

# Welstandsnota 2015

Gemeente Alphen-Chaam





# Welstandsnota 2015

## Gemeente Alphen-Chaam

Rapportnummer: 211X06758.078743\_1

Datum: 20 april 2015

Contactpersoon opdrachtgever: mevrouw M. Korst

Projectteam BRO: Pascal Hendriks, Susanne de Geus

Trefwoorden: --

Bron foto kaft: Hollandse Hoogte 12

Beknopte inhoud: --

BRO  
Hoofdvestiging  
Postbus 4  
5280 AA Boxtel  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
F +31 (0)411 850 401  
E info@bro.nl



| <b>Inhoudsopgave</b>                                 | <b>pagina</b> |
|--|---------------|
| <b>1. INLEIDING</b>                                  | <b>3</b>      |
| 1.1 Aanleiding                                       | 3             |
| 1.2 Leeswijzer                                       | 4             |
| <br>   |               |
| <b>2. WELSTANDCRITERIA</b>                           | <b>7</b>      |
| 2.1 Welstandstoetsing                                | 7             |
| 2.2 Centrum van de kernen Chaam en Alphen            | 8             |
| 2.3 Specifieke delen van linten in het buitengebied  | 9             |
| 2.4 Markdal  | 10            |
| <br>   |               |
| <b>3. REPRESSIEVE TOETS EN EXCESSENREGELING</b>      | <b>11</b>     |
| Proces   | 14            |
| <br>   |               |
| <b>4. INKADERING VAN HET WELSTANDSBELEID</b>         | <b>15</b>     |
| 4.1 Het doel en de reikwijdte van deze welstandsnota | 15            |
| 4.2 Vergunningplicht                                 | 15            |
| 4.3 Strijdigheid met de criteria                     | 17            |
| 4.4 Welstand en het bestemmingsplan                  | 17            |
| 4.5 Welstand en monumentenbeleid                     | 18            |
| <br>   |               |
| <b>BIJLAGEN</b>                                      |               |
| Bijlage 1: Gebiedsbeschrijvingen                     |               |



# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

De gemeente Alphen-Chaam heeft in 2004 welstandsbeleid opgesteld. Deze welstandsnota gaf voor de eerste keer op lokaal niveau inhoud aan de nieuwe manier van welstandstoezicht zoals vastgelegd in de Woningwet 2002.

Op 12 mei 2011 besloot de raad om een proefperiode van 'welstandsvrij bouwen' voor twee jaar in te lassen. Bouwplannen werden in die periode niet getoetst aan de welstandsnota. Afgesproken werd om na deze twee jaar de proefperiode van welstandsvrij bouwen en het welstandsbeleid te evalueren en vervolgens te besluiten om de welstandstoets af te schaffen of de welstandsnota te actualiseren met eventueel een vereenvoudiging van de welstandsnota.

Op 4 april 2013 heeft de gemeenteraad besloten de welstandsvrije periode van 2 jaar te verlengen totdat door de gemeenteraad een definitief standpunt is ingenomen over het te voeren welstandsbeleid.

Bij het opstellen van de nieuwe structuurvisie voor de gemeente Alphen-Chaam in 2013 is het aspect 'ruimtelijke kwaliteit' aan bod gekomen. Met de raad is op verschillende momenten gediscussieerd over het willen sturen op kwaliteit in het algemeen en op massavorm, kleur- en materiaalgebruik in het bijzonder.

In de themasessie van 23 mei 2013 is naar voren gekomen dat in een groot deel van de gemeente de periode van welstandsvrij bouwen als positief is ervaren. Voor een aantal specifieke gebieden is door de aanwezige raadsleden aangegeven dat wel gestuurd moet worden met welstand. Deze beleidskeuze is in de structuurvisie opgenomen. Het betreft bepaalde landelijke gebieden en gebieden met een grote cultuurhistorische waarde.

In deze welstandsnota zijn de welstandscriteria voor de genoemde bijzondere gebieden opgenomen. De nota is veel minder lijvig en eenvoudiger te gebruiken, vergeleken met de voorgaande welstandsnota. Daarnaast is de welstandsnota geactualiseerd aan de hand van de nieuwe wet- en regelgeving.

## 1.2 Leeswijzer

De welstandsnota van Alphen-Chaam bestaat naast een aanleiding uit verschillende hoofdstukken. In hoofdstuk 2 zijn de welstandscriteria voor de bijzondere gebieden opgenomen. Dit is het concrete toetsingskader voor welstand. In hoofdstuk 3 is een excessenregeling en de repressieve toets opgenomen. Mocht er met betrekking tot een bouwplan sprake zijn van een excès dan zal het bouwwerk getoetst worden aan de regeling zoals deze in dat hoofdstuk is opgenomen.

In hoofdstuk 4 is het doel en de reikwijdte van de nota uitgelegd en op welke manier de gemeente Alphen-Chaam uitvoering geeft aan de sturing op 'ruimtelijke kwaliteit' en de welstandstoetsing voor haar grondgebied.

## 1.3 Reikwijdte welstandsnota

Vanaf de dag van inwerkingtreding van deze welstandsnota worden de vergunningplichtige bouwwerken in de in deze nota genoemde gebieden getoetst aan de welstandscriteria. Vóór de dag van inwerkingtreding legaal opgerichte bouwwerken (met vergunning of vergunningvrij) worden niet aan de welstandscriteria getoetst (ook niet repressief). De nieuwe welstandsnota is met andere woorden niet van toepassing op bouwwerken die tijdens de welstandsvrije proefperiode zijn vergund en vervolgens opgericht, alsmede is deze niet van toepassing op vóór de dag van inwerkingtreding vergunningvrij opgerichte bouwwerken.

Een aanvraag om omgevingsvergunning voor een bouwwerk, welk bouwwerk niet is gelegen in welstandsvrij gebied maar waarvoor de aanvraag is ingediend vóór de dag van inwerkingtreding van de welstandsnota, wordt in beginsel niet ter advisering voorgelegd aan de welstandscommissie. Wanneer op die aanvraag vervolgens een positieve beslissing volgt maar tegen die - zonder een preventieve welstandstoets - verleende omgevingsvergunning een bezwaarschrift door een derde-belanghebbende wordt ingediend, kan dat aanleiding geven tot het alsnog vragen van een welstandsadvies over het vóór de inwerkingtreding van de welstandsnota aangevraagde bouwwerk. Een algemeen uitgangspunt bij het nemen van een beslissing op bezwaar is immers dat het recht wordt toegepast zoals dat op dat moment geldt. Wanneer uit het alsnog gevraagde welstandsadvies blijkt dat het bouwwerk in strijd is met redelijke eisen van welstand, dan kan dat voor het college vervolgens aanleiding geven om het besluit tot vergunningverlening te herroepen (tenzij het vergunde bouwplan bijv. aangepast kan worden en zo alsnog gaat voldoen aan redelijke eisen van welstand).

Verder kan ook gedurende de behandeling van een nog vóór de inwerkingtreding van de welstandsnota ingekomen aanvraag een preventieve toets aan de welstands-



criteria plaatsvinden, bijvoorbeeld omdat een derde-belanghebbende naar aanleiding van de algemene kennisgeving van de ingekomen aanvraag aangeeft het niet eens te zijn met het (uiterlijk van het) aangevraagde bouwwerk, of omdat de aanvrager daar zelf om verzoekt.

Voor de situatie dat een aanvraag om een (bouw)omgevingsvergunning ná de inwerkingtreding van de welstandsnota wordt ingediend, over welk bouwplan vóór de inwerkingtreding van de welstandsnota een principe-uitspraak tot verlening van medewerking is gegeven, geldt dat dat aangevraagde bouwwerk wordt getoetst aan de criteria van de welstandsnota. Mocht blijken dat het bouwplan niet voldoet aan redelijke eisen van welstand, dan vormt dat in beginsel een weigeringsgrond voor de aangevraagde omgevingsvergunning. Het feit dat naar aanleiding van het vooroverleg in een eerder stadium een positieve principe-uitspraak is gegeven, doet er niet aan af dat die aanvraag is ingekomen ná de inwerkingtreding van de welstandsnota en een preventieve toetsing moet plaatsvinden.



## 2. WELSTANDCRITERIA

### 2.1 Welstandstoetsing

Met de inwerkingtreding van de KAN-bepaling (begin 2013) wordt de gemeente in staat gesteld zelf te bepalen of zij en op welke wijze zij welstandstoezicht uitvoert. Dit betekent dat het welstandstoezicht gedifferentieerd mag worden naar gebied, zone, type bouwplan etc., maar ook naar wie de welstandstoets uitvoert (Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, stadsbouwmeester of bijvoorbeeld ambtelijk) en of zij überhaupt welstandstoezicht wil uitvoeren (welstandsvrij).

De gemeente Alphen-Chaam geeft invulling aan deze KAN-bepaling door enkel een welstandstoets uit te voeren in een aantal specifieke gebieden met ofwel een uitzonderlijk hoog gewaardeerde belevingskwaliteit, danwel gebieden die relatief kwetsbaar zijn in de zin dat de belevingswaarde aangetast kan worden. Dit kunnen ook gebieden zijn waar het landschappelijk inpassen van bebouwing niet of in onvoldoende mate kan zorgen voor behoud van de uitzonderlijk hoog gewaardeerde belevingskwaliteit.

In de structuurvisie voor Alphen-Chaam zijn accentgebieden ruimtelijke kwaliteit verankerd. Voor de onderstaande gebieden die onderdeel zijn van de accentgebieden wil de gemeente Alphen-Chaam sturen op het detailniveau van een bouwplan (het uitvoeren van een welstandstoets):

- Centra van de kernen Alphen en Chaam;
- Specifieke delen van linten in het buitengebied;
- Het Markdal.

In dit hoofdstuk zijn voor deze gebieden welstandscriteria opgenomen.

#### **Gebieden zonder welstandstoets (welstandsvrij)**

Voor de overige gebieden is er geen welstandstoets van toepassing. Hier wordt alleen gestuurd op de ruimtelijke kwaliteit van initiatieven met het bestemmingsplan/omgevingsvergunning. Er vindt in deze gebieden alleen sturing plaats op aspecten als bouw-/nokhoogte, bebouwingsoppervlak/-percentage, aan te houden rooilijnen en in acht te nemen afstand tot de zijdelingse perceelsgrens. Daarnaast wordt bij de afweging van niet in het bestemmingsplan passende initiatieven ook gekeken naar afstemming op/inpassing in de omgeving. In de structuurvisie zijn hiervoor per gebied uitgangspunten opgenomen.

Wel vindt er voor de gebieden een zogenaamde repressieve toets plaats indien het bouwplan 'in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand'. Er wordt dan getoetst aan de excessenregeling. Deze regeling is opgenomen in hoofdstuk 3.

## 2.2 Centrum van de kernen Chaam en Alphen

De dorpskernen van Chaam en Alphen zijn aantrekkelijke verblijfsgebieden waarin bebouwing van een grote (cultuur)historische waarde aanwezig is en de aanwezige bebouwing een hoge mate van gaafheid kent. Het centrum van de kernen is bij uitstek bedoeld om als ontmoetingsplaats te fungeren voor bewoners en bezoekers van het dorp. Een aantrekkelijk centrumgebied is dan ook zeer gewenst. De welstandscriteria kunnen er voor zorgdragen dat de huidige kwaliteit dan wel behouden dan wel versterkt wordt. Met name in het centrumgebied van Chaam is er winst te behalen bij sloop/nieuwbouw van bestaande bebouwing. Bij nieuwe ontwikkelingen dient er aandacht te zijn voor detaillering, kleur en materiaalgebruik passend bij de omgeving en het karakter van het gebied (ook wat betreft reclame-uitingen). Voor wat betreft vorm, schaal en (goot)hoogte zoeken nieuwe bouwplannen aansluiting bij de aanwezige bebouwing. Dit betekent echter zeer zeker niet alleen historiserend bouwen. Een rommelig beeld waarin de samenhang ontbreekt moet worden voorkomen.

### *Criteria*

- Het bestemmingsplan is bepalend voor de toegestane maatvoering.
- Bouwinitiatieven houden de ruimtelijke (of stedenbouwkundige) structuur van het centrumgebied herkenbaar.
- Een aan- en bijgebouw is op zichzelf herkenbaar en ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- De massavorm moet een logische invulling zijn op de plek.
- Nieuwbouw heeft een bij de omgeving passende hoofdvorm.
- Architectuur van de massa is afgestemd op de karakteristiek van de omgeving.
- Het gevelontwerp is consequent en goed van verhouding.
- Gezichtsbepalende details worden vormgegeven in lijn met de architectuur van het bouwwerk.
- Materiaal- en kleurgebruik is bij verbouw passend bij de (oorspronkelijke) architectuur van het bouwwerk. Voor nieuwbouw sluit deze aan bij het voorkomende materiaal- en kleurgebruik in de omgeving. Een afwijkende architectuur van een pand en daarmee ander materiaal- en kleurgebruik is in principe mogelijk mits dit een positieve toevoeging is aan de kwaliteit van het centrumgebied.

## 2.3 Specifieke delen van linten in het buitengebied

In het buitengebied van Alphen en Chaam zijn enkele relatief gave historische linten en knopen aanwezig: Alphen-Oisterwijk, Kwaalburg, Kerkdreef: waar het met name gaat om de ensemblewaarde tussen de (cultuurhistorische) bebouwing en het omliggende landschap. Nieuwbouw moet aansluiten bij de stijl, vorm, schaal, hoogte, kleur en materiaalgebruik van de bestaande (historische) bebouwing. Ook voor deze gebieden betekent dit niet dat alleen maar historiserend gebouwd mag worden, maar gaat het uitdrukkelijk om de ensemblewaarde.

### *Criteria*

- Behoud en versterking van het unieke individuele karakter van de afzonderlijke panden, zonder dat dit afsteekt tegen de omgeving.
- Bij renovatie wordt aangesloten op de karakteristiek van de bebouwing. Bestaande gevelritmes in hoofdzaak respecteren.
- Alle bebouwing op een perceel dient zorgvuldig op elkaar afgestemd te zijn, waarbij het functionele onderscheid tussen het hoofdgebouw en de bijgebouwen zichtbaar blijft. Rooilijn volgt de weg en verspringt. Woningen worden zoveel mogelijk in lijn met de bestaande lintbebouwing gesitueerd.
- Bebouwing mag zicht op het erf of aangrenzende (buiten)gebied niet ontnemen.
- Toevoegingen aan het hoofdvolume hebben vormverwantschap met het hoofdvolume en hebben een ondergeschikt karakter. De toevoeging mag in vorm, gevelopbouw en materiaal- en kleurgebruik afwijkend zijn.
- De woning is georiënteerd op de weg. Alle naar openbare ruimte gerichte gevels worden als voorgevels gezien.
- Gezichtsbepalende details worden vormgegeven in lijn met de architectuur van het bouwwerk.
- Materiaal- en kleurgebruik is passend bij de (oorspronkelijke) architectuur van het bouwwerk. Voor nieuwbouw sluit deze aan bij het voorkomende materiaal- en kleurgebruik in de omgeving. Een afwijkende architectuur van een pand en daarmee ander materiaal- en kleurgebruik is in principe mogelijk mits dit een positieve toevoeging is aan de kwaliteit van het lint.
- Bedrijfspannen en boerderijen voegen zich naar de vormgeving van omliggende bebouwing.

## 2.4 Markdal

Het Markdal wordt gekenmerkt door een grote openheid met hier en daar bebouwing. De bebouwing is hier door die openheid prominent aanwezig. Daardoor is bebouwing in het gebied goed zichtbaar en kan het maar in beperkte mate landschappelijk worden ingepast. Er wordt in dit gebied gestuurd op een zorgvuldige afwerking van de gebouwen (kleur, materiaalgebruik en detaillering).

- Behoud en versterking van het unieke individuele karakter van de afzonderlijke panden, zonder dat dit afsteekt tegen de omgeving.
- Bij renovatie wordt aangesloten op de karakteristiek van de bebouwing. Bestaande gevelritmes in hoofdzaak respecteren.
- Alle bebouwing op een perceel dient zorgvuldig op elkaar afgestemd te zijn, waarbij het functionele onderscheid tussen het hoofdgebouw en de bijgebouwen zichtbaar blijft.
- Bebouwing mag zicht op het erf, het (aangrenzende) beekdal en buitengebied niet ontnemen.
- Toevoegingen aan het hoofdvolume hebben vormverwantschap met het hoofdvolume en hebben een ondergeschikt karakter. De toevoeging mag in vorm, gevelopbouw en materiaal- en kleurgebruik afwijkend zijn.
- De woning is georiënteerd op de weg. Alle vanuit de openbare ruimte zichtbare gerichte gevels worden als voorgevels gezien.
- Gezichtsbepalende details worden vormgegeven in lijn met de architectuur van het bouwwerk.
- Materiaal- en kleurgebruik is passend bij de (oorspronkelijke) architectuur van het bouwwerk. Voor nieuwbouw sluit deze aan bij het voorkomende materiaal- en kleurgebruik in de omgeving. Een afwijkende architectuur van een pand en daarmee ander materiaal- en kleurgebruik is in principe mogelijk mits dit een positieve toevoeging is aan de kwaliteit van het lint.
- Bedrijfspannen voegen zich naar de vormgeving en architectuur van omliggende bebouwing.

### 3. REPRESSIEVE TOETS EN EXCESSENREGELING

#### **Wettelijk kader**

In artikel 12, eerste lid, van de Woningwet (Ww) is bepaald dat het uiterlijk van zowel bestaande, niet tijdelijke, bouwwerken als nog te bouwen vergunningvrije bouwwerken niet 'in ernstige mate in strijd mogen zijn met redelijke eisen van welstand'. Op grond van artikel 13a van de Ww kan vervolgens het bevoegd gezag – in de meeste gevallen het college van burgemeester en wethouders – de eigenaar van een bouwwerk dat 'in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand' verplichten tot het, binnen een bepaalde termijn, treffen van zodanige voorzieningen dat de strijdigheid wordt opgeheven. Hiervoor is het echter wel noodzakelijk dat in de welstandsnota criteria zijn opgenomen die duidelijk maken wanneer een bouwwerk 'in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand'.

#### **Algemene toelichting**

In het algemeen geldt het criterium dat er bij ernstige strijdigheid met redelijke eisen van welstand sprake moet zijn van een exces: een buitensporigheid in het uiterlijk van een bouwwerk 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 een bouwwerk, 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 waar de inrichting en bebouwing van het gebied met zorg tot stand is gekomen eerder sprake kan zijn van een exces dan in een gebied met een grote differentiatie aan bebouwing en architectuur.

De excessenregeling geldt voor de gehele gemeente Alphen-Chaam, zowel voor de welstandsvrije als welstandsplichtige gebieden, omgevingsvergunningvrije als reeds bestaande bouwwerken. Omgevingsvergunningvrije bouwwerken die voldoen aan de in deze welstandsnota omschreven criteria zijn in elk geval niet in strijd met redelijke eisen van welstand. Bij afwijking daarvan zal het bevoegd gezag – in de meeste gevallen het college van burgemeester en wethouders – desgevraagd beoordelen of het bouwwerk in ernstige mate met die criteria in strijd is. De excessenregeling is overigens nadrukkelijk niet bedoeld om de reële verwezenlijking van een bouwwerk tegen te gaan. Het gaat uitsluitend om een vorm van repressief toezicht / een repressief toetsingskader, waarbij uitsluitend het excessieve uiterlijk van een bouwwerk kan worden aangepakt.

### **Specifieke toelichting gemeente Alphen-Chaam**

De gemeente Alphen-Chaam hecht grote waarde aan het in stand houden en mogelijk versterken van de leefomgevingskwaliteit in brede zin en de gebouwde kwaliteit in enge zin.

Eén van de instrumenten die worden ingezet voor het in stand houden van de ruimtelijke kwaliteit is de excessenregeling. De gemeente hanteert dit instrument in die gevallen waar zij een ernstige verstoring van de omgevings- danwel gebouwde kwaliteit constateert/vaststelt en waar aldus de ruimtelijke kwaliteit als gevolg hiervan ernstig in het geding komt. Op basis van de hierna benoemde aspecten kan tot toepassing van de excessenregeling worden overgegaan. De excessenregeling is ook van toepassing in de welstandsvrije gebieden. Indien de gemeente Alphen-Chaam van mening is dat gerealiseerde bouwwerken in deze gebieden de omgevingskwaliteit verstoren (er sprake is van een exces) is de excessenregeling eveneens van toepassing.

### **De excessenregeling gemeente Alphen-Chaam**

Voor de gemeente Alphen-Chaam geldt dat er bij het criterium 'in ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand' sprake moet zijn van een exces.

De gemeente Alphen-Chaam beschouwt de staat of toestand van een gebouw of bouwwerk als een exces indien sprake is van:

1. een bouwwerk of een gedeelte daarvan dat in extreme staat van verwaarlozing verkeert;
2. het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving;
3. het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk;
4. armoedig materiaalgebruik;
5. toepassing van felle of detonerende kleuren;
6. te opdringerige reclames.

Bovengenoemde opsomming wordt hierna toegelicht en is niet-limitatief. Ook andere concrete gevallen kunnen worden aangemerkt als een exces. Het zal duidelijk zijn dat in een gebied waar met zorg en aandacht de inrichting en bebouwing tot stand is gekomen eerder sprake kan zijn van een exces dan in een gebied met een grote mate van differentiatie.

In de structuurvisie heeft de gemeente een beschrijving van de gebieden opgenomen. De gemeente gebruikt deze bij het beoordelen of iets een exces is of niet. In een aantal situaties speelt het aspect tijd een belangrijke rol bij vaststelling of iets als een exces kan en mag worden aangemerkt. Hiermee dient bij vaststelling rekening te worden gehouden. Zo zal bijvoorbeeld bij het aspect 'ernstige verwaarlozing' bekeken worden of sprake is van een onevenredige periode (ten opzichte van gebruikelijke en algemeen geaccepteerde tijdsintervallen die hiervoor gelden) waar-



in geen of onvoldoende onderhoud wordt gepleegd, waardoor een object als ernstig verwaarloosd kan worden aangemerkt.

**Ad 1. 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.

**Ad 2. 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 worden panelen aan de buitenzijde tegen het kozijn aan bevestigd. Dit moet de indruk wekken dat het hier gaat om een gesloten geveldeel. 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 heeft een grote negatieve invloed op de openbare ruimte. Door het afsluiten wordt het contact tussen bouwwerk en openbare ruimte verbroken. Het bouwwerk krijgt een anonieme karakter en de functie van het pand wordt niet meer als zodanig beleefd vanaf straatniveau.

**Ad 3. Het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk**

Een bouwwerk is ontworpen volgens een bepaald ontwerpprincipe of architectuurstijl. Door verbouwingen en het toevoegen van verschillende aan- en uitbouwen kan het oorspronkelijke ontwerp niet meer zo duidelijk zichtbaar en aanwezig zijn. Bij bijzondere panden kunnen deze aanpassingen zorgen voor een aantasting op onevenwichtige wijze van de aanwezige architectonische monumentaliteit of (spiegel)symmetrie. Hierdoor krijgt het bouwwerk een aantoonbare en voor een ieder zichtbare grootschalige wijziging dat negatief van invloed is op de ruimtelijke (beeld)kwaliteit van de omgeving.

#### **Ad 4. 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.

#### **Ad 5. 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 meest voorkomende in de straat- of gevelwand toegepaste materiaalkleuren.

#### **Ad 6. 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 deze gaat overheersen en opdringerig wordt. Teveel opdringerige reclame kan het beeld van een verzorgde straat behoorlijk verstoren.

### **Proces**

#### **Welstandscommissie**

De Woningwet (artikel 8 lid 6) verplicht gemeenten er toe de regels met betrekking tot de samenstelling, inrichting en werkwijze van de Welstandscommissie in de bouwverordening op te nemen. Voor informatie hierover wordt u verwezen naar de bouwverordening en de toelichting hierop. De welstandscommissie voert de welstandstoets uit voor de specifieke welstandsgebieden

## 4. INKADERING VAN HET WELSTANDSBELEID

### 4.1 Het doel en de reikwijdte van deze welstandsnota

Voordat iemand mag gaan bouwen, zal hij in beginsel een vergunning moeten aanvragen bij de gemeente. De aanvraag voor een omgevingsvergunning om te bouwen wordt, naast welstand, onder meer getoetst aan het Bouwbesluit en aan het bestemmingsplan.

De welstandsnota bevat de basisvoorwaarden, waaraan door de welstandscommissie bouwaanvragen op welstandsaspecten in de specifiek genoemde gebieden getoetst worden. Het legt voor deze gebieden een beoordelingskader vast. Dit is vooral opgesteld vanuit het beeld van aanwezige waarden. Er worden criteria benoemd die ertoe moeten bijdragen dat de toekomstige bebouwing past in de omgeving en dat de samenhang binnen gebieden gewaarborgd blijft.

Het welstandstoezicht is dus niet simpelweg een vraag van mooi of niet mooi, maar een beoordeling van de kwaliteit van het bouwwerk aan de hand van duidelijk benoemde criteria. Welstand is niet zozeer een waardeoordeel over een bouwwerk op zich, maar vooral een beoordeling van de bijdrage van dat bouwwerk aan de ruimtelijke kwaliteit op die specifieke locatie.

Deze welstandsnota richt zich op de lokale karakteristieken in het bestaande stedelijke gebied en het buitengebied van Alphen-Chaam. Voor grootschalige ontwikkelingen of herontwikkelingen in woonwijken, kunnen andere documenten, zoals beeldkwaliteitsplannen, het kader voor ruimtelijke kwaliteit vormen.

### 4.2 Vergunningplicht

Met behulp van de per 1 oktober 2010 van kracht zijnde Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het bijbehorende Besluit omgevingsrecht (Bor) kan worden bepaald of een omgevingsvergunningaanvraag voor bouwen vergunningvrij danwel vergunningplichtig is. Er wordt daarbij een onderscheid gemaakt in drie categorieën:

- vergunningvrij;
- vergunningvrij onder voorwaarden;
- vergunningplichtig.

### *Vergunningvrij*

Indien voor bepaalde bouwactiviteiten ingevolge het Bor geen omgevingsvergunning is vereist en derhalve als vergunningvrij kunnen worden aangemerkt, hoeven deze bouwactiviteiten geen welstandstoets te ondergaan.

### *Vergunningvrij onder voorwaarden*

Voor deze bouwwerken is ingevolge het Bor geen omgevingsvergunning vereist, indien aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Deze bouwwerken liggen vaak in een zone grenzend aan het openbaar gebied en zijn vergunningvrij indien zij passen binnen het bestemmingsplan. Voor een aantal specifiek in het Bor genoemde bouwwerken geldt bovendien de aanvullende voorwaarde dat deze bouwwerken uitsluitend vergunningsvrij zijn, indien geen welstandscriteria zijn opgenomen. De gemeente heeft bij deze specifieke bouwwerken de keuze om hierover al dan niet welstandscriteria op te nemen. Het betreft de volgende bouwwerken:

- een bijbehorend bouwwerk op een afstand korter dan 1 meter van het openbaar gebied;
- dakramen etc. op een voordakvlak of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak;
- een erf- of perceelsafscheiding op een afstand korter dan 1 meter van het openbaar gebied;
- dakkapellen aan de voorzijde.

De gemeente Alphen-Chaam kiest ervoor om voor deze specifieke bouwwerken in het centrum van de kernen Alphen en Chaam, specifieke delen van linten in het buitengebied en het Markdal ook welstandsbeleid te voeren. Hiervoor hanteert ze de in het voorgaande hoofdstuk opgenomen criteria.

### *Vergunningplichtig*

Valt een bouwplan niet onder de hierboven beschreven categorieën dan is het bouwplan vergunningplichtig. Is een bouwplan vergunningplichtig en valt deze in één van de genoemde gebieden dan dient deze eveneens een welstandstoets te ondergaan. Bij de welstandstoets worden welstandscriteria gehanteerd die in deze nota zijn opgenomen. De welstandstoets vormt een onderdeel van de omgevingsvergunningprocedure.

De welstandscriteria vormen in de eerste plaats een vangnet en zijn ervoor om ongewenste bouwplannen die geen bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit in de dorpscentra, specifieke delen van linten in het buitengebied en het Markdal van Alphen-Chaam te weren. De welstandscriteria hebben daarnaast een functie als inspiratiekader en moeten de bouwer prikkelen om na te denken over de schoonheid en passendheid van het bouwwerk in zijn omgeving.

### 4.3 Strijdigheid met de criteria

De gebiedsgerichte criteria zijn algemeen geldend voor de vergunningplichtige bouwwerken in een bepaald gebied. In bijzondere situaties wanneer de initiatiefnemer, ontwerper of architect van mening is dat een bouwplan wat afwijkt van de gebiedsgerichte criteria, maar door schoonheid, bijzonderheid, architectuur of structuur wél aan redelijke eisen van welstand voldoet, zal deze dat in dit geval moeten motiveren (waarom is het plan op die plek wél architectonisch-stedenbouwkundig verantwoord).

De welstandscommissie geeft advies aan het bevoegd gezag (in de meeste gevallen het college van burgemeester en wethouders) en zij zal de argumenten van de initiatiefnemer betrekken bij haar advisering aan het bevoegd gezag.

Als een plan in strijd is met de gebiedsgerichte criteria, maar als het bevoegd gezag het plan toch aanvaardbaar acht, dan geldt de inherente afwijkingsbevoegdheid. Criteria zijn immers beleidsregels (art. 12a lid 1 Woningwet). Hiervan kan naar zijn aard in bijzondere gevallen en mits gemotiveerd afgeweken worden (zie art. 4:84 Algemene wet bestuursrecht).

Daarnaast is het bevoegd gezag op grond van artikel 2.10, lid 1, onder d, Wabo bevoegd om de omgevingsvergunning tóch te verlenen, bijvoorbeeld om redenen van economische of maatschappelijke aard, hoewel het bouwwerk niet voldoet aan redelijke eisen van welstand. Het bevoegd gezag zal uiterst terughoudend zijn met het gebruik van deze mogelijkheid omdat de ruimtelijke kwaliteit niet snel ondergeschikt wordt geacht aan economische of maatschappelijke belangen.

Tenslotte kan het bevoegd gezag afwijken van de criteria, indien zij dienen te voldoen aan andere wet- en regelgeving (in het kader van bijvoorbeeld brandveiligheid of het milieu). Uitgangspunt is dat noodzakelijke maatregelen in het kader van bijvoorbeeld de brandveiligheid zodanig verwerkt worden in het bouwplan, dat voldaan wordt aan de welstandscriteria. Alleen als aangetoond wordt dat dit niet mogelijk is, kan het bevoegd gezag afwijken van de criteria. Wel zal in goed overleg gezocht moeten worden naar een zodanige inpassing van het bouwwerk in het bouwplan, dat zoveel mogelijk recht gedaan wordt aan redelijke eisen van welstand.

### 4.4 Welstand en het bestemmingsplan

Een omgevingsvergunningaanvraag voor bouwen in de genoemde specifieke gebieden wordt zowel getoetst aan redelijke eisen van welstand als aan de bouwregels, zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Wanneer er sprake is van een verschil

tussen de inhoud van een bestemmingsplan en een welstandsnota blijven bij toetsing van een omgevingsvergunningaanvraag voor bouwen de betreffende welstandscriteria buiten toepassing. Het bestemmingsplan heeft hier formeel juridisch 'het laatste woord'. De inhoud van de welstandsnota is zoveel mogelijk afgestemd op de inhoud van het bestemmingsplan.

## **4.5 Welstand en monumentenbeleid**

### **Rijksmonumenten**

De bescherming van het monument zelf is geregeld in de Monumentenwet of in de Erfgoedverordening. Bouwen en verbouwen aan of in de directe omgeving van rijksmonumenten is vastgelegd in de Monumentenwet. Rijksmonumenten zijn in het Monumentenregister ingeschreven door de Rijksdienst voor het Culturele Erfgoed (RCE). Het hele object, of het nu een gebouw of een object in de openbare ruimte betreft, is beschermd. Veranderingen aan rijksmonumenten doorvoeren is niet verboden, maar er moet altijd een vergunning aangevraagd worden. Het is verboden rijksmonumenten te beschadigen of te vernielen. Een vergunning wordt pas verleend na afweging van alle belangen van zowel de belanghebbende(n) als van het object zelf. Deze afweging wordt gemaakt door de monumentencommissie, uit monde van de Rijksdienst voor het Culturele Erfgoed.

### **Gemeentelijke monumenten**

Net als bij rijksmonumenten dient bij bouwen en verbouwen aan een gemeentelijk monument uitgegaan te worden van een afweging tussen de belangen van de belanghebbende(n) en het object zelf. Bij een omgevingsvergunning voor bouwen moet de monumentencommissie verplicht om advies gevraagd worden.

**BIJLAGEN**





**Bijlage 1:**  
**Gebiedsbeschrijvingen**



## **Gebiedsbeschrijvingen**

### **Linten en Historische centra**

De historische linten zijn van oorsprong agrarische bebouwingsstructuren. Waar ze samenkomen heeft zich de historische kern gevormd. De continuïteit van de oude linten maakt dat deze als structuurdragers bepalend zijn. Door deze aspecten zijn de linten bij uitstek geschikt als vervoersassen waardoor de linten een hoge dynamiek hebben. Dit heeft in de loop der tijd veel verschillende activiteiten aan de linten gekoppeld. De grote diversiteit aan bouwstijlen, dakvormen, kaprichtingen, goot- en nokhoogtes, situering en functies is het meest kenmerkend voor de bebouwing aan de linten. Aan de randen van het centrumgebied zijn de bebouwingswanden van de linten vrijwel gesloten. Oorspronkelijke open plekken in het lint zijn in verschillende periodes opgevuld en op locaties van eerdere bebouwing heeft herontwikkeling plaatsgevonden. Zodoende is er een onregelmatig bebouwingsritme ontstaan waarin de dichtheden sterk verschillen. Naarmate men de dorpskern dichterbij nadert kan een toename in de dichtheid worden waargenomen. De bebouwing staat hier ook dicht op de straat waardoor het straatprofiel versmalt. Dit beeld verduidelijkt het contrast tussen de landschappelijke sfeer aan het begin van het lint en die in het dorpscentrum (waar de linten samenkomen). De bebouwing in de uitloper verschilt van dat in het historische dorpsgebied door de lagere dichtheid en het minder strak hanteren van de rooilijn. De overwegend vrijstaande kleinschalige bebouwing varieert van één tot twee bouwlagen met kap. In het lint komen naast woonbebouwing enkele bedrijven voor. De architectuur van de bebouwing varieert sterk van zeer sobere jaren zestig architectuur tot meer modernistische stijlen en architectuur uit het begin van de 20<sup>e</sup> eeuw met meer detaillering. De toegepaste materialen en kleuren zijn natuurlijk.

### **Woongebieden**

In de gemeente Alphen-Chaam zijn rondom de oorspronkelijke dorpscentra woongebieden gebouwd. Vanaf de tweede wereldoorlog gebeurde dat op een planmatige manier, eerst in een kleinschalige vorm. Later zijn er gebieden in Chaam en Alphen aangelegd met een meer grootschalige omvang. De woongebieden zijn aangrenzend aan de linten ontstaan, een aantal in stroken- en blokverkavelingen en een aantal in hoven. De woongebieden in een stroken- en blokverkaveling worden gekenmerkt door een eenvoudig stedenbouwkundig patroon en eenduidige hoofdbouwwormen. De stedenbouwkundige structuur van de wijken kenmerkt zich door een traditionele blokverkaveling met traditioneel vormgegeven rijen- en dubbele woningen. In Alphen is een aantal uitbreidingen achter het lint vormgegeven in hoven. De opzet is hier anders. De bebouwing volgt hier de hovenstructuur van de wegen. Waar bebouwing afgewisseld wordt met relatief grote groenstroken. De gebieden zijn seriematig ontworpen, naast blokken / korte stroken zijn er veel twee-onder-een-kapwoningen. Naast de seriematig ontworpen gebieden, komen er ook gebieden met individueel ontworpen, vooral vrijstaande gebouwen voor. Deze heb-

ben een beperkt samenhangende karakteristiek. De gebouwen zijn veelal individueel ontworpen en geven de wijken en straten daardoor een gevarieerd gezicht.

De architectuur en de toegepaste materialen en bouwvormen stralen anti-stedelijkheid uit. Doorgaans worden natuurlijke materialen toegepast; bij voorkeur baksteen en gebakken pannen, plaatselijk wordt ook op beperkte schaal hout in de gevel verwerkt. De gevels zijn van een gedekte materiaalkleur voorzien van een eenvoudige 'dorpse' detaillering. De meer recente uitbreidingen laten echter een meer uitgesproken vorm-, kleur- en materiaalgebruik zien.



