemerkt. Hiermee dient bij vaststelling rekening te worden gehouden. Zo zal bijvoorbeeld bij het aspect 'ernstige verwaarlozing' moeten worden bekeken of sprake is van een onevenredige periode (ten opzichte van gebruikelijke en algemeen geaccepteerde tijdsintervallen die hiervoor gelden) waarin geen of onvoldoende onderhoud wordt gepleegd waardoor een object als ernstig verwaarloosd kan worden aangemerkt.



Een bouwwerk of een gedeelte daarvan dat in extreme staat van verwaarlozing verkeert



Hieronder wordt verstaan dat aan (een) bouwwerk(en) gedurende een langere periode geen (basis) onderhoud is/wordt gepleegd als gevolg waarvan duidelijk visueel waarneembare achterstanden in onderhoud aantoonbaar zijn. Deze onderhoudsachterstand heeft een aantoonbare en voor een ieder zichtbare negatieve invloed op de ruimtelijke (beeld)kwaliteit van de omgeving.

Als een bouwwerk door het nalaten van onderhoud in extreme staat van verwaarlozing verkeert, met een duidelijke negatieve invloed op de kwaliteit van de omgeving, is sprake van ernstige strijdigheid met redelijke eisen van welstand.



Het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving



Het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving kan meerdere doelen hebben. Het kan gaan om bouwwerken waar de functie van het pand of het gebruik van de achterliggende ruimte gewijzigd is. Om meer privacy te creëren of de ruimtes optimaal te kunnen gebruiken worden vensters ondoorzichtig gemaakt of vervangen door dichte geveldelen. De vensters worden ondoorzichtig gemaakt door het toepassen van plakfolie waar in sommige gevallen een reclame-uiting op staat. Dit komt veelal voor bij winkelruimtes. Ook komt het voor dat panelen aan de buitenzijde tegen het kozijn worden bevestigd.

Bouwwerken worden daarnaast visueel of fysiek afgesloten omdat ze geruime tijd leeg staan en op korte termijn niet gebruikt worden, dan wel gesloopt. Om vernielingen te voorkomen worden vensters afgetimmerd met platen van hout.

Het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving is van grote negatieve invloed op de openbare ruimte. Door het afsluiten wordt het contact tussen bouwwerk en openbare ruimte verbroken. Het bouwwerk krijgt een anoniem karakter en de functie van het pand wordt niet meer als zodanig beleefd vanaf straatniveau. Het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving werkt verloedering van de omgeving in de hand en zorgt voor (een gevoel van) sociale onveiligheid.

Als een bouwwerk door het visueel of fysiek afsluiten voor zijn omgeving aanleiding is tot verloedering van die omgeving of tot sociale onveiligheid, is sprake van ernstige strijdigheid met redelijke eisen van welstand.



Het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk



Een bouwwerk is ontworpen volgens een bepaald ontwerpprincipe of een bepaalde architectuurstijl. Door verbouwingen en toevoegingen kunnen stijlkenmerken en karakteristieke onderdelen verdwijnen. Bij bijzondere panden kunnen deze aanpassingen zorgen voor een aantasting van de aanwezige architectonische monumentaliteit of (spiegel)symmetrie.

Als een bouwwerk door het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden een aantoonbare, en voor een ieder zichtbare, vershraling of disharmonie krijgt, met een duidelijke negatieve invloed op de kwaliteit van de omgeving, is sprake van ernstige strijdigheid met redelijke eisen van welstand.



Armoedig materiaalgebruik



Onder armoedige materialen worden materialen verstaan waarvan bekend is dat die onevenredig “lelijk” verouderen en/of die in negatieve zin een groot contrast vormen met de kwalitatief betere materialen van de bestaande bebouwing. Armoedige materialen zijn bijvoorbeeld kunststof schroten, industriële (damwand)beplating, rietmatten, golfplaten of zeildoek.

Ook bij (vergunningvrije) aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen in achtertuinen kan sprake zijn van een exces. Het toepassen van sterk contrasterend en/of ondeugdelijk materiaal kan, wanneer dit voor omwonenden duidelijk waarneembaar is, ernstige strijd met redelijke eisen van welstand opleveren. Daarbij kan worden gedacht aan: witte of roestende damwandprofielplaten voor dak en gevels, sloophout, pallets enz.

Als een bouwwerk door armoedig materiaalgebruik onevenredig lelijk verouderd of een te sterk contrast met de omgeving vormt, met een duidelijke negatieve invloed op de kwaliteit van de omgeving, is sprake van ernstige strijdigheid met redelijke eisen van welstand.



Toepassing van felle of detonerende kleuren



Hieronder worden kleuren verstaan die de samenhang van het straat- of gevelbeeld ernstig verstoren en contrasteren met de directe omgeving. Dit zijn veelal felle en lichtgevende kleuren (secundaire-, tertiaire- en signaalkleuren) die detoneren met de overwegend in de straat- of gevelwand toegepaste materiaalkleuren.

Als een bouwwerk door felle of detonerende kleuren de samenhang met de omgeving ernstig verstoort, met een duidelijke negatieve invloed op de kwaliteit van de omgeving, is sprake van ernstige strijdigheid met redelijke eisen van welstand.



Te opdringerige reclames



Iedere ondernemer heeft de behoefte om aan of nabij zijn pand (een) reclame-uiting(en) aan te brengen. Er zijn verschillende vormen van uitingen zoals lichtbakken, vlaggen en andere gevel- en raamreclames. Een reclame-uiting op zichzelf wordt niet direct als storend ervaren. De vormgeving, grootte en hoeveelheid aan reclame-uitingen op en aan een pand bepalen of de reclame gaat overheersen en opdringerig wordt. Teveel opdringerige reclame kan het beeld van een verzorgde straat behoorlijk verstoren en, in excessieve gevallen, de omgeving of het bouwwerk zelf onevenredig overheersen.

Als reclame zodanig opdringerig wordt dat het bouwwerk of de omgeving door de reclame onevenredig wordt overheerst, is sprake van ernstige strijdigheid met redelijke eisen van welstand.

Voor reclame-uitingen zijn in deze nota criteria opgenomen. Als een reclame-uiting niet vergunningplichtig is, maar vragen oproept i.v.m. hinder voor de omgeving, wordt aan de hand van het bovenstaande criterium bepaald of een reclame moet worden beschouwd als een excès.

Voorbeelden van opdringerige reclames zijn reclames die:

- In maatvoering niet bij de omvang van de gevel het pand of het perceel (in het gevel- en straatbeeld overheersen);
- zijn geplaatst zonder relatie met het doel waarvoor de reclame dient of het bedrijf waarnaar wordt verwezen en daardoor als storend worden ervaren;
- Uitgevoerd zijn in niet duurzame/armoedige materialen. Denk aan niet professioneel gemaakte, te grote reclame-uitingen;
- In felle kleuren zijn uitgevoerd waardoor ze met het pand/de straat detoneren;
- In verlichte vorm het gevel- en straatbeeld overheersen;
- Op een element zijn aangebracht die een andere (tijdelijke) functie of geen enkele functie hebben, zoals bijvoorbeeld steigerdoeken, zonneschermen, aanhangwagens en containers.



Een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is



Elke omgeving kent zijn eigen bebouwingskarakteristiek. Deze kan hecht zijn, met een grote ruimtelijke en architectonische samenhang, of los en met veel variatie en afwisseling. De bebouwing in een bepaalde omgeving kan gevarieerd ogen maar toch een grote mate van samenhang in de schaal en maatvoering van de bouwwerken onderling vertonen. In elke omgeving zullen gebouwen zijn die zich daaraan onttrekken. Meestal zijn dit de “krenten in de pap”, de landmarks, de belangrijke, publieke gebouwen. Hun bijzonderheid staat in dienst van herkenbaarheid, oriëntatie, identiteit, enz. Hun afwijkende vorm heeft een begrijpelijke relatie met de functie van het gebouw. Zij maken de omgeving “leesbaar”.

Als een bouwwerk door een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is een onbegrijpelijke plek in die omgeving inneemt, met een duidelijke negatieve invloed op de kwaliteit van de omgeving, is sprake van ernstige strijdigheid met redelijke eisen van welstand.



Vrijwillige toetsing van vergunningsvrije bouwplannen

Vrijwillige welstandstoetsing

Om te voorkomen dat men achteraf geconfronteerd wordt met een ernstige strijdigheid van het bouwplan met redelijke eisen van welstand kan een initiatiefnemer van een te bouwen vergunningsvrij bouwwerk dit vooraf vrijwillig laten toetsen aan redelijke eisen van welstand. De gebiedsgerichte criteria en de criteria van de excessenregeling dienen daarbij als adviserend kader.

Een dergelijke beoordeling kan voorafgaand aan de realisatie worden uitgevoerd op verzoek van de initiatiefnemer, of na de realisatie op verzoek van belanghebbenden (waaronder ook bestuurders, ambtenaren en leden van de welstandscommissie).