

# **WELSTANDSNOTA GEMEENTE OSS**

## **ONTWERP**

**5 NOVEMBER 2019**

### **Inhoud**

- 1. Inleiding**
- 2. Gebieden welstandstoets**
- 3. Werkwijze**
- 4. Criteria voor welstandsbeoordeling**
- 5. Inspraak en advisering**

## 1. Inleiding

De gemeente Oss geeft met deze welstandsnota vorm aan de gewenste koerswijziging van het welstandstoezicht. Na de verkiezingen van 2018 is in het nieuwe coalitieakkoord gekozen voor omvorming van het welstandsbeleid: *'We willen inwoners en bedrijven ruimte en vertrouwen geven, en tegelijk betrouwbaar zijn. Waar mogelijk en wenselijk, gaan we regels verminderen. Daarvoor gaan we de welstandscommissie omvormen. Meer adviserend en ondersteunend. We maken een uitzondering voor monumenten en beschermde stads- en dorpsgezichten.'*

Het realiseren van ruimtelijke kwaliteit is een verantwoordelijkheid van alle betrokkenen bij bouwprojecten in Oss. Wij vertrouwen erop dat professionele en particuliere initiatiefnemers en hun architecten die verantwoordelijkheid oppakken en zo bijdragen aan een goede leefomgeving. Daarbij blijven wij als gemeente de mogelijkheid bieden voor professionele, maar vrijblijvende (niet bindende) advisering over bouwplannen.

De vraag of en waar verplicht welstandstoezicht moet plaatsvinden is in het college en de Adviescommissie Ruimte aan de orde gesteld. Daar is aangegeven dat welstandstoezicht in principe alleen nodig is bij monumenten en beschermde stads- en dorpsgezichten. De panden in de directe omgeving van een monument (binnen een straal van 25 meter vanaf een monument) en gebieden waar een beeldkwaliteitsplan voor geldt zijn hieraan toegevoegd.

In de rest van de gemeente kan een verplichte welstandstoets achterwege blijven. Wel is het mogelijk om daar een vrijblijvend welstandsadvies te krijgen voor een bouwplan.

Het reclamebeleid was onderdeel van het welstandsbeleid. Ook reclame-uitingen werden voorgelegd aan welstand. Nu een verplichte welstandstoets komt te vervallen is het logischer en organisatorisch eenvoudiger om het reclamebeleid van het welstandsbeleid los te koppelen (met uitzondering van reclame bij monumenten en beschermde stads- en dorpsgezichten).

Het nieuwe reclamebeleid wordt afzonderlijk geregeld. Situering en omvang van reclame-uitingen kunnen worden geregeld in het bestemmingsplan of toekomstige omgevingsplan.

Een excessenregeling maakte ook deel uit van het oude welstandsbeleid. Bij situaties waarbij een bouwwerk 'in ernstige mate in strijd was met redelijke eisen van welstand' kon de gemeente handhavend optreden. Met het vervallen van een verplichte welstandstoets komt logischerwijs ook de excessenregeling te vervallen.

## **2. Gebieden welstandstoets**

Met deze welstandsnota geldt in principe voor het gehele grondgebied van de gemeente een welstandsvrij beleid. Nieuwe bouwaanvragen hoeven derhalve niet voorgelegd te worden om getoetst te worden aan 'redelijke eisen van welstand'.

Er gelden drie uitzonderingssituaties;

- bebouwing binnen beschermde stads- en dorpsgezichten;
- monumenten;
- bebouwing binnen gebieden waar een beeldkwaliteitsplan geldt.

Voor deze bebouwing is een welstandstoets wél verplicht.

### Beschermde dorps- en stadsgezichten

Binnen de gemeente Oss zijn drie gebieden als beschermd stadsgezicht aangemerkt. Het gaat om de historische vestingstadjes Megen en Ravenstein en het gave stedenbouwkundige ensemble "Burgemeester Van den Elzenlaan – Dr. Hermanslaan" in Oss uit omstreeks 1920.

### Monumenten

De gemeente Oss heeft een groot aantal monumenten. Veel daarvan staan binnen de beschermde stadsgezichten Megen en Ravenstein. Maar ook elders binnen de gemeente zijn verschillende gebouwen als rijksmonument of gemeentelijk monument aangewezen. Ook de panden in de directe omgeving van een monument kunnen van invloed zijn op de uitstraling van een monument. Daarom is een welstandstoets ook verplicht voor bebouwing binnen een straal van 25 meter vanaf een monument.

### Beeldkwaliteitsplannen

Binnen de gemeente liggen in- en uitbreidingslocaties waarvoor in het verleden een beeldkwaliteitsplan is opgesteld. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt hiermee een bepaalde ruimtelijke kwaliteit of thema nagestreefd. Deze beeldkwaliteitsplannen zijn (bij de vaststelling van het bestemmingsplan) als nieuw onderdeel van het welstandsbeleid vastgesteld. Deze beeldkwaliteitsplannen behouden hun rechtskracht totdat de betreffende ontwikkeling is gerealiseerd. Nadat de hoofdgebouwen van een plan (merendeels) gerealiseerd zijn, kan het college besluiten dat (de toetsing aan) het beeldkwaliteitsplan (grotendeels) komt te vervallen. Het betreffende gebied wordt dan welstandsvrij.

### Kaart Gebieden welstandstoets

Op de kaart "Gebieden welstandstoets" in bijlage 1 zijn de beschermde stadsgezichten, de monumenten en de gebieden waarvoor een beeldkwaliteitsplan geldt weergegeven.

Deze kaart heeft een dynamisch karakter.

Het college kan namelijk besluiten om nieuwe monumenten aan te wijzen of bestaande monumenten van de monumentenlijst te halen.

Verder komen beeldkwaliteitsplannen, zoals hiervoor beschreven, te vervallen wanneer een plan gerealiseerd is. Daarnaast kan de gemeenteraad echter ook overwegen om (bij nieuwe, grote ontwikkelingen) een beeldkwaliteitsplan vast te stellen voor een gebied.

De rest van de gemeente is welstandsvrij. Wel blijft hier voor bouwplannen de mogelijkheid bestaan voor vrijblijvende advisering door deskundige professionals.

### 3. Werkwijze

Voor een vergunningplichtig bouwplan moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

#### Verplichte welstandtoets

Een welstandtoets is verplicht bij beschermde dorps- en stadsgezichten, bij monumenten en bij gebieden waarvoor een beeldkwaliteitsplan is vastgesteld.

- Wanneer het een bouwplan binnen een beschermd stadsgezicht betreft of een monument zal het bouwplan aan het **adviesteam Erfgoed** worden voorgelegd voor een advies.
- Wanneer het een bouwplan betreft binnen een gebied waarvoor een beeldkwaliteitsplan is vastgesteld, zal het bouwplan worden voorgelegd aan het **adviesteam Architectuur**.

Dit advies gaat, in geval van een negatief advies, gepaard met een onderbouwing. Het college kan besluiten dit advies wel of niet over te nemen.

Aan initiatiefnemers en architecten wordt geadviseerd om in een vroegtijdige stadium de plannen te bespreken om richtinggevend advies te krijgen. Dit advies kunnen initiatiefnemers en architect vervolgens meenemen bij de uitwerking van het bouwplan.

#### Vrijwillige welstandtoets

Ook burgers en bedrijven die een bouwplan willen ontwikkelen in het welstandsvrije gebied, kunnen vrijwillig advies inwinnen bij het **adviesteam Architectuur**. Dit advies is vrijblijvend. De aanvrager is niet verplicht om te bouwen naar dit advies. Deze nieuwe vorm van advisering vraagt een professionele, maar zeker ook een klantvriendelijke en makkelijk toegankelijke organisatie. Initiatiefnemers en architecten moeten de meerwaarde ervaren van dit advies. Ook hier worden initiatiefnemers uitgenodigd vooral in een vroegtijdig stadium de plannen te bespreken.

#### Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit

Voor de grote complexe opgaven binnen onze gemeente blijft het **adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit** een belangrijk adviseur voor het college en vooral ook sparringpartner voor alle betrokkenen bij deze opgaven, inclusief de eigen ambtelijke organisatie. De integrale adviezen vormen een meerwaarde voor de kwaliteit van verschillende ruimtelijke visies en plannen.

#### **4. Criteria voor welstandsbeoordeling**

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. Ze bestaan uit een uiteenzetting van algemene architectonische begrippen en aspecten waarmee kwaliteit kan worden omschreven.

Bouwplannen en verbouwplannen bij monumenten en beschermde stadsgezichten worden voorgelegd aan het adviesteam Erfgoed. Bouwplannen bij gebieden waarvoor een beeldkwaliteitsplan geldt worden voorgelegd aan het adviesteam Architectuur. Hierna wordt beschreven welke criteria de adviesteams hanteren om te komen tot een welstandsadvies.

##### Criteria monumenten en beschermde stadsgezichten

De monumenten en de beschermde stadsgezichten in de gemeente Oss hebben hun eigen karakteristiek. In de zogenaamde 'redengevende beschrijving' van een monument staan de monumentale waarden van het betreffende pand beschreven. Toetsing van bouwplannen is dan ook een kwestie van maatwerk. Navolgende toetsingscriteria zijn daarom algemeen van aard en gaan gepaard met een advies op maat:

##### Relatie tussen bouwwerk en omgeving

- De karakteristiek van de bebouwing dient aan te sluiten op de karakteristiek van de omliggende bebouwing.
- De situering of wijziging van de bouwmassa en/of de oriëntatie mag het historische straatbeeld niet verstoren.

##### Kwaliteit van het gebouw op zich

- De bebouwingseenheden dienen individueel herkenbaar te blijven.
- Samenvoeging van bouwmassa's is ongewenst.
- De bestaande bouwmassa is leidend bij veranderingen.

##### Materiaal, detaillering en kleur

- Het bestaand materiaal- en kleurgebruik is uitgangspunt. Afwijkingen hiervan zijn mogelijk, mits passend binnen de karakteristiek van het individuele pand en de omgeving.

### Criteria beeldkwaliteitsplannen

Een beeldkwaliteitsplan dient als kader waarbinnen de gewenste stedenbouwkundige en architectonische uitwerking en beoordeling kan plaatsvinden. Het gaat met name om de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte. Met een beeldkwaliteitsplan kan ervoor worden gezorgd dat er een bepaalde sfeer, kwaliteit of uitstraling binnen een gebied wordt gerealiseerd.

In het beeldkwaliteitsplan worden randvoorwaarden en richtlijnen gesteld ten aanzien van stedenbouw, architectuur en de inrichting van de openbare ruimte. Dit kan variëren van heel globaal tot heel gedetailleerd.

Een bouwplan wordt door de adviescommissie Architectuur beoordeeld aan de hand van deze in het beeldkwaliteitsplan geschetste randvoorwaarden en richtlijnen.

### Criteria reclamebeleid

Bij monumenten en panden in beschermde stads- en dorpsgezichten luistert ook het toepassen en de kwaliteit van reclame zeer nauw. Iedere vergunningaanvraag voor reclame wordt daarom voorgelegd aan de adviesteam Erfgoed. In bijlage 2 zijn de "Richtlijnen reclame bij monumenten en binnen beschermde stads- en dorpsgezichten" opgenomen.

## **5.     Inspraak en advisering**

Het nieuwe beleid heeft in ontwerp ter inzage gelegen voor inspraak in de periode ...PM

In de inspraaknota zijn de reacties uit inspraak samengevat, en wordt gemotiveerd aangegeven of en hoe de inspraakreactie heeft geleid tot aanpassing van het voorstel.

De inspraaknota treft u in bijlage ..... .

De Adviescommissie Ruimte heeft geadviseerd naar aanleiding van het ontwerp.

Het advies luidt: PM