

Hoofdstuk 1

inleiding

In deze nota wordt vastgelegd hoe het welstandstoezicht in de gemeente Oldebroek is geregeld. Tevens geeft deze nota uitgangspunten en criteria voor het welstandsoordeel. Het gemeentebestuur wil met deze nota een belangrijke stap zetten naar modernisering en vermaatschappelijking van het welstandstoezicht. Via deze nota voldoet de gemeente tevens aan de verplichtingen die de nieuwe Woningwet stelt in artikel 12a.

Welstandstoezicht is niet nieuw. Het werd ooit ingesteld om te voorkomen dat bouwwerken de openbare ruimte zouden ontsieren. Op grond van de Woningwet beoordeelt een onafhankelijke commissie of een bouwwerk niet in strijd is met 'redelijke eisen van welstand' en adviseert vervolgens het gemeentebestuur daarover. Het gemeentebestuur neemt de beslissing of de bouwvergunning wordt verleend.

Het oordeel van de welstandscommissie is volgens de Woningwet gericht op het uiterlijk én op de plaatsing van het bouwwerk. De commissie kijkt in de eerste plaats naar de invloed van het bouwwerk op de beeldkwaliteit van de omgeving, rekening houdend met verwachte ontwikkelingen. Tevens adviseert de commissie over de kwaliteit van het bouwwerk op zichzelf.

De welstandscommissie baseerde haar oordeel tot voor kort vooral op deskundigheid en ervaring. In voorkomende gevallen kon worden verwezen naar beleid, dat was vervat in ruimtelijke plannen, beeldkwaliteitplannen en sectoraal beleid. Vaak ook speelde precedentwerking een rol. Belangrijk was om de politieke en maatschappelijke haalbaarheid van een advies goed te kunnen inschatten. Een 'redelijk' advies moet immers in de praktijk uit te leggen en te handhaven zijn.

De wijze waarop het welstandstoezicht wordt uitgeoefend door Gelders Genootschap is in de praktijk ontwikkeld in dialoog met de ledengemeenten. De rayonarchitect speelt daarbij als voorpost van de welstandscommissie een belangrijke rol. Minstens een keer in de twee weken bezoekt hij de gemeente. Tijdens zijn bezoek worden veel bouwplannen afgehandeld en vindt overleg plaats met planindieners, beleidsambtenaren en het gemeentebestuur. Het vooroverleg met planindieners leidt in veel gevallen tot een resultaat, waarmee zowel de indiener als de openbare ruimte gebaat is. De meer complexe plannen gaan mee naar de commissie. De rayonarchitect gaat ter plekke kijken en maakt foto's om

zich een goed oordeel te kunnen vormen van de invloed van het plan op de omgeving.

De laatste jaren is een trend ingezet waarbij het welstandstoezicht meer transparant plaatsvindt. De rol van het vooroverleg is hierbij essentieel. Bovendien vergaderen steeds meer welstandscommissies in het openbaar. Dit past ook bij een samenleving die vraagt om meer rechtszekerheid en openheid rondom het welstandstoezicht. Wanneer men in een vroeg stadium bekend is met de eisen die gesteld worden aan een bouwplan is men best bereid hiermee rekening te houden. Veel onduidelijkheden over welstand worden weggenomen als vooraf helder wordt gemaakt welke kaders bij het welstandsoordeel een rol spelen. Deze kaders worden door het gemeentebestuur in deze welstandsnota vastgelegd.

Doel van welstandstoezicht en welstandsbeleid

Het welstandsbeleid is opgesteld vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dient te behartigen. Het aanzicht van gebouwen en andere bouwwerken vormt de dagelijkse leefomgeving van de mensen in Oldebroek. Dat betekent dat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van de eigenaar alleen; elke voorbijganger wordt ermee geconfronteerd, of hij nu wil of niet. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt bovendien de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat.

Het doel van het welstandstoezicht is om een bijdrage te leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van Oldebroek. Door het opstellen van welstandsbeleid kan de gemeente in alle openheid een effectief, controleerbaar en klantvriendelijk welstandstoezicht inrichten en opdrachtgevers en ontwerpers in een vroeg stadium informeren over de criteria die bij de welstandsbeoordeling een rol spelen.

Methodiek en totstandkoming van de welstandsnota

De welstandsnota bestaat volgens de methodiek van het Gelders Genootschap uit twee delen. Deel 1 (hoofdstuk 1,2 en 3) vormt de basis voor het welstandsbeleid en legt de belangrijkste procedures, ruimtelijke karakteristieken en waardebeoordeling van gebieden vast. In deel 2 (hoofdstuk 4 en 5) van de welstandsnota worden gebiedsgerichte welstandscriteria opgesteld op basis van deelgebieden. Ook worden algemene welstandscriteria geformuleerd en criteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken.

Deze nota is tot stand gekomen in nauwe samenwerking tussen de gemeente en het Gelders Genootschap. Het proces werd intensief begeleid door een gemeentelijke stuurgroep onder voorzitterschap van de portefeuillehouder. Via de rayonarchitect, die eveneens deel uitmaakt van de stuurgroep, is voor een afstemming met de welstandscommissie gezorgd. De raadscommissie is op gezette momenten geïnformeerd en geraadpleegd over de stand van zaken.

Leeswijzer

De welstandsnota moet inhoudelijke kennis koppelen aan juridisch houdbare criteria en efficiënte procedures. Bovendien moet de nota leesbaar, begrijpelijk en opwekkend zijn voor verschillende ‘gebruikers’. Dit programma van eisen levert een gelaagde nota op waarin welstandscriteria in allerlei soorten en maten worden uitgewerkt. Daarbij is in ruime mate gebruik gemaakt van foto’s en voorbeelden.

In *hoofdstuk 2* worden beleidsregels gegeven voor de uitvoering en de organisatie van de beleidstaak welstandszorg in de betreffende gemeente. Het gaat hierbij om de afstemming met andere beleidstaken van de gemeente, de communicatie en de procedures rond de welstandsadviesgeving. In 2.1 wordt in het kort het ruimtelijk van de gemeente aangegeven. In 2.2 wordt de plaats bepaald van het welstandstoezicht binnen het veld van de ruimtelijke kwaliteitszorg in deze gemeente. Paragraaf 2.3 regelt algemene zaken rond de uitvoering van welstandstoezicht, zoals de aanwijzing van het Gelders Genootschap als welstandscommissie en de jaarlijkse evaluatie van het welstandswerk. In 2.4 staan de algemene beleidsuitgangspunten voor het organiseren van de welstandscommissie, volgens het convenant tussen Gelders Genootschap en gemeente.

Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de algemene welstandscriteria die universeel van aard zijn en gebaseerd op architectonische en stedenbouwkundige kwaliteitsprincipes. Daarnaast wordt een beeld gegeven van de ruimtelijke karakteristiek van de gemeente. Voor de gemeente als geheel en per kern zijn globale ruimtelijke analyses gemaakt. Hierbij wordt de relatie gelegd met het ruimtelijk beleid van de gemeente.

Aan de hand van zogenaamde “bouwstenen” wordt een overzicht verkregen van de verschillende soorten gebieden en bebouwing in de gemeente. De mate waarin het toetsingsinstrument welstand wordt ingezet in de verschillende gebieden, wordt aangegeven aan de hand van “welstandsniveaus”.

In *hoofdstuk 4* worden de welstandscriteria uitgewerkt per deelgebied en voor veel in de gemeente voorkomende bouwtypologieën. Voor elk deelgebied in de gemeente zijn de gebiedskenmerken weergegeven en de welstandscriteria uitgewerkt. Daarbij wordt soms verwezen naar reeds bestaand beleid. Voor veel voorkomende kleine bouwwerken zijn in *hoofdstuk 5* de standaard welstandscriteria opgenomen.

Gebruik van de welstandsnota en hardheidsclausule

In praktijk zal de welstandsnota niet als ‘leesboek’ worden gebruikt. De planindieners die wil weten wat de welstandscriteria voor zijn of haar bouwplan zijn, zal eerst kijken of het bouwplan valt onder de ‘veel voorkomende kleine bouwplannen’. Voor een dakkapel bijvoorbeeld – mits deze niet vergunningvrij is – volstaat het voor de planindieners om kennis te nemen van de betreffende welstandscriteria. Hij kan bij de afdeling bouw- en woningtoezicht navragen of er in zijn straat een ‘voorbeeld-dakkapel’ als trendsetter is aangewezen en nagaan of er voor het betreffende gebied nog iets bijzonders over dakkapellen wordt gezegd. Met deze informatie heeft de planindieners voldoende gegevens om een dakkapel te realiseren die voldoet aan redelijke eisen van welstand. De welstandsbeoordeling kan dan vaak al aan het loket worden afgehandeld.

Wil de planindieners een andere dakkapel dan kan hij (lieft via de ontwerper) daarover in overleg treden met de afdeling bouw- en woningtoezicht. Het bouwplan wordt dan, eventueel in de vorm van een principeaanvraag, aan de welstandscommissie voorgelegd, die het beoordeelt op grond van de gebiedsgerichte en de algemene welstandscriteria.

Voor alle bouwplannen die niet vergunningvrij zijn en niet vallen onder de lijst van veel voorkomende kleine bouwplannen gelden de gebiedsgerichte welstandscriteria, en indien van toepassing de criteria voor specifieke bebouwingstypen. Deze welstandscriteria zijn minder ‘objectief’ dan de criteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen. Het zijn geen absolute maar relatieve welstandscriteria die ruimte laten voor interpretatie in het licht van het concrete bouwplan. Die interpretatie kan in een vroeg stadium al onderwerp van gesprek zijn met de welstandscommissie, dit wordt zeker aanbevolen bij twijfel of grote afwijkingen van de criteria.

De welstandscriteria in deze nota vormen in de eerste plaats een vangnet en dienen om bouwplannen die het aanzien niet waard zijn, uit Oldebroek te weren. Dat is primair de bedoeling van het welstandstoezicht. Maar veel liever zien we in

Oldebroek bouwplannen waarbij de welstandscriteria worden gebruikt als opstapje, als middel om na te denken over de schoonheid van het bouwwerk in zijn omgeving.

In zo'n geval kan het zelfs voorkomen dat de gebiedsgerichte en de objectgerichte welstandscriteria ontoereikend zijn. Het kan gebeuren dat een plan wél voldoet aan redelijke eisen van welstand maar niet aan de gebiedsgerichte of de objectgerichte welstandscriteria. Daarom kunnen burgemeester en wethouders, na schriftelijk en gemotiveerd advies van de welstandscommissie, afwijken van deze welstandscriteria. In praktijk betekent dit dat het betreffende plan alleen op grond van de algemene welstandscriteria wordt beoordeeld en dat de bijzondere schoonheid van het plan met deze criteria kan worden beargumenteerd. Daarbij geldt de stelregel: het is redelijk dat er hogere eisen worden gesteld aan de zeggingskracht en het architectonisch vakmanschap naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt.

De algemene criteria hebben een bijzondere functie; er wordt concreet een beroep gedaan wanneer object- of gebiedscriteria niet voldoen. Feitelijk zijn algemene criteria bij elke beoordeling impliciet als toetsingsbasis aanwezig.

