



Welstand in Amstelveen





elsrijk | deelgebied b | heemraadschapslaan

over de brochures

Over welstand in Amstelveen is een reeks brochures opgesteld die bestaat uit drie algemene brochures, zeventien gebieds-brochures en negen brochures voor de standaardingrepen. In de meeste gevallen is slechts een klein aantal brochures van belang: de algemene brochures, gebieds-brochure van de desbetreffende wijk en de brochure voor de desbetreffende standaardingreep.

In de algemene brochures staat beschreven wat de ambitie is van welstand in Amstelveen en hoe welstand werkt binnen de gemeente Amstelveen. Ook zijn de algemene welstandscriteria en een kaart met de verdeling van de welstandsregimes in de brochures opgenomen.

Welstandsbeleid in Amstelveen is gericht op het behouden en versterken van het typische karakter van buurten en wijken. De gemeente Amstelveen streeft naar een zo groot mogelijke eenheid in vormgeving, detaillering en materiaalgebruik per bouwblok.



patrimonium | deelgebied a | amsterdamseweg



keizer karelpark | deelgebied b | wimbledonpark

Kwaliteit van Amstelveen

Van dorp tot stad Van dorpje aan de Poel tot een middelgrote gemeente in het groen. Dat is kortweg de geschiedenis van Amstelveen, die enkele eeuwen terug gaat. Het Amstelland werd in de Middeleeuwen gesplitst in Ouder-Amstel, het gebied ten oosten van de Amstel, en Nieuwer-Amstel, ten westen van de rivier. Daar ontstond Amstelveen als dorp in het turfwinningengebied. Vanaf de zeventiende en achttiende eeuw trokken welgestelde Amsterdammers de stad uit op zoek naar rust en ruimte. Historische linten als de Amsterdamseweg houden de herinneringen aan deze tijd nog altijd levend. Ooit liep de gemeentegrens tussen Nieuwer-Amstel en Amsterdam ter hoogte van de huidige Van Baerlestraat en Ceintuurbaan. In 1896 en 1921 annexeerde Amsterdam het noordelijke en meest dichtbevolkte deel van Nieuwer-Amstel. Amstelveen werd gereduceerd tot het Oude Dorp en directe omgeving. De gemeentegrens kwam te liggen de jaren twintig en gen bij de Kalfjeslaan.

dertig van de vorige eeuw werden langs de linten enkele bijzondere woonparken aangelegd, zoals het Broersepark en De Braak. De aanwezigheid van parken, singels en de karakteristieke architectuur zijn beeldbepalend voor het vooroorlogse Amstelveen. Na de Tweede Wereldoorlog kwam de ontwikkeling van de gemeente in een stroomversnelling met de bouw van moderne wijken, zoals Bankras/Kostverloren. Als antwoord op de kritiek op deze grootschalige wijken kwam vanaf midden jaren zeventig een omslag naar de ontwikkeling van meer kleinschalige wijken, zoals Middenhoven en Waardhuizen. Westwijk, gebouwd in de jaren negentig en begin deze eeuw, is weer een reactie op de woonerfwijken uit de periode daarvoor en kent een meer strakke, rationele stedenbouwkundige opzet. Het Stadshart en de uitbreiding van Westwijk zijn de meest recente >

*Amstelveen kent een grote
verscheidenheid en diversiteit
aan architectuur en stedenbouw-
kundige concepten*





westwijk | deelgebied a | korianderlaan vanaf zonnedaauwlaan



patrimonium | deelgebied c | prinses irenelaan



Het groene karakter van Amstelveen vormt de rode draad door de verschillende wijken. Het Amsterdamse Bos, de polders en de Amstel zijn de meest opvallende landschappelijke elementen. Ook in de verschillende woonwijken zijn het de parken, groene singels en het kleinschalig groen die de gemeente een eigen karakter geven.



groenelaan | deelgebied a | kringloop

ontwikkelingen van het dorp aan de Poel tot middelgrote gemeente van Nederland met zo'n 80.000 inwoners. De komende jaren krijgt

van schuine daken in platte daken markeert de grens met Amsterdam, zo wordt wel gekcherend gezegd. Een gevolg van een

Amstelveen wil de komende generaties een aantrekkelijke leefomgeving blijven bieden



buitengebied-zuid | deelgebied c | amsteldijk zuid



de gebiedsontwikkeling rondom de A9 gestalte, waarmee het noorden en zuiden van Amstelveen met elkaar worden verbonden.

Groen als rode draad Opeenvolgende ontwikkelingen en visies in de stedenbouw en architectuur zijn in het hedendaagse Amstelveen duidelijk herkenbaar. Amstelveen kent daardoor een grote verscheidenheid en diversiteit aan architectuur en stedenbouwkundige concepten. Het groene karakter van Amstelveen vormt echter de rode draad door al die verschillende wijken. Het Amsterdamse Bos, de polders en de Amstel zijn de meest opvallende landschappelijke elementen. In de verschillende woonwijken zijn het de parken, groene singels en het kleinschalig groen die de gemeente een eigen karakter geven. Ook de bebouwing van Amstelveen heeft een duidelijke herkenbaarheid. De overgang

andere tijdsgeest. Randwijck is gebouwd in de vooroorlogse jaren, waarin woningen werden voorzien van een kap. Buitenveldert stamt uit de jaren zestig; platte daken bepaalden toen het beeld. Die ruimtelijke kwaliteit evenals de nabijheid van Amsterdam en Schiphol bepalen de aantrekkingskracht van Amstelveen. In 2003 is Amstelveen uitgeroepen tot de meest aantrekkelijke woongemeente in de Atlas van Nederlandse gemeenten van onderzoeksbureau Nyfer. Anno 2010 is Amstelveen nog altijd goed voor een derde plaats. In 2009 eindigde Amstelveen in een onderzoek van Elsevier op de tweede plaats als beste gemeente om te wonen. Ruim 88% van de inwoners van Amstelveen is blijkens onderzoek dan ook zeer tevreden over de eigen woonomgeving. In 2015 heeft de gemeenteraad besloten een gradatie aan te brengen in de mate waarin door de gemeente gestuurd wordt op de ruimtelijke kwaliteit van een gebied. De gemeente is hiertoe ingedeeld in gebieden met de volgende welstandsregimes: het bijzondere welstandsregime voor gebieden waarin naast de algemene ook gebiedsspecifieke welstandscriteria zijn opgesteld, het reguliere welstandsregime voor gebieden waarvoor uitsluitend algemene welstandscriteria van toepassing zijn en welstandluwe gebieden, waarin een welstandstoets geen onderdeel uitmaakt van het vergunningstraject. Voor deze laatste gebieden is uitsluitend een excessenregeling van toepassing.

Aantrekkelijk blijven Amstelveen wil de komende generaties een aantrekkelijke leefomgeving blijven bieden. Om de ruimtelijke kwaliteit van Amstelveen op lange termijn te waarborgen, is welstandsbeleid een belangrijk instrument. Welstandscommissies, ooit opgericht als schoonheidscommissies, bestaan al meer dan honderd jaar. Welstandscommissies brengen vandaag de dag advies

uit over het uiterlijk van bouwwerken en de relatie tussen het bouwwerk en zijn omgeving. In Amstelveen worden, in de gebieden met een bijzonder welstandsregime vergunning- < plichtige bouwactiviteiten aan welstandscriteria getoetst door de Stadsbouwmeester, in gebieden met een regulier welstandsregime wordt ambtelijk getoetst door de Stadsarchitect. Behoud van de

ruimtelijke kwaliteit is van belang voor de aantrekkelijkheid en het imago van de gemeente én het woongenot van de inwoners. Tegelijkertijd wil de gemeente Amstelveen de individuele bewoner zoveel mogelijk ruimte geven om zijn eigen woonwensen te kunnen realiseren. Kortom, een goede balans tussen het gezamenlijke en individuele belang is essentieel.



stadshart | deelgebied b | stadstuinen



middenhoven | troubadour



kronenburg | deelgebied a | uilenstede

Om de ruimtelijke kwaliteit van Amstelveen op lange termijn te waarborgen, is welstandsbeleid een belangrijk instrument

Gebouwen staan niet op zichzelf, het zijn objecten in de openbare ruimte en ze beïnvloeden per definitie de stedelijke omgeving of het landschap. Er worden hogere eisen gesteld als een gebouw een grotere publieke betekenis heeft of het gebouw zich bevindt in een bijzondere openbare ruimte.



buitengebied-noord | deelgebied c | amstelzijde

Welstandsbeleid Amstelveen

Welstand en de Wabo Als een bouwwerk wordt ingediend, toetst de gemeente het plan ondermeer aan het bestemmingsplan, het Bouwbesluit, de gemeentelijke bouwverordening en, indien van toepassing, de Monumentenwet. De gemeente kan ook eisen stellen aan het uiterlijk van een gebouw. De wet algemene bepalingen omgevingsrecht (WABO) schrijft voor dat dit in gebieden waarvoor welstandscriteria zijn opgesteld, niet in strijd mag zijn met 'redelijke eisen van welstand'.

De Wabo maakt een onderscheid tussen vergunningsvrije en vergunningplichtige bouwactiviteiten. Voor vergunningsvrije bouwwerken hoeft geen omgevingsvergunning te worden aangevraagd bij de gemeente en geldt geen welstandstoets. Als achteraf blijkt dat een vergunningvrij bouwwerk ernstig in strijd is met redelijke eisen van welstand geldt de excessenregeling. Dat wil zeggen dat het bouwwerk moet worden aangepast of verwijderd.

Voor vergunningplichtige bouwactiviteiten, in gebieden met een bijzonder of regulier welstandsregime, is de welstandstoets een onderdeel van de procedure voor de omgevingsvergunning. Bij veel vergunningplichtige bouwactiviteiten is sprake van standaardingrepen: aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, kozijn- en gevelwijzigingen, dakkapellen, dakramen, erf- en perceelafscheidings, (schotel-) antennes, zonnecollectoren en -panelen, en rolhekken, luiken en rolluiken. Als deze standaardingrepen aan specifieke eisen voldoen, worden deze getoetst aan de zogenaamde loketcriteria. Of uw bouwwerk voldoet aan de specifieke eisen vindt u in de desbetreffende brochures voor standaardingrepen of op www.amstelveen.nl.

Welstandsnota Amstelveen In de Welstandsnota Amstelveen heeft de gemeente Amstelveen vastgelegd welke regimes van

toepassing zijn voor de verschillende gebieden (zie bijgevoegde kaart) en aan welke welstandscriteria een bouwwerk vervolgens moet voldoen. Deze brochure maakt deel uit van een reeks brochures over welstand in Amstelveen, die bestaat uit een algemene brochure, zeventien gebiedsbrochures en negen brochures voor standaardingrepen. De verschillende brochures zijn los verkrijgbaar in de hal van het raadhuis en zijn ook online te vinden.

Achterin deze brochure staan de algemene welstandscriteria. De Welstandsnota Amstelveen is in alle gevallen leidend. In afzonderlijke gebiedsbrochures zijn gebiedsspecifieke welstandscriteria voor de gebieden met een bijzonder Welstandsregime opgenomen. Voor elk gebied of wijk staat in een aparte brochure beschreven wat de identiteit en specifieke kenmerken zijn, wat de gemeente Amstelveen waardevol vindt en welke welstandscriteria gelden. De gemeente wil de inwoners daarmee inspireren bouwplannen te ontwikkelen die passen in hun omgeving. Voor meer informatie over Welstandsnota Amstelveen kunt u terecht bij de balie Bouwen en Vergunningen in het raadhuis of op www.amstelveen.nl

Welstandsluw en welstandsvrij bouwen De gemeente Amstelveen gunt de burger de ruimte om zijn eigen woonwensen te realiseren. Bij het toetsen van welstand hoeft de lat niet overal even hoog te liggen. De mate waarin een bouwwerk de ruimtelijke kwaliteit en aantrekkelijkheid van de omgeving beïnvloedt, geldt als maatstaf.

Een aantal gebieden in Amstelveen is aangewezen als welstandsluw. Dit betekent dat er geen welstandstoets meer plaatsvindt bij het vergunningstraject. Hier is alleen een excessenregeling van toepassing.

In reguliere welstandsgebieden is bouwen aan de achterzijde welstandsvrij. Het gemeentebestuur toetst bouwwerken aan achterkanten (achtererven, achtergevel en achterdakvlak) alleen nog waar deze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte en gelegen zijn in een gebied met een bijzonder welstandsregime. Of dit ook voor uw bouwwerk geldt, is te vinden in de gebiedsbrochures en met behulp van de in deze nota opgenomen overzichtskaart met de verschillende deelgebieden en welstandsregimes.

Erfgoednota Amstelveen Amstelveen bezit een aantal cultuurhistorisch en/of architectuurhistorisch waardevolle gebouwen, waarvan een deel een monumentale status heeft. Deze > gebouwen zijn belangrijk voor het karakter en de identiteit van Amstelveen. De cultuurhistorische waarden zijn opgenomen in de gebiedsbeschrijvingen in de gebiedsbrochures, die zijn gebaseerd



op de beschrijvingen in de Erfgoednota.

In de Erfgoednota wordt een onderscheid gemaakt tussen ensembles en monumenten. Ensembles bestaan uit meerdere panden. Monumenten zijn meestal afzonderlijke gebouwen, al dan niet met hun buitenruimte en bijgebouwen, maar kunnen ook uit meerdere objecten (ensembles) bestaan, die door het Rijk, de provincie of gemeente als zodanig zijn aangewezen. Voor monumenten gelden andere regels dan voor niet-monumentale bouwwerken. Deze regels zijn opgenomen in de Monumentenwet en voor de gemeente Amstelveen in de Erfgoedverordening. Daarnaast telt Amstelveen tien gemeentelijk beschermde stad- en dorpsgezichten en één door het Rijk beschermd dorpsgezicht. Een beschermd stads- of dorpsgezicht is een groep objecten en gebouwen die door het Rijk of gemeente worden beschermd om het historische karakter ervan te behouden. Beschermde stads- en dorpsgezichten hebben een monumentale status en vallen onder de Monumentennota Amstelveen. Een overzicht van de monumenten en beschermde stads- en dorpsgezichten in Amstelveen is te vinden op www.amstelveen.nl/monumenten, waarna u klikt op Overzicht monumenten.

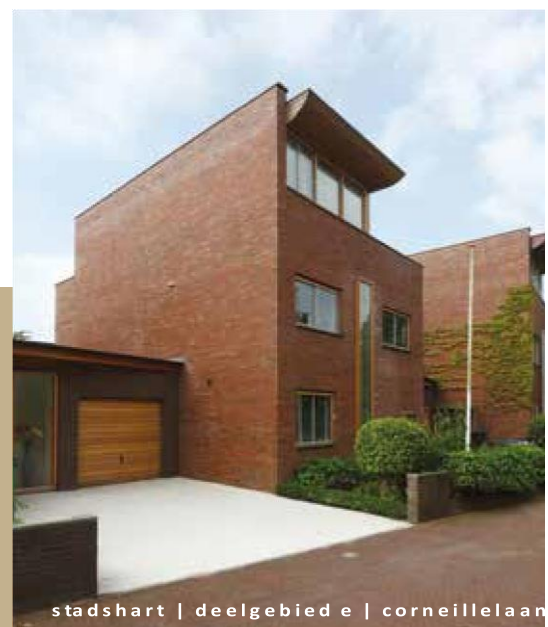
Onderhoudswerkzaamheden aan monumenten zijn vergunningsvrij. Voor werkzaamheden waardoor het uiterlijk aanzien van het monument verandert, is echter altijd een omgevingsvergunning vereist. Bouwwerken die betrekking hebben op monumenten worden door de erfgoedcommissie getoetst aan specifieke eisen, die zijn opgenomen in de erfgoednota. De erfgoednota is te raadplegen op www.amstelveen.nl/monumenten.

Actuele beleidsnota's Naast bovenstaande wet- en regelgeving is de Welstandsnota Amstelveen ook gerelateerd aan een aantal andere beleidsnota's. Een actueel overzicht van de beleidsnota's is te vinden op www.amstelveen.nl Onderstaande beleidsnota's hebben een relatie met de Welstandsnota Amstelveen:

- Reclame in de openbare ruimte.
- Beleidsregels planologische afwijkingen. <



keizer karelpark | deelgebied a | bovenkerkerkade



stadshart | deelgebied e | corneillelaan

Bij bouwwerken bestaat een relatie tussen de vormgeving en functie. De functie valt af te lezen aan de vormgeving. Aan het gebouw is duidelijk te zien dat het een woonhuis, winkel- of bedrijfspand betreft.



bankras-kostverloren | deelgebied a | kostverlorenhof

Procedure Welstandsadvies

De Stadsbouwmeester Het college van burgemeester en wethouders is verantwoordelijk voor de uitvoering van het welstandsbeleid en de afgifte van een omgevingsvergunning. Voor omgevingsvergunning aanvragen in gebieden met een bijzonder welstandsregime, brengt de onafhankelijke stadsbouwmeester advies uit aan het college. De stadsbouwmeester beoordeelt of de wensen van degen die wil bouwen of verbouwen niet botsen met het algemeen belang, dat gericht is op het behouden en versterken van het typische karakter van buurten en wijken. De stadsbouwmeester is een onafhankelijke deskundige met expertise op het gebied van architectuur, stedenbouw en landschapsarchitectuur en is niet werkzaam bij de gemeente Amstelveen. De stadsbouwmeester houdt twee keer per maand een openbaar spreekuur. Plaats, datum en tijdstip worden bekend gemaakt via www.amstelveen.nl. Dit spreekuur is tevens een afstemmingsoverleg van stadsbouwmeester en de ambtelijk aangestelde stadsarchitect. De stadsarchitect

functioneert in dit overleg als secretaris en is verantwoordelijk voor het opstellen van de agenda, het voorleggen van de plannen en voor het opstellen van het verslag. Initiatiefnemers van een bouwwerk hebben het recht dit mondeling toe te lichten. Ook kunnen zij naar aanleiding van het advies om nadere uitleg vragen of informatie geven. De stadsbouwmeester brengt op verzoek ook advies uit over plannen die zich nog in de planfase bevinden (vooroverleg). De stadsbouwmeester motiveert zijn adviezen in begrijpelijke taal en zo objectief mogelijk aan de hand van de criteria uit de welstandsnota. In de beoordeling zit echter altijd een subjectief element omdat de criteria niet kunnen voorzien in iedere bouwkundige ingreep en er ruimte moet blijven voor vernieuwing. Voor specifieke en lokale kennis op het gebied van stedenbouw, architectuur en cultureel erfgoed, laat de stadsbouwmeester zich >



**In Amstelveen worden
vergunningplichtige bouwactiviteiten
aan welstandscriteria getoetst door de
Commissie Ruimtelijke Kwaliteit**





oude dorp/bovenkerk | deelgebied a | dorpsstraat

*De gemeente wil de inwoners inspireren
bouwplannen te ontwikkelen die passen in
hun omgeving*

De gemeente Amstelveen wil de ruimtelijke kwaliteit van Amstelveen waarborgen en tegelijkertijd de individuele bewoner zoveel mogelijk ruimte geven om zijn eigen woonwensen te kunnen realiseren. Een goede balans tussen het gezamenlijke en individuele belang is dan ook essentieel.



westwijk | deelgebied a | simon carmiggeltlaan

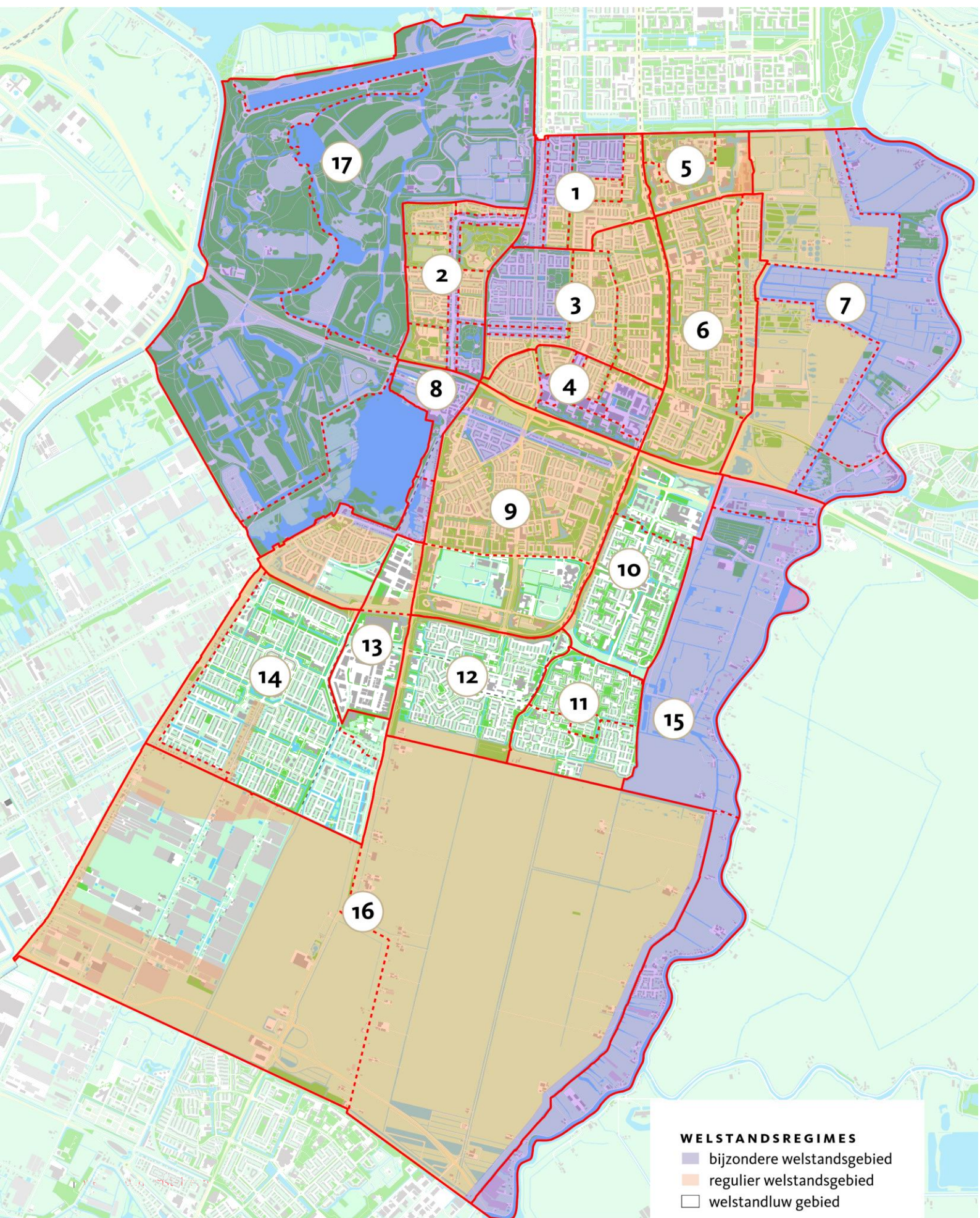
bijstaan door de gemeentelijke adviseurs op deze terreinen. De adviezen van de stadsbouwmeester worden gepubliceerd via www.amstelveen.nl

De KAN-bepaling Sinds 2013 biedt de wet de mogelijkheid om de welstandsadvisering ambtelijk af te doen. Omgevingsvergunningaanvragen in gebieden met een regulier welstandsregime worden daarom ambtelijk, door de stadsarchitect van advies voorzien. Dat geldt ook voor aanvragen die vallen onder de standaardingrepen en voor herhalingsplannen die al eerder door de stadsbouwmeester of door de voormalige commissie ruimtelijke

kwaliteit zijn beoordeeld. In geval van twijfel kan een plan alsnog aan de stadsbouwmeester worden voorgelegd. De ambtelijke adviezen worden maandelijks gepubliceerd via www.amstelveen.nl. De stadsarchitect is een geregistreerd architect in dienst van de gemeente die beschikt over ruime kennis en ervaring met betrekking tot de Amstelveense gebouwde omgeving.

Afwijken In uitzonderlijke gevallen kan het college van burgemeester en wethouders afwijken van het advies van de stadsbouwmeester of stadsarchitect. Het college moet hiervoor zwaarwegende redenen hebben of van mening zijn dat de welstandscriteria in de beoordeling niet juist zijn geïnterpreteerd. Belanghebbenden die het niet eens zijn met het uiteindelijke besluit kunnen bezwaar maken tegen dat besluit bij de commissie voor bezwaarschriften.





Gebiedsbegrenzings

1 randwijk

WZ Museumspoorbaan

NZ Gemeentegrens met Amsterdam (Kalfjeslaan)

OZ Beneluxbaan

ZZ Bella Donna, Laan Walcheren en Rembrandtweg

2 patrimonium

WZ Grens met Amsterdamse Bos (Hoornsloot en Landscheidingsvaart tot A9)

NZ Grens met Amsterdamse Bos (Hoornsloot)

OZ Museumspoorbaan **ZZ** A9

3 elsrijk

WZ Museumspoorbaan

NZ Bella Donna, Laan Walcheren en Rembrandtweg

OZ Beneluxbaan **ZZ** De Savornin Lohmanlaan en Groen van Prinstererlaan

4 stadshart

WZ De Savornin Lohmanlaan, Van Hallweg en fietspad tot de museumspoorbaan

NZ Groen van Prinstererlaan

OZ Beneluxbaan **ZZ** A9

5 uilenstede/kronenburg

WZ Beneluxbaan

NZ Kalfjeslaan **OZ** Sloot tussen Prof. Keesomlaan en sportvelden

ZZ Saskia van Uylenburgweg

6 bankras-kostverloren

WZ Beneluxbaan

NZ Saskia van Uylenburgweg **OZ** Sloot aan de oostzijde van de bebouwing van P. de Winterlaan, R. Blokland Paterlaan en Olympialaan, en Burgemeester Boersweg

14 | welstand in amstelveen

ZZ A9

7 buitengebied-noord

WZ Sloot aan de oostkant van de bebouwing van Uilenstede/Kronenburg, Bankras Kostverloren, tussen de Prof. W.H. Keesomlaan en sportvelden, aan de oostkant van de bebouwing van P. de Winterlaan, R. Blokland-Paterlaan tussen de Olympiadelaan en sportvelden, en Burgemeester Boerslaan

NZ Kalfjeslaan

OZ Amstel **ZZ** A9

8 oudedorp/bovenkerk

WZ Grens met het Amsterdamse Bos, de Poel en erfgrens van de woningen aan de noordkant van de Legmeerdijk **NZ** A9

OZ Museumspoorbaan, Handweg, Noordammerlaan en museumspoorbaan **ZZ** Beneluxbaan

9 keizerkarelpark

WZ Bovenkerkerweg, Handweg en museumspoorbaan **NZ** A9

OZ Beneluxbaan

ZZ Beneluxbaan

10 groenelaan

WZ Beneluxbaan

NZ A9

OZ Sloot aan de oostzijde van het voormalige A3-tracé (langs de bebouwing van Groenelaan) **ZZ** Turfschip

11 waardhuizen

WZ Gondel

NZ Turfschip

OZ Sloot aan de oostzijde van de bebouwing **ZZ** Nesserlaan

12 middenhoven

WZ Bovenkerkerweg

NZ Beneluxbaan

OZ Gondel

ZZ Nesserlaan

13 bovenkerkenlegmeer

WZ Museumspoorbaan en

Hamarskjöldsingel **NZ**

Noordammerlaan

OZ Bovenkerkerweg **ZZ** Sloot ten zuiden van Bouwerij

14 westwijk

WZ Legmeerdijk

NZ Beneluxbaan

OZ Hamarskjöldsingel, sloot aan de zuidkant van Bouwerij en Bovenkerkerweg **ZZ** Van Hattumweg

15 buitengebied-zuid

WZ Sloot aan de oostzijde van het voormalige A3-tracé (langs de bebouwing van Groenelaan), sloot aan de oostkant van de bebouwing van Waardhuizen en Ringdijk van de Bovenkerkerpolder

NZ A9

OZ Amstel **ZZ**

Hollandse Dijk

16 poldergebied

WZ Legmeerdijk

NZ J.C. van Hattumweg, Bovenkerkerweg en Nesserlaan

OZ Ringdijk van de Bovenkerkerpolder **ZZ** Hollandse Dijk en sloot aan de noordkant van de Randweg

17 amsterdamse bos

WZ Oostoever Ringvaart **NZ**

Gemeentegrens met Amsterdam: Koenenkade

OZ Museumspoorbaan, singel aan de noordzijde van de Emmakade, singel aan de oostzijde van de Blekerskade, Poeloever, erfgrens bij de bebouwing aan de noordkant van de Noordammerlaan en Legmeerdijk

ZZ Bosrandweg

Algemene criteria

Alle vergunningplichtige bouwactiviteiten in gebieden met een regulier of bijzonder welstandsregime worden getoetst aan de algemene welstandscriteria. Dit zijn algemene richtlijnen¹ voor welstand die gelden voor alle bouwactiviteiten. De algemene criteria hebben te maken met de volgende onderwerpen: **1 Relatie tussen**

het bouwwerk en de omgeving.
2 De betekenis van vormgeving in sociaal-culturele context.
3 Relatie tussen vorm, functie en constructie.

4 Schaal en maatverhoudingen.

5 Materiaal, textuur, kleur en licht.

b De vormgeving, oriëntatie, toegankelijkheid en terreininrichting in de stedenbouwkundige samenhang.

c De stijl, detaillering en toepassing van ornamenten van de bouwwerken in de omgeving. d De kwaliteit van de openbare ruimte.

2

De betekenis

1

Relatie tussen bouwwerk

en omgeving

Een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand moet een positieve bijdrage leveren aan de kwaliteit van de openbare ruimte. Er worden hogere eisen gesteld als een gebouw een grotere publieke betekenis heeft of het gebouw zich bevindt in een bijzondere openbare ruimte.

Gebouwen staan niet op zichzelf, het zijn objecten in de openbare ruimte en ze beïnvloeden per definitie de stedelijke omgeving of het landschap. Gevels en volumens zijn niet alleen de externe begrenzing van gebouwen, zij vormen tevens samen de wanden van de openbare ruimte. Ook van een gebouw dat contrasteert met zijn omgeving, wordt verwacht dat het zorgvuldig is ontworpen en de omgeving in zijn waarde laat.

Ruimtelijke Kwaliteit rekening met de relatie tussen het bouwwerk en:

a De specifieke stedenbouwkundige kenmerken van de omgeving.

van vormgeving in sociaal-culturele context

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat verwijzingen en associaties zorgvuldig worden toegepast, zodat er concepten en vormen ontstaan die een relatie hebben met de maatschappelijke en sociaal-culturele context.

In iedere cultuur gelden voor vormgeving bepaalde regels. Een gebouw kan verwarrend of saai worden als de regels voor architectuur niet juist of bewust worden gehanteerd. Gebouwen kunnen bewust bepaalde associaties oproepen. Zo kunnen bouwwerken en hun omgeving worden begrepen als representant van een specifieke periode of stijl. Iedere bouwstijl gebruikt verwijzingen en associaties naar vroegere stijlen, gebouwen in de omgeving of naar huidige en toekomstige maatschappelijke of culturele ontwikkelingen. Daarin schuilt de kracht en kwaliteit van een bouwwerk. Door zorgvuldig en consistent om te gaan met verwijzingen en associaties, ontstaat een bouwwerk dat verwijst naar de tijd waarin het wordt gebouwd of verbouwd en geen verwarring oproept. Een ontwerp kan worden geïnspireerd door een bepaalde tijdperiode. Echter, dat is iets anders dan het imiteren van stijlen, vormen en detailleringen uit het verleden. Associatieve betekenissen zijn van groot belang om een omgeving

¹ De richtlijnen zijn gebaseerd op 'Architectonische kwaliteit, een notitie over architectuurbeleid' van Prof. Ir. T.J. Dijkstra (1985).

te begrijpen als verhaal van de geschiedenis en representant van de tijd waarin zij is ontstaan.

Bij het beoordelen van bouwwerken wordt rekening gehouden met:

- a** De verwerkte wijziging(en) en/of associatie(s). **b** De consequente uitwerking van het architectonische concept.
- c** De aansluiting op de structuur, functie en kwaliteitsdoelstelling van de openbare ruimte.

3

Relatie tussen vorm,

functie

en

constructie

Bij een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand heeft de verschijningsvorm een relatie met de functie en constructie. De verschijningsvorm heeft bovendien een eigen logica en samenhang.

Bouwwerken worden in de eerste plaats gemaakt voor praktisch gebruik. De uiterlijke verschijningsvorm hangt daarom samen met de functie en de constructie van een gebouw. De vorm wordt naast de functie en constructie ook beïnvloed door de fysieke en sociaal-culturele omgeving. Ook dan mag worden verwacht dat de uiteindelijke verschijningsvorm een begrijpelijke relatie houdt met de oorspronkelijke functie en constructie.

Bij het beoordelen van bouwwerken wordt rekening gehouden met:

- a** De functie en de constructieve structuur van het bouwwerk. **b** De hoofdlijn in het ontwerp van het bouwwerk en de detailniveau. **c** Het samenspel van de gebouwdelen en de plaats ervan in het geheel.

4

Schaal en

maatverhoudingen

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een samenhangend stelsel van maatverhoudingen heeft, dat evenwichtig wordt toegepast in ruimten, volumen en vlakverdelingen.

Ieder bouwwerk heeft een schaal die te maken heeft met de omvang of betekenis van de bouwopgave. De kracht van een compositie is groter als de maatverhoudingen meer samenhang

5

en hië

Materiaal,

textuur, kleur en

licht

Bij een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand ondersteunen materiaal, textuur, kleur en licht het karakter van het bouwwerk en de samenhang met de ruimtelijke omgeving, nu of in de toekomst.

Het uiterlijk en de beleving van een bouwwerk worden in sterke mate bepaald door materiaal- en kleurgebruik, en lichtuitstraling. De keuze van materialen en kleuren is tegenwoordig niet meer beperkt tot wat lokaal aan materiaal en ambachtelijke kennis voorhanden is. Een risico van die keuzevrijheid is dat er een onsamenhangend beeld ontstaat. Als materiaal- en kleurgebruik niet passen bij het ontwerp of de vormgeving niet ondersteunen, doet dit afbreuk aan het bouwwerk. Dit is het geval als materiaal- en kleurgebruik verwarring wekken over de functie of de ontstaansgeschiedenis van het (oorspronkelijke) bouwwerk.

Bij het beoordelen van bouwwerken wordt erop gelet:

- a** Of en in hoeverre de keuze van materiaal, textuur, kleur de (bedoelingen van de) architectuur van een gebouw ondersteunt. **b** Of

sprake is van een in dit
 opzicht behoudenswaardige karakteristiek
 van de bestaande stedenbouwkundige
 rarchie vertonen. De maatverhoudingen van een bouwwerk zijn
 van groot belang voor de belevingswaarde, maar vormen tegelijk
 één van de moeilijkste onderwerpen bij het beoordelen van een
 ontwerp. Goede maatverhoudingen leiden tot een bepaalde mate
 van spanning, evenwicht of contrast.

Bij het beoordelen van bouwwerken wordt rekening gehouden
 met:

- a** De toegepaste maat en schaal bij
 de vormgeving van het gebouw.
- b** De samenhang tussen de verschillende
 gebouwdelen.

samenhang en de wijze waarop de
 betreffende ingreep die beïnvloedt.

Voor wie is de welstandsnota?

De welstandsnota vormt het kader voor de welstandsbeoordeling. De onafhankelijke stadsbouwmeester en de ambtelijk aangestelde stadsarchitect moeten bouwplannen beoordelen en daarom inzicht hebben in de vakinhoudelijke opvattingen, uitgangspunten en werkwijze van de gemeente.

Zo geeft de nota de specifieke gebiedskenmerken en gebiedswaarden aan die voor de toetsers bij de beoordeling van bouwplannen van belang zijn. Ook beschrijft de nota de relatie met het algemene ruimtelijke kwaliteitsbeleid van de gemeente, zoals vastgelegd in de Structuurvisie 2025+ en het in 2013 vastgestelde Ruimtelijk Kwaliteitskader.

De gemeenteraad stelt de welstandsnota vast op basis van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid en eventuele andere ambities van de gemeente. Per gebied beschrijft de nota welk welstandsregime van toepassing is.

Verder biedt de welstandsnota handvatten voor initiatiefnemers en hun architect. De nota beschrijft welke aspecten van belang zijn voor hun planvoorstel en waaraan het voorstel op zichzelf én in relatie tot de omgeving moet voldoen.

Met de welstandsnota hebben bestuurders, bewoners, gebruikers, initiatiefnemers, architecten en toetsende instanties dezelfde informatie over de kwaliteiten en gewenste ontwikkelingsrichting van gebieden. Zo kan ieder zijn of haar eigen rol in het totale bouwplanproces goed vervullen.

Bestuurders	→	Beleid/visie/legitimatie
↓		↓
Bewoners/gebruikers/initiatiefnemers	→	Bewustwording/bekendheid
↓		↓
Architect	→	Uitgangspositie/randvoorwaarden
↓		↓
Toetsende instanties	→	Afrekenen/checken

Welstand: status, doelstellingen en werkwijze

inleiding

Wetgeving Deze welstandsnota gaat uit van de aangescherpte wetgeving in de gewijzigde Woningwet (1 januari 2003). De artikelen 12 en 12a van de Woningwet bepalen dat welstandsbeoordeling moet plaatsvinden op basis van de welstandscriteria in een welstandsnota die door de gemeenteraad is vastgesteld. In tegenstelling tot het regime voor 2003 worden de welstandscriteria niet langer opgenomen als algemeen verbindende voorschriften in de bouwverordening. Zo is onder meer een gebiedsgerichte differentiatie van welstandscriteria mogelijk. Ook moet de gemeenteraad aanvullingen en wijzigingen van de welstandsnota vaststellen. Buiten de welstandsnota om mogen geen andere welstandscriteria worden gehanteerd.

De belangrijkste doelstelling van de welstandsnota is het maatschappelijke draagvlak voor welstandszorg te vergroten door duidelijkheid te bieden over het proces van welstandsbeoordeling en over het beoordelingskader. Burgers en bestuurders dienen betrokken te worden bij de totstandkoming van de nota.

Welstandsbeleid Het welstandsbeleid is gericht op het handhaven en versterken van een algemeen gewaardeerde woon-, werk- en leefomgeving. Er dient daarbij rekening te worden gehouden met veranderende omstandigheden en nieuwe, toekomstige ontwikkelingen. Met het opstellen van de welstandsnota legt de gemeente verantwoording af over de aard, inhoud en maatschappelijke relevantie van de welstandszorg.

Deel I van de welstandsnota beschrijft de zogenaamde welstandskaders en de algemene criteria. Het welstandsbeleid gaat uit van een **gebiedsgerichte** benadering. In deel II van de nota worden de afzonderlijke gebieden beschreven en gewaardeerd. Deel III betreft zogenaamde 'standaardgrepen' en 'loketcriteria'. Per standaardgreep (bijgebouwen, dakkapellen, antennes, rolluiken enz.) worden 'loketcriteria' geformuleerd. Plannen die aan deze criteria voldoen kunnen ambtelijk – d.w.z. zonder tussenkomst van de stadsbouwmeester worden afgehandeld.

In de gebiedsbeschrijvingen in deel II zijn de cultuurhistorische waarden verwerkt. Basis daarvoor vormen uitgebreide beschrijvingen van de cultuurhistorische waarden per gebied. Deze uitgebreide versies maken deel uit van de erfgoednota.

Welstandsnota en Erfgoednota hangen dus samen doordat voor dezelfde gebieden dezelfde beschrijvingen van de cultuurhistorische waarden van toepassing zijn.

De lijst van potentiële gemeentelijke monumenten, die door de erfgoedcommissie worden voorgedragen aan het college, valt onder te verdelen in twee groepen, namelijk 'objecten' en 'ensembles'. De objecten staan in de erfgoednota, de ensembles maken in de welstandsnota deel uit van de gebiedsbeschrijvingen als beeldkwaliteit element.

Door openheid bij totstandkoming en besluitvorming van de welstandsnota wordt men in de gelegenheid gesteld kennis te nemen van de voorstellen en een bijdrage te leveren aan de inhoud en werkwijze van welstand. De welstandsbeoordeling van (bouw-)plannen zal vervolgens uitsluitend plaatsvinden binnen het kader en aan de hand van criteria in de welstandsnota die door de gemeenteraad is vastgesteld.

De welstandsnota informeert initiatiefnemers en ontwerpers over de achtergronden en uitgangspunten voor de welstandscriteria die van toepassing zijn op hun bouwplannen. Ook worden oplossingsrichtingen aangegeven, die verband houden met de kwaliteitsdoelstelling voor de omgeving.

Welstandsnota De welstandsnota beschrijft de werkwijze en het beoordelingskader van de onafhankelijke stadsbouwmeester en de ambtelijk aangestelde stadsarchitect in relatie tot het ruimtelijke kwaliteitsbeleid van de gemeente. Dit om de welstadsprocedure zo toegankelijk en begrijpelijk mogelijk te maken voor alle betrokkenen en een consistent stelsel van heldere beoordelingscriteria te bieden. Hierna wordt ingegaan op het ruimtelijke kwaliteitsbeleid van de gemeente en het gemeentelijk welstandsbeleid.

Hardheidsclausule Bij een welstandsbeoordeling wordt vastgesteld of een bouwplan op zichzelf, in relatie met de omgeving en in relatie met ontwikkelingen in de omgeving voldoet aan de eisen van welstand. De bedoeling van de welstandszorg is te voorkomen dat bij nieuwbouw of wijziging van gebouwen (qua plaats, omvang, vormgeving en materialisering) sterk afwijkende bouwvormen in een bestaande samenhang komen. Dit kan leiden tot disharmonie en verstoring van de gewenste beeldkwaliteit.

Een bouw- of wijzigingsplan voor een object kan echter ook verrassen met een onverwachte maar overtuigende vormgeving, waardoor de omgeving een positieve impuls krijgt. In zo'n geval kan er – ondanks strijdigheid met (een deel van) de welstandscriteria – een positief welstandsadvies worden

uitgebracht. Dit moet wel goed gemotiveerd zijn (zie verder onder afwijkingen paragraaf 3.4).

>

ruimtelijk kwaliteitsbeleid

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid van de gemeente is vastgelegd in de Structuurvisie “Amstelveen 2025+”, het Ruimtelijk Kwaliteitskader Amstelveen (2012) en in de bestemmingsplannen voor verschillende gebieden binnen het gemeentelijk grondgebied. Verder zijn er voor sommige locaties beeldkwaliteitplannen, stedenbouwkundige programma’s van eisen of is er sprake van stedenbouwkundige supervisie bij nieuwe ontwikkelingen. Tot slot geeft het ruimtelijk kwaliteitsbeleid aan dat bouwplannen door de Stadsbouwmeester of door de Stadsarchitect moeten worden getoetst op basis van de vastgestelde welstandsnota.

In 2015 heeft de gemeenteraad besloten een gradatie aan te brengen in de mate waarin door de gemeente gestuurd wordt op de ruimtelijke kwaliteit van een gebied. De gemeente is hiertoe ingedeeld in gebieden met de volgende welstandsregimes: *Het bijzondere welstandsregime* voor gebieden waarin naast de algemene ook gebiedsspecifieke welstandscriteria zijn opgesteld, *het reguliere welstandsregime* voor gebieden waarvoor uitsluitend algemene welstandscriteria van toepassing zijn en *welstandluwe gebieden*, waarin een welstandstoets geen onderdeel uitmaakt van het vergunningstraject. Voor deze laatste gebieden is uitsluitend een excessenregeling van toepassing.

Relatie met andere planvormen De welstandsnota maakt dus deel uit van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Dit is gericht is op realiseren van een betekenisvolle fysieke omgeving over de volle breedte: van esthetische en functionele kwaliteit tot duurzaamheid en cultuurhistorische betekenis. Er is derhalve een duidelijke relatie tussen de welstandsnota en structuurplan of structuurvisie, bestemmingsplannen, ontwikkelingsplannen en beeldkwaliteitplannen.

In de **welstandsnota** worden de gebiedsspecifieke welstandscriteria ontleend aan de waarden in een gebied en de vastgestelde beleidsrichting. De relatie tussen **structuurplan** of **structuurvisie** en welstandsnota vloeit voort uit de politieke keuzes die de gemeente maakt ten aanzien van de waardering en beleidsrichting voor de diverse gebieden. Bij het ontwikkelen van een **bestemmingsplan** worden keuzes gemaakt in de mate waarin aanwezige waarden in een plangebied worden behouden. De bescherming van deze waarden komt in meer of mindere mate tot uiting in de bestemmingsplanvoorschriften. Aan (beschermende) specifieke voorschriften en welstandscriteria liggen dus dezelfde analyse, waardering en keuze voor de gewenste toekomstige ontwikkelingen ten grondslag. Welstandsnota en bestemmingsplan dekken elkaar qua inhoud en intentie dan ook grotendeels af. In ieder geval kunnen beide documenten geen tegenstrijdigheden bevatten.

Ontwikkelingsplannen al dan niet aangevuld met specifieke **beeldkwaliteitplannen** beschrijven de beeldkwaliteit van een gebied die behouden dan wel verbeterd moet worden. Beeldkwaliteitplannen kunnen zowel voor nieuwe ontwikkelingen als bestaande gebieden worden gemaakt. Bij bestaande gebieden vervangt het beeldkwaliteitplan de “oude” gebiedsbeschrijving in de welstandsnota.

uitwerking gemeentelijk welstandsbeleid

Vaststelling Al sinds 1926 maakt welstandzorg onderdeel uit van de ruimtelijke ordening van de gemeente Amstelveen.

Deze welstandsnota is afgestemd op de eisen van de Woningwet 2002. Bij besluit van de gemeenteraad op 28 april 2004 is de welstandsnota vastgesteld en is het welstandsbeleid van kracht geworden.

In de “Bouwverordening Amstelveen 2003” (vastgesteld op 18 december 2002) is de organisatie van het welstandstoezicht uitgewerkt. Van toepassing zijn hoofdstuk 9 van de bouwverordening, hoofdstuk 9 van de toelichting bouwverordening en bijlage 9 (reglement van orde van de welstandscommissie).

Totstandkoming welstandsnota, overleg en inspraak

De huidige welstandsnota is in hoofdzaak gebaseerd op de in 2004 vastgestelde nota. Naar aanleiding van het coalitieakkoord ‘Ruimte voor Amstelveen’ zijn medio 2015 nieuwe uitgangspunten voor het welstandsbeleid vastgesteld. Deze nieuwe uitgangspunten hebben geleid tot enerzijds een strenger regime in een aantal gebieden die beschermenswaardig zijn, en anderzijds tot het aanwijzen van welstandsluwe gebieden.

De uitgangspunten zijn verwerkt in een nieuwe concept-welstandsnota, welke voor inspraak ter visie heeft gelegen. De definitieve nota is door de gemeenteraad vastgesteld op 15 juni 2016

Wijziging en evaluatie Burgemeester en wethouders maken jaarlijks een rapportage voor de gemeenteraad over hun rol en verantwoordelijkheid bij de welstandzorg. Aandachtspunten daarbij zijn:

- Hoe is omgegaan met de adviezen van de commissie ruimtelijke kwaliteit;
- Op welke wijze de standaardingrepen zijn beoordeeld;
- Welke aanschrijvingen aan de orde zijn geweest en wat de uitkomst daarvan is geweest.

Ook de Stadsbouwmeester is verplicht een jaarverslag op te stellen over de advisering (*artikel 9.4 van de bouwverordening*). Aan de hand van deze rapportages kan de gemeenteraad het beleid evalueren en bijstellen.

Tussentijds kunnen aanvullingen op de welstandsnota worden vastgesteld in de vorm van welstandscriteria voor bepaalde (her) ontwikkelingsprojecten. Inspraak hierover wordt gekoppeld aan de reguliere participatie bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding.

Welstandsoordeel en advisering Burgemeester en wethouders hebben een eigen bestuurlijke verantwoordelijkheid voor de afgifte van een bouwvergunning. Daarbij baseren zij zich op criteria in de welstandsnota.

Bij de afgifte van omgevingsvergunningen bij **regulier vergunningplichtige aanvragen** (volgens paragraaf 3.2 / 3.3 van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht, WABO) laten burgemeester en wethouders zich over welstandsaspecten adviseren door een speciaal daartoe aangewezen onafhankelijke Stadsbouwmeester*. Bij omgevingsvergunning aanvragen in gebieden met een regulier welstandsregime en bij **standaardingrepen** (volgens het Besluit Omgevingsrecht, bijlage II) mandateren burgemeester en wethouders dit aan de ambtelijk aangestelde Stadsarchitect. Deze toetst de plannen aan de algemene welstandscriteria en/ of loketcriteria uit de welstandsnota. In geval van twijfel kan een plan altijd alsnog worden voorgelegd aan de Stadsbouwmeester.

uitzonderingen

• Afwijken op inhoudelijke grond:

Burgemeester en wethouders volgen het advies van de Stadsbouwmeester, behalve wanneer zij vinden dat deze de criteria niet juist heeft geïnterpreteerd of niet de juiste criteria heeft toegepast. Voordat in een zo’n geval het besluit wordt genomen over de vergunningsaanvraag, **kunnen** burgemeester en wethouders een second opinion vragen aan een speciaal daarvoor aangewezen welstandscommissie of stadsbouwmeester uit een andere gemeente. Dit binnen de daarvoor geldende afhandelingstermijn. Als burgemeester en wethouders afwijken van het welstandsadvies, wordt dit in de beslissing op de aanvraag van de bouwvergunning gemotiveerd.

*)	De	Woningwet van	1-1-2003	geeft	aan
	gemeenten de	mogelijkheid	te	kiezen	
	voor een	stadsbouwmeester	i.p.v.	een	
	welstandscommissie.	In	Amstelveen is	er	in
	2015 voor	gekozen de	werkwijze met		
	een	stadsbouwmeester	in	te	zetten.

- **Afwijken van de welstandscriteria (hardheidsclausule):** Burgemeester en wethouders kunnen, eventueel op advies van de Stadsbouwmeester, afwijken van de voor een gebied geldende welstandscriteria als een object op zichzelf beschouwd op overtuigende wijze voldoet aan redelijke eisen van welstand (aan de hand van algemene welstandscriteria). Deze afwijking wordt in de beslissing op de aanvraag van de bouwvergunning gemotiveerd.

- **Afwijken om andere reden:**

Burgemeester en wethouders hebben de mogelijkheid om toch een bouwvergunning verlenen bij strijd van een bouwplan met redelijke eisen van welstand als daarvoor zwaarwegende economische of maatschappelijke redenen zijn. Deze afwijking wordt in de beslissing op de aanvraag van de bouwvergunning gemotiveerd.

De stadsbouwmeester

Taakomschrijving De stadsbouwmeester heeft de wettelijke taak welstandsadviezen uit te brengen aan burgemeester en wethouders over de aan hem /haar voorgelegde aanvragen voor een omgevingsvergunning in de omgevingsvergunningsprocedure. Ook het opstellen van een jaarlijks verslag van zijn / haar werkzaamheden is een vaste taak. In dit verslag dient aan de orde te komen hoe de Stadsbouwmeester de welstandscriteria uit de nota heeft toegepast. Het jaarverslag wordt in het eerste kwartaal volgend op het verslagjaar aan burgemeester en wethouders aangeboden.

Bovendien kan de Stadsbouwmeester, gevraagd en ongevraagd, burgemeester en wethouders adviseren over de volgende onderwerpen (zie bijlage 9 behorende bij artikel 9.1 van de bouwverordening):

- algemene vragen van esthetische aard;
- de welstandscriteria als bedoeld in de welstandsnota;
- bestemmingsplannen;
- reclamevoering;
- standplaatsen;
- richtingen in de bouwkunst en dergelijke; • alle onderwerpen die de welstand betreffen.

Benoeming en zittingsduur De Stadsbouwmeester wordt benoemd voor een periode van drie jaar. Daarna kan deze eenmaal worden herbenoemd voor een nieuwe periode van maximaal drie jaar.

Bijzondere voorwaarden De Stadsbouwmeester is niet bevoegd een beoordeling te geven van een door hem / haar zelf vervaardigd bouwplan. De Stadsbouwmeester onthoudt zich ervan om als praktiserend architect of ontwerper opdrachten te aanvaarden of medewerking of hulp te verlenen aan een bouwplan, waarover door hem / haar een advies is of wordt uitgebracht.

Deskundigheid en specifieke taken De Stadsbouwmeester wordt in principe gerekruteerd uit de vakgebieden architectuur, stedenbouw, landschapsarchitectuur en / of architectuurhistorie. Deze vakgebieden hebben te maken met ruimtelijke kwaliteit.

Van de Stadsbouwmeester wordt verwacht dat deze belangstelling heeft voor het onderwerp en de gemeente kent of wil leren kennen. Verder is een communicatieve instelling en het vermogen een oordeel begrijpelijk te verwoorden vereist. De stadsbouwmeester is verantwoordelijk voor de vakinhoudelijke kwaliteit en consistentie van de uitgebrachte adviezen.

Burgemeester en wethouders kunnen ambtenaren of externe deskundigen uitnodigen voor deelname als adviseur aan het spreekuur van de Stadsbouwmeester; zij hebben geen stemrecht.

Mandatering De Stadsbouwmeester kan de ambtelijk aangestelde Stadsarchitect mandateren voor het voeren van vooroverleg met planindieners en/of ontwerpers (*artikel 11 van bijlage 9 behorende bij artikel 9.1 van de bouwverordening*). De Stadsarchitect toetst de aanvragen die gelegen zijn in de gebieden met een regulier welstandsregime aan de algemene criteria uit de welstandsnota en zorgt voor voldoende terugkoppeling naar de Stadsbouwmeester. Bij twijfel kan de Stadsarchitect een aanvraag uit een gebied met een regulier welstandsregime alsnog voorleggen aan de Stadsbouwmeester. De Stadsbouwmeester blijft verantwoordelijk voor het eindadvies.

Openbaarheid Het spreekuur, de adviezen en het jaarverslag van de Stadsbouwmeester zijn openbaar (*artikel 8 van bijlage 9 behorende bij artikel 9.1 van de bouwverordening*). Op verzoek van burgemeester en wethouders of de planindieners kan in uitzonderlijke gevallen de behandeling van een plan in beslotenheid plaatsvinden. De aanvrager en/of zijn ontwerper hebben het recht voorafgaand aan de behandeling van hun plan een mondelinge toelichting te geven. Belangstellenden kunnen het spreekuur bijwonen, maar hebben geen spreekrecht.

Vergaderfrequentie De Stadsbouwmeester houdt in principe tweemaal in de maand spreekuur op een vaste dag (in principe op woensdag) en vaste plaats. Het spreekuur begint op een vaste tijdstip. Op het spreekuur zijn aanwezig de Stadsbouwmeester en de Stadsarchitect, welke ook als secretaris optreedt. Op het spreekuur kunnen de volgende onderwerpen aan de orde komen:

- Vaststelling verslagen.
- Diversen, waarin verschillende onderwerpen als beeldkwaliteitplannen, reclame-aanvragen,
- bezwaarschriften, cultuurhistorie, landschappen e.d. ondergebracht kunnen worden.
- Aanvragen voor een reguliere omgevingsvergunning in gebieden met een bijzonder welstandsregime, waarvoor een wettelijke verplichting geldt deze ter beoordeling voor te leggen.
- Vooroverleg, waarin aanvragen behandeld worden die niet officieel zijn ingediend en waarbij dus geen termijnen lopen.

Plaats en tijd van het spreekuur wordt bekend gemaakt op de gemeentelijke website.

De aanvrager heeft het recht op een zorgvuldige behandeling van zijn plan. Dit betekent dat het ingediende materiaal voldoende kwaliteit moet hebben om een goed advies te kunnen formuleren. De volgende zaken dienen derhalve te worden aangeleverd:

- een situatietekening, inclusief aansluitende terreinen, tenminste op schaal 1 : 1000;
- tekeningen van bestaande en nieuwe plattegronden, doorsneden en gevel-aanzichten, tenminste op schaal 1 : 100; in de gevelaanzichten dienen de relevante belendingen worden ingetekend;
- principe-details, die verband houden met de uiterlijke verschijningsvorm;
- materiaallijst en kleurenschema;
- foto's van het gebouw en de directe omgeving in de bestaande situatie.

Bij gecompliceerde bouwwerken en grote projecten kan de Stadsbouwmeester vragen om 3D- impressies of een werkmaquette.

Van gemeentewege wordt informatie verzorgd betreffende het gemeentelijke beleid, neergelegd in bestemmingsplannen, structuurplannen of andere beleidsstukken. Verder kan aanvullende informatie in de vorm van luchtfoto's, fotomateriaal uit een di-

| 21

In bijzondere gevallen (bijvoorbeeld op grond van de 'hardheidsclausule' of bij de overige afwijkingen) wordt – op initiatief van de Stadsbouwmeester of op verzoek van burgemeester en wethouders – het positieve advies schriftelijk uitgebracht. Een negatief advies wordt **altijd** deugdelijk gemotiveerd vastgelegd in het verslag en het adviesformulier.

De adviezen van de Stadsbouwmeester bevatten ook voor nietdeskundigen begrijpelijke taal. Er staan geen zaken in die geen betrekking hebben op welstand, of zaken waardoor betrokkenen zich beledigd of in goede naam of eer aangetast voelen.

De adviezen kunnen voor de aanvragen de volgende uitkomsten hebben:

'Geen bezwaar': het voorgestelde object is niet in strijd met redelijke eisen van welstand.

'Bezwaar, tenzij': het voorgestelde object voldoet niet aan redelijke eisen van welstand, tenzij de aanwijzingen uit het advies, op ondergeschikte punten, worden verwerkt; deze zaken worden ondubbelzinnig in het advies genotuleerd.

'Bezwaar': het voorgestelde object voldoet niet aan redelijke eisen van welstand; een motivering van deze conclusie wordt in het schriftelijke advies verwoord;

'Aanhouden': binnen de wettelijke beslistermijn houdt de Stadsbouwmeester het welstandsadvies aan, wanneer meer informatie of een toelichting van de ontwerper noodzakelijk is en/of deze in

de gelegenheid te stellen het plan aan te passen. >

22 |

gitaal beeldregistratie-systeem een goede beoordeling bevorderen. Indien noodzakelijk wordt de plansituatie door de Stadsbouwmeester ter plaatse bekeken.

In het advies geeft de Stadsbouwmeester aan of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk (of standplaats), zowel op zichzelf, als in relatie met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling van de omgeving, voldoet aan redelijke eisen van welstand. Dit wordt beoordeeld aan de hand van de criteria in de welstandsnota.

Het advies van de Stadsbouwmeester staat in het goedgekeurde verslag van het spreekuur. Bovendien neemt de secretaris het op in een digitaal adviesformulier dat onderdeel uitmaakt van het zaakdossier.

De aanvrager of ontwerper kan uitleg of nadere informatie vragen over een uitgebracht advies. Wanneer de ambtelijke afhandeling niet voldoende is, kan worden overlegd met de Stadsbouwmeester. Wanneer dit leidt tot gewijzigde inzichten, wordt het advies met motivering herzien. Het advies wordt uitgebracht aan burgemeester en wethouders. Indien aanvragers zich niet kunnen verenigen met het advies, kunnen zij zich, volgens daartoe geldende wettelijke regels, richten tot het college.

Initiatiefnemer en/of zijn ontwerper kunnen om overleg vragen met de Stadsbouwmeester of de Stadsarchitect over de interpretatie van

de welstandscriteria voor hun bouwvoornemen of over de grondgedachte van het bouwplan. Voor dit vooroverleg moet duidelijkheid bestaan over de planologische aanvaardbaarheid van het plan.

Goede verslaglegging van het vooroverleg is noodzakelijk aangezien gegeven adviezen worden meegenomen in de formele welstandsbeoordeling. Het vooroverleg heeft echter geen rechtgevolgen. Het vindt daarom altijd plaats voordat een initiatiefnemer zijn omgevingsvergunning formeel aanvraagt en voordat de wettelijke behandelingstermijn na ontvangstbevestiging van de gemeente ingaat. Over plannen waarover vooroverleg plaatsvindt, kunnen geen definitieve positieve uitspraken worden gedaan. Daarom wordt er “*in principe*” toegevoegd aan “*akkoord*”. Pas na uitwerking en officieel indienen wordt beoordeeld of een plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

ambtelijke ondersteuning en secretariaat

Burgemeester en wethouders wijzen de Stadsarchitect aan als secretaris (*artikel 4 van bijlage 9 behorende bij artikel 9.1 van de bouwverordening*). Deze is ambtenaar in dienst van de gemeente Amstelveen en deskundig op het gebied van architectuur, bouwkunde, stedenbouw en cultuurhistorie.

De Stadsarchitect is belast met de ambtelijke uitvoering van de welstandszorg en dient de Stadsbouwmeester I van advies. Hij / zij ziet toe op de volledigheid van het dossier en is er verantwoordelijk voor dat de digitale adviesformulieren op tijd zijn ingevuld. Ook houdt hij / zij de wettelijke afhandelingstermijnen in het oog en zorgt ervoor dat aanvragen op het juiste moment worden voorgelegd voor advies.

Daarnaast regelt de Stadsarchitect in zijn hoedanigheid als secretaris de volgende zaken:

- opstellen van de agenda en de verslaglegging van het spreekuur ;
- zorgdragen voor de publicatie van agenda en verslagen;
- administratieve verwerking adviezen;

- verzamelen van gegevens en samenstellen van het jaarverslag;
- jaarlijks overleg wethouder(s) en excursie.

De Stadsarchitect is door burgemeester en wethouders gemandateerd om aanvragen van advies te voorzien die gelegen zijn in gebieden met een regulier welstandsregime en te adviseren over standaardisering en herhalingsplannen. Bij afwezigheid wordt de Stadsarchitect voor wat betreft zijn rol als secretaris vervangen door de plaatsvervangend secretaris. Het secretariaat is onderdeel van de afdeling Stedelijke Ontwikkeling.

stedenbouwkundige supervisie en planbegeleiding

In het algemeen vindt er bij bouwplannen vooroverleg en stedenbouwkundige supervisie plaats door een stedenbouwkundig adviseur van de gemeente.

De gemeente kan voor een bepaald gebied voor effectieve en efficiënte coördinatie en planbegeleiding een (extern) (stedenbouwkundig) supervisor aanstellen. Daarbij wordt de afstemming tussen de individuele planbegeleiding en de beoordeling door de Stadsbouwmeester zorgvuldig geregeld en vastgelegd. Verder worden randvoorwaarden en richtlijnen geformuleerd binnen een beoordelingskader (bebouwingsleidraad, beeldkwaliteitsplan e.d.) dat door de gemeenteraad is vastgelegd. Zowel de planbegeleider als de Stadsbouwmeester zijn hieraan gebonden.

ontwerp wedstrijden en jurering

Als het uiterlijk van een bouwwerk ernstig in strijd is met redelijke eisen van welstand, kunnen burgemeester en wethouders personen, die bevoegd zijn, aanschrijven om binnen een door het college bepaalde termijn die strijdigheid op te heffen.

Een bouwwerk is in ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand bij een ‘exces’: d.w.z. buitensporigheden in het uiterlijk, die ook voor niet-deskundigen evident zijn. De onderbouwing van

deze conclusie wordt afgeleid van de criteria in de welstandsnota. Ter zake kunnen burgemeester en wethouders aan de Stadsbouwmeester vragen hieromtrent advies uit te brengen.

handhaving en excessenregeling

Als het uiterlijk van een bouwwerk ernstig in strijd is met redelijke eisen van welstand, kunnen burgemeester en wethouders personen, die bevoegd zijn, aanschrijven om binnen een door het college bepaalde termijn die strijdigheid op te heffen.

Een bouwwerk is in ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand bij een 'exces': d.w.z. buitensporigheden in het uiterlijk, die ook voor niet-deskundigen evident zijn. De onderbouwing van deze conclusie wordt afgeleid van de criteria in de welstandsnota. Ter zake kunnen burgemeester en wethouders aan de Stadsbouwmeester vragen hieromtrent advies uit te brengen.

Voorbeeldsituaties van mogelijke excessen:

• Particulier eigendom in collectieve

Indien de voorzijde of de naar het openbaar gebied gerichte zijde van een woning die onderdeel uitmaakt van een rij of ensemble van gelijksoortige woningen, door een wijziging in de materialisatie, de gevelindeling, het kleurgebruik of door een toevoeging, zich afzet van de overige woningen in de rij of het ensemble, wordt dit beschouwd als een exces.

- Bijvoorbeeld: Het toepassen van een ander type of kleur dakbedekking bij een hellend dakvlak (pannen, riet, golfplaat, bitumen)
- Het pleisteren van een gemetselde gevel, of het toepassen van steenstrips op een gepleisterde gevel
- Het toevoegen of aanpassen van bestaande gevelopeningen waardoor deze geen aansluiting vinden bij die van de overige woningen in de rij of het ensemble en/of bij de gebruiksfunctie (boerderijdeuren, kerkraden, stalramen, etc.)
- Het toepassen van kleuren, die in kleursoort, helderheid of verzadiging sterk afwijken van die van de overige woningen in de rij of het ensemble.

• Verwaarlozing, achterstallig onderhoud

Indien een bouwwerk niet, of overduidelijk onvoldoende wordt onderhouden, waardoor de instandhouding niet kan worden verzekerd door een reguliere onderhoudsbeurt, wordt dit aangemerkt als een exces.

- Bijvoorbeeld: Haveloos schilderwerk, kapotte ruiten, overlopende goten, langdurige lekkages

• Reclames

Gevels, daken of erfafscheidingen die worden gebruikt als draager van reclames of teksten die door hun afmeting, kleurgebruik en/of verlichting in het oog springen en geen relatie hebben met de functies in het betreffende pand, worden aangemerkt als een exces.

- Bijvoorbeeld: Een bierreclame op de kopgevel van een woning

• Graffiti

Kan in de meeste gevallen worden aangemerkt als een exces. Uitzondering hierop vormt de, op initiatief van, of met medeweten van de eigenaar van de 'ondergrond', geplaatste graffiti bijvoorbeeld ter voorkoming van de onverwachte / ongecontroleerde variant ervan.

De excessenregeling geldt ook voor vergunningsvrije bouwwerken. Ook als deze voldoen aan de welstandscriteria voor standaardizingen en loketcriteria, mag er géén strijdigheid met redelijke eisen van welstand bestaan. De excessenregeling **is niet** bedoeld om de plaatsing van een bouwwerk tegen te gaan.

Materiaal- en kleurgebruik bepalen in grote mate het uiterlijk van gebouwen. Als deze niet passen bij het ontwerp of de vormgeving, kan dit afbreuk doen aan het bouwwerk. Bij de beoordeling van bouwwerken aan de welstandscriteria wordt hiermee rekening gehouden.



buitengebied-noord | deelgebied b | oostermeerweg



stadshart | deelgebied a | buitenplein

Uitgave 2017 Gemeente Amstelveen
Oorspronkelijke ECORYS Communicatie
Oorspronkelijk 8-13 Grafisch ontwerpers
Fotografie Theo Baart
Kaartmateriaal Team Geo-informatie, gemeente Amstelveen

Deze brochure maakt deel uit van een reeks brochures over welstand in Amstelveen. april 2017

Meer informatie

Meer informatie over welstandsbeleid en –toetsing in Amstelveen kunt u vinden in de algemene brochure, die verkrijgbaar is bij de balie Bouwen en Vergunningen in de hal van het raadhuis en via www.amstelveen.nl. Hier kunt u ook terecht voor eventuele vragen en het maken van een afspraak met de Stadsbouwmeester en/of de Stadsarchitect.

Gemeente Amstelveen
 Laan Nieuwer Amstel 1
 1182 JR Amstelveen
 t (020) 540 49 11 (algemene nummer)
 e ruimtelijkekwaliteit@amstelveen.nl

omslag van boven naar beneden, van links naar rechts: patrimonium |
 deelgebied a | amsterdamseweg stadshart | deelgebied b | stadstuin
 enelsrijk | deelgebied a | deruwiellaan poldergebied | deelgebied a
 | ringdijk van de bovenkerkerpolder