

3 BEOORDELING : CRITERIA EN WELSTANDSNIVEAUS

3.1 INLEIDING

Hieronder wordt een beschrijving gegeven van de verschillende gebieden met hun bebouwingstypologie en de daarbij behorende welstandscriteria die worden gebruikt bij het welstandsoordeel. Daarnaast zijn beeldkwaliteitplannen ook een toetsingsinstrument. De overgangsbepaling geeft aan dat deze criteria nog niet van toepassing zijn op een aanvraag om omgevingsvergunning, vrijstelling of toestemming anderszins, die is ingediend voor het tijdstip waarop de herziene welstandsnota van kracht wordt, en waarop op dat tijdstip nog niet is beschikt.

Allereerst worden de gebiedsgerichte welstandscriteria beschreven, waaraan iedere aanvraag voor een omgevingsvergunning getoetst wordt. Vervolgens zijn voor enkele bijzondere objecten aanvullende criteria opgesteld. Tenslotte worden de algemene welstandscriteria beschreven, waaraan in uitzonderingsgevallen wordt getoetst.

3.2 OVERGANGSBEPALING

Op een aanvraag om een omgevingsvergunning, vrijstelling of toestemming anderszins, die is ingediend voor het tijdstip waarop deze herziene welstandsnota van kracht wordt, en waarop op genoemd tijdstip nog niet is beschikt, zijn de bepalingen van de bouwverordening van toepassing, zoals deze luiden voor de vaststelling van de onderhavige welstandsnota, tenzij de aanvrager de wens te kennen geeft dat de onderhavige welstandsnota wordt toegepast.

3.3. STEDENBOUWKUNDIGE TYPOLOGIEËN

Een belangrijke pijler van de welstandsnota zijn de bebouwingstypologieën. Een typologie is bepaald op basis van de ruimtelijke structuur en de daarmee samenhangende overeenkomsten in functionele, stedenbouwkundige en/of architectonische kenmerken. De volgende 14 typologieën kunnen worden onderscheiden:

Het straatnamenregister is komen te vervallen. Door de digitale ontsluiting van de welstandsnota is straks per kavel aangegeven onder welke beeldkwaliteitplanontwikkelcriteria dan wel stedenbouwkundige typologie getoetst zal worden en onder welk welstandsniveau uit de welstandsnota de betreffende nieuw- of verbouw zal vallen.



- 1 Binnenstad
- 2 Bebouwinglinten
- 3 Vooroorlogse woonwijken
- 4 Parkbuurten
- 5 Lanen
- 6 Tuindorpen
- 7 Wederopbouwbuurten
- 8 Stempelwijken
- 9 Cluster- en woonerwijken
- 10 Beckum
- 11 Complexen
- 12 Moderne woonwijken
- 13 Bedrijfsverkaveling
- 14 Buitengebied

Voor nieuwbouwplannen voor gebieden waarvoor ontwikkelcriteria zijn vastgesteld zal aan deze aanvullende criteria worden getoetst. Alle overige bouwplannen worden getoetst aan de criteria die onder de betreffende stedenbouwkundige typologie vallen en per welstandsniveau zijn vastgesteld, behoudens de bouwplannen in het vergunningvrije gebied.

Voor alle verbouwingen, vergunningvrij of vergunningplichtig, geldt dat indien er sprake is van een bouwwerk in ernstige strijd met redelijke eisen van welstand, dat de excessenregeling van kracht is en het college bevoegd is de eigenaar aan te schrijven om het bouwwerk te laten aanpassen of verwijderen.

Per gebied\ typologie is een samenhangend beoordelingskader opgesteld waarin steeds de volgende onderdelen aan de orde komen:

typologie

De betreffende stedenbouwkundige typologie wordt omschreven;

historie

bevat een korte beschrijving van de ontstaansgeschiedenis van het gebied waarbinnen de typologie zich bevindt;

karakteristiek

hier is een beschrijving opgenomen van de typologie en algemene karakteristiek (ruimtelijk/stedenbouwkundig) en de bouwkundige karakteristiek (materialen en detaillering) van het betreffende gebied waarbinnen de typologie zich bevindt;

waardering

bevat een waardering, zowel positief als negatief, van het betreffende gebied waarbinnen de typologie zich bevindt;

beleidskeuzes

hier is een beschrijving opgenomen van wat er in het betreffende gebied qua welstandsbeleid wordt beoogd;

aanbevelingen

Bevat geen harde criteria, maar zaken die wenselijk zijn in het betreffende gebied om de bouwplannen op een hoger niveau te tillen.

de welstandscriteria per niveau

De criteria zijn onderverdeeld in de volgende groepen;

- situering van het bouwwerk;
- hoofdvorm van het bouwwerk;
- gevelaanzicht;
- materiaalkeuze, kleurgebruik en detaillering.

Gevelaanzicht: hiermee worden de gevels bedoeld die gekeerd zijn naar het openbaar toegankelijk gebied. Deze gevels worden getoets. Gevels gekeerd naar niet openbaar toegankelijk gebied vallen onder het vergunningvrije bouwen.

3.4 WELSTANDSNIVEAUS; DOEL VAN WELSTANDSZORG

Welke criteria bij de beoordeling van toepassing zijn hangt van het niveau waarop getoetst wordt. Er worden vier niveaus gehanteerd:

- Behoud (door ontwikkeling) voor monumentale objecten en panden;
- Ambitieniveau hoog;
- Welstandsniveau middel;
- Vrij.

Doel welstandszorg:

Behoud (door ontwikkeling) van monumentale objecten en panden; het welstandsniveau is gericht op handhaven, herstellen en versterken van gewaardeerde of gewenste ruimtelijke karakteristieken en op samenhang binnen het gebied of object.

Voor wijzigingen van panden binnen het beschermde dorpsgezicht Tuindorp 't Lansink of aan karakteristieke panden kan, indien dat naar het oordeel van de stadsbouwmeester of het college noodzakelijk is in het belang van de te beschermen cultuurhistorische waarden, de Monumentencommissie om advies worden gevraagd.

Daarbij wordt zorgvuldig gekeken naar inpassing in de omgeving en de architectonische uitwerking van het bouwplan op zichzelf en de detaillering en materialisering ervan.

Ambitieniveau hoog:

Het welstandsniveau is gericht op handhaven, herstellen en versterken van ruimtelijke karakteristieken en op samenhang binnen het gebied of object.

In principe wordt advies gevraagd aan de stadsbouwmeester met uitzondering van:



- a. reeds voorbesproken plannen waarbij sprake is van marginale wijzigingen;
- b. bouwwerken van kleine omvang en met een geringe ruimtelijke impact;
- c. plannen waarvan gelet op eerdere vergelijkbare gevallen de mening van de stadsbouwmeester als bekend mag worden verondersteld.

Daarbij wordt zorgvuldig gekeken naar inpassing in de omgeving en de architectonische uitwerking van het bouwplan op zichzelf en de detaillering en materialisering ervan.

In de beheerssituatie gebeurt dit via criteria en toetsing, terwijl in ontwikkelingssituaties het accent ligt op het faciliteren en stimuleren van kwaliteit.

Welstandsniveau middel:

De welstandsbeoordeling is gericht op het handhaven van de basis-kwaliteit van het gebied.

De basiskwaliteiten worden per type gebied benoemd en vertaald in welstandscriteria.

Bij de welstandstoets wordt vooral gekeken of het bouwplan zijn omgeving niet verstoort.

Detaillering (en materialisering) worden op hoofdlijnen bekeken. Streven is zoveel mogelijk plannen door afdeling Vergunningen\

Ruimtelijke en Economische Ontwikkelingen te laten afhandelen met uitzondering van:

- a. een eerder negatief advies;
- b. nieuwbouwplannen;
- c. politiek gevoelige bouwwerken;
- d. indien er beeldkwaliteitplannen of ontwikkelcriteria van toepassing zijn.

Welstandsvrij:

Bij dit welstandsniveau wordt niet getoetst aan redelijke eisen van welstand.

Wel is voor de gehele stad de excessenregeling van toepassing.

