

1. INLEIDING

1.1	Inleiding	2
1.2	Doel en uitgangspunten welstandsnota	3
1.3	Leeswijzer	3

2. RUIMTELIJKE KWALITEITSBELEID IN BEDUM

2.1	Welstandszorg	4
2.2	Monumentenzorg	5
2.3	Ruimtelijk beleid	5
2.4	Aansluiting tussen welstandsnota en andere beleidsdocumenten	6

3. WIJZIGING WONINGWET

3.1	Algemeen	6
3.2	De welstandsnota	7

4. ORGANISATIE WELSTANDSBELEID IN BEDUM

4.1	De welstandscommissie	9
4.2	Het welstandsadvies	11
4.3	Excessenregeling	12

5. WELSTANDSCRITERIA

5.1	Algemene criteria	13
5.2	Loketcriteria	15
5.3	Gebiedsgerichte criteria	16

bijlage 1: begrippenkader

bijlage 2: loketcriteria

bijlage 3: gebiedsgerichte criteria

bijlage 4: criteria voor reclame

bijlage 5: straatnamenregister

bijlage 6: monumentenregister

bijlage 7: gebiedsgerichte matrix

Verantwoording:

Uitgave: Gemeente Bedum
Schoolstraat 1,
Postbus 38, 9780 AA Bedum
Internet: www.Bedum.nl - Tel 050-3018911

Redactie: Stichting Libau
Bureau Middelkoop
Gemeente Bedum

1. INLEIDING

1.1 Inleiding

Sinds 1 januari 2003 is de nieuwe Woningwet van kracht. In artikel 12 van deze wet is bepaald, dat het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkelingen daarvan niet in strijd mogen zijn met redelijke eisen van welstand.

Die redelijke eisen van welstand worden ook wel welstandscriteria genoemd en dienen door de gemeenteraad in een welstandsnota te worden vastgelegd. De nieuwe systematiek moet zorgen voor een objectiever en transparanter welstandsbeleid. De totnogtoe in de gemeentelijke bouwverordening geformuleerde welstandseisen waren te globaal en boden de aanvragers daardoor te weinig duidelijkheid (zekerheid).

Gemeenten hebben tot 1 juli 2004 de tijd gekregen om een welstandsnota vast te stellen. Deze nota voorziet in het welstandsbeleid van de gemeente Bedum.

Van Dale omschrijft het begrip welstand met “wel staan, fraaiheid van voorkomen, goed uiterlijk”.

Iedereen heeft wel een opvatting over zijn eigen woon- of werkomgeving en de invloed van nieuwe of veranderende bebouwing in die situatie. Het welstandsbeleid is geformuleerd vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het publieke belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dient te behartigen. De overheid grijpt met het welstandstoezicht in in de individuele vrijheid van burgers en ondernemers omdat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van het individu alleen. Een bouwwerk maakt immers deel uit van de publieke ruimte, een voorbijganger wordt er mee geconfronteerd of hij wil of niet. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt de belevingswaarde en de economische waarde van het onroerende goed en versterkt het vestigingsklimaat. De welstandszorg moet hieraan in alle openheid een bijdrage leveren.

In 1962 werd de verplichting voor gemeenten om een welstandscommissie te benoemen opgenomen in de Woningwet. Voor 1962 werden bouwplannen in de gemeente Bedum echter ook al voorgelegd aan de “schoonheidscommissie”. Volgens artikel 12 van de Woningwet is de welstandsbeoordeling gericht op het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk.

Daarbij wordt het bouwwerk niet alleen op zich, maar ook in relatie met zijn omgeving beoordeeld. Iedere bouwaanvraag moet door de welstandscommissie getoetst worden op ‘redelijke eisen van welstand’. De betekenis van dit begrip was tot nu toe niet éénduidig: de indruk werd soms gewekt dat de welstandscommissie per bouwaanvraag inhoud aan het begrip zou geven. Andere punten van kritiek op het welstandstoezicht hadden betrekking op de vermeende “willekeur” bij de beoordeling van bouwplannen en het feit dat welstandscommissies niet in het openbaar vergaderen. Dit heeft er toe geleid dat burgers onvoldoende weten waar zij aan toe zijn.

Naar aanleiding van deze constateringën werd gepleit voor meer maatschappelijk draagvlak en meer politieke betrokkenheid bij en verantwoordelijkheid voor het welstandstoezicht en meer rechtszekerheid in het welstandsproces. Deze punten vormen de belangrijkste doelstellingen van de wijziging van de Woningwet. De wetswijziging is op 1 januari 2003 in werking getreden. De wijziging van de Woningwet heeft onder meer tot gevolg dat welstandseisen voortaan alleen mogen worden gesteld op basis van een welstandsnota (art. 12a Woningwet), dat juridisch,

procedureel en inhoudelijk voldoet aan de eisen die daaraan volgens de gewijzigde wet worden gesteld.

Van de welstandseisen kan alleen in bijzondere gevallen worden afgeweken.

Op grond van de wijziging van de Woningwet zullen de gemeentelijke welstandscriteria niet meer in de bouwverordening, maar in een welstandsnota moeten worden vastgelegd.

1.2 Doel en uitgangspunten welstandsnota

Het doel van de welstandsnota is om een bijdrage te leveren aan het behouden en waar nodig, het versterken van de schoonheid en aantrekkelijkheid van de gemeente Bedum. Door het opstellen van welstandsbeleid kan de gemeente een meer 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.

In de welstandsnota dienen de “redelijke eisen van welstand” in concrete criteria te worden vertaald. Het welstandsbeleid moet uit te leggen zijn en de uitvoering er van moet openbaar en controleerbaar zijn. Kort gezegd dient de welstandsnota inhoudelijke (gebieds-)kennis te koppelen aan juridisch houdbare en inzichtelijke welstandscriteria. De criteria in deze welstandsnota vormen een vangnet en dienen er toe bouwplannen die het aanzien niet waard zijn uit de gemeente Bedum te weren. Goede opdrachtgevers gebruiken ze echter als opstapje naar betere plannen en om een discussie te voeren over de schoonheid van het gebouw in zijn context.

In het landelijk gebied in Noord-Groningen zijn in de diverse gemeenten veel overeenkomsten in landschapstypes en in bebouwingstypologie. Daarom is er voor gekozen om in het kader van de Gebiedsuitwerking voor Noord-Groningen voor de buitengebieden en de kleine kernen gezamenlijk welstandsbeleid te ontwikkelen. De bouwstenen die dat heeft opgeleverd zijn in deze nota verwerkt.

Belangrijk is dat de nota met name voor burgers leesbaar en begrijpelijk is. Omdat de welstandsnota een weigeringsgrond vormt voor het verlenen van een bouwvergunning is het tevens van groot belang dat maatschappelijk draagvlak voor het welstandsbeleid wordt verkregen.

De welstandsnota dient tot slot deel uit te maken van het integrale ruimtelijke kwaliteitsbeleid van de gemeente Bedum. Afstemming op ruimtelijke plannen zoals bestemmingsplannen is daarom gewenst.

Deze welstandsnota geldt voor het gehele grondgebied van de gemeente Bedum. Daar waar grote ruimtelijke ingrepen worden gepland, zoals omvangrijke herstructureringsoperaties en nieuwe woonwijken, zullen nieuwe welstandskaders, gekoppeld aan ruimtelijke plannen door de gemeenteraad moeten worden vastgesteld.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie ten aanzien van het ruimtelijke kwaliteitsbeleid van de gemeente en de werkwijze van de welstandscommissie beschreven. Daarna volgt in hoofdstuk 3 een uiteenzetting van de wijzigingen in de Woningwet waarna in hoofdstuk 4 de (nieuwe) verantwoordelijkheden van de gemeente bij respectievelijk de vaststelling en de uitvoering van het welstandsbeleid worden beschreven. Ook de inhoud van het welstandsadvies en de werkwijze van de welstandscommissie komen in dit hoofdstuk aan de orde. Hoofdstuk 5 geeft de criteria die burgemeester en wethouders en de welstandscommissie gebruiken bij het

welstandsoordeel. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen algemene welstandscriteria en gebiedsgerichte welstandscriteria.

De nota bevat de volgende bijlagen:

bijlage 1: begrippenkader;
bijlage 2: loketcriteria;
bijlage 3: gebiedsgerichte criteria;
bijlage 4: criteria voor reclame
bijlage 5: straatnamenregister;
bijlage 6: monumentenregister

2. RUIMTELIJK KWALITEITSBELEID IN BEDUM

2.1 Welstandszorg

Het huidige welstandsbeleid is gebaseerd op de algemene criteria, zoals die in de gemeentelijke bouwverordening zijn verwoord.

Bedum maakt voor de advisering inzake de welstandszorg sinds jaar en dag gebruik van een externe provinciaal werkende commissie, vroeger de Provinciale Groningse Schoonheidscommissie. De huidige welstandscommissie is ondergebracht bij Libau, de organisatie die in Groningen alle gemeenten adviseert over welstands- en monumentenzaken. De commissie baseert haar adviezen op de in de bouwverordening opgenomen algemene welstandscriteria. Bij de beoordeling van een bouwplan op redelijke eisen van welstand gaat het om het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk, zowel op zichzelf als in relatie met de omgeving als de te verwachten ontwikkeling van die omgeving. Hierbij is de aanvaardbaarheid van het bouwwerk aan de orde in relatie tot de karakteristiek van de reeds aanwezige bebouwing, de openbare ruimte en de stedenbouwkundige context. Daarbij speelt de massa, materiaal, maat, schaal, detaillering en kleurstelling een rol, mede in verband met de samenhang in het bouwwerk zelf.

De vergadering van de commissie van onafhankelijke deskundigen wordt eens per veertien dagen gehouden in Pakhuis Libau, Hoge der Aa 5 te Groningen. Een vaste rayonarchitect voert voor de gemeente Bedum het secretariaat. De rayonarchitect is het aanspreekpunt voor de welstandscommissie en bezoekt tenminste eens per veertien dagen de gemeente. De vaste bezoekdag geldt ook als spreekuur voor betrokkenen. Daarnaast worden de ingekomen plannen met de afdeling Bouw- en Woningtoezicht doorgenomen, wordt de nodige achtergrondinformatie aan de commissie verschaft en wordt vaak ter plekke de situatie in ogeschouw genomen en gefotografeerd. De commissie brengt over de bouwplannen een schriftelijk welstandsadvies uit.

Kleine bouwplannen (licht bouwvergunningplichtig) hoeven niet aan de welstandscommissie te worden voorgelegd indien zij voldoen aan de loketcriteria, zoals geformuleerd in bijlage 2.

Met de loketcriteria uit de nota kan het gemeentelijk bouw- en woningtoezicht een aanvraag direct (aan het loket) beoordelen op redelijke eisen van welstand zodat de bouw aanvragen sneller kunnen worden afgehandeld.

2.2 Monumentenzorg

De gemeente Bedum voert een actief monumentenbeleid. In 2000 is de discussienota cultuurhistorische verkenningen gemeente Bedum vastgesteld. De gemeente ondersteunt daar waar nodig en mogelijk de instandhouding van monumenten. De gemeente telt 68 rijksmonumenten. De gemeente heeft er voor gekozen om geen gemeentelijke monumenten aan te wijzen. Wel subsidieert zij de instandhouding van rieten daken van authentieke boerderijen.

De kern van Onderdendam is aangewezen als beschermd dorpsgezicht in de zin van de Monumentenwet.

Bedum heeft een gemeentelijke monumentenverordening waarin de formele zaken in het verlengde van de Monumentenwet zijn vastgelegd. Voor de advisering maakt de gemeente o.a. gebruik van de monumentencommissie van Libau. Dit is een commissie die met de nodige specifieke deskundigen is geïntegreerd in de bovengenoemde welstandscommissie. Ook hier is de rayonarchitect het vaste aanspreekpunt.

2.3 Ruimtelijk beleid

Ruimtelijke beleidsplannen

De ruimtelijke ontwikkeling van Bedum dient te worden ontleend aan het Provinciaal OmgevingsPlan (POP). Het POP kent de volgende uitwerkingen die voor Bedum van belang zijn:

- Regiovisie Groningen-Assen 2030
- Gebiedsuitwerking Richting Noord-Groningen

Voorts beschikt de gemeente over een woonplan, waarin de woningbouwopgaaf, inclusief de herstructurering van de bestaande woningvoorraad is omschreven.

De gemeente heeft momenteel veel verouderde bestemmingsplannen, daarom werkt de gemeente aan de actualisatie hiervan.

Openbare ruimte en landschap

In het kader van de gebiedsuitwerkingen wordt gewerkt aan het opstellen van landschapsontwikkelingsplannen voor het buitengebied.

Voor wat betreft de inrichting van het openbaar gebied en het openbaar groen heeft de gemeente geen algemeen kwaliteitsbeleid geformuleerd. Herinrichtingopgaven vloeien voort uit het gemeentelijk ISV-beleidsplan en worden per project geformuleerd en uitgewerkt.

Ten aanzien van het plaatsen van reclameborden voert de gemeente beleid op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). Hierin is vastgelegd wanneer voor (licht)reclame een vergunning is vereist van burgemeester en wethouders. De aanvragen om reclamevergunningen (permanente uitingen) worden ter beoordeling voorgelegd aan de welstandscommissie en in deze nota worden criteria voor reclame uitingen aangegeven in bijlage 4.

2.4 Aansluiting tussen welstandsnota en andere beleidsdocumenten

Uit het voorgaande blijkt dat de gemeente Bedum haar beleid ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit en met verschillende instrumenten en vanuit verschillende invalshoeken voert. Het is van groot belang zorg te dragen voor een goede aansluiting tussen de verschillende instrumenten. Van elk instrument moet duidelijk zijn wat de reikwijdte is en hoe het verweven is met andere beleidsinstrumenten. In het kader van deze welstandsnota is vooral de relatie tussen bestemmingsplan en welstandscriteria van belang. Het bestemmingsplan regelt onder meer de functie en het ruimtebeslag van bouwwerken. Het welstandsbeleid is, gelet op de jurisprudentie, ondergeschikt aan de voorschriften van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan bepaalt met andere woorden de ruimte van het welstandsadvies. Bij strijdigheid tussen welstandscriteria en bestemmingsplanvoorschriften gaan de voorschriften uit het bestemmingsplan voor. Datgene wat door het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt kan dus niet door welstandscriteria worden tegengehouden.

De architectonische vormgeving van bouwwerken zal in de toekomst - als gevolg van de wijziging van de Woningwet - niet meer in bestemmingsplannen worden geregeld. De betreffende welstandscriteria vindt men dan in de welstandsnota. In de welstandsnota kan wel worden verwezen naar welstandscriteria die zijn opgenomen in andere beleidsdocumenten, bijvoorbeeld een beeldkwaliteitsparagraaf van een bestemmingsplan. Een dergelijke verwijzing betekent dat het betreffende document geacht wordt deel uit te maken van de welstandsnota. Uiteraard gelden voor deze documenten dezelfde inhoudelijke en procedurele eisen als voor de welstandsnota.

3. WETSVOORSTEL WIJZIGING WONINGWET

3.1 algemeen

Volgens de gewijzigde Woningwet is een toetsing van bouwwerken aan redelijke eisen van welstand nog slechts mogelijk indien die eisen nader zijn geconcretiseerd in een door de gemeenteraad vast te stellen welstandsnota.

Volgens de Memorie van Toelichting moeten de criteria in de welstandsnota zo concreet mogelijk zijn en zoveel mogelijk toegespitst op concrete gebieden. Vóór de vaststelling van de welstandsnota dient gelegenheid te worden geboden tot inspraak conform de gemeentelijke inspraakverordening. Er geldt voor de welstandsnota een overgangstermijn van 18 maanden (1 juli 2004).

De gewijzigde Woningwet kent een nieuwe categorie-indeling in bouwwerken. De oorspronkelijke driedeling in vergunningsplichtige, meldingsplichtige en vergunningsvrije bouwwerken is vervangen door een tweedeling van vergunningsplichtige en vergunningsvrije bouwwerken. Binnen de vergunningsplichtige bouwwerken wordt onderscheid gemaakt in regulier vergunningsplichtige en licht vergunningsplichtige bouwwerken. De opsomming van de vergunningsvrije en lichtvergunningsplichtige bouwwerken is - in verband met de omvang en gedetailleerdheid - niet in de wet zelf maar in een Algemene maatregel van Bestuur (AMvB) opgenomen. Voor veel lichtvergunningsplichtige bouwwerken zijn in bijlage 2 loketcriteria opgesteld.

Dit zijn dermate concrete welstandscriteria dat een aspirant-bouwer zelf kan zien of zijn bouwplan voldoet aan die criteria, en indien dat het geval is, dat de vergunning niet om redenen van welstand mag worden geweigerd. De loketcriteria gelden voor veranderingen en

aanpassingen van en bij bestaande bouwwerken zoals dakkapellen en dakramen, bijgebouwtjes en gevelwijzigingen.

3.2 De welstandsnota

De nieuwe Woningwet geeft meer verantwoordelijkheid aan het gemeentebestuur. Zo is de gemeenteraad verantwoordelijk voor het opstellen en vastleggen van de welstandstoetsingskaders en krijgen burgemeester en wethouders de bevoegdheid om in bepaalde gevallen af te wijken van het advies van de welstandscommissie.

Vaststelling door de gemeenteraad

De gemeentelijke welstandsnota wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Vanaf het moment van vaststelling zal de welstandsbeoordeling van nieuwe bouwplannen gebaseerd zijn op de criteria zoals die in de welstandsnota zijn neergelegd.

Na de vaststelling van de welstandsnota zal de werking er van door de gemeenteraad worden geëvalueerd. Jaarlijks brengen burgemeester en wethouders hiertoe een verslag uit over de wijze waarop zij uitvoering hebben gegeven aan het welstandstoezicht. In dit verslag komen aan de orde:

- de wijze waarop burgemeester en wethouders zijn omgegaan met de welstandsadviezen;
- voor welk type bouwaanvragen zij de bouwaanvragen niet hebben voorgelegd aan de welstandscommissie en op welke wijze zij in die gevallen zelf toepassing hebben gegeven aan de welstandscriteria;
- in welke gevallen zij zijn overgegaan tot aanschrijving (en bestuursdwang) op grond van ernstige strijdigheid met redelijke eisen van welstand.

Naar aanleiding van de evaluatie kan de gemeenteraad besluiten dat aanpassing van de welstandsnota noodzakelijk is.

Uitvoering door burgemeester en wethouders

De bestuurlijke verantwoordelijkheid voor het afgeven van de bouwvergunning ligt in de gewijzigde Woningwet - net als voorheen - bij burgemeester en wethouders. Zij hebben een eigen verantwoordelijkheid voor het welstandsoordeel dat tot stand komt aan de hand van de in de welstandsnota opgenomen criteria. In vele gevallen speelt het advies van de onafhankelijke en deskundige welstandscommissie daarbij een belangrijke rol.

Bij elke reguliere bouwvergunningaanvraag dienen burgemeester en wethouders advies in te winnen bij de welstandscommissie. Als de reguliere bouwvergunning op verzoek van de aanvrager wordt gefaseerd vindt de welstandsbeoordeling plaats in de eerste fase. Als het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand krijgt de indiener de gelegenheid om het plan verder uit te werken, waarna in de tweede fase geen toetsing meer op welstandsgronden plaatsvindt. Als de tweede fase een ingrijpende wijziging van het plan inhoudt kan de planindienaar door burgemeester en wethouders worden verzocht om de gewijzigde aanvraag (weer) voor de eerste fase in te dienen die opnieuw op welstand wordt getoetst.

Voor wat betreft de bouwvergunningaanvragen die onder de lichte vergunningprocedure vallen vragen burgemeester en wethouders geen advies aan de welstandscommissie als voor het bouwplan de loketcriteria van toepassing zijn en het bouwplan daar zonder meer aan voldoet. De ambtenaar van bouw- en woningtoezicht is voor die gevallen door burgemeester en wethouders gemandateerd om een positief advies uit te brengen

Burgemeester en wethouders volgen in hun oordeel in principe het advies van de welstandscommissie. In een aantal uitzonderlijke gevallen kunnen zij afwijken van dit advies:

1. op inhoudelijke gronden omdat zij van oordeel zijn dat de commissie de criteria niet juist heeft geïnterpreteerd of niet de juiste criteria heeft toegepast of omdat zij op inhoudelijke gronden tot een ander oordeel komen dan de commissie. In dit geval legt zij de bouwaanvraag voor een second opinion voor aan de speciale beroepscommissie van Libau of vraagt zij dit aan een andere welstandscommissie.
2. op advies van de welstandcommissie (hardheidsclausule). Hiervan kan sprake zijn indien bouwplannen weliswaar niet voldoen aan de gebiedsgerichte criteria, maar wel aan de algemene criteria en indien de architectonische en ruimtelijke kwaliteiten niettemin in bijzondere mate bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving.
3. Tot slot geeft artikel 44 lid 1d van de Woningwet burgemeester en wethouders de mogelijkheid een bouwvergunning te verlenen aan een bouwplan dat strijdig is met redelijke eisen van welstand op grond van andere zwaarwegende redenen van bijvoorbeeld economische of maatschappelijke aard.

Afwijkingen van het welstandsadvies worden in de beslissing op de bouwvergunningaanvraag gemotiveerd en ter kennis gebracht aan de welstandscommissie.

Bezwaren

Binnen zes weken na het bekendmaken van het besluit van burgemeester en wethouders omtrent de bouwvergunningaanvraag kunnen belanghebbenden bezwaar aantekenen tegen deze beslissing. In de bezwaarschriftenprocedure heroverwegen burgemeester en wethouders het besluit. Belanghebbenden worden in dat geval uitgenodigd om tijdens een hoorzitting hun standpunten nader toe te lichten. Burgemeester en wethouders nemen daarna een beslissing op het bezwaar. Belanghebbenden die het met de heroverweging niet eens zijn kunnen hiertegen in beroep gaan.

Wanneer de initiatiefnemers of derde belanghebbenden bezwaren hebben tegen het welstandsoordeel dient men zich tot burgemeester en wethouders te richten. Zij immers oordelen over de welstandsaspecten. Dat burgemeester en wethouders in het algemeen de adviezen van de welstandscommissie volgt, doet niet af aan zijn specifieke eigen verantwoordelijkheid in deze. Burgemeester en wethouders kunnen een tweede welstandscommissie (uit een andere regio) om een second opinion vragen.

Lopende de procedure kunnen de initiatiefnemers de welstandscommissie om een toelichting vragen of overleg voeren. Hoor en wederhoor kan leiden tot een bijstelling van het welstandsadvies.

Welstandscommissie

De belangrijkste wettelijke taak van de welstandscommissie is het uitbrengen van advies aan burgemeester en wethouders ten aanzien van de vraag of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk - waarvoor een aanvraag om een bouwvergunning is ingediend - in strijd is met redelijke eisen van welstand. Als tweede wettelijke taak dient jaarlijks een verslag opgesteld te worden van de werkzaamheden van de commissie als bedoeld in art 12b lid 3 van de Woningwet. De commissie kan daarbij onder meer aanbevelingen doen ter bijstelling van de welstandsnota ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit.

Excessenregeling

Ook bouwwerken waarvoor geen bouwvergunning nodig is moeten aan minimale welstandseisen voldoen. Dit geldt onder andere voor reclame uitingen. Volgens artikel 19 van de Woningwet kunnen burgemeester en wethouders repressief optreden door de eigenaar van een bouwwerk dat “in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand” aan te schrijven om die strijdigheid op te heffen. De criteria hiervoor moeten in de welstandsnota zijn

opgenomen. De excessenregeling is niet bedoeld om de plaatsing van vergunningsvrije bouwwerken tegen te gaan.

4. ORGANISATIE WELSTANDSZORG IN DE GEMEENTE BEDUM

In het voorgaande hoofdstuk zijn de belangrijkste veranderingen in de Woningwet beschreven. Als gevolg van de wetswijziging ondergaat het welstandstoezicht in de gemeente Bedum een verandering. In dit hoofdstuk wordt de nieuwe organisatie en werkwijze van de welstandszorg uiteengezet. Deze is in de bouwverordening opgenomen.

4.1 De welstandscommissie

Taakomschrijving

Naast de in de wet genoemde taken heeft de welstandscommissie in Bedum tevens de volgende taken:

- het onder regie van de gemeente voeren van (voor-)overleg met betrokkenen bij de voorbereiding van bouwplannen;
- het uitbrengen van adviezen over de welstandsaspecten van in voorbereiding zijnde ruimtelijke plannen en andere relevante beleidsstukken;
- stimuleren en bijdragen in de ontwikkeling en vormgeving van het welstandsbeleid;
- het voeren van regelmatig overleg met het gemeentebestuur en betrokken ambtelijke afdelingen;
- het bevorderen van de openbaarheid van de welstandszorg en het voorzien in voorlichting daarover ten behoeve van kennis en maatschappelijk draagvlak;
- het gevraagd en ongevraagd signaleren van stedenbouwkundige en architectonische ontwikkelingen die van belang zijn voor de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente.

Samenstelling

De welstandscommissie is een onafhankelijke commissie conform artikel 1 lid 1 sub r van de Woningwet. Op grond van het bestaande contract tussen de gemeente Bedum en Libau draagt de gemeente Bedum de activiteiten met betrekking tot de welstandsadvisering in het kader van de Woningwet op aan de stichting Libau.

De welstandscommissie voor de gemeente Bedum bestaat uit vijf “stemgerechtigde” commissieleden, te weten: een voorzitter, twee architect leden, een stedenbouwkundig lid en de secretaris, zijnde de rayonarchitect van Libau voor de gemeente Bedum. De commissieleden worden benoemd voor een periode van drie jaar met een mogelijke verlenging van een zelfde termijn. Zij maken deel uit van een grotere groep van commissieleden die op basis van een roulatieschema afwisselend in de commissie optreden. Een rooster van aftreden zorgt ervoor dat continuïteit is gewaarborgd.

Indien in een commissievergadering een plan aan de orde komt, dat door een van de leden is ontwikkeld, maakt dit lid voor dat plan geen deel uit van de commissie.

Van de leden van de welstandscommissie wordt verwacht dat zij geïnteresseerd zijn in ruimtelijke kwaliteit, communicatief zijn ingesteld en in staat zijn om hun welstandsoordeel adequaat te kunnen verwoorden. Zij moeten over bouwplannen kunnen communiceren en oordelen zonder te vervallen in architectuurkritiek of vooroordelen ten aanzien van stijlen en trends.

De architecten en stedenbouwkundigen in de commissie dienen kennis te hebben van de geschiedenis van de bouwkunst en de hedendaagse ontwikkelingen daarvan. Naast primaire

eisen van verstandig vakmanschap is sprake van een inkleuring op diverse aspecten van het breder vakgebied, zoals stedenbouwkunde, architectuur, cultuurhistorie, landschapsarchitectuur en monumentenzorg.

De voorzitter is in eerste instantie verantwoordelijk voor het functioneren van de commissie en de algemene kwaliteit van de oordeelsvorming. Daarnaast is bestuurlijke ervaring, inzicht in lokale besluitvormingsprocessen alsmede kennis van de ontwikkelingen op het terrein van de welstandszorg in de provincie Groningen van belang.

Het secretariaat van de commissie wordt vervuld door de betreffende rayonarchitect van Libau. Deze zorgt ervoor dat de commissie openbaar kan vergaderen aan de hand van een agenda en op grond van voldoende planinformatie, kent de locaties waarin geadviseerd moet worden en zorgt voor voldoende beeldinformatie.

Daarnaast onderhoudt de rayonarchitect een functioneel netwerk binnen de gemeente op grond waarvan adequate achtergrond informatie kan worden verstrekt en draagt zorg voor de vertaling van de bevindingen van de commissie naar de betrokkenen in de vorm van een schriftelijk advies en eventuele mondelinge toelichting. Hij of zij is het eerste aanspreekpunt van de commissie en zorgt als geheugen van de commissie voor een consistente advisering en uitvoering van het welstandsbeleid. Tot slot bereidt de rayonarchitect de inhoud en de uitvoering van het jaarverslag voor.

Mandaat

De rayonarchitect is lid van de commissie en is gemandateerd om zelfstandig bepaalde categorieën van bouwaanvragen af te handelen. Het gaat daarbij om:

- zaken waarvan de mening van de commissie bekend verondersteld mag worden op grond van advisering in eerdere vergelijkbare gevallen;
- bouwaanvragen die door de commissie zijn behandeld en waar eventuele vervolgplannen vallen binnen de door de commissie aangegeven kaders.

Als gemandateerde commissieleden vormen de rayonarchitecten twee aan twee een zogenaamde kleine commissie. Deze kleine commissie behandelt alle adviesaanvragen die niet ter plaatse zijn afgehandeld door middel van een positief advies. Negatieve adviezen dienen door meer dan één persoon te worden gesteund.

De kleine commissie heeft als taak om:

- adviesaanvragen te selecteren die aan de ‘grote’ welstandscommissie van externe deskundigen worden voorgelegd;
- adviesaanvragen te beoordelen waarvan de mening van de commissie op grond van eerdere ervaringen bekend verondersteld kan worden;
- adviesaanvragen te beoordelen die mede in het kader van de gebiedsgerichte welstandscriteria geen discussie oproepen;
- vervolgplannen te beoordelen die eerder door de commissie zijn behandeld;
- vooroverleg te voeren met de aanvrager (bij bijzondere plannen);
- door behandeling van adviesaanvragen kennis te nemen van de welstandsadvisering in andere rayons, opdat voor zover er geen sprake is van specifiek uitgesproken ander beleid, de welstandsadvisering in de verschillende gemeenten niet nodeloos van elkaar zullen verschillen

4.2 Het welstandsadvies

Inhoud en strekking

Conform artikel 12 van de woningwet wordt in het welstandsadvies door de commissie uitgesproken of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk zowel op zichzelf als in relatie met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd is met redelijke eisen van welstand. De commissie baseert zich daarbij op de criteria zoals deze zijn opgenomen in deze welstandsnota.

Het welstandsadvies wordt altijd schriftelijk uitgebracht in begrijpelijke taal. Zowel een positief als negatief advies is voorzien van een leesbare en deugdelijke motivatie.

Het advies vormt de basis van elk overleg met betrokkenen. Uit oogpunt van rechtszekerheid van de betrokkenen kunnen in een vervolgstadium geen nieuwe opmerkingen meer worden ingebracht, die in een eerder stadium al onderkend hadden kunnen worden, tenzij wijzigingen in het bouwplan daartoe aanleiding geven. Het advies spreekt zich uit over de welstandsaspecten van het ingediende bouwplan, daarbij kunnen dus geen andere argumenten worden aangevoerd dan die welke de welstand raken.

In een welstandsadvies moet een duidelijk onderscheid gemaakt worden tussen bezwaren die ondervangen dienen te worden of suggesties die de kwaliteit van het plan ten goede kunnen komen.

Naar aanleiding van een bepaalde bouwaanvraag kunnen adviezen ook meer algemene beleidszaken betreffen. In adviezen zal echter steeds de bouwaanvraag als uitgangspunt worden genomen. Persoonlijke voorkeuren van commissieleden als ook opmerkingen die de persoon van de aanvrager of de ontwerper raken horen in een welstandsadvies niet thuis.

Het welstandsadvies kan de volgende uitkomsten hebben:

- een bouwwerk is niet strijdig met redelijke eisen van welstand, er kunnen vrijblijvende suggesties gedaan worden die de ruimtelijke kwaliteit van het bouwwerk ten goede kunnen komen;
- een bouwwerk is strijdig met redelijke eisen van welstand tenzij de expliciet aangegeven bezwaren worden ondervangen, in het advies wordt aangegeven of de commissie de gekozen aanpassing nog wil beoordelen of dat deze door de afdeling Bouw- en Woningtoezicht kan worden afgehandeld;
- een bouwwerk is strijdig met redelijke eisen van welstand en behoeft een ingrijpende wijziging in uitwerking of uitgangspunten om aan redelijke eisen van welstand te kunnen voldoen;
- binnen de wettelijke beslistermijnen kan de welstandscommissie het welstandsadvies aanhouden indien meer informatie of een toelichting van de ontwerper wenselijk is of om de ontwerper de gelegenheid te geven zijn plan aan te passen. Gezien de korte afhandelingstermijn van lichtvergunningsplichtige plannen zal het in de praktijk nauwelijks mogelijk zijn deze plannen aan te houden.

Alle adviezen worden opgesteld door de rayonarchitecten. Hoewel er naar gestreefd wordt om de adviezen voor iedereen duidelijk en begrijpbaar te formuleren bestaat er altijd ruimte om een nadere toelichting over een advies te verkrijgen of om over het advies te overleggen. In principe vindt een dergelijk overleg plaats tijdens het bezoek van de rayonarchitect aan de gemeente Bedum. Betrokkenen kunnen ook de openbare vergaderingen van de kleine en de grote welstandscommissie bezoeken.

Werkwijze

De rayonarchitect van Libau bezoekt de gemeente zo mogelijk eenmaal per twee weken op een vaste dag en neemt met medewerkers Bouw- en woningtoezicht binnengekomen bouwinitiatieven en aanvragen door. De betreffende locaties worden ter plaatse verkend en zonodig gedocumenteerd in beelden. Er worden achtergronden met betrekking tot de adviesaanvragen ingewonnen, eventueel door middel van overleg met de initiatiefnemers. Het rayonbezoek fungeert tevens als spreekuur.

De rayonarchitect is gemandateerd om een deel van de adviesaanvragen ter plaatse af te handelen (zie ook mandaat). Plannen die passen binnen geformuleerde loketcriteria kunnen direct door een gemandateerde ambtenaar van Bouw- en woningtoezicht worden afgedaan. De adviesaanvragen die niet ter gemeente zijn afgehandeld worden meegenomen naar het bureau van Libau. Daar worden de plannen in de openbare kleine of grote commissie behandeld. De agenda's voor de grote commissievergaderingen worden naar de gemeente gemaïld en op de website van Libau gezet.

De vergaderingen van de commissie voor de gemeente Bedum vinden eens per veertien dagen plaats en worden gebruikelijk gehouden in Pakhuis Libau, Hoge der A 5 te Groningen

Openbaarheid

De vergaderingen van de welstandscommissie zijn openbaar, tenzij er zwaarwegende redenen zijn dit niet te doen (art. 10, Wet Openbaarheid Bestuur). Zowel de beraadslagingen als de besluitvorming en de schriftelijke adviezen zijn openbaar. Betrokkenen kunnen ter vergadering inspreken of een toelichting op hun plannen geven. Zij dienen daartoe een afspraak te maken met het secretariaat van de commissie. Belangstellenden hebben vrij toegang tot de publieke tribune.

Vooroverleg

De gemeente Bedum biedt initiatiefnemers de mogelijkheid om in een vroeg stadium over hun plannen te overleggen, ook inzake de welstandsaspecten. Dergelijk vooroverleg over voorlopige plannen is altijd mogelijk en volgt voor de welstandsadvisering dezelfde route als de adviesaanvragen waarvoor formeel een bouwvergunning is aangevraagd. Dit overleg is niet openbaar. Elk vooroverleg wordt op vastgelegd in een schriftelijk advies of schriftelijk verslag van het overleg.

Supervisie

De gemeente kan voor de ontwikkeling van een bepaald gebied een supervisor aanstellen, die als taak kan krijgen de ruimtelijke kwaliteit te stimuleren en initiatiefnemers in een vroeg stadium te informeren en te begeleiden. De supervisor treedt niet in de plaats van de welstandscommissie. Het is daarom van belang dat er een goede afstemming bestaat tussen beide en dat deze in voorkomende gevallen vooraf schriftelijk wordt vastgelegd.

4.3 Excessenregeling

Deze nota geeft de regels voor het welstandstoezicht in de gemeente Bedum. De gemeente zal zich inspannen om deze regels ook daadwerkelijk na te leven. Bij de handhaving van het gemeentelijk beleid ligt de prioriteit bij het opsporen van illegale bouwactiviteiten en het bouwen in afwijking van de vergunning (inclusief welstandstoets).

Ook bouwwerken waarvoor geen bouwvergunning hoeft te worden aangevraagd moeten aan minimale welstandseisen voldoen. Indien het uiterlijk van een bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand kunnen burgemeester en wethouders de eigenaar van

het betreffende bouwwerk verzoeken om binnen een door hen te bepalen termijn die strijdigheid op te heffen. Een bouwwerk is in ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand indien sprake is van excessen. Hiervan is sprake indien flagrante strijdigheid bestaat met de in deze welstandsnota opgenomen criteria. Van excessen kan bijvoorbeeld sprake zijn bij te opdringerige reclame-uitingen, toepassing van felle of contrasterende kleuren en/of armoedig materiaalgebruik.

5. WELSTANDSCRITERIA

In dit hoofdstuk worden de welstandscriteria genoemd die worden gebruikt voor de kleine en middelgrote bouwplannen die zich voegen binnen de bestaande ruimtelijke structuur van Bedum. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen algemene en gebiedsgerichte criteria. De algemene criteria liggen ten grondslag aan elke planbeoordeling omdat ze het uitgangspunt vormen voor de uitwerking van de gebiedsgerichte welstandscriteria. Voor lichtvergunningsplichtige bouwwerken gelden sneltoets/loketcriteria, die in een aantal gevallen verwijzen naar de gebiedsgerichte criteria

Welstandscriteria bij (her-)ontwikkelingsprojecten

De welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Dergelijke welstandscriteria kunnen immers niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt.

Bij grootschalige (her-)ontwikkelingsprojecten, zoals b.v. de centrumplannen voor de kern van Bedum zullen voortaan bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding nieuwe welstandscriteria vastgesteld worden in de vorm van een aanvulling van de welstandsnota. Voor dergelijke aanvullingen geldt dat de inspraak wordt gekoppeld aan de reguliere inspraakregeling bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding. Na afronding van de ontwikkelingsfase worden voor de betreffende gebieden reguliere welstandscriteria opgesteld die gericht zijn op het beheer van het gebied.

5.1 Algemene criteria

Kwaliteitskader

In bijzondere situaties wanneer de gebiedsgerichte welstandscriteria ontoereikend zijn, kan het nodig zijn expliciet terug te grijpen op meer algemene welstandscriteria. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer een bouwplan is aangepast aan de gebiedsgerichte welstandscriteria, maar het bouwwerk zelf zo onder de maat blijft dat het zijn omgeving negatief zal beïnvloeden. Ook wanneer een bouwplan afwijkt van de bestaande of toekomstige omgeving maar door bijzondere schoonheid wel een kwalitatieve toevoeging aan zijn omgeving vormt, kan worden teruggegrepen op algemene welstandscriteria. De welstandscommissie kan burgemeester en wethouders in zo'n geval gemotiveerd adviseren van de hardheidsclausule gebruik te maken en af te wijken van de gebiedsgerichte of objectgerichte welstandscriteria. In de 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 overtuigend kan worden aangetoond. Het niveau van 'redelijke eisen van welstand' ligt dan uiteraard hoog, het is immers redelijk dat er hogere eisen worden gesteld aan de zeggingskracht en het architectonisch vakmanschap naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt.

Relatie tussen vorm, gebruik en constructie

Een bouwwerk wordt primair gemaakt om te worden gebruikt. Hoewel het welstandtoezicht is gericht op de uiterlijke verschijningsvorm, kan de vorm van het bouwwerk niet los worden gedacht van de eisen vanuit het gebruik en de mogelijkheden die materialen en technieken bieden om een doelmatige constructie te maken. Gebruik en constructie staan aan de wieg van iedere vorm. Daarmee is nog niet gezegd dat de vorm altijd ondergeschikt is aan het gebruik of de constructie. De verschijningsvorm is méér dan een rechtstreekse optelsom van gebruik en constructie. Er zijn daarnaast andere factoren die hun invloed kunnen hebben zoals de omgeving en de associatieve betekenis van de vorm in de sociaal-culturele context. Maar als de vorm in tegenspraak is met het gebruik en de constructie dan verliest zij daarmee aan begrijpelijkheid en integriteit.

Relatie tussen bouwwerk en omgeving

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is. Het bestaansrecht van een gebouw ligt niet in het eigen functioneren alleen, maar ook in de betekenis die het gebouw heeft in zijn stedelijke of landschappelijke omgeving. Ook van een gebouw dat contrasteert met zijn omgeving mag worden verwacht dat het zorgvuldig is ontworpen en de omgeving niet ontkent. Waar het om gaat is dat het gebouw een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan. Over de wijze waarop dat bij voorkeur zou moeten gebeuren kunnen de gebiedsgerichte welstandscriteria duidelijkheid verschaffen.

Betekeningen van vormen in de sociaal-culturele context

Voor vormgeving gelden in iedere cultuur bepaalde regels, net zoals een taal zijn eigen grammaticale regels heeft om zinnen en teksten te maken. Die regels zijn geen wetten en moeten ter discussie kunnen staan. Maar als ze worden verhaspeld of ongeïnspireerd gebruikt, wordt een tekst verwarrend of saai. Precies zo wordt een bouwwerk verwarrend of saai als de regels van de architectonische vormgeving niet bewust worden gehanteerd. Als vormen regelmatig in een bepaald verband zijn waargenomen krijgen zij een zelfstandige betekenis en roepen zij, los van gebruik en constructie, bepaalde associaties op. Pilasters in classicistische gevels verwijzen naar zuilenstructuren van tempels, transparante gevels van glas en metaal roepen associaties op met techniek en vooruitgang.

In iedere bouwstijl wordt gebruik gemaakt van verwijzingen en associaties naar wat eerder of elders reeds aanwezig was of naar wat in de toekomst wordt verwacht. De kracht of de kwaliteit van een bouwwerk ligt echter vooral in de wijze waarop die verwijzingen en associaties worden verwerkt en geïnterpreteerd binnen het kader van de actuele culturele ontwikkelingen, zodat concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit. Bij restauraties is sprake van herstel van elementen uit het verleden, maar bij nieuw- of verbouw in een bestaande (monumentale) omgeving betekent dit dat duidelijk moet zijn wat authentiek is en wat nieuw is toegevoegd. Een ontwerp kan worden geïnspireerd door een bepaalde tijdsperiode, maar dat is iets anders dan het imiteren van stijlen, vormen en detailleringen uit het verleden. Associatieve betekenissen zijn van groot belang om een omgeving te 'begrijpen' als beeld van de tijd waarin zij is ontstaan, als verhaal van de geschiedenis, als representant van een stijl. Daarom is het zo belangrijk om ook bij nieuwe bouwplannen zorgvuldig met stijlvormen om te gaan, zij vormen immers de geschiedenis van de toekomst.

Evenwicht tussen helderheid en complexiteit

Een belangrijke eis die aan een ontwerp voor een gebouw mag worden gesteld is dat er structuur wordt aangebracht in het beeld. Een heldere structuur biedt houvast voor de waarneming en is bepalend voor het beeld dat men vasthoudt van een gebouw. Symmetrie, ritme, herkenbare maatreeksen en materialen maken het voor de gemiddelde waarnemer mogelijk de grote hoeveelheid visuele informatie die de gebouwde omgeving geeft, te reduceren tot een bevattelijk beeld.

Het streven naar helderheid mag echter niet ontaarden in simpelheid. Een bouwwerk moet de waarnemer blijven prikkelen en intrigeren en zijn geheimen niet direct prijsgeven. Er mag best een beheerst beroep op de creativiteit van de voorbijganger worden gedaan. Van oudsher worden daarom helderheid en complexiteit als complementaire begrippen ingebracht bij het ontwerpen van bouwwerken. Complexiteit in de architectonische compositie ontstaat vanuit de stedenbouwkundige eisen en het programma van eisen voor het bouwwerk. Bij een gebouwde omgeving met een hoge belevingswaarde zijn helderheid en complexiteit tegelijk aanwezig in een evenwichtige en spanningsvolle relatie.

Schaal en maatverhoudingen

Ieder bouwwerk heeft een schaal die voortkomt uit de grootte of de betekenis van de betreffende bouwopgave. Grote bouwwerken kunnen uiteraard binnen hun eigen grenzen geleed zijn maar worden onherkenbaar en ongeloofwaardig als ze er uitzien alsof ze bestaan uit een verzameling losstaande kleine bouwwerken.

De waarnemer ervaart bewust of onbewust de maatverhoudingen van een bouwwerk, maar wáárom de maatverhoudingen van een bepaalde ruimte aangenamer, evenwichtiger of spannender zijn dan die van een andere, valt nauwelijks vast te stellen. Duidelijk is dat de kracht van een compositie groter is naarmate de maatverhoudingen een sterke samenhang en hiërarchie vertonen. Mits bewust toegepast kunnen ook spanning en contrast daarin hun werking hebben.

De afmetingen en verhoudingen van gevelelementen vormen tezamen de compositie van het gevelvlak. Hellende daken vormen een belangrijk element in de totale compositie. Als toegevoegde elementen (zoals een dakkapel, een aanbouw of een zonnecollector) te dominant zijn ten opzichte van de hoofdmassa en/of vlakverdeling, verstoren zij het beeld niet alleen van het object zelf maar ook van de omgeving waarin het is geplaatst.

Materiaal, textuur, kleur en licht

Door middel van materialen, kleuren en lichttoetreding krijgt een bouwwerk uiteindelijk zijn visuele en tactiele kracht: het wordt zichtbaar en voelbaar. De keuze van materialen en kleuren is tegenwoordig niet meer beperkt tot wat lokaal aan materiaal en ambachtelijke kennis voorhanden is. Die keuzevrijheid maakt de keuze moeilijker en het risico van een onsamenvattend beeld groot. Als materialen en kleuren teveel los staan van het ontwerp en daarin geen ondersteunende functie hebben maar slechts worden gekozen op grond van decoratieve werking, wordt de betekenis ervan toevallig en kan het afbreuk doen aan de zeggingskracht van het bouwwerk. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer het gebruik van materialen en kleuren een juiste interpretatie van de aard en de ontstaansperiode van het bouwwerk in de weg staat.

5.2 Loketerriteria

Voor licht vergunningsplichtige bouwwerken en bouwwerken die wel in de titel genoemd zijn

maar niet vergunningsvrij zijn een aantal sneltoets of wel loketcriteria opgenomen. Het betreft relatief ondergeschikte gebouwen die middels heldere omschrijvingen geduid kunnen worden en die door een gemandateerd ambtenaar kunnen worden afgehandeld. Bij een aantal items is aangegeven dat deze zich niet lenen voor een sneltoets. Dit kan zijn omdat b.v. voor een monument, de aard van het object en de verplichte procedures zich niet lenen voor omschrijvingen vooraf. De loketcriteria zijn uitgewerkt in bijlage 2.

5.3 Gebiedsgerichte criteria

Voor het maken van een gebiedsindeling die als ondergrond voor het welstandsbeleid kan fungeren is het van belang te komen tot een typering van de landschappelijke gegevens met de aanwezige structuurlijnen en de hiermee in verband staande concentraties van bebouwing en cultuurhistorische waarden. Immers de bebouwing vormt vaak een verband met voornoemde zaken. Een ander aspect is de leeftijd van de bebouwing omdat hieraan veel kenmerkende eigenschappen zijn te herkennen. Een derde aspect is het te verwachten aantal initiatieven en de impact ervan op de omgeving, waardoor een apart gebied kan worden benoemd.

Het grondgebied van de gemeente Bedum omvat ca. 4496 ha.

De kenmerken van de gebieden zijn beschreven onder de gebiedsgerichte criteria in bijlage 3. Tevens zijn hier kaartjes van de gebieden afgedrukt. Indien de gebiedsbegrenzing van de kaartjes onvoldoende duidelijkheid verschaft is in bijlage 5 nog een straatnamenregister opgenomen met een verwijzing naar de welstandsgebieden.

Het welstandstoezicht is het ‘meest behoudend’ voor kwetsbare en (cultuurhistorisch) waardevolle gebieden te weten:

- de historische kern van Bedum (gebied I);
- nieuw Bedum (gebied V)
- het buitengebied (gebieden XII en XIII);
- De linten in het buitengebied (gebieden XIV, XV, XVI)
- de kern Noordwolde (gebied XVII)
- de oude kern van Zuidwolde (gebied XVIII)
- het beschermde dorpsgezicht van Onderdendam (gebied XXI)
- De lintbebouwing langs uitvalswegen van Onderdendam (gebied XXII)

In deze gebieden wordt veelal ingezet op handhaven of respecteren.

Voor de overige gebieden wordt t.a.v. ruimte en plaatsing veelal gekozen voor respecteren (volgt uit het bestemmingsplan) en op de overige onderdelen voor incidenteel wijzigen.

Globaal zijn de volgende beleidsregiems te onderscheiden.

Handhaven - hierbij gaat het om de intentie om het bestaande ruimtelijk beeld als zodanig zoveel mogelijk als te handhaven en als uitgangspunt te hanteren voor verdere ontwikkelingen.

Respecteren – bij dit beleid staat het zorgvuldig omgaan met bestaande waarden voorop. Deze hoeven niet altijd letterlijk in stand te blijven, maar dienen met respect te worden geïnterpreteerd bij nieuwe ontwikkelingen.

Incidenteel wijzigen – hier krijgt het continue transformatieproces de ruimte, waarbij de bestaande situatie weliswaar als leidraad wordt genomen, maar gaandeweg vervangen wordt door nieuwe oplossingen en nieuwe beelden.

Planmatig wijzigen – dit beleid is gericht op verandering. Het gaat hier om een bewuste verandering van het ruimtelijk beeld en de ruimtelijke kwaliteit. In verband met het verdelen van de gebieden in grotere eenheden zijn er **geen** gebieden die geheel in deze categorie vallen. Bij transformatie van een gebiedsonderdeel – b.v. bij grootschalige herstructurering of een nieuwe woonwijk – worden tegelijk met het maken van een stedenbouwkundig plan gebiedscriteria geformuleerd die voor de bouwkundige plannen van toepassing zijn.