Welstandsnota

GEMEENTE

MOLENLANDEN

2019

EERSTE HERZIENING

INHOUD

Voorwoord wethouder

1. Inleiding
2. Juridisch kader
3. Relatie met overige beleidsvelden
    - 3.1 Welstand en ruimtelijke kwaliteit in groter verband
    - 3.2 Welstand en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
    - 3.3 Welstand en het bestemmingsplan
    - 3.4 Welstand en monumentenbeleid
        - 3.4.1 Rijksmonumenten
        - 3.4.2 Gemeentelijke monumenten
        - 3.4.3 Karakteristieke panden en panden met cultuurhistorische waarde
        - 3.4.4 Beschermde stads- en dorpsgezichten
4. Welstandsbeleid gemeente Molenlanden
    - 4.1 Gemeente Molenlanden welstandsvrij
    - 4.2 Welstandsbeleid gemeente Molenlanden: excessenregeling

BIJLAGE 1

-Gebiedsoverzicht Molenlanden

-Beschermde stad- en dorpsgezichten

Nieuwpoort

Noordeloos

Kinderdijk

BIJLAGE 2

Aanpassingen in beschermde stads- en dorpsgezichten

1 Inleiding

Welstand is één van de instrumenten om richting te geven aan de kwaliteit van de fysieke ruimte. Het is niet het enige instrument om te sturen op de ruimtelijke kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Een ander instrument is het bestemmingsplan waarin beeldkwaliteitseisen opgenomen kunnen worden, en voor monumenten geldt specifieke wet- en regelgeving.
Daarnaast is een toetsingskader zoals de welstandsnota niet de enige manier om te sturen op de ruimtelijke kwaliteit. De huidige maatschappelijke ontwikkelingen vragen van de overheid een nieuwe manier van werken die meer gebaseerd is op vertrouwen en minder op regelgeving. Hierbij speelt de komst van de Omgevingswet een belangrijke rol. De bedoeling van de Omgevingswet is de zorg voor en het bereiken van een goede omgevingskwaliteit. Deze moet aansluiten bij de ambitie en visie van de gemeente Molenlanden. Ook de werkwijze verandert. Minder sturen op regels, maar meer inzetten op dialoog en inspireren.
De gemeente Molenlanden bespreekt nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen reeds in de concept-fase integraal middels een Omgevingstafel. Het aspect ruimtelijke kwaliteit (beeldkwaliteit, stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit) is onderdeel van de besprekingen van de Omgevingstafel.
Sinds 2013 is in de voormalige gemeente Giessenlanden welstandsvrij. In een evaluatie van het welstandsvrij maken van Giessenlanden is geconstateerd dat er (nagenoeg) geen nadelige effecten uit voort zijn gekomen. In de voormalige gemeente Molenwaard is de welstandsnota echter nog van kracht en worden vergunning plichtige bouwplannen getoetst aan redelijke eisen van welstand, conform de welstandsnota. Er is hier sprake van twee verschillende werkwijzen binnen de gemeente Molenlanden, waarvan het niet wenselijk is dit gedurende lange periode te laten bestaan. Het betekent namelijk een ongelijkheid in het behandelen van bouwplannen.

De gemeenteraad van Molenlanden heeft daarom besloten om het welstandstoezicht in de gemeente per 1 oktober 2019 af te schaffen. Hiermee wordt een stap gezet om te komen tot minder regels en een lagere lastendruk voor de inwoners.

2 Juridisch kader

Op grond van artikel 12 van de Woningwet mag een bestaand bouwwerk of een te bouwen bouwwerk, waarvoor op grond van artikel 2.1, derde lid Wabo geen omgevingsvergunning is vereist, niet in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria zoals vastgelegd in de welstandsnota.
Op grond van artikel 2.10, eerste lid, onder d Wabo moet een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden geweigerd indien het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft in strijd is met redelijke eisen van welstand.
Op grond van artikel 12, lid 2 Woningwet kan de gemeenteraad besluiten dat, in afwijking van het hiervoor vermelde, voor een daarbij aangewezen gebied of voor één of meer daarbij aan te wijzen categorieën van bestaande en te bouwen bouwwerken geen redelijke eisen van toepassing zijn.

Op grond van artikel 12a van de Woningwet stelt de gemeenteraad een welstandsnota vast. In deze nota worden in ieder geval criteria opgenomen, die het bevoegd gezag toepast bij de toetsing van een verzoek om omgevingsvergunning aan de redelijke eisen van welstand; ook moeten criteria worden opgenomen die het bevoegd gezag toepast bij de beoordeling of het uiterlijk van een bestaand bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand (excessenregeling).
Deze welstandsnota wordt als welstandsbeleid vastgesteld door de gemeenteraad en geldt in juridische zin als een stelsel van beleidsregels. Aanvullingen en wijzigingen van dit welstandsbeleid worden door de gemeenteraad vastgesteld. Op grond van artikel 12, lid 4 van de Woningwet betrekt de gemeenteraad de ingezetenen van de gemeente en belanghebbenden bij de voorbereiding van de welstandsnota. De uitgebreide voorbereidingsprocedure (Woningwet: artikel 12 lid 4) is van toepassing waarbij het ontwerpbesluit voor inspraak ter inzage wordt gelegd.

3 Relatie met overige beleidsvelden

- 3.1.

Welstand en ruimtelijke kwaliteit in groter verband
Het handhaven en liefst versterken van de ruimtelijke kwaliteit is een belangrijk uitgangspunt in het ruimtelijk beleid. Ruimtelijk kwaliteitsbeleid betekent onder andere: aandacht schenken aan cultuurhistorie en ruimtelijke identiteit, het creëren van een aantrekkelijke omgeving voor wat betreft landschap, stedenbouw en architectuur en het verantwoord omgaan met ondergrond, natuur en ecologische waarden. Het ruimtelijk beleid van de gemeente Molenlanden is verder vervat in de Omgevingsvisie Giessenlanden (2017), het Landschapskader GLZ, de structuurvisies voor de

voormalige gemeenten Graafstroom, Liesveld en Nieuw-Lekkerland en het inspiratiedocument Het Molenwaards Kookboek.
De gemeente Molenlanden bespreekt nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen reeds in de concept-fase integraal middels een Omgevingstafel. Het aspect ruimtelijke kwaliteit (beeldkwaliteit, stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit) is onderdeel van de besprekingen van de Omgevingstafel. Wanneer daar aanleiding voor is wordt een concept-plan (principeverzoek) met de initiatiefnemer besproken en worden suggesties meegegeven. Ruimtelijke kwaliteit is onderdeel van de besluitvorming over de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.
Bij vergunningsaanvragen die in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan, wordt de vinger aan de pols gehouden voor wat betreft de beeldkwaliteit. Wanneer er aanleiding voor is wordt een aanvrager uitgenodigd om de beeldkwaliteit te bespreken en worden suggesties meegegeven. Het is vervolgens aan de aanvrager om te besluiten of hij zijn vergunningsaanvraag aanpast.

- 3.2.
  Welstand en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
  Het is wettelijk verplicht om een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit Bouwen te toetsen aan het lokale welstandsbeleid. In de welstandsnota wordt het lokale welstandsbeleid vastgelegd. In bijlage II van het Besluit omgevingsrecht zijn categorieën van gevallen aangegeven waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is. De reikwijdte van vergunning vrij bouwen is een aantal keer verruimd. De laatste 'verruiming' is van eind 2014. Deze ontwikkeling past binnen de nieuwe manier van werken binnen de overheid die meer gebaseerd is op basis van vertrouwen en minder op regelgeving. Enkele typen bouwwerken zijn door hun situering uitgezonderd en zijn in principe niet vergunning vrij: bouwwerken en terreinafscheidingen op korte afstand van openbaar toegankelijk gebied en dakkapellen op het voordakvlak. In deze situaties zijn de bouwwerken wel vergunning vrij als geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn. Met het aanwijzen van het gehele grondgebied van de gemeente als welstandvrij worden ook deze bouwwerken vergunning vrij.

- 3.3.
  Welstand en het bestemmingsplan
  De ruimtelijk relevante aspecten worden vertaald in het bestemmingsplan. Voor niet-ruimtelijk relevante aspecten is een vertaling in het bestemmingsplan niet mogelijk. Het stellen van vergaande kwalitatieve eisen aan een gebouw, bijvoorbeeld het materiaalgebruik ten opzichte van de naastgelegen woning, kan niet in een bestemmingsplan worden vastgelegd. In het bestemmingsplan kunnen ruimtelijk relevante eisen gesteld worden zoals ten aanzien van gebruik, volume, ligging, hoogte, breedte, dakhelling, nokrichting, landschappelijke inpassing, materialisering. Voor gebieden met een planmatige functieverandering, zoals nieuwe woon- en werkgebieden en herontwikkelingsgebieden kan een beeldkwaliteit plan worden opgesteld. De reikwijdte van een beeldkwaliteitsplan betreft niet alleen de beeldkwaliteit van de bebouwing, maar kan ook een kader stellen voor de beeldkwaliteit van de openbare ruimte en landschap. Wanneer een dergelijk beeldkwaliteitsplan wenselijk is, dient deze als onderdeel van het bestemmingsplan vastgesteld te worden.

  Een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt naast de technische eisen in het bouwbesluit en de bouwverordening, getoetst aan redelijke eisen van welstand en aan de bouwvoorschriften in het bestemmingsplan. Wanneer sprake is van gebieden waarvoor geen welstandscriteria gelden blijft het bestemmingsplan als ruimtelijk toetsingskader over. Het bestemmingsplan is een formeel en juridisch 'bindend' kader.

- 3.4.
  Welstand en monumentenbeleid
  Ondanks dat het gebied waarin een monument is gelegen als welstandsvrij is aangewezen, dient bij een aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen in, op, aan of bij een monument of het wijzigen van een monument (activiteit monument) een advies gevraagd te worden aan de Erfgoedcommissie.
  3.4.1.
  Rijksmonumenten
  De bescherming van het monument zelf is geregeld in de Monumentenwet (1988). Deze wet geeft het Rijk de mogelijkheid om objecten ouder dan 50 jaar als rijksmonument aan te wijzen. Rijksmonumenten worden wettelijk beschermd via het vergunningenstelsel en bij restauratie zijn financiële middelen beschikbaar. Rijksmonumenten zijn in het Monumentenregister ingeschreven door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Het hele object, of het nu een gebouw of een object in de openbare ruimte betreft, is beschermd. Veranderingen doorvoeren aan rijksmonumenten is niet verboden maar er dient te allen tijde een vergunning aangevraagd te worden. Het is verboden rijksmonumenten te beschadigen of te vernielen. Het is bovendien niet toegestaan een monument zo

te herstellen, te gebruiken of laten gebruiken dat het monument in gevaar wordt gebracht of ontsierd wordt. Een vergunning wordt pas verleend na afweging van alle belangen van zowel de belanghebbende(n) als van het object zelf. Deze afweging wordt gemaakt door de Erfgoedcommissie en in sommige gevallen ook door de Rijksdienst voor Cultureel erfgoed (RCE). Voor het plaatsen van zonnepanelen is beleid geformuleerd (bijlage 3). Voorts kan de eigenaar een verzoek indienen bij de rijksoverheid om subsidie te krijgen voor restauratie of, bij bijzondere monumenten, voor onderhoud.

3.4.2.

Gemeentelijke monumenten

De bescherming van het monument zelf is geregeld in de Erfgoedverordening van de gemeente Molenlanden. Net als bij rijksmonumenten dient bij bouwen en verbouwen aan een gemeentelijk monument van een afweging tussen de belangen van de belanghebbende(n) en de bescherming van het object zelf uitgegaan te worden. Bij een omgevingsvergunning voor het bouwen dient verplicht de gemeentelijke Erfgoedcommissie om advies gevraagd te worden. Het aspect beeldkwaliteit is onderdeel van dit advies. Voor het plaatsen van zonnepanelen is beleid geformuleerd (bijlage 3). Het besluit wordt genomen door Burgemeester en Wethouders, dan wel in mandaat namens Burgemeester en Wethouders.

3.4.3.

Karakteristieke panden en panden met cultuurhistorische waarde

In de bestemmingsplannen is een specifieke regeling opgenomen voor de daarin aangewezen karakteristieke panden. Het doel van deze aanwijzing is om sloop te voorkomen. Advies over een verzoek tot sloop wordt gevraagd aan de Erfgoedcommissie. Het besluit wordt genomen door Burgemeester en Wethouders.

3.4.4.

Beschermde stads- en dorpsgezichten

De Monumentenwet geeft daarnaast de mogelijkheid tot aanwijzing van beschermde stads- en dorpsgezichten. Bouwen in beschermde stads- en dorpsgezichten is aan bepaalde regels gebonden. Deze zijn vervat in een bestemmingsplan en hebben primair betrekking op het respecteren van de lokale karakteristiek. Daarbij zijn er ook specifieke criteria opgenomen in deze welstandsnota (bijlage 2). In de gemeente Molenlanden betreft het de beschermde dorpsgezichten van Noordeloos, Nieuwpoort en het Werelderfgoed Kinderdijk.

4 Welstandsbeleid gemeente Molenlanden

- 4.1.

Gemeente Molenlanden welstandsvrij

Het uitgangspunt voor deze welstandsnota is dat voor alle gebieden, met uitzondering van de beschermde stads- en dorpsgezichten van Nieuwpoort, Noordeloos en Kinderdijk, in de gemeente Molenlanden een welstandsvrij beleid geldt. In de van toepassing zijnde wetgeving betekent dit dat in hoofdzaak geen 'redelijke eisen van welstand' worden toegepast op een aanvraag omgevingsvergunning. Dit heeft de volgende voordelen:

- -
  deregulering: minder regels en dus makkelijker voor de aanvrager;
- -
  zelfsturing: burgers zijn zelf verantwoordelijk voor het uiterlijk van hun bouwplan;
- -
  diversiteit: meer ruimte voor individuele verantwoordelijkheid, vrijheid en creativiteit;
- -
  lagere lastendruk doordat welstandsleges komen te vervallen;
- -
  kortere behandeltijd (in voorkomende situaties);

In het geval van Molenlanden betekent dit ook dat de rechtsongelijkheid tussen voormalig Giessenlanden en Molenwaard wordt beëindigd.

Welstandsvrij brengt ook aandachtspunten/nadelen met zich mee. Burgers en maatschappij worden niet meer door regelgeving beschermd tegen aantasting van de esthetische kwaliteit van hun leefomgeving. In voorkomende gevallen kan een (ver)bouw negatieve gevolgen hebben voor de vastgoedwaarde van de buren of wordt de uitstraling van een gebied negatief beïnvloed.

Gebleken is dat negatieve gevolgen van welstandsvrij beleid mogelijk zijn, maar in de praktijk weinig voor komen; zoals dakkapellen op rare plek in het dakvlak, vreemde raamindeling in gevel en afwijkende kleuren en materialen. De evaluatie van voormalig Giessenlanden en van andere gemeenten die welstandsvrij beleid (gedeeltelijk) hebben doorgevoerd wijzen uit dat zich nagenoeg geen (grote) negatieve effecten hebben voorgedaan. Bijna geen van deze gemeenten heeft op basis van de evaluatie besloten tot het terugdraaien van het welstandsvrije beleid. Dit komt veelal doordat initiatiefnemers 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 en investering.

De gemeente kan via de excessenregeling in buitensporige situaties (waarbij sprake is van ernstige strijd met redelijke eisen van welstand) nog steeds invloed uitoefenen op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Deze regeling stelt de gemeente in staat om ook achteraf alsnog op te treden tegen excessen. In paragraaf 4.2 is de Excessenregeling nader uitgewerkt die van toepassing is op het volledige, overigens welstandsvrije, gebied van Molenlanden.

- 4.2.

Welstandsbeleid gemeente Molenlanden: excessenregeling

Op basis van wet en regelgeving (zie juridisch kader) is de excessenregeling pas van toepassing als in de welstandsnota uitdrukkelijk wordt bepaald dat in een overigens welstandsvrij gebied de excessenregeling geldt. In hoofdstuk 4.1 is aangegeven dat in de welstandsvrije gebieden de excessenregeling van toepassing is. Indien geen excessenregeling is opgenomen, is het niet mogelijk om repressief, corrigerend op te treden tegen een bouwwerk dat uit welstandsoverwegingen als een exces moet worden beschouwd.

De criteria voor 'ernstige strijd met redelijke eisen van welstand' zijn bedoeld voor buitensporigheden in het uiterlijk, die ook voor niet-deskundigen evident zijn. De excessenregeling is dus bedoeld voor uitzonderlijke situaties. Blijkens de jurisprudentie volgt daaruit dat toepassing van de excessenregeling een bijzondere behandeling vergt. Altijd zal precies gemotiveerd moeten worden waarom een specifiek geval inderdaad beschouwd wordt als een zodanig ingrijpend exces, dat handhavend optreden geëigend is. De naar hun aard globale excessencriteria zullen op de specifieke situatie expliciet geïnterpreteerd moeten worden.

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.

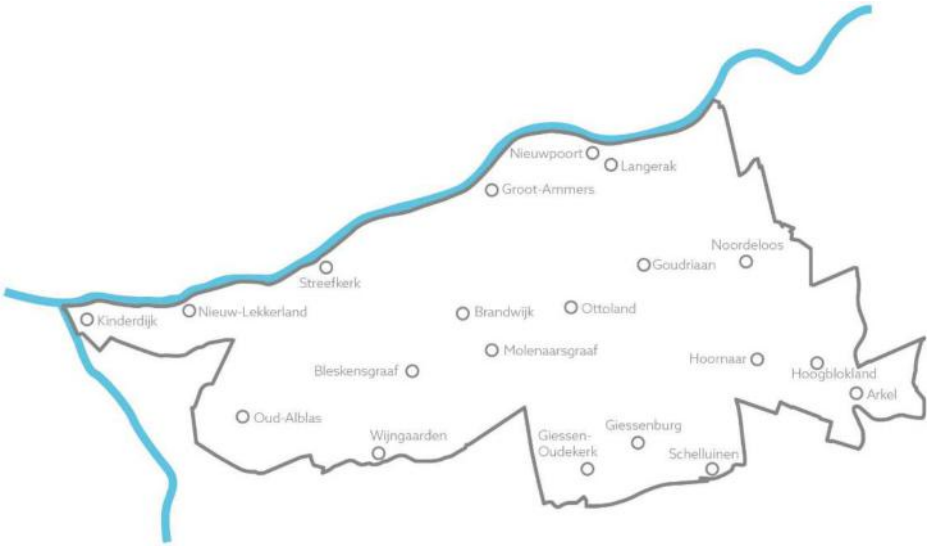
In de volgende gevallen kan sprake zijn van een exces:

- -
  het bouwwerk mag niet leiden tot het visueel of fysiek van zijn omgeving afsluiten van het landschap, een perceel of ander bouwwerk (wat bijvoorbeeld het geval kan zijn bij gesloten erfafscheidingen in het buitengebied);
- -
  bij aanpassing van een bouwwerk moeten de architectonische bijzonderheden redelijkerwijs intact blijven (onzorgvuldig zijn bijvoorbeeld het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden door bijvoorbeeld het plaatsen van een reclame voor ramen of het deels wegbreken van siermetselwerk en lijsten bij kozijnwijzigingen);
- -
  geen armoedig materiaalgebruik of toepassing van felle, contrasterende kleuren (van een initiatiefnemer verwacht de gemeente enige terughoudendheid in het materiaal- en kleurgebruik dat niet uit de toon valt in de omgeving);
- -
  verloedering door achterstallig onderhoud;
- -
  een grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is;
- -
  geen opdringerige reclames, geen reclames die zorgen voor een (verkeers)onveilige situatie.

BIJLAGE 1

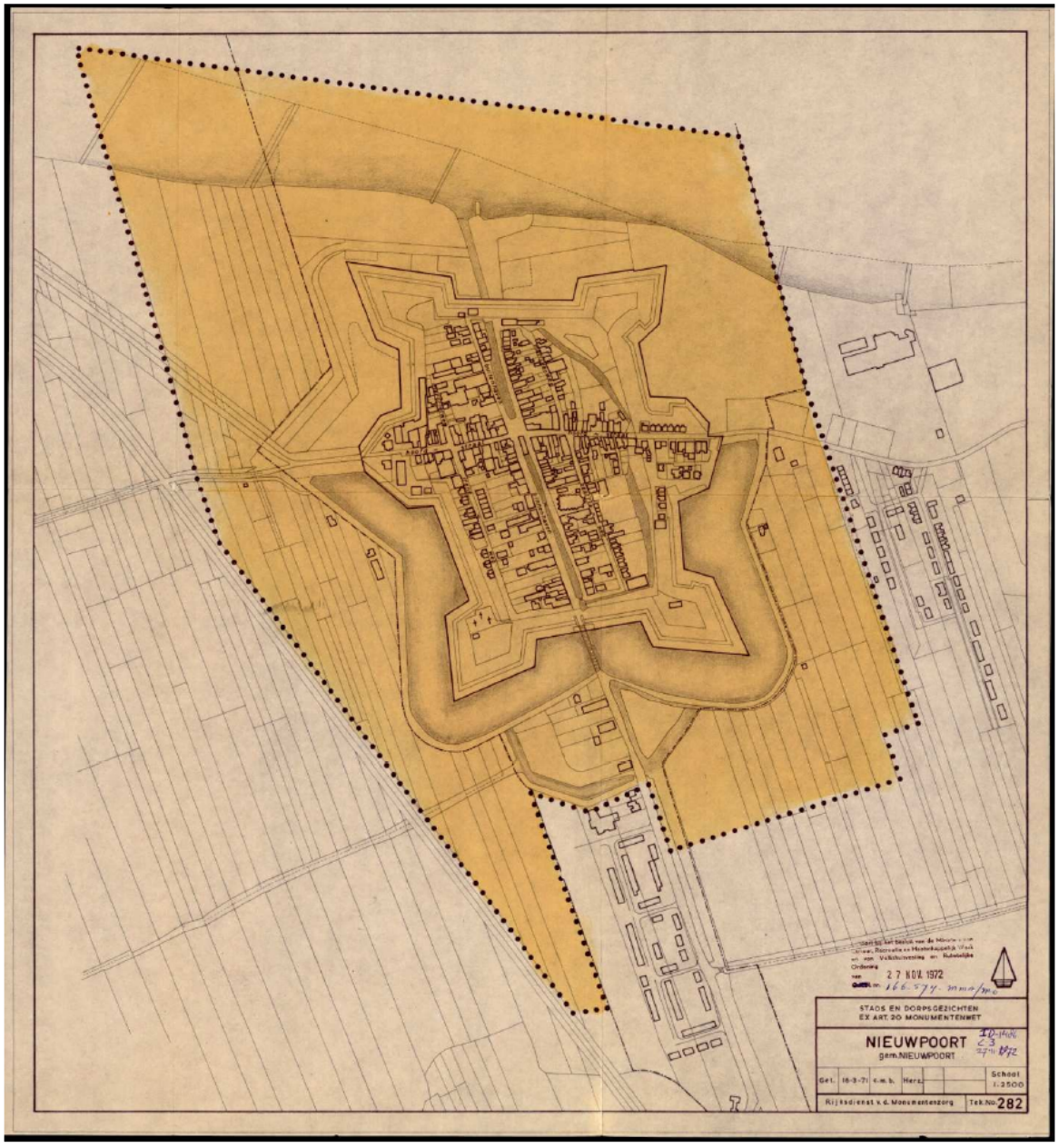
Gebiedsoverzicht Molenlanden



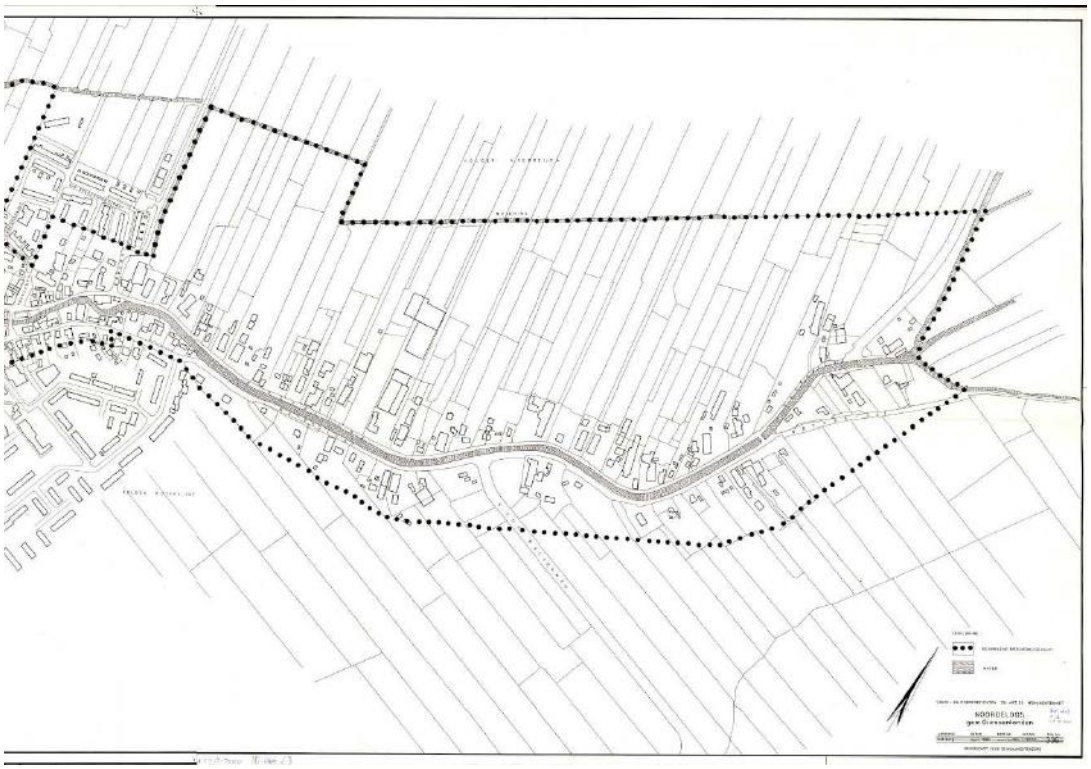


BESCHERMDE STADS- EN DORPSGEZICHTEN

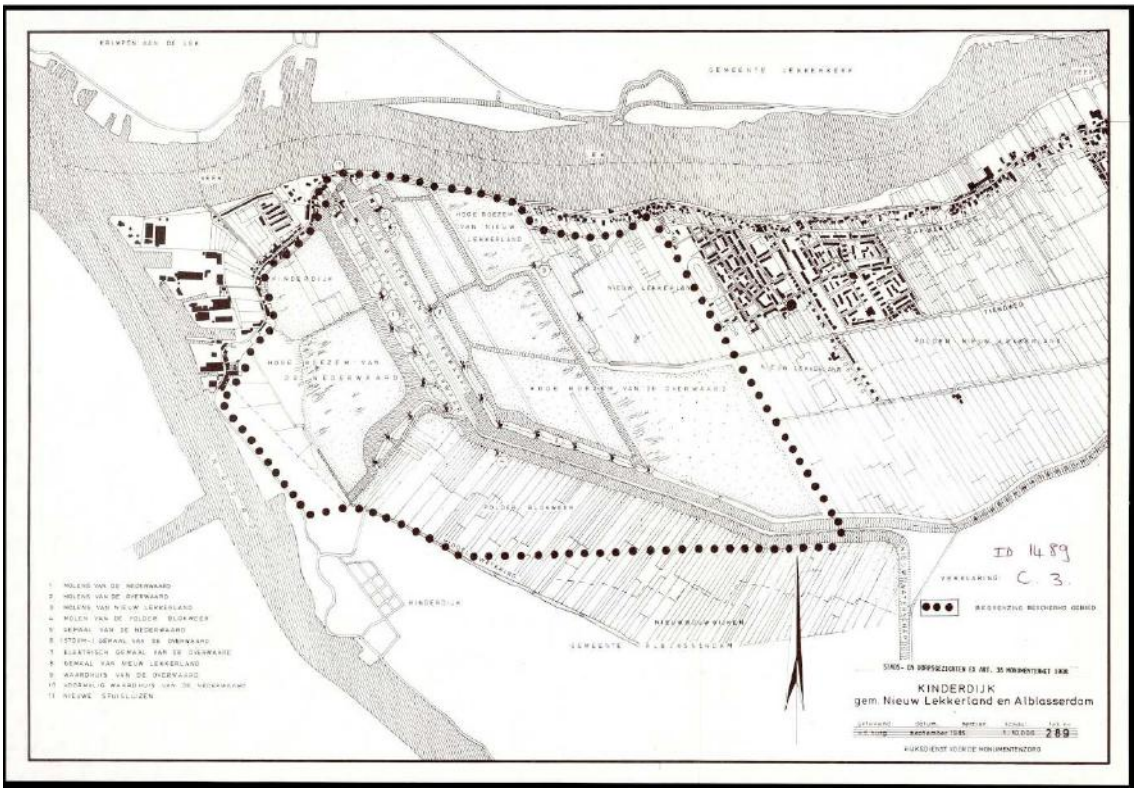
Nieuwpoort



Noordeloos



Kinderdijk



BIJLAGE 2

Aanpassingen in 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.

Voor monumenten en van Rijkswege beschermde stads- en dorpsgezichten geldt bovendien dat alle vergunningsvrije bouwwerken zoals genoemd in de AMvB vergunningsplichtig zijn. Dat houdt in dat kleine bouwplannen die normaal gesproken omgevingsvergunningsvrij zijn toch getoetst worden aan redelijke eisen van welstand. Hiervoor gelden onderstaande criteria.

Voor bouwplannen binnen een beschermd stads- en dorpsgezicht welke geen beschermde status hebben gelden altijd onderstaande welstandscriteria en het gestelde onder reclame-uitingen. De beoordeling aan redelijke eisen van welstand wordt belegd bij de vertegenwoordiger van de Stichting Dorp, Stad en Land in de Erfgoedcommissie.

Criteria

- Vormgeving en detaillering dienen passend te zijn in het architectuurbeeld en de bouwstijl van het beschermde gebied, waarbij een hedendaagse interpretatie op de historische kenmerken mogelijk is.
- Detaillering moet in harmonie zijn met gebouw en omgeving, gevarieerd en zorgvuldig.
- Het te gebruiken materiaal moet gelijk zijn aan of vergelijkbaar zijn met die van het gebied. Kunststoftoepassingen zijn niet toegestaan.
- Het kleurgebruik moet aansluiten bij de aard en het (historische) karakter van het gebied.
- In plaats van dakkapellen is het plaatsen van dakramen een betere optie voor daglichttoetreding, tenzij de dakkapel in authentieke staat wordt vormgegeven.
- Erfafscheidingen dienen een sterke samenhang met de bestaande architectuur van het hoofdgebouw te tonen. Grootte, vormgeving, materialisering en detaillering van erfafscheidingen worden hier kritischer beoordeeld.

Zonnepanelen, zonnecollectoren, hybride systemen
In een beschermd stads- of dorpsgezicht zijn systemen voor zonne-energie alleen in bepaalde gevallen mogelijk. Vanwege de energiecrisis kwamen er steeds meer vragen om zonnepanelen op monumenten en binnen de beschermde gebieden te mogen plaatsen. Hierop is ingespeeld. Voor het plaatsen van zonnepanelen bij/op monumenten en in de beschermde stads- en dorpsgezichten Nieuwpoort, Noordeloos en Kinderdijk-Elshout geleden de criteria zoals is opgenomen in bijlage 3.

Reclame-uitingen.
In zijn algemeenheid heeft het vaststellen van een beschermd stads- of dorpsgezicht het behoud van de cultuurhistorische waarden van een dergelijk gebied ten doel. Om een harmonie met deze waarden te bereiken dienen reclame-uitingen in zijn algemeenheid gekenmerkt te worden door een gebruik van traditionele middelen, materialen, vormen en kleuren. Voorbeelden van traditionele middelen zijn het uit- hangbord en het beletteren van kroonlijsten of luifels boven entree of etalage partijen. Uiteraard is het van groot belang dat de reclameaanduiding op harmonieuze manier opgenomen wordt in de architectuur van het pand of zelfs daartoe bijdraagt. Felle kleuren, grote ongelede vlakken met reclameboodschappen evenals lichtbakken zijn storend doordat zij onvoldoende passen in de traditionele karakteristiek. Het aanlichten van losse letters op gevel of luifel biedt een goed alternatief voor lichtbakken. Vrijstaande vlaggenmasten die gebruikt worden voor reclamedoeleinden zijn niet toegestaan.