Richtlijn Ruimtelijke Kwaliteit

Welstand gemeente Beesel

september 2025



INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING 2

2. JURIDISCH KADER, VERANTWOORDING EN VISIE 3

2.1 Juridisch kader en verantwoording 3

2.2 Visie op de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving 3

3. LOCATIES 4

3.1 Welstandsvrij gebied 4

3.2 Beschermde dorpsgezichten en monumenten 4

3.3 Grote ontwikkelingen / in- en uitbreidingslocaties 4

4. WERKWIJZE 5

4.1 Geen advies 5

4.2 Adviescommissie ruimtelijke kwaliteit (ARK) en haar adviseur (ARK-adviseur) 5

4.3 Vooroverleg 5

5. CRITERIA 6

5.1 Algemene toetsingscriteria 6

5.2 Beschermd dorpsgezichten en monumenten 6

5.3 Grote ontwikkelingen / in- en uitbreidingslocaties 7

5.4 Excessenregeling 7

1. INLEIDING

Gebouwen en de ruimtelijke en esthetische kwaliteit ervan, vormen onderdeel van de dagelijkse leefomgeving van onze inwoners en ondernemers. Het beïnvloedt het welzijn en op die manier is de gebouwde omgeving van algemeen belang. Daarom heeft de wetgever gemeenten aangewezen als partij om dit algemene belang te behartigen.

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Artikel 4.19 van de Omgevingswet stelt dat de gemeente regels kan opnemen over het uiterlijk van bouwwerken in het omgevingsplan. Als de toepassing daarvan uitleg behoeft, kan de gemeenteraad beleidsregels vaststellen voor de beoordeling of een bouwwerk aan die regels voldoet. De gemeenteraad kan ook besluiten om voor gebieden geen welstandseisen toe te passen.

In het Besluit bouwwerken leefomgeving en de regels in het omgevingsplan, eveneens sinds 1 januari 2024 van kracht, zijn bepaalde bouwwerken vergunningvrij. Bij deze bouwwerken is toetsing aan de welstandseisen niet aan de orde.
Alleen via een excessenregeling, zoals hierna in paragraaf 5.4 beschreven, heeft de gemeente achteraf de mogelijkheid om op excessen te handhaven.

Het huidige welstandsbeleid van gemeente Beesel is voor het laatst in 2011 geactualiseerd en is qua wetgeving en inhoud achterhaald. Het beleid is op dit moment complex en omvat te veel criteria.
De Omgevingswet biedt ruimte om de samenleving te betrekken bij het vormgeven van de fysieke leefomgeving. Regels worden niet langer als doel op zich gezien, maar als instrumenten om deze doelen te bereiken. Participatie is daar een belangrijk onderdeel van.

Dit is aanleiding geweest om nieuw welstandsbeleid op te stellen. Het nieuwe beleid biedt meteen de kans om de uitgangspunten van de Omgevingswet hierin op te nemen. Vooral zelfsturing en dienstverlening komen terug in de voorliggende Richtlijn Ruimtelijke Kwaliteit.

2. JURIDISCH KADER, VERANTWOORDING EN VISIE

2.1 Juridisch kader en verantwoording

Deze Richtlijn Ruimtelijke Kwaliteit is vastgesteld door de gemeenteraad en geldt in juridische zin als een beleidsregel. De gemeenteraad bepaalt als hoogste gemeentelijke bestuursorgaan de beleidskeuzen over vorm, inhoud en reikwijdte van het welstandsbeleid en stelt daarvoor de instrumenten vast. De uitvoering van het welstandsbeleid ligt bij het college van burgemeester en wethouders. Dit bestaat primair uit de uitoefening van de welstandsbeoordeling bij de verlening van omgevingsvergunningen. De advisering in het kader van de welstandsbeoordeling ligt bij de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit.

In deze richtlijn wordt de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit gezien als gemeentelijke adviescommissie, zoals bedoeld in artikel 17.9 van de Omgevingswet. Verder is in dit artikel bepaald dat vergaderingen van de commissie openbaar zijn, de adviezen van de commissie deugdelijk gemotiveerd zijn en schriftelijk openbaar worden gemaakt.

In het Besluit bouwwerken leefomgeving en de regels in het omgevingsplan, eveneens sinds 1 januari 2024 van kracht, zijn bepaalde bouwwerken vergunningvrij. Bij deze bouwwerken is toetsing aan de welstandseisen niet aan de orde.
Alleen via een excessenregeling, zoals hierna in paragraaf 5.4 beschreven, heeft de gemeente achteraf de mogelijkheid om op excessen te handhaven.

2.2 Visie op de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving

Op basis van het bestaande beleid en uitgangspunten is een visie over de ruimtelijke kwaliteit opgesteld. Als gemeente werken we dienstverlenend en klantgericht, waarbij we streven naar zelfsturing en diversiteit. Dit betekent dat we alleen eisen stellen aan de uiterlijke kwaliteit van bouwwerken, als dit ook echt nodig is. Hiermee houden we de eisen gering, waarbij we wel het algemeen belang respecteren. Het uitgangspunt is daarom welstandsvrijheid.

Toch blijft er in bepaalde gebieden sturing nodig. Sommige gebieden zijn beeldbepalend voor de gemeenschap. We willen voorkomen dat dit beeld, in het belang van de algehele gemeenschap, wordt aangetast. Daarnaast zijn er grotere (nieuwbouw)plannen waarin een bepaalde sfeer, kwaliteit of uitstraling wordt nagestreefd.

Tenslotte is de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit niet alleen een orgaan dat het belang van de omgeving beschermt op een toetsende manier, het dient ook als adviesorgaan en begeleidt aanvragers en initiatiefnemers bij hun bouwplan of omgevingsvergunning. Burgers en bedrijven die minder bekend zijn met de esthetische kwaliteiten van de omgeving, of niet professioneel begaan zijn met de ruimtelijke en esthetische kwaliteit van bouwwerken, kunnen vrijblijvend advies inwinnen bij de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. Dit is de vrijwillige advisering.

We onderscheiden drie onderdelen die van belang zijn bij de toetsing aan de ruimtelijke kwaliteit: locaties, de werkwijze en criteria. In de volgende drie hoofdstukken worden deze uitgewerkt.

3. LOCATIES

In dit hoofdstuk worden de verschillende locaties en het effect hiervan op welstand beschreven.

3.1 Welstandsvrij

Het uitgangspunt is dat (bouw)plannen welstandsvrij zijn, met uitzondering van (bouw)plannen op de locaties zoals beschreven in de paragrafen 3.2 en 3.3. In termen van de wetgever betekent dit dat in hoofdzaak geen welstandseisen worden toegepast op aanvragen. De belangrijkste redenen hiervoor zijn:

- Deregulering: minder regels en dus makkelijker voor de aanvrager;
- Zelfsturing: burgers zijn verantwoordelijk voor (het uiterlijk en plaatsing van) hun eigen bouwplan;
- Diversiteit: meer ruimte voor individuele verantwoordelijkheid, vrijheid en creativiteit.

Het welstandsvrij beleid brengt ook enkele risico's met zich mee. Er is minder invloed op de esthetische kwaliteit van nieuwe ontwikkelingen die mogelijk zijn binnen de bepalingen van een omgevingsplan. Kenmerkende kwaliteiten kunnen verloren gaan. Alleen in uitzonderlijke gevallen kan de gemeente alsnog invloed uitoefenen op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving via de excessenregeling. Deze regeling stelt de gemeente in staat om achteraf alsnog op te treden tegen excessen. In paragraaf 5.4 is deze regeling nader beschreven.

Negatieve gevolgen van welstandsvrij beleid zijn mogelijk, maar de verwachting is dat dit in de praktijk weinig zal voorkomen. Dit komt omdat initiatiefnemers vaak de kenmerkende kwaliteit van de bestaande bebouwing waarderen en deze meenemen in nieuwe bouwplannen. Initiatiefnemers zijn ook gebaat bij een goede esthetische kwaliteit, omdat dit van grote invloed is op de waarde van hun vastgoed.
Daarnaast kunnen bouwinitiatieven altijd worden voorzien van een vrijwillige advisering door de adviescommissie en wordt participatie gestimuleerd om de ruimtelijke kwaliteit de waarborgen.

3.2 Beschermde dorpsgezichten en monumenten

Beschermde dorpsgezichten en monumenten, zoals opgenomen in het omgevingsplan en de gemeentelijke monumentenlijst, zijn mede bestemd voor het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden en het stedenbouwkundig beeld. Deze gebieden hebben belangrijke historische waarden gezien het beeldbepalende karakter. In de beschermde dorpsgezichten en aangewezen monumenten wordt een afweging gemaakt op basis van de geldende regels uit het omgevingsplan en/of de redengevende beschrijving van een monument. Hieruit kan naar voren komen dat een bouwplan voor beoordeling wordt voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit, zodat het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden gewaarborgd is. Deze locaties zijn dus niet welstandsvrij.

3.3 Nieuwbouw / in- en uitbreidingslocaties

Bij het toevoegen van nieuwbouw (bijvoorbeeld de nieuwvestiging van een bedrijf, woning of winkelpand), of in- en uitbreidingslocaties (bijvoorbeeld de ontwikkeling van één of meerdere woningen) wordt een nieuwe locatie ingevuld. Onder nieuwbouw wordt niet verstaan een uitbreiding van een hoofdgebouw of het toevoegen van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk bij een hoofdgebouw. In een nieuwe ontwikkeling wordt vaak een bepaalde kwaliteit of thema nagestreefd. De mogelijkheden in verschijningsvorm liggen hier nog zo ver uit elkaar dat sturing op hoofdlijnen gewenst is.
Aangezien elke locatie zijn eigen kwaliteiten en wensbeelden kent, kan er per locatie beleid worden vastgesteld. Dit kan worden gedaan via een beeldkwaliteitsplan bij grotere ontwikkelingen. Op deze manier wordt er regie gevoerd op de ruimtelijke en esthetische kwaliteiten in hoofdlijnen van (grote) projecten.
Het toevoegen van nieuwbouw en of in- en uitbreidingslocaties, zonder beeldkwaliteitsplan, worden eveneens voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. Onder het toevoegen van nieuwbouw wordt ook verstaan een ontwikkeling in het buitengebied waarop het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) / Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM) van toepassing is.

De bestaande beeldkwaliteitsplannen, waarvan nog niet alle nieuwbouw is gerealiseerd, maken nu onderdeel uit van de Richtlijn Ruimtelijke Kwaliteit. Ze komen ook te vervallen zodra de nieuwbouw is gerealiseerd. Nadat alle hoofdgebouwen van een nieuwbouwplan zijn gerealiseerd, komt het beeldkwaliteitsplan te vervallen. Dit omdat het beeldkwaliteitsplan bedoeld is voor de hoofdlijnen, deze zijn na realisatie van de hoofdgebouwen van het gehele plan bepaald en uitgevoerd. Als een hoofdgebouw in een beeldkwaliteitsplan is gerealiseerd, worden uitbreidingen of veranderingen aan dat hoofdgebouw niet meer beoordeeld aan het beeldkwaliteitsplan.

4. WERKWIJZE

Dit hoofdstuk regelt of en via welk instrument een welstandsadvies wordt gegeven: de adviescommissie en/of haar adviseur. Ook wordt in dit hoofdstuk aandacht besteed aan het vooroverleg.

4.1 Geen advies

In hoofdstuk 2 is gesteld dat diversiteit, zelfsturing, deregulering en een klantgerichte dienstverlening de speerpunten van de Richtlijn Ruimtelijke Kwaliteit zijn. Dit komt tot uiting bij initiatieven die op een welstandsvrije locatie liggen of vergunningvrij zijn. Hierbij is geen welstandstoetsing nodig, het bouwinitiatief is dan welstandsvrij. Dit betekent dat de initiatiefnemer in principe volledige vrijheid heeft over de esthetische kwaliteiten van het bouwwerk. Om excessen te voorkomen, is de excessenregeling uit paragraaf 5.4 van toepassing.
In welstandsvrije gebieden kan er, afhankelijk van het initiatief, wel een omgevingsvergunning noodzakelijk zijn.

4.2 Adviescommissie ruimtelijke kwaliteit (ARK) en haar adviseur (ARK-adviseur)

Als een bouwinitiatief welstandsplichtig is, komt deze terecht bij de ARK-adviseur. Dit is een gemeentelijke ambtenaar die fungeert als vooruitgeschoven post van de Adviescommissie ruimtelijke kwaliteit (ARK).
Bij vooroverleg en toetsing is de ARK-adviseur de vooruitgeschoven post. De ARK-adviseur is bekend met de Richtlijn Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente en de ARK-adviseur kan daarmee de meeste initiatieven afhandelen. Op deze manier hoeft een burger of ondernemer niet de vergadering van de ARK af te wachten, maar kan (op afspraak) advies op maat krijgen van de ARK-adviseur. Het contact met de ARK-adviseur maakt de advisering vanuit de gemeente een stuk flexibeler en daarmee meer klantgericht.

Wanneer meer expertise gewenst is, wordt de ARK erbij betrokken. Deze kan dan deugdelijk gemotiveerd, op basis van de criteria, een onafhankelijk en deskundig advies uitbrengen aan het college.
Een welstandsadvies gaat gepaard met een onderbouwing, bij een positief advies en zeker in het geval van een negatief advies. Het college kan besluiten het welstandsadvies wel of niet over te nemen.
De vergaderingen van de ARK zijn openbaar toegankelijk.

4.3 Vooroverleg

Aan initiatiefnemers wordt geadviseerd om in vooroverleg met de ARK-adviseur of ARK te treden. Hierbij kan in een vroeg stadium richtinggevend welstandsadvies worden ingewonnen. Tevens is het vooroverleg een mogelijkheid om als ARK of ARK-adviseur mee te denken over de visie van de initiatiefnemer.
Vooroverleg is niet verplicht, maar wordt wel aanbevolen. Hierdoor kan in een vroegtijdig stadium duidelijkheid worden geschept over de welstandsvisie van de gemeente. Vroegtijdige sturing voorkomt dat later in het traject corrigerende maatregelen worden gevraagd. Daarom is het vooroverleg
een service richting de aanvrager, waarmee de procedure van een aanvraag omgevingsvergunning wordt bespoedigd.

5. CRITERIA

In de voorgaande hoofdstukken is beschreven hoe op basis van de locatie de werkwijze wordt bepaald. In dit hoofdstuk wordt beschreven welke criteria de ARK en ARK-adviseur hanteren om te komen tot een welstandsadvies.

5.1 Algemene toetsingscriteria

Als uitgangspunt voor iedere welstandsbeoordeling gelden algemene welstandscriteria. Deze worden gebruikt bij de argumentatie van het welstandsadvies. De algemene welstandscriteria richten zich op de zeggingskracht en het vakmanschap van het architectonisch ontwerp en zijn terug te voeren op vrij universele kwaliteitsprincipes. Deze algemene welstandscriteria bestaan uit een uiteenzetting van algemene architectonische begrippen en aspecten waarmee kwaliteit kan worden omschreven en zijn bedoeld als inspiratiebron voor de ontwerpers en opdrachtgevers. Daarnaast liggen ze ten grondslag aan de beoordeling van elk plan dat aan welstandsadvisering onderhevig is.

Het toetsen van een bouwinitiatief gebeurt aan de hand van de volgende criteria:
- De relatie tussen het bouwwerk en de omgeving;
- De (architectonische) kwaliteit van het gebouw op zich;
- De gebruikte materialen, detaillering en kleurgebruik.

Relatie tussen bouwwerk en omgeving
Een goed ontwerp levert een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de leefomgeving in het dorp of het landschap.

Door het realiseren van een gebouw wordt ruimte afgezonderd van de omgeving en in bezit genomen voor eigen gebruik. De gevels en wanden fungeren als grens, maar deze grens werkt naar twee kanten. Hij sluit niet alleen het gebouw af, maar ook de omgeving. Een gebouw moet daarom niet alleen worden beoordeeld vanuit het eigen (interne) functioneren, maar ook vanuit de (externe) betekenis of uitstraling naar de omgeving. Het maakt hierbij niet uit of een ontwerp harmonieert of contrasteert met de omgeving. Essentieel is dat het reageert op de omgeving en deze niet ontkent.

Kwaliteit van het gebouw op zich
Een gebouw vormt een samenhangend geheel, doordat de ruimtes, volumes en vlakken in evenwichtige verhoudingen zijn ontworpen.

De kracht en kwaliteit van een gebouw wordt in hoge mate bepaald door de verhoudingen en de mate waarin ze hiërarchie en samenhang vertonen of juist, als de ontwerper daarvoor kiest, spanning en contrast. Dit geldt zowel voor kleine als voor grote bouwwerken. Een groot gebouw kan best een zekere geleding of overgangen (bijvoorbeeld van groot naar klein of van transparant naar gesloten) hebben.
Behalve door een te sterke geleding kan het evenwicht ook verstoord raken door een te grote dominantie van één (gevel)element. Een verstoord evenwicht beïnvloedt niet alleen het beeld van het gebouw maar ook dat van de omgeving.

Materiaal, detaillering en kleur
Materialen, bouwkundige details en kleuren ondersteunen het karakter van een bouwwerk. Ook versterken of verduidelijken ze de ruimtelijke samenhang met de omgeving.

Met de advisering rondom detaillering, materiaal en kleur zal terughoudend worden omgegaan. De detaillering, kleurstelling of materialen van een gebouw of gebouwdelen kan invloed hebben op de ruimtelijke kwaliteit. In de gevallen, waarin dit leidt tot een exces, wordt hierover een advies gegeven.

5.2 Beschermd dorpsgezichten en monumenten

De beschermde dorpsgezichten en monumenten hebben ieder een eigen karakteristiek. Voor monumenten is de bescherming van het object als monument beschreven in de redengevende omschrijving. Daarom is toetsing van nieuwe bouwplannen binnen deze zones een kwestie van maatwerk. De toetsingscriteria die worden gehanteerd, zijn opgenomen in het omgevingsplan. Daarbij

gaat het bijvoorbeeld om de architectonische waarde van de (afzonderlijke) gebouwen en de historisch bepaalde rangschikking en samenhang van de gebouwen.

5.3 Toevoegen nieuwbouw / in- en uitbreidingslocaties

Voor deze locaties worden toetsingscriteria mogelijk vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan.
Een beeldkwaliteitsplan heeft tot doel een kader te bieden waarbinnen de gewenste stedenbouwkundige en architectonische uitwerking en planbeoordeling kan plaatsvinden. Het gaat hier met name om de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte. Het beeldkwaliteitsplan geeft richtlijnen om de ruimtelijke en esthetische kwaliteit te bevorderen.

Bij grotere, planmatige ontwikkelingen kan het gewenst zijn om een beeldkwaliteitsplan vast te stellen. Dit beeldkwaliteitsplan kan ervoor zorgen dat in het plangebied een bepaalde sfeer, kwaliteit of uitstraling wordt gerealiseerd.

Onze visie is om een bepaalde sfeer of uitstraling te garanderen via een beeldkwaliteitsplan, maar niet om onnodige discussie, inzet of vertraging te veroorzaken bij kleine bouwinitiatieven die zeer beperkte invloed hebben op de omgeving. Daarom streven we als gemeente naar robuuste beeldkwaliteitsplannen die sturend zijn op hoofdlijnen.

Als er geen sprake is van een beeldkwaliteitsplan, worden deze locaties getoetst aan de hand van de criteria zoals omschreven onder de algemene toetsingscriteria (5.1) van dit hoofdstuk.

5.4 Excessenregeling

In het omgevingsplan zijn regels over repressief welstand opgenomen. Deze excessenregeling geldt ook voor vergunningvrije bouwwerken en vergunningplichtige bouwwerken die in een welstandsvrij gebied liggen.
De bouwwerken die voldoen aan de algemene toetsingscriteria zijn in elk geval niet in strijd met de welstandseisen. Bij afwijkingen van de algemene toetsingscriteria zal het college desgevraagd beoordelen of het bouwwerk in ernstige mate met die criteria in strijd is. Hiervoor kan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit om advies worden gevraagd. Als er sprake is van een exces, wordt dit door de ARK-adviseur gemotiveerd aan het college voorgelegd. Het college neemt hierover een besluit.
De gemeente hanteert bij het toepassen van de 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.