

Hoofdstuk 7

Reclame

7.1 Uitgangspunten

Reclame is een publieke aanprijzing van een bedrijf, een product of een dienst. Reclames op borden, lichtreclames, spandoeken en vlaggen bepalen in hoge mate de beleving van de openbare ruimte. Reclames in gebieden met commerciële functies kunnen op hun plaats zijn en de visuele aantrekkingskracht van de omgeving verhogen. Aan de andere kant kunnen ze daar qua vormgeving, omvang en hoeveelheid ook afbreuk aan doen. In andere gebieden zijn (bepaalde) reclames ongewenst.

De criteria van het betreffende gebied zijn aanvullend van toepassing.

Hieronder worden criteria gegeven voor reclame in de verschillende deelgebieden. Voor het stadscentrum en de historische uitvalswegen gelden hogere reclame-eisen dan elders.

Reclame dient optimaal afgestemd te zijn op het stadsbeeld en de architectuur van de individuele panden, waarbij bestaande of historische architectuur een kwetsbaar karakter in het algemeen slechts beperkte toevoegingen verdraagt. De maximale afmeting van de reclame-uiting is gerelateerd aan de grootte van het gebouw.

7.2 Algemene criteria voor reclame

Onderstaande criteria in deze paragraaf zijn algemeen geldende criteria en dus bedoeld voor alle gebieden in de gemeente. Dit geldt ook voor de "huisstijlreclames".

- Een reclame dient geen afbreuk te doen aan de kwaliteit van de openbare ruimte.
- Een reclame moet passen bij de architectuur van het betreffende pand.
- Een reclame mag niet overheersend zijn qua kleur, vormgeving en maat.
- De reclame heeft een functionele relatie met het betreffende bouwwerk of erf. Er mag geen verwijzing zijn naar andere panden of erven.
- In parken en groene gebieden geen reclame. Op besloten sportterreinen is dit wel toegestaan, indien het zich beperkt tot en gericht is op het sportterrein.
- Bij monumenten dient men terughoudend te zijn met reclame-uitingen.
- Reclame op straatmeubilair is toegestaan als geïntegreerd onderdeel van bijvoorbeeldabri's alsmede op daarvoor ontwikkelde plakzuilen en andere daartoe aangewezen objecten.
- Reclames op videoschermen en videowalls worden, afhankelijk van de plek waar het object wordt aangebracht wel of niet toegestaan.
- Reclame is toegestaan als geïntegreerd onderdeel vanabri's en mupi's (verlichte reclamezuil) alsmede op daarvoor ontwikkelde plakzuilen en andere daartoe aangewezen objecten.
- Etalageruiten en ramen mogen maximaal 25% met reclames worden dichtgeplakt.
- Geen wisselframes toepassen in de Historische Kern.
- Geen wisselframes op bijzonder vormgegeven objecten.
- Maximaal één rij wisselframes per object.
- Hoogte minimaal 0,50 m vanaf onderkant reclame ten opzichte van aansluitend terrein.
- Maximale hoogte ten opzichte van aansluitend terrein is 2,00 m.

7.3 Specifieke criteria per deelgebied

Naast de algemene criteria gelden er per deelgebied specifieke criteria.

Criteria reclame stadscentrum

Uitgangspunt voor het beoordelen van vergunningaanvragen is het waarborgen van het karakteristieke historische straatbeeld met voldoende mogelijkheden voor reclamevoering. De individualiteit van de panden is leidraad.

- Geen gebruik van lichtbakken, knipperende/bewegende reclame, beplating, banieren, vlaggen, gespannen doeken en andere grote reclame-uitingen.
- Reclame-uitingen mogen uitsluitend aan de voorgevel ter hoogte van de begane grond worden aangebracht. Er moet ruimte zijn tussen de bovenkant van de reclame en de onderkant van het kozijn op de eerste verdieping.
- Gebruik van open letters aan de gevel, open letters op markiezen met een maximale lengte van 75% van de markiesbreedte of uithangborden met een maximale afmeting van 80 bij 80 cm.

Criteria reclame historische uitvalswegen

Uitgangspunt voor het beoordelen van vergunningaanvragen is het waarborgen van het karakteristieke gevarieerde straatbeeld met voldoende mogelijkheden voor reclamevoering, zonder dat het totaal doorslaat naar chaos. De individualiteit van de panden is de leidraad.

- Geen gebruik van lichtbakken, knipperende reclame, vlaggen, beplating en gespannen doeken.
- Reclame-uitingen mogen uitsluitend aan de voorgevel ter hoogte van de begane grond worden aangebracht. Er moet ruimte zijn tussen de bovenkant van de reclame en de onderkant van het kozijn op de eerste verdieping.
- Gebruik van open letters aan de gevel met een maximale lengte van 75% van de gevelbreedte, open letters op markiezen met een maximale lengte van 75% van de markiesbreedte of uithangborden met een maximale afmeting van 80 bij 80 cm.

Criteria reclame schil

Uitgangspunt voor het beoordelen van de vergunningaanvragen is het waarborgen van het karakteristieke straatbeeld met voldoende mogelijkheden voor reclamevoering.

Bedrijven en winkelpanden

- Geen gebruik van lichtbakken, knipperende of bewegende reclame, beplating, alleen eventueel individueel verlichte letters.
- Geen gebruik van vlaggen en gespannen doeken.
- Gebruik van open letters aan de gevel met een maximale lengte van 75% van de gevelbreedte, open letters op markiezen met een maximale lengte van 75% van de markiesbreedte of uithangborden met een maximale afmeting van 80 bij 80 cm.
- Reclame-uitingen uitsluitend aan de voorgevel ter hoogte van de begane grond verdieping aanbrengen. Er moet ruimte zijn tussen de bovenkant van de reclame en de onderkant van het kozijn op de eerste verdieping.

Woningen

- Daar waar kleinere praktijkruimten en aan huis gebonden bedrijven of beroepen zijn gevestigd, is een bescheiden aanduiding aan de gevel of in de tuin toegestaan.

Criteria reclame wijken

Uitgangspunt voor het beoordelen van vergunning aanvragen in woongebieden is reclame te beperken.

Uitgangspunt voor het beoordelen van vergunningaanvragen bij winkelgebieden is het behoud van de architectonische en stedenbouwkundige samenhang.

Woongebieden

- Daar waar kleinere praktijkruimten en aan huis geboden bedrijven of beroepen zijn gevestigd, is een bescheiden aanduiding aan de gevel of in de tuin toegestaan.
- Lichtreclame is niet toegestaan. Reclameborden mogen ook niet worden verlicht.

Winkelcentra, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen

- De zone voor reclamevoering dient in de architectuur van de gevel te worden geïntegreerd.
- Reclames aan de gevel dienen op de verdieping op de begane grond of in de strook tussen de begane grond en de eerste verdieping te worden geplaatst.
- Uniformiteit in vorm en grootte van lichtbakken, vlaggen en uitstallingen bij een architectonische eenheid.

Criteria reclame bedrijventerreinen

Uitgangspunt voor het beoordelen van vergunningaanvragen is de ambitie voor de uitstraling van het betreffende bedrijf en de ligging.

Voorbedrijven op zichtlocaties of plekken met hoge kwalitatieve ambitie gelden hogere eisen ten aanzien van reclame dan voor bedrijven in de binnengebieden en –straten.

Ook het behoud van de nagestreefde landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van een bedrijfspand in haar omgeving speelt een rol.

Binnengebieden en straten, oudere bedrijventerreinen

Op deze locaties kan gebruik worden gemaakt van:

1. Een vrijstaande reclame (zuil van maximaal 4 m.) of 3 vlaggen.
2. Een gevelreclame.
3. Een reclamemast van maximaal 15 m hoogte.

- De reclame dient op een logische plaats tegen het gebouw of op het eigen terrein te worden geplaatst;
- Reclame alleen beperken tot de gevels die naar de weg zijn gekeerd.
- Maximaal drie vlaggen per pand.

Zichtlocaties, Hazewinkelweg en gebieden met hogere ambitie

(*Het Hazewinkel, Hanzepoort, Jufferbeek-Zuid*)

Op deze locaties kan gebruik worden gemaakt van:

1. Een vrijstaande reclame (zuil van maximaal 4 m.) of 3 vlaggen.
2. Een gevelreclame.
3. Een reclamemast van maximaal 15 m hoogte.

- De reclame dient afgestemd te zijn op de architectuur en omvang van het pand.
- Er wordt gebruik gemaakt van losse letters.
- De reclame-uiting aan de gevel alleen verlichten met indirecte verlichting. De verlichting mag niet verblindend of hinderend zijn.
- Geen reclame boven de dakrand toepassen.
- Reclamezuilen worden geplaatst op het eigen terrein, waarbij op geen enkele wijze het zicht voor het verkeer op de openbare weg mag worden belemmerd.
- Maximaal één reclamezuil per pand:
 - Gebouwen tot 5 m hoog: maximaal 2 m hoog en 1 m breed/diep.
 - Gebouwen van 5 tot 10 m hoog: maximaal 4 m hoog en 1,4 m breed/diep.
 - Gebouwen hoger dan 10 m: maximaal 5 m hoog en 1,5 m breed/diep.
- Per kavel hoogstens één reclamemast met een open structuur tot maximaal 1 meter onder de hoogte van de erachter liggende voorgevel met een maximum van 15 m hoog.
- Het gebruik van maximaal 3 vlaggen per pand.
- Als meerdere bedrijven in één pand gevestigd zijn, dan dienen de reclame-uitingen op elkaar en het pand afgestemd te zijn.

Criteria reclame stadsrand

Uitgangspunt is de reclame in de standsrand in te perken, passend bij de functie, waarbij de bedrijven van verschillende aard hun aanwezigheid op gepaste wijze kenbaar kunnen maken.

- De reclame, en in het bijzonder lichtreclame, dient terughoudend te zijn.
- De vormgeving, materiaaltoepassing, kleurstelling, typografie, verlichting en bevestiging moet passen bij de karakteristieken van de omgeving zoals het toepassen van hout en gedekte kleuren.
- Bij bedrijven maximaal één reclame-uiting op het erf, in de tuin of op het terrein.

Hoofdstuk 8

Welstandscriteria excessen

Criteria voor repressieve toetsing en excessen

Algemeen

Repressieve toetsing is toetsing achteraf. Het gaat bij deze welstandstoetsing dus om bouwwerken die al gebouwd zijn. Artikel 12a lid 1 Woningwet geeft onder andere aan dat al gerealiseerde bouwwerken niet ernstig in strijd mogen zijn met redelijke eisen van welstand.

Op grond van de wet kunnen burgemeester en wethouders de eigenaar van een bouwwerk dat in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand aanschrijven om de strijdige situatie ongedaan te maken.

Criteria bij excessen

De gemeente hanteert bij het toepassen van deze excessenregeling het criterium dat 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. Daarbij geldt, dat er eerder sprake is van een excès naarmate een bouwwerk meer zichtbaar is vanuit de openbare ruimte.

Algemene criteria

- Het zodanig fysiek of visueel afsluiten van een bouwwerk voor de omgeving dat de relatie tussen bouwwerk en omgeving ernstig verstoord of opgeheven wordt.
- Het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassingen van een bouwwerk.
- Armoedig materiaalgebruik.
- Zeer opvallende reclame op een plek die daarvoor niet is aangewezen.
- Gebruik van kleuren, die een sterk negatieve invloed hebben op het karakter en de belevingswaarde van het bouwwerk en/of de omgeving.
- Grote afwijking van de gebiedscriteria met negatieve gevolgen voor bouwwerk of omgeving.
- Als sprake is van een (gedeeltelijke) vernieling, afbraak, instorting of verwaarlozing van een gebouw of bouwwerk.

Omgevingsgerichte criteria.

- Kozijn- en deurvervangingen of wijzigingen in de gevelindeling mogen niet leiden tot een aantasting van de oorspronkelijke gevelkarakteristiek. Grote afwijkingen worden als een excès beschouwd.
- In gebieden met een meer dan gemiddelde samenhang tussen architectuur, stedenbouw en landschap, maken erfafscheiding en schuurtjes nadrukkelijk deel uit van het architectonische ontwerp. Ontbreekt de relatie met het architectonische ontwerp, dan wordt dit als excès beschouwd.
- In gebieden die als architectonisch, stedenbouwkundige en landschapsarchitectonische eenheid ontworpen zijn maken erfafscheidingen schuren nadrukkelijk deel uit van het architectonische ontwerp. Wanneer de relatie met het architectonische ontwerp door ingrepen van bewoners verloren gaan terwijl de erfafscheidingen of schuren grenzen aan de openbare ruimte, wordt dat als excès beschouwd.

Vergunningvrije bouwwerken die voldoen aan de welstandscriteria voor specifieke bouwwerken zijn in elk geval niet in strijd met redelijke eisen van welstand.

Hoofdstuk 9

Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders volgen in hun oordeel in principe het advies van de stadsbouwmeester. Hierop zijn de volgende uitzonderingen mogelijk.

Afwijken van het advies op inhoudelijke grond / second opinion

Het college kan op inhoudelijke grond afwijken van het advies van de stadsbouwmeester indien zij tot het oordeel komt dat de stadsbouwmeester de van toepassing zijnde criteria niet juist heeft geïnterpreteerd, of de stadsbouwmeester naar haar oordeel niet de juiste criteria heeft toegepast. Als het college bij een aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen op inhoudelijke grond tot een ander oordeel komt dan de stadsbouwmeester staan er twee mogelijkheden ter beschikking.

- Enerzijds kan het college de stadsbouwmeester vragen om een heroverweging. Dit gebeurt in incidentele gevallen waarbij aanvullende planinformatie beschikbaar komt.
- Anderzijds kan het college voordat het besluit op de vergunningaanvraag wordt genomen, binnen de daarvoor geldige afhandelingstermijn, een second-opinion aanvragen bij een andere onafhankelijke stadsbouwmeester / welstandscommissie. Het advies van deze tweede adviseur speelt een zware rol bij de verdere oordeelsvorming van het college. Indien het advies van de stadsbouwmeester en de second-opinion tegengesteld zijn en burgemeester en wethouders op inhoudelijke grond afwijken van het advies van de stadsbouwmeester wordt dit in de beslissing op de aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen gemotiveerd. De stadsbouwmeester wordt hiervan op de hoogte gesteld.

Afwijken van het advies om andere redenen


Het college heeft volgens artikel 2.10 lid 1 sub d van de Wabo de mogelijkheid om bij het in strijd zijn van een bouwplan met redelijke eisen van welstand, toch een omgevingsvergunning voor bouwen te verlenen indien het van oordeel is dat daarvoor andere redenen zijn, bijvoorbeeld van economische of maatschappelijke aard. Ook artikel 4: 84 Awb biedt een mogelijkheid. Deze afwijking wordt in de beslissing op de aanvraag van de omgevingsvergunning gemotiveerd. De stadsbouwmeester wordt hiervan op de hoogte gesteld. Burgemeester en wethouders zullen uiterst terughoudend zijn met het gebruik van deze mogelijkheid omdat de ruimtelijke kwaliteit niet snel ondergeschikt wordt geacht aan economische of maatschappelijke belangen.

Afwijken van de criteria

Indien het college afwijkt van de welstandsnota bestaat de kans dat een individuele burger zich daarop beroept. Als het college gebruik maakt van de mogelijkheid van het beleid af te wijken moet dat in ieder geval goed worden gemotiveerd.

Een verwijzing naar in het verleden gemaakte fouten gaat niet op en na wijziging van de criteria in de welstandsnota kan men zich niet meer beroepen op de oude criteria.

De welstandscriteria in deze nota vormen in de eerste plaats een middel om na te denken over de schoonheid van het bouwwerk in zijn omgeving en het toetsingskader voor welstand om een omgevingsvergunning voor bouwen te kunnen verlenen. Daarnaast vormt het welstandstoezicht een vangnet om bouwplannen die het aanzien niet waard zijn te weren uit Oldenzaal. Het wordt ook gestimuleerd om naast de aangegeven welstandscriteria per bouwplan na te denken over de vormgeving en de relatie met de omgeving. Het kan dus voorkomen dat de welstandscriteria ontoereikend zijn.



Het college kan dan, op basis van artikel 2.10 lid 1 sub d van de Wabo, artikel 4: 84 Awb en op advies van de stadsbouwmeester afwijken van de in de gemeentelijke welstandsnota opgenomen criteria. Dit kan gebeuren bij plannen die niet voldoen aan deze welstandscriteria. De afwijking wordt in de beslissing op de aanvraag van de omgevingsvergunning gemotiveerd. Het college wordt geacht hierbij objectiviteit en zorgvuldigheid te betrachten. De stadsbouwmeester wordt van de beslissing op de hoogte gesteld.

Strijdig maar toch positief advies: hardheidsclausule

De stadsbouwmeester kan het college voorstellen toch een omgevingsvergunning voor bouwen af te geven voor een plan dat strijdig is met het welstandsbeleid.

De stadsbouwmeester doet dit alleen wanneer naar haar mening overtuigend is aangetoond, dat het desbetreffende plan een positieve impuls geeft aan de kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving.