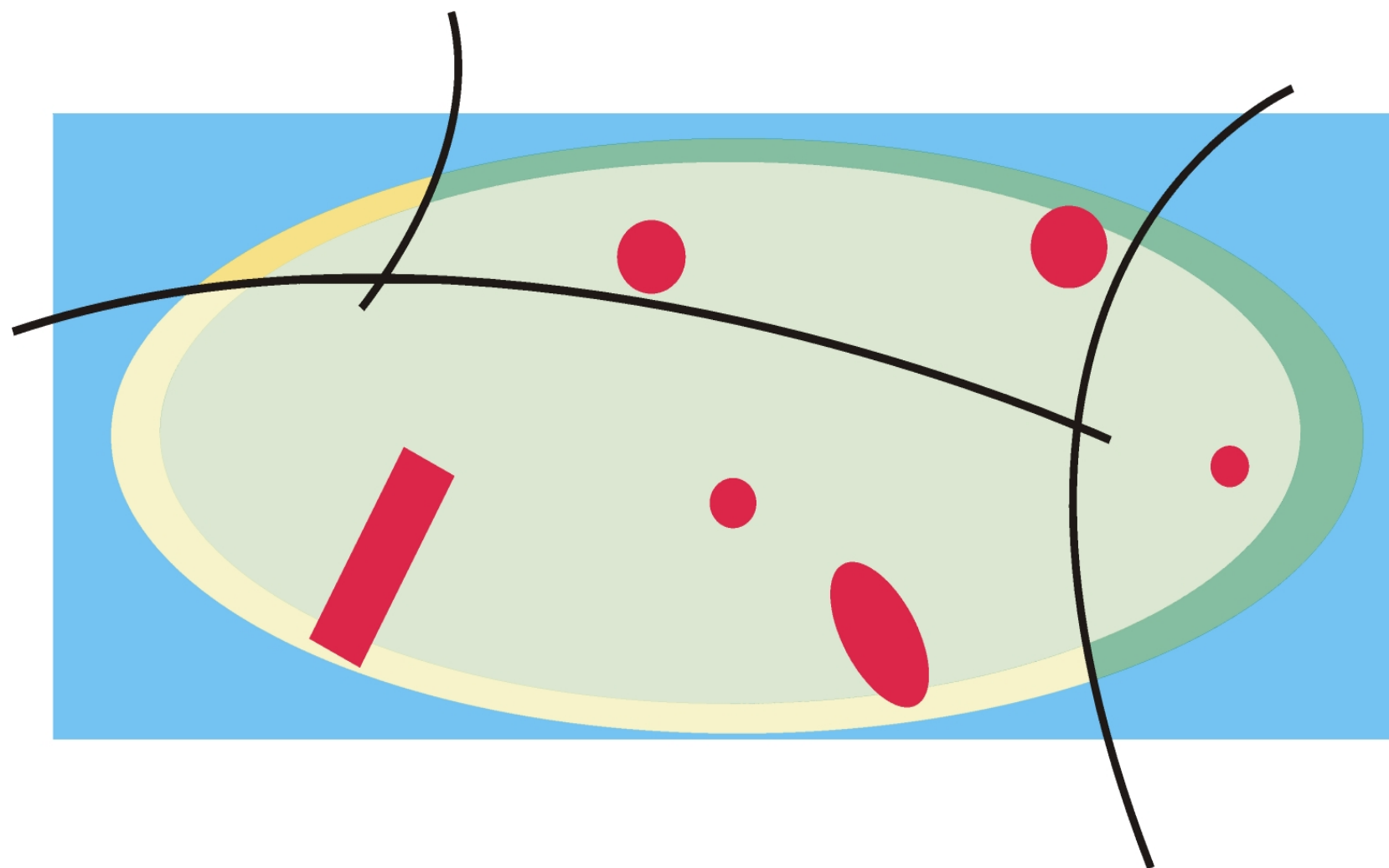


NOTA WELSTANDSBELEID

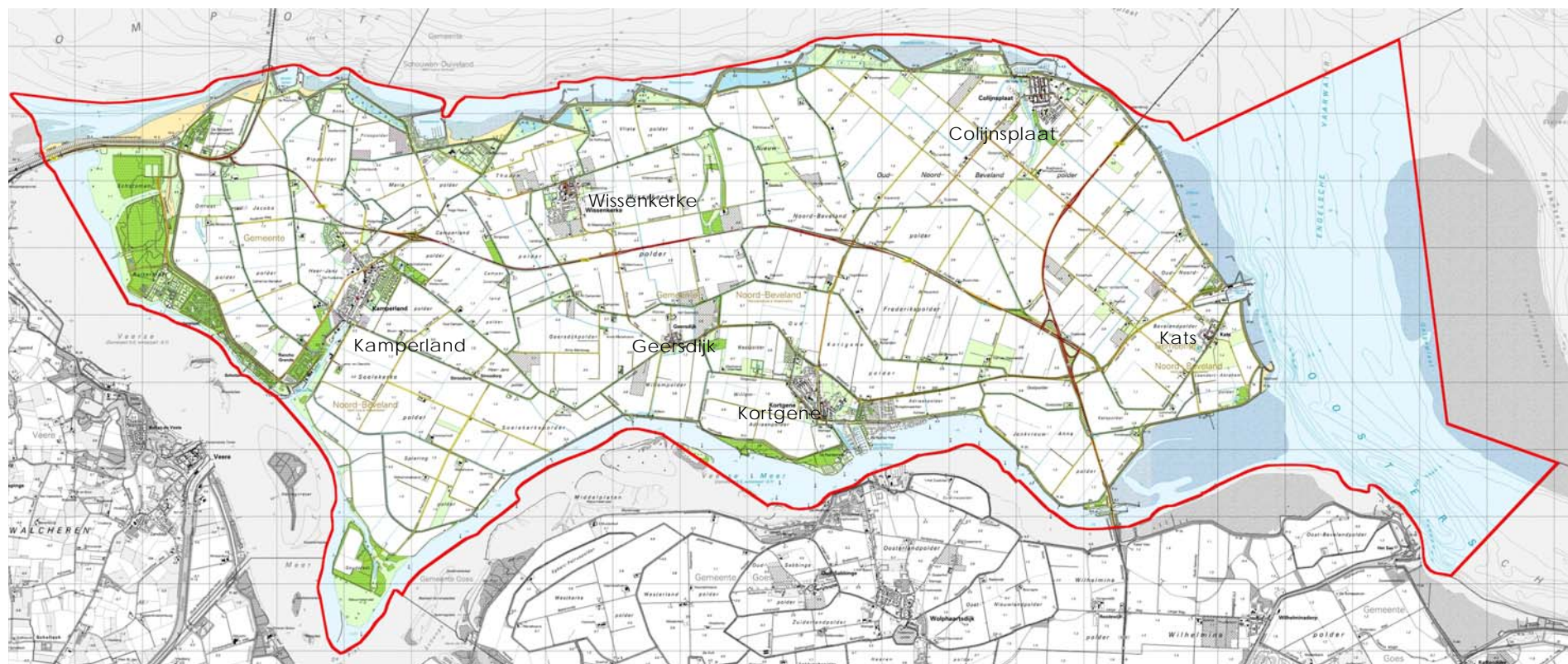
3^e herziening

augustus 2013



Plangebied

Gemeente Noord-Beveland



Samenvatting

Welstandstoezicht werd ooit ingesteld om te voorkomen dat bouwwerken de openbare ruimte zouden ontsieren.

Elke aanvraag om omgevingsvergunning moet worden getoetst aan redelijke eisen van welstand.

De welstandsbeoordeling is volgens artikel 12 van de Woningwet, gericht op het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk. Het bouwwerk moet zowel op zichzelf als ook in zijn omgeving worden beoordeeld, waarbij ook verwachte veranderingen worden meegenomen.

De welstandsbeoordeling kan alleen worden gebaseerd op de in deze welstandsnota vastgestelde welstandscriteria.

De welstandscommissie adviseert of een bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Het advies van de commissie is gebaseerd op de vastgestelde criteria uit de welstandsnota.

De welstandsnota bestaat uit diverse onderdelen. Het eerste deel beschrijft het doel van de nota en de organisatie van de welstandszorg (uitvoeringswijze, adviserende instantie). Vervolgens beschrijft de welstandsnota 'algemene welstandscriteria' die op te vatten zijn als algemene richtlijnen voor goede

architectuur. Het grondgebied van de gemeente wordt vervolgens opgedeeld in verschillende welstandsniveaus: van gebieden waar een extra zorgvuldige welstandsbeoordeling nodig wordt geacht tot gebieden met een 'licht' welstandsregime. Daarna volgen in de welstandsnota de beschrijvingen van de verschillende deelgebieden van de gemeente; voor ieder deelgebied zijn specifieke welstandscriteria opgenomen. Tenslotte geeft de welstandsnota een aantal sneltoets-criteria aan (ook loketcriteria genoemd).

Voor meer informatie over het welstandstoezicht, de welstandscommissie en het welstandsbeleid kunt u contact opnemen met de medewerkers van onze afdeling Beleid en projecten.

Aan de samenvatting kunnen geen rechten worden ontleend.

Inhoudsopgave

1 Welstandsbeleid

1.1	Introductie	7
1.2	Relatie met andere beleidsterreinen	8
1.3	Vaststelling en evaluatie van het welstandsbeleid	9
1.4	Handhaving welstandstoezicht	11

2 Procedures en werkwijze bij welstandsbeoordeling

2.1	Wettelijke basis voor welstandstoezicht	13
2.2	De welstandscommissie	14
2.3	De welstandscriteria	14
2.4	Het welstandsadvies	16
2.5	Afwijking van het advies en de criteria	18
2.6	Welstandsbeoordeling in geval van monumenten en beschermde stads- en dorpsgezichten	20
2.7	Excessenregeling	20

3 Ruimtelijke analyse, gebiedsindeling en welstandsniveaus

3.1	Toelichting	23
3.2	Ruimtelijke analyse	23
3.2.1	Landschapsvorming	24
3.2.2	Landschapsstructuur en morfologie	27
3.2.3	Functies en verstedelijking	34
3.2.4	Bebouwing	36
3.3	Ruimtelijke Visie	64

3.4	Gebiedsindeling	65
3.5	Welstandsniveaus	68

4 Algemene welstandscriteria

4.1	Toelichting	75
4.2	Beoordelingscriteria	75

5 Gebiedsgerichte welstandscriteria

5.1	Toelichting	81
5.2	Beoordelingscriteria	86
5.2.1	Voorstraat Colijnsplaat	86
5.2.2	Hoofdstraten	92
5.2.3	Historische buurten	102
5.2.4	Lintbebouwing	110
5.2.5	Polderlandschap	121
5.2.6	Woongebieden	135
5.2.7	Bedrijventerreinen	147
5.2.8	Recreatieparken	156
5.2.8.a	De Banjaard	162
5.2.8.b	Noordzee Résidence De Banjaard	165
5.2.9	Sport- en recreatieterreinen	168
5.2.10	Permanent bewoonde recreatieparken	172
5.3	Welstandsbeoordeling bij (her)ontwikkelingsprojecten	177
5.3.1	Kortgene Stadspolder	178
5.3.2	Kamperland IV	182
5.3.3	Plan 'De Valle' - Colijnsplaat	188
5.3.4	Winkelcentrum Kamperland	191

5.3.5	Uitbreiding Kreekpad Kats	194
5.3.6	Ganuenta	197
5.3.7	Herontwikkelingsgebied havens Kamperland	201
5.3.8	Woningbouw voormalige sportvelden Wissenkerke	211

6 Welstandscriteria voor specifieke objecten

6.1	Toelichting	219
6.2	Beoordelingscriteria	219
6.2.1	Monumenten	219
6.2.2	Reclame in Voorstraat Clp en hoofdstraten	222

7 Welstandscriteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken

7.1	Toelichting	226
7.2	Beoordelingscriteria	228
7.2.1	Aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen aan de voorkant, zijkant of achterkant	229
7.2.2	Vrijstaande bijgebouwen en overkappingen aan de voorkant, zijkant of achterkant	232
7.2.3	Kozijn- en gevelwijzigingen aan de voorkant, zijkant of achterkant	235
7.2.4	Dakkapellen aan de voorkant, zijkant of achterkant	238
7.2.5	Erf- en perceelsafscheidingen aan de voorkant, zijkant of achterkant	243

8	Overgangsbepaling	245
----------	--------------------------	-----

9	Citeertitel	245
----------	--------------------	-----

10	Raadsbesluit	246
-----------	---------------------	-----

Bijlagen

1.	Straatnamenregister	247
2.	Monumentenregister	255
3.	Beoordelingsaspecten nader toegelicht	257
4.	Begrippenlijst	267
5.	Reglement van orde	279



1 Welstandsbeleid

1.1 Introductie

Aanleiding

Welstandstoezicht werd ooit ingesteld om te voorkomen dat bouwwerken de openbare ruimte zouden ontsieren. Nog steeds wordt bij iedere aanvraag voor een omgevingsvergunning beoordeeld of het betreffende bouwwerk niet in strijd is met 'redelijke eisen van welstand'.

De welstandsbeoordeling is volgens artikel 12 van de Woningwet, gericht op het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk. Het bouwwerk moet zowel op zichzelf als ook in zijn omgeving worden beoordeeld, waarbij ook verwachte veranderingen van die omgeving een rol kunnen spelen. De welstandsbeoordeling is een complex gebeuren, waarbij deskundigheid en kennis van de omgeving vereist is. Bovendien vraagt de samenleving om meer zekerheid en meer openheid rondom de welstandsbeoordeling. De meeste inwoners van Noord-Beveland willen best meewerken aan het instandhouden en bevorderen van de schoonheid van hun leefomgeving, mits vroegtijdig duidelijk wordt gemaakt wat dat betekent als zij met bouwplannen rondlopen. Het welstandstoezicht zal aan begrip winnen als vooraf wordt aangegeven welke zaken een rol spelen bij de welstandsbeoordeling.

Om elkaar (bouwaanvrager/opdrachtgever, gemeente en welstandscommissie) bij het interpreteren en beoordelen van aanvragen te kunnen begrijpen is een duidelijke en zo concreet mogelijke welstandsnota van belang. Naast gedetailleerdheid en volledigheid zijn daarbij vooral voorlichting en communicatie over het onderwerp van belang.

Doel van welstandstoezicht en welstandsbeleid

Het welstandsbeleid voor Noord-Beveland is opgesteld vanuit de overtuiging dat de gemeente, ondernemers, recreanten en inwoners het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dienen te behartigen. De gevels van gebouwen en andere bouwwerken vormen samen de dagelijkse leefomgeving. Dat betekent dat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van de eigenaar van het bouwwerk alleen; elke voorbijganger wordt ermee geconfronteerd, of hij nu wil of niet. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt bovendien de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat. Het welstandstoezicht is bedoeld om, in alle openheid, een bijdrage te leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van Noord-Beveland. Het doel van het welstandsbeleid is:

*'Een effectief, controleerbaar en klantvriendelijk
welstandstoezicht in te*

richten en opdrachtgevers en ontwerpers in een vroeg stadium te informeren over de criteria die bij de welstandsbeoordeling een rol spelen'.

Door het ontwikkelen van een zowel intern als extern samenhangend stelsel van beleidsregels voor de welstandsbeoordeling zet de gemeente haar visie op het ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de rol van de welstandszorg daarin uiteen. Het hebben van een stelsel met welstandscriteria biedt vooraf informatie en inzicht over de wijze waarop de welstandscommissie een bouwplan zal adviseren. De bouwplanprocedure die uitmondt in een door het college te verstrekken vergunning wordt daardoor beter voorspelbaar. Het functioneren van het welstandsbeleid zal jaarlijkse door de gemeenteraad worden geëvalueerd, waar nodig zal het worden aangevuld en bijgesteld.

Natuurlijk is hiermee niet alle weerstand tegen de overheidsinterventie bij bouwinitiatieven weggenomen, maar wel kan zo tegemoet worden gekomen aan de gerechtvaardigde eis van de burger om dit ingrijpen te onderbouwen en te legitimeren vanuit het algemeen belang en dit beleid vooraf kenbaar te maken.

1.2 Relatie met andere beleidsterreinen

Voor een effectief en praktisch hanteerbaar kwaliteitsbeleid is het zaak zorg te dragen voor een goede aansluiting tussen de verschillende instrumenten. Van elk instrument moet duidelijk zijn wat de reikwijdte is en hoe het is verweven 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 voor zover dat nodig is voor een goede ruimtelijke ordening. De ruimte die door het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt kan door welstandscriteria worden ingevuld. Welstandscriteria kunnen daarbij dus geen mogelijkheden bieden die door het bestemmingsplan niet mogelijk zijn. De architectonische vormgeving van bouwwerken valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en wordt exclusief door de welstandsnota geregeld. Welstandscriteria kunnen waar nodig de ruimte die het bestemmingsplan biedt invullen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit, het welstandsadvies kan zich dan richten op de gekozen invulling binnen het bestemmingsplan. In een situatie waarin een bouwplan in overeenstemming is met het bestemmingsplan, maar het bestemmingsplan eveneens ruimte biedt voor alternatieven, kan een negatief welstandsadvies worden gegeven als de gekozen

stedenbouwkundige of architectonische oplossing te sterk afbreuk doet aan de ruimtelijke beleving van het betreffende gebied. Uiteraard moet in zo'n geval de welstandsnota en de welstandsc commissie daartoe de argumentatie leveren.

In de welstandsnota kan worden verwezen naar welstandscriteria die zijn opgenomen in andere beleidsdocumenten. Dergelijke documenten worden daardoor geacht deel uit te maken van de welstandsnota. Uiteraard gelden voor deze documenten dezelfde eisen als voor de welstandsnota: vaststelling in de vorm van beleidsregels conform artikel 12 van de Woningwet door de gemeenteraad, inspraak conform de gemeentelijke inspraakverordening en welstandscriteria die 'zo veel mogelijk' zijn toegespitst op het individuele bouwwerk en de relatie met de omgeving. Beeldkwaliteitplannen vormen een onderdeel van het welstandsbeleid in de gemeente en zijn uitgangspunt bij welstandsbeoordeling.

1.3 Vaststelling en evaluatie van het welstandsbeleid

Vaststelling

De gemeenteraad van Noord-Beveland stelt het welstandsbeleid vast. Na vaststelling van de welstandsnota door de gemeenteraad dient de welstandsbeoordeling gebaseerd te worden op de criteria die in de welstandsnota zijn genoemd. De criteria in de

welstandsnota dienen zo concreet mogelijk te zijn toegespitst op het individuele bouwwerk, de relatie met de omgeving en specifieke aspecten van het bouwwerk.

De welstandscriteria zijn in tegenstelling tot de criteria die voorheen in de bouwverordening waren opgenomen niet langer algemeen bindend, maar met name toegespitst op het specifieke gebied waarvoor zij zijn bepaald. Ze vormen een stelsel van beleidsregels waarbinnen burgemeester en wethouders het welstandstoezicht moeten uitvoeren. Dit geeft onder meer de mogelijkheid om de welstandscriteria per gebied op maat te snijden. Het blijft bij het welstandstoezicht gaan om redelijke eisen van welstand, maar de vraag wat precies 'redelijk' is wordt per gebied ingevuld.

Evaluatie en aanpassingen

Na vaststelling van de welstandsnota zal de werking ervan jaarlijks in de gemeenteraad worden geëvalueerd, aan de hand van het jaarverslag van de welstandsc commissie en een rapportage van burgemeester en wethouders over de wijze waarop zij uitvoering hebben gegeven aan het welstandstoezicht. Deze evaluatie is wettelijk verplicht (artikel 12b lid 3 en 12c Woningwet).

Het jaarlijkse verslag van burgemeester en wethouders, ter uitvoering van artikel 12c Woningwet, heeft betrekking

op de invulling van hun verantwoordelijkheid voor het uitoefenen van het welstandstoezicht.

De rapportage over het voorgaande jaar is uiterlijk gereed in juli van het volgende jaar. In de rapportage komen in ieder geval de volgende punten aan de orde:

- De wijze waarop burgemeester en wethouders zijn omgegaan met de welstandsadviezen.
- In welke categorieën van gevallen zij de aanvraag voor vergunning niet aan de welstandscommissie hebben voorgelegd en op welke wijze zij in die gevallen zelf toepassing hebben gegeven aan de welstandscriteria.
- In welke categorieën van gevallen zij tot aanschrijving op grond van 'ernstige strijdigheid met redelijke eisen van welstand' zijn overgegaan en of zij na die aanschrijving zijn overgegaan tot bestuursdwang.

Ook wordt in dit verslag melding gemaakt van het aantal malen dat burgemeester en wethouders gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid om de beslistermijn te verdagen.

Het verslag van deze evaluatie wordt ter kennisname aan de welstandscommissie gebracht. Naar aanleiding van dit verslag vindt er bij voorkeur eenmaal per jaar overleg

plaats tussen de verantwoordelijke portefeuillehouder en de welstandscommissie.

Naar aanleiding van de evaluatie kan de gemeenteraad besluiten dat aanpassing van de welstandsnota noodzakelijk is. Voor dergelijke aanpassingen is de gemeentelijke inspraakverordening van kracht. Bij een evaluatiegesprek kunnen burgers of vertegenwoordigers van maatschappelijke groeperingen worden betrokken.

Tussentijdse aanpassingen aan de welstandsnota

Na vaststelling van de welstandsnota kan de gemeenteraad ook tussentijds aanvullingen op de welstandsnota vaststellen. Dit is vooral het geval bij de grotere nieuwe bouwprojecten waarvoor de welstandscriteria in het kader van de stedenbouwkundige planvoorbereiding worden opgesteld (zie paragraaf 2.7 Welstandsbeoordeling bij (her)ontwikkelingsprojecten). Voor dergelijke aanvullingen geldt dat de inspraak wordt gekoppeld aan de reguliere inspraakregeling bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding.

Daarnaast dienen de voor de nieuwbouw gehanteerde criteria uit het beeldkwaliteit- of stedenbouwkundig plan worden verwerkt en vastgesteld als welstandscriteria in de welstandsnota ten behoeve van het beheer.

1.4 Handhaving welstandstoezicht

De gemeente geeft met deze welstandsnota regels voor het welstandstoezicht en zal zich ook inspannen voor de naleving daarvan. De gemeente heeft een Handhavingsnota met voorschriften hoe de gemeente omgaat met illegale bouwwerken of gebruik dat strijdig is met het bestemmingsplan.

Als voor een vergunningplichtig bouwwerk geen vergunning is aangevraagd, dan wel het bouwwerk na realisering afwijkt van de tekeningen waarop de vergunning is afgegeven, krijgt de eigenaar de gelegenheid om (alsnog of opnieuw) een vergunning aan te vragen voor het gerealiseerde bouwwerk. Als deze vergunning moet worden geweigerd, vanwege een negatief welstandsadvies, planologische strijdigheid of om bouwtechnische redenen, dan zal de eigenaar de situatie moeten veranderen. Burgemeester en wethouders kunnen dan degene die tot het opheffen van de situatie bevoegd is, aanschrijven om binnen een door hen te bepalen termijn de strijdigheid op te heffen.

Ook voor vergunningvrije bouwwerken kan tot aanschrijving worden besloten indien er sprake is van ernstige mate van strijdigheid met redelijk eisen van welstand (zie paragraaf 2.8 Excessenregeling).



2 Procedures en werkwijze bij welstandsbeoordeling

2.1. Wettelijke basis voor welstandstoezicht

Artikel 12 van de Woningwet luidt: “Het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk of standplaats, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, mogen niet in strijd zijn met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria, bedoeld in art. 12a, eerste lid, onderdeel a.”

“uiterlijk en plaatsing”

Er dient niet alleen te worden gekeken naar de vormgeving van het object, maar ook naar de situering: Staat het op logische wijze op het kavel gesitueerd? Past de plaatsing van het object in deze omgeving of in de ontwikkeling van die omgeving?

“bouwwerk of standplaats”

Bij een woonwagen is geen sprake van een bouwwerk in de zin van de Woningwet. Toch is het plaatsen van een woonwagen van invloed op de welstand. De situering en de inrichting van de standplaats vallen door deze formulering toch binnen de reikwijdte van het welstandsadvies.

“op zichzelf, in verband met de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan”

De kern van welstandszorg ligt in het feit dat bouwen een handeling is die de leef- en werkomgeving beïnvloedt.

Het particuliere belang kruist daarbij vrijwel altijd het algemene of maatschappelijke belang. Elke burger mag van de overheid verwachten dat zij een zorgvuldige afweging van belangen maakt bij het verlenen van vergunningen. Het is in het algemeen belang dat onze leef- en werkomgeving een verzorgd en samenhangend karakter vertoont.

Vandaar dat de welstandsadvisering zich niet kan beperken tot de verschijningsvorm van het bouwwerk op zich, maar ook de relatie van dat bouwwerk met zijn omgeving dient te onderzoeken.

De invloed van bouwen op de omgeving is bovendien vrijwel altijd van lange duur. Het is daarom ook belangrijk een inschatting te maken van de te verwachten ontwikkelingen van de omgeving. Ook de samenhang van verschillende bouwplannen onderling moet kunnen worden beoordeeld. Deze plannen vormen immers elkaars toekomstige omgeving.

“redelijke eisen van welstand”

Met “redelijk” bedoelt de wetgever aan te geven dat plannen getoetst worden op eisen die men redelijkerwijs mag verwachten. Redelijk is dus geen absoluut begrip en heeft niet de betekenis van “middelmatic”. Of de eisen hoog, gemiddeld of laag zullen zijn, is afhankelijk van de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan.

Zoals in paragraaf 2.5 wordt uitgelegd kan van een plan dat zich onderscheidt van zijn omgeving in redelijkheid verwacht worden dat het aan hoge architectonische en stedenbouwkundige eisen voldoet. Het ambitieniveau wordt door de initiatiefnemer van het bouwplan dan zelf al hoog gelegd.

“beoordeeld naar de criteria, bedoeld in art. 12a, eerste lid, onderdeel a”

Deze zinsnede is toegevoegd aan de oorspronkelijke wetstekst, en vormt de basis voor deze welstandsnota. Gemeenten worden hiermee verplicht de criteria voor de welstandsadvisering vast te leggen in een gemeentelijke beleidsnota. Artikel 12 a, lid 1, onderdeel a luidt immers: “De gemeenteraad stelt een welstandsnota vast inhoudende beleidsregels waarin in ieder geval de criteria zijn opgenomen die burgemeester en wethouders toepassen bij hun beoordeling of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk of standplaats, waarop de aanvraag om vergunning betrekking heeft, in strijd is met redelijke eisen van welstand.”

2.2. De welstandscommissie

De welstandscommissie is volgens artikel 1 lid 1n Woningwet een door de gemeenteraad benoemde commissie van onafhankelijke deskundigen. De gemeenteraad maakt al jaren gebruik van de

overkoepelende welstandsorganisatie Dorp, Stad en Land. De gemeenteraad benoemt DSL als zijnde haar onafhankelijk en deskundige adviescommissie. De leden van de welstandscommissie worden op voordracht van burgemeester en wethouders door de raad benoemd voor een periode van drie jaar, met de mogelijkheid van verlenging van nog eens drie jaar.

In de bijlage is het Reglement van Orde van de welstandscommissie opgenomen. Voor verdere toelichting van de samenstelling en benoeming van de welstandscommissie wordt hiernaar verwezen.

2.3. De welstandscriteria

Een gemeentelijk welstandsbeleid bevat de welstandsaspecten en de criteria waaraan bouwplannen in die gemeente worden getoetst. Als het gaat om de karakteristieken die Noord-Beveland haar eigen identiteit verlenen is dat een goede zaak. Het specifieke karakter van de gemeente is echter vaak gerelateerd aan bijzondere en karakteristieke gebieden, structuren, gebouwen en/of ensembles. Een groot deel van het grondgebied omvat bebouwing zonder bijzondere en karakteristieke kenmerken. Voorts bestaat het bouwen in Noord-Beveland voor een groot deel uit kleine bouwplannen: verbouwingen en uitbreidingen, waarvoor een maatschappelijk geaccepteerd scala aan oplossingen

en vormen is ontwikkeld, en waarvoor objectieve, meetbare criteria kunnen worden opgesteld. Het is dus logisch dat de welstandsnota een samenhangend stelsel van criteria zal bevatten onderverdeeld in vier hoofdgroepen:

- . algemene welstandscriteria
- . gebiedsgerichte welstandscriteria
- . welstandscriteria voor specifieke objecten
- . welstandscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen

De algemene welstandscriteria en de criteria voor specifieke objecten of kleine bouwplannen behandelen aspecten die niet gebiedsgebonden zijn, terwijl de gebiedscriteria zijn gekoppeld aan specifieke gebiedseigen kenmerken en eigenschappen.

Met de vaststelling van de welstandscriteria zal de welstandstoetsing objectiever worden. Echter niet alle aspecten van het bouwen zijn op basis van volledig geobjectiveerde criteria toetsbaar. Architectuur laat zich niet vangen in louter meetbare eigenschappen. Vandaar dat de toetsing van bouwplannen ook in de toekomst door een onafhankelijke commissie moet plaatsvinden. De beoordeling wordt wel inzichtelijker gemaakt door de in deze nota opgenomen welstandscriteria.

Algemene welstandscriteria

Deze algemene architectonische aspecten worden toegepast in het geval een plan niet of niet volledig voldoet of kan voldoen aan de gebiedscriteria.

Gebiedsgerichte welstandscriteria en de criteria voor specifieke objecten

Met welke gebiedsgebonden aspecten moet bij de ontwikkeling van bouwplannen rekening worden gehouden en hoeveel vrijheid is er om daarvan af te wijken? Een criterium is de beschrijving van een beeldaspect die de karakteristiek en gewenste ontwikkelingen van een gebied of specifiek object aangeeft. Bij de beoordeling wordt getoetst of het beeldaspect voldoet aan die criterium.

Welstandscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen (zogenaamde sneltoetscriteria)

Het gaat hier om meetbare welstandscriteria die de planindieners vooraf zoveel mogelijk duidelijkheid dienen te geven. Wanneer een bouwplan aan de sneltoetscriteria voldoet kan de vergunning binnen zeer korte termijn worden verleend. Er zijn sneltoetscriteria opgesteld voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, kozijn- en gevelwijzigingen, dakkapellen, erfafscheidingen en rolhekken, luiken en rolluiken.

2.4. Het welstandsadvies

De welstandscommissie brengt over de vergunningplichtige bouwplannen advies uit. De monumentencommissie brengt adviezen uit met betrekking tot een monumentenvergunning (artikel 15 van de Monumentenwet 1988).

Vorm en inhoud van een welstandsadvies

Het advies van de commissie geeft aan of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk of een standplaats, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd is met redelijke eisen van welstand. Dit wordt beoordeeld aan de hand van de criteria zoals opgenomen in de welstandsnota. Als de planbeoordeling openbaar heeft plaatsgevonden is ook het schriftelijke advies van de welstandscommissie openbaar, ingevolge artikel 12b lid 1 van de Woningwet.

Het bestemmingsplan prevaleert boven het welstandsadvies: datgene dat door het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt kan niet door het welstandsadvies worden tegengehouden. Het welstandsadvies kan wel gericht zijn op de gekozen invulling binnen het bestemmingsplan. In een situatie waarin een vergunning wordt aangevraagd en het plan in overeenstemming is met het bestemmingsplan, maar het bestemmingsplan eveneens ruimte biedt voor

alternatieven, kan een negatief welstandsadvies worden gegeven als de gekozen oplossing te sterk afbreuk doet aan de ruimtelijke beleving van het betreffende gebied.

Uiteraard moet de welstandsnota daartoe de argumentatie leveren, de welstandscriteria moeten waar nodig dus de ruimte die het bestemmingsplan biedt, invullen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit. Het advies van de welstandscommissie wordt altijd schriftelijk vastgelegd in de vorm van vergaderingnotulen. Het welstandsadvies (met uitzondering van het akkoordstempel) bevat een korte omschrijving van het ingediende plan, een verwijzing naar de van toepassing zijnde welstandscriteria en een samenvatting van de beoordeling van het plan op die punten, uitmondend in een integraal advies. Steeds moet de motivatie op grond waarvan het advies wordt gegeven, duidelijk zijn.

De welstandsadvisering is niet gericht op zaken die geen betrekking hebben op het welstandstoezicht zoals bedoeld in de Woningwet. Het welstandsadvies kan wel suggesties bevatten voor beleid of procedurele zaken die naar mening van de commissie in acht genomen zouden moeten worden, maar kan een welstandsadvies daarop niet baseren.

In een enkel geval zal de welstandscommissie willen proberen de planindienaar te enthousiasmeren voor zaken

die het plan op een nog hoger niveau kunnen tillen. Deze 'puntjes op de i' worden als vrijblijvende suggestie genoemd en zijn duidelijk losgekoppeld van de welstandsadvies zelf. De welstandsadviezen mogen nooit zodanig zijn geformuleerd dat één der betrokkenen zich daardoor beledigd of in goede naam of eer aangetast kan voelen.

Als een plan naar mening van de welstandscommissie volgens de welstandscriteria voldoet aan redelijke eisen van welstand wordt een positief advies gegeven aan burgemeester en wethouders. Op initiatief van de welstandscommissie of op verzoek van burgemeester en wethouders kan een positief advies schriftelijk worden gemotiveerd. Dit gebeurt in ieder geval bij bijzondere situaties waarbij wordt geadviseerd om een plan in afwijking van de gebiedsgerichte c.q. objectgerichte welstandscriteria goed te keuren.

Soms is een plan naar mening van de welstandscommissie in strijd met de redelijke eisen van welstand, tenzij het op ondergeschikte punten wordt aangepast. Deze punten worden ondubbelzinnig genoteerd of op de tekening aangegeven. Indien het plan wordt aangepast aan deze opmerkingen wordt daarna het positieve welstandsadvies gegeven.

Als een plan naar mening van de welstandscommissie volgens de welstandscriteria niet voldoet aan redelijke

eisen van welstand, volgt een negatief advies. Dit betekent dat ingrijpende wijzigingen in het planconcept of de uitwerking van het ontwerp noodzakelijk zijn. Een negatief advies wordt altijd schriftelijk gemotiveerd door de commissie.

Binnen de wettelijke beslistermijnen kan de commissie 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 lichtvergunningplichtige plannen zal het in praktijk niet mogelijk zijn deze plannen aan te houden.

Mondelinge toelichting op het welstandsadvies

In principe moeten de welstandsadviezen zo begrijpelijk en duidelijk zijn dat nadere uitleg overbodig is. Indien de ontwerper of de planindienaar een mondelinge toelichting op het welstandsadvies wenst wordt dit in eerste instantie gegeven door het gemandateerde commissielid. Indien betrokkenen vervolgens een nadere toelichting wensen kan een afspraak worden gemaakt met de commissie. Na hoor en wederhoor kan de commissie als zij daartoe aanleiding ziet, het advies herzien. Deze herziening wordt in het advies gemotiveerd.

Het indienen van bezwaar

Belanghebbenden kunnen binnen zes weken bezwaar indienen tegen de beslissing van burgemeester en wethouders op de aanvraag voor een omgevingsvergunning, hierbij zijn de voorschriften van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Belanghebbenden zijn in de regel de planindieners en de direct omwonenden. In de bezwaarschriftprocedure heroverwegen burgemeester en wethouders het besluit, na advies van de 'Commissie voor de Bezwaar- en Beroepschriften'. Belanghebbenden worden in dat geval uitgenodigd om tijdens een hoorzitting hun standpunten nader toe te lichten.

De belanghebbenden die het met de heroverweging niet eens zijn kunnen hiertegen in beroep gaan.

Als een bezwaar te maken heeft met het welstandsoordeel, richt de belanghebbende zich dus nadrukkelijk op het oordeel van burgemeester en wethouders en niet op het advies van de welstandscommissie. Dat is immers alleen een advies aan burgemeester en wethouders. Volgens artikel 3:49 Awb kan er verwezen worden naar het advies. Mocht er van het advies afgeweken worden dan is er een zwaardere motiveringsplicht ingevolge artikel 3:50 Awb. De welstandscommissie zelf kent daarom geen bezwaarprocedure voor belanghebbenden. Natuurlijk

kunnen de ontwerper en eventueel de planindieners wel een toelichting op een uitgebracht advies vragen. Na hoor en wederhoor kan de commissie als zij daartoe aanleiding ziet, het advies herzien. Deze herziening wordt in het advies gemotiveerd.

2.5. Afwijking van het advies en de criteria

Afwijking van het welstandsadvies

Burgemeester en wethouders volgen in hun oordeel in principe het advies van de welstandscommissie. Daarop zijn de volgende uitzonderingsmogelijkheden:

Afwijken van het advies op inhoudelijke grond / second-opinion:

Burgemeester en wethouders kunnen op inhoudelijke grond afwijken van het advies van de welstandscommissie indien zij tot het oordeel komen dat de welstandscommissie de van toepassing zijnde criteria niet juist heeft geïnterpreteerd, of de commissie naar hun oordeel niet de juiste criteria heeft toegepast. Indien burgemeester en wethouders bij een vergunningaanvraag op inhoudelijke grond tot een ander oordeel komen dan de welstandscommissie staan 2 mogelijkheden ter beschikking.

Enerzijds kan burgemeester en wethouders de commissie vragen om een heroverweging. Dit gebeurt in incidentele

gevallen waarbij aanvullende planinformatie beschikbaar komt.

Anderzijds kunnen zij voordat het besluit op de vergunningaanvraag wordt genomen, binnen de daarvoor geldige afhandelingstermijn, een second-opinion aanvragen bij een andere onafhankelijke welstandscommissie. Het advies van deze tweede commissie speelt een zware rol bij de verdere oordeelsvorming van burgemeester en wethouders. Indien het advies van de welstandscommissie en de second-opinion tegengesteld zijn en burgemeester en wethouders op inhoudelijke grond afwijken van het advies van de welstandscommissie wordt dit in de beslissing op de aanvraag van de omgevingsvergunning gemotiveerd. De welstandscommissie wordt hiervan op de hoogte gesteld.

Afwijken van het advies om andere redenen

Burgemeester en wethouders krijgen de mogelijkheid om bij het in strijd zijn van een bouwplan met redelijke eisen van welstand, toch de vergunning te verlenen indien zij van oordeel zijn dat daarvoor andere redenen zijn, bijvoorbeeld van economische of maatschappelijke aard. Deze afwijking wordt in de beslissing op de aanvraag van de vergunning gemotiveerd. De welstandscommissie wordt hiervan op de hoogte gesteld. Burgemeester en wethouders van de gemeente zullen uiterst terughoudend

zijn met het gebruik van deze mogelijkheid omdat de ruimtelijke kwaliteit niet snel ondergeschikt wordt geacht aan economische of maatschappelijke belangen.

Afwijken van de criteria

De welstandscriteria in deze nota vormen in de eerste plaats een stimulans om bouwplannen een positieve bijdrage te doen leveren aan de bestaande beeldkwaliteit van Noord-Beveland. De primaire bedoeling van het welstandstoezicht is het streven naar bouwplannen, waarbij de welstandscriteria worden gebruikt als opstapje, als middel om na te denken over de schoonheid van het bouwwerk in zijn omgeving. Het kan voorkomen dat de welstandscriteria ontoereikend zijn. In deze bijzondere situaties kan worden teruggevallen op de algemene welstandscriteria, waarbij de bijzondere schoonheid van het plan met deze criteria wordt beargumenteerd. 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 op den duur zijn omgeving negatief zal beïnvloeden. Ook wanneer een bouwplan afwijkt van de bestaande of toekomstige omgeving maar door bijzondere schoonheid wél aan redelijke eisen van welstand voldoet, kan worden teruggevallen op de algemene welstandscriteria (hoofdstuk 4). Het is begrijpelijk dat er bij het gebruik van de hardheidsclausule hogere eisen worden gesteld aan het bouwplan.

Ook de welstandscommissie zelf kan bij haar advisering afwijken van de welstandscriteria. Dit kan gebeuren op basis van een gemotiveerd positief welstandsadvies bij plannen die weliswaar strijdig zijn met enige welstandscriteria, maar niet strijdig zijn met redelijke eisen van welstand, dit te beoordelen aan de hand van de algemene welstandscriteria.

Deze afwijking wordt in de beslissing op de aanvraag van de vergunning eveneens gemotiveerd. Afwijkingen van het beleid vragen om een bestuurlijk draagvlak. Wanneer de welstandscommissie voor een bepaald plan aanleiding ziet tot afwijken van het beleid, zal zij het college van burgemeester en wethouders in haar advies daarover informeren. Burgemeester en wethouders beslissen bij het wel of niet verlenen van een vergunning om de hardheidsclausule wel of niet toe te passen. Het ligt voor de hand om afwijkingen van structurele aard jaarlijks bij de evaluatie in de nota te verwerken.

2.6. Welstandsbeoordeling in geval van monumenten en beschermde stads- en dorpsgezichten

Voor bouwplannen op, aan of nabij monumenten vormt de redengevende beschrijving van het monument het welstandscriterium. Monumenten vormen niet zelden een uitzondering in hun omgeving. Ze hebben vaak specifieke vorm- en stijlkenmerken, die afwijken van de gebiedskarakteristiek. Beschermde stads- en

dorpsgezichten, zoals de Voorstraat in Colijnsplaat, wordt als een apart gebied beschreven en valt onder het hoogste welstandsniveau.

Voor monumenten en van Rijksweg beschermde stads- en dorpsgezichten geldt bovendien dat alle vergunningvrije bouwwerken zoals genoemd in de AMvB vergunningplichtig zijn. Dat houdt in dat kleine bouwplannen die normaal gesproken vergunningvrij zijn toch getoetst worden aan redelijke eisen van welstand.

2.7. Excessenregeling

Ook bouwwerken waarvoor geen vergunning hoeft te worden aangevraagd moeten aan minimale welstandseisen voldoen. Burgemeester en wethouders kunnen de eigenaar van een bouwwerk dat 'in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand' aanschrijven om die strijdigheid op te heffen. De criteria hiervoor moeten in de welstandsnota zijn opgenomen. Deze 'excessenregeling' is niet bedoeld om de plaatsing van het bouwwerk tegen te gaan.

De gemeente Noord-Beveland hanteert bij het toepassen van deze excessenregeling het criterium dat er sprake moet zijn van een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident is en die afbreuk doet aan

de ruimtelijke kwaliteit van een gebied. Vaak heeft dit betrekking op:

- het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving;
- het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk;
- armoedig materiaalgebruik;
- toepassing van felle of contrasterende kleuren;
- te opdringerige reclames, of
- een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie daarvoor de gebiedsgerichte welstandscriteria).

Vergunningsvrije bouwwerken die voldoen aan de welstandscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen zijn in elk geval *niet* in strijd met redelijke eisen van welstand.