



Nota van B&W

Onderwerp Concept "Welstandsnota 2012" en aanwijzen welstandsvrije gebieden

Portefeuillehouder drs. M.J. Bezuijen/J.J. Nobel
Collegevergadering 2 oktober 2012
Inlichtingen mw. mr. J.M. Metselaar (023 - 567 3528) / dhr. J. van Faassen
Registratienummer 2012.0055710

1. Samenvatting

Wat willen we bereiken?

In 2010 heeft de gemeenteraad de Welstandsnota 2010 vastgesteld. Intussen is twee jaar met dit beleid gewerkt. Naar aanleiding hiervan is geconstateerd dat de Welstandsnota (tekstuele) aanpassingen behoeft. Deze aanpassingen hebben een deregulerende werking op de welstandstoetsing en hebben tevens een kostenbesparing tot gevolg. Daarnaast wordt voorgesteld om gebieden aan te wijzen waarbinnen aanvragen om een omgevingsvergunning niet getoetst worden aan redelijke eisen van welstand.

Wat gaan we daarvoor doen?

De welstandsnota wordt geactualiseerd en aangepast aan de in het voorstel voorgestelde werkwijze. Voor het benoemen van een supervisor/lid kwaliteitsteam tot de welstandsc commissie moet het Reglement van Orde in de Bouwverordening worden aangepast. Tevens zal er een digitale kaart ter beschikking komen waarop kavel- of gebiedsgewijs de mate van redelijke eisen van welstand en de daarbij behorende regels te raadplegen zijn.

Wat mag het kosten?

De aanpassing van de welstandsnota kunnen we realiseren binnen de reguliere budgetten van de programmabegroting.

Wie is daarvoor verantwoordelijk?

Op grond van artikel 12a van de Woningwet is de gemeenteraad bevoegd om het welstandsbeleid vast te stellen. De uitvoering van het beleid behoort tot de verantwoordelijkheid van het college. De wethouder Ruimtelijke Ordening is daarbij aanspreekpunt voor de uitwerking van de welstandsnota, terwijl de uitvoering van de sneltoetscriteria onder de verantwoordelijkheid valt van de wethouder Vergunningen.

Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?

Het concept van de Welstandsnota 2012 wordt ter bespreking aan de raad voorgelegd. Na besluitvorming zal het concept in het kader van de inspraak bekend gemaakt worden en ter inzage worden gelegd. Na behandeling van de (mogelijke) inspraakreacties, zal de welstandsnota door het college aan de raad worden voorgelegd voor definitieve vaststelling.

2. Voorstel

Op grond van het voorgaande besluit het college:

1. de Welstandsnota 2012 in concept vast te stellen en vrij te geven voor inspraak;
2. de nota ter bespreking aan de raad te zenden.

Op grond van het voorgaande besluit het college voornemens te zijn de raad voor te stellen:

1. welstandsvrije gebieden aan te wijzen, als bedoeld in artikel 12 lid 2 Woningwet, en te bepalen dat in deze gebieden geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn;
2. te bepalen dat de welstandsvrije gebieden staan weergegeven op de digitale kaart "Welstandsregimes gemeente Haarlemmermeer";
3. te bepalen dat ten aanzien van welstandsvrije gebieden zijn uitgezonderd:
 - a. gebieden waar een beeldkwaliteitsplan van toepassing is;
 - b. reclame-uitingen;
 - c. monumenten;
4. alle bestaande beeldkwaliteitsplannen vast te stellen als "bijlage behorende bij de Welstandsnota 2012".

3. Uitwerking

Wat willen we bereiken?

In 2010 heeft de gemeenteraad de Welstandsnota 2010 vastgesteld. Intussen is met deze nota twee jaar gewerkt. Naar aanleiding hiervan is geconstateerd dat de nota (tekstuele) aanpassingen behoeft. Ook dient de nota te worden aangepast aan de – inmiddels in werking getreden – Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Daarnaast is er een digitale welstandskaart ontwikkeld, waardoor de aanvrager tot op het perceel nauwkeurig kan bekijken onder welk welstandsregime het perceel valt. Daarnaast wordt het mogelijk gemaakt om een supervisor/lid van een kwaliteitsteam te benoemen tot lid van de welstandscommissie. Tevens wordt voorgesteld om gebieden aan te wijzen waarbinnen aanvragen om een omgevingsvergunning niet getoetst worden aan redelijke eisen van welstand.

Bovenstaande aanpassingen hebben een deregulerende werking op de welstandstoetsing, en hebben een kostenbesparing tot gevolg, omdat er minder advies gevraagd wordt aan de welstandscommissie. Op grond hiervan ontstaat er een transparant en klantvriendelijk welstandsbeleid.

Wat gaan we daarvoor doen?

In de Welstandsnota 2010 is besloten na ongeveer een jaar de welstandsnota en de werkwijze met betrekking tot de toetsing aan redelijke eisen van welstand te evalueren. De huidige welstandscommissie en haar werkwijze functioneren naar tevredenheid. Er gaat relatief weinig tijd verloren in het vergunningproces doordat de toetsing iedere week plaatsvindt¹. Een aantal evaluatiepunten², welke door de welstandscommissie in haar jaarverslag over 2010 zijn aangedragen, is ook meegenomen in de Welstandsnota 2012. Uit navraag bij een aantal (veel)aanvragers blijkt de Welstandsnota naar tevredenheid werkt.

¹ Er vindt wekelijks toetsing door het gemandateerd lid van de welstandscommissie plaats. Om de week komt de voltallige welstandscommissie bijeen.

² Zoals aanpassen van de Welstandsnota aan de Wabo en het verzoek om te zorgen voor een duidelijke kaart waar alle regimes op zijn weergegeven.

Wijzigingen ten aanzien van het huidige beleid

1. Aanwijzen welstandsvrije gebieden

Er zijn locaties binnen de gemeente Haarlemmermeer waar bouwactiviteiten de kwaliteit van de openbare ruimte niet wezenlijk aantasten en de ruimtelijke dynamiek haar gang kan en mag gaan. Binnen deze gebieden is sturing minder belangrijk. Andere locaties verdienen echter juist weer meer sturing of bescherming, zoals rond monumenten, bijzondere gebouwen/bouwwerken of betreffende reclame. Binnen de gemeente Haarlemmermeer geldt als minimaal regime het beperkte regime. Ervaring heeft geleerd dat – mede door het uitbreiden van de vergunningsvrije bouwwerken in de Wabo – de toets aan redelijke eisen van welstand minder toegevoegde waarde heeft.

Steeds meer gemeenten gaan over tot het aanwijzen van welstandsvrije gebieden. In 2004 is bijvoorbeeld Floriande Eiland 5 in Hoofddorp aangewezen als welstandsvrij gebied. Landelijk gezien blijkt – uit evaluaties van bestaande experimenten met welstandsvrij bouwen (bijvoorbeeld gemeente Boekel) – dat welstandsvrij bouwen heeft geleid tot meer verscheidenheid, hetgeen kan leiden tot minder uniformiteit. Er is echter ook gebleken dat het overgrote deel van de aanvragers er toch voor kiest het bouwwerk in te passen in het straatbeeld. Ook onze eigen ervaring leert dat het welstandsvrije gebied binnen de gemeente Haarlemmermeer – Floriande Eiland 5 – niet heeft geleid tot excessen. Binnen de gemeente Haarlemmermeer is het beperkte regime het minimale regime.

Indien een gebied binnen de gemeente welstandsvrij wordt verklaard, vindt er bij een aanvraag om omgevingsvergunning voor een (ver)bouwplan geen toets meer plaats aan redelijke eisen van welstand. Dat wil zeggen dat de burger zelf het uiterlijk, de architectuurstijl en de kleur kan bepalen. Overige voorschriften zoals uit het bouwbesluit, bouwverordening en bestemmingsplan blijven wel gelden. Welstandsvrij bouwen betekent dus niet regelvrij of vergunningsvrij bouwen³. Het welstandsvrij verklaren van bepaalde gebieden heeft een deregulerende werking. Aanvragers krijgen meer vrijheid bij (ver)bouwplannen en er is minder regelgeving. Tevens heeft het een positieve uitwerking op de doorloopsnelheid van het vergunningtraject. Op grond hiervan willen wij voorstellen om het aantal welstandsvrije gebieden aanzienlijk te vergroten.

Binnen deze welstandsvrije gebieden vindt er dus geen toetsing plaats aan redelijke eisen van welstand. Hier zijn echter een aantal uitzonderingen op:

1. gebieden waar een beeldkwaliteitsplan van toepassing is, omdat in een beeldkwaliteitsplan specifieke eisen aan een bepaald gebied worden gesteld;
2. reclame-uitingen. Reclame heeft veelal grote impact van op de omgeving, daarom moet daar terughoudend mee om worden gegaan. Aanvragen die reclame betreffen worden altijd aan redelijke eisen van welstand getoetst;
3. monumenten.

³ Uitzondering hierop zijn bijbehorende bouwwerken in achtererfgebied binnen 1 meter vanaf openbaar toegankelijk gebied, bouwwerken t.b.v. daglichtvoorzieningen op het dak, erf- en perceelafscheidings niet hoger dan 2 meter op minder dan 1 meter van openbaar toegankelijk gebied en dakkapellen in het voordakvlak. Bij deze bouwwerken is in het Besluit omgevingsrecht bepaald dat welstandsvrij vergunningsvrij is.

2. Ten aanzien van de gebieden "met welstand"

Daar waar geen welstandsvrij regime van toepassing is, gelden redelijke eisen van welstand. Dat wil zeggen dat wanneer er sprake is van een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk, dat moet worden getoetst aan redelijke eisen van welstand, al dan niet door de welstandscommissie.

A. Tekstuele en inhoudelijke aanpassingen

Aanpassen nota aan de bepalingen van de Wabo

Door de komst van de Wabo zijn diverse termen gewijzigd. Er is bijvoorbeeld geen sprake meer van een bouwvergunning, maar van een omgevingsvergunning (voor de activiteit bouw). De tekst is hierop aangepast.

Daarnaast is onder de Wabo een groter aantal bouwwerken vergunningsvrij geworden. De sneltoetscriteria (voorheen: loketcriteria) zijn hierop aangepast. Dit voorkomt dat een aanvrager, die meer dan alleen een vergunningsvrij bouwwerk aanvraagt, beperkt wordt door de regels die in sneltoetscriteria zijn gesteld.

Aanpassen sneltoetscriteria reclame

Uit het gebruik van de sneltoetscriteria voor reclame is gebleken dat een aantal regels zeer beperkend is. Een voorbeeld hiervan is de maximale hoogte van de belettering op een gevel van een bedrijfspand, welke maximaal 75 centimeter mag zijn. De criteria zijn hierop aangepast. Tevens zijn de sneltoetscriteria voor reclame die nu voor verwarring zorgen beter omschreven. Tevens heeft de welstandscommissie de mogelijkheid gekregen af te wijken van deze criteria, mits deze afwijking wordt gemotiveerd.

B. Herintroduceren ambtelijk mandaat

De wetgever heeft met de invoering van de Wabo de categorie lichtvergunningsplichtige bouwwerken laten vervallen. Hiermee verviel ook automatisch de mogelijkheid van een ambtelijke welstandstoets voor dit type bouwwerken. Dit onbedoelde effect zal worden teruggedraaid door een 'kan-bepaling' op te nemen in de volgende wijziging van het Besluit omgevingsrecht, naar verwachting op 1 januari 2013. Het verplichte advies van de welstandscommissie of stadsbouwmeester, wordt dan vervangen door de keuzemogelijkheid van een onafhankelijk advies, of een ambtelijke toets.

Voorgesteld wordt om deze ambtelijke toetsing te herintroduceren. Door het mandaat van de toetsing aan redelijke eisen van welstand op basis van de sneltoetscriteria en in het kader van het trendsetterbeginsel⁴ te geven aan een ambtenaar/bouwplantoetser, kan een vlottere afhandeling van de vergunningsprocedure worden bewerkstelligd. Tevens wordt hiermee een kostenbesparing gerealiseerd, doordat (het gemandateerde lid van) de welstandscommissie niet meer hoeft te adviseren over deze bouwplannen.

⁴ Wanneer een exacte kopie wordt aangevraagd van een bouwwerk dat reeds eerder is vergund, kan dit bouwwerk op basis van de Welstandsnota op grond van het trendsetterbeginsel worden vergund.

C. Digitale welstandskaat

Een welstandskaat is een toegankelijk middel om het welstandsbeleid vorm te geven. De kaart geeft een overzicht van waar welk welstandsregime van toepassing is. Voor de Welstandsnota 2012 is een digitale welstandskaat ontwikkeld. Hierdoor kan per perceel bekeken worden welk regime van toepassing is. De kaart zal voor een ieder beschikbaar zijn via www.haarlemmermeer.nl, zodat een aanvrager kan achterhalen welk toetsingskader op zijn perceel van toepassing is. Deze welstandskaat zal ieder jaar geactualiseerd worden.

Om te voorkomen dat de actualisatie van de kaart ieder jaar aan de gemeenteraad moet worden voorgelegd, zal in het definitieve raadsvoorstel worden voorgesteld deze bevoegdheid aan het college te delegeren.

D. Supervisie en kwaliteitsteams

Beeldkwaliteitsplan en welstand

Voor grotere herstructureringsplannen en nieuwbouwprojecten wordt voor de inrichting van het gebied een beeldkwaliteitsplan opgesteld met hierin de eisen die de kwaliteit van het te ontwikkelen gebied waarborgen. Afhankelijk van het project wordt voor de ontwikkeling ook een supervisor of een kwaliteitsteam aangesteld. Aanvragen om een omgevingsvergunning (voor de activiteit bouw) worden – om te beoordelen of de plannen voldoen aan de beeldkwaliteitsplannen – altijd voorgelegd aan de betreffende supervisor/het kwaliteitsteam. Deze beoordeling heeft echter slechts een privaatrechtelijke werking.

Om van beeldkwaliteitsplannen een bestuursrechtelijk toetsingskader te maken, dienen deze plannen onderdeel uit te maken van de welstandsnota. Voorwaarde hiervoor is dat de beeldkwaliteitsplannen voldoen aan de vaststellingsvereisten die de Woningwet ten aanzien van de welstandsnota stelt. Een beeldkwaliteitsplan dient daarom bij de totstandkoming een zelfde traject te doorlopen als de totstandkoming van de Welstandsnota. Om die reden wordt voorgesteld om alle reeds bestaande beeldkwaliteitsplannen vast te stellen als "bijlage behorende bij de Welstandsnota 2012". Op grond hiervan wordt het beeldkwaliteitsplan – voor wat de toetsing aan redelijke eisen van welstand betreft – het toetsingskader voor een aanvraag om een omgevingsvergunning. Nieuwe beeldkwaliteitsplannen zullen in de toekomst hetzelfde vaststellingstraject doorlopen en dienen te voldoen aan de eisen die hiervoor zijn gesteld.

Toetsing bouwplan door supervisor

Op dit moment wordt een bouwplan door de welstandscommissie goedgekeurd als de supervisor/het kwaliteitsteam het bouwplan akkoord heeft bevonden. Om deze dubbele toetsing te voorkomen wordt voorgesteld de supervisor/het lid van het kwaliteitsteam tot lid van de welstandscommissie te benoemen. Dit (gemandateerd) lid kan dan een bouwplan onder mandaat afdoen indien de aanvraag voldoet aan het beeldkwaliteitsplan. Deze werkwijze sluit ook aan bij de in voorbereiding zijnde wijziging van het Besluit omgevingsrecht, waarin zal worden geregeld dat de gemeenteraad kan bepalen dat een bouwplan niet meer aan de welstandscommissie hoeft te worden voorgelegd. Een supervisor en leden van het kwaliteitsteam zijn ter zake kundige personen. Veelal zijn dit architecten. Overigens mag het gemandateerd lid, niet in dienst zijn van de gemeente.

Wanneer de inrichtingsfase van het gebied is afgerond, eindigt over het algemeen de supervisie. Nieuwe aanvragen om een omgevingsvergunning zullen ook na beëindiging van de supervisie getoetst worden aan het beeldkwaliteitsplan (welke dus onderdeel uitmaakt van de Welstandsnota). Wanneer er strijdigheid bestaat met de in de Welstandsnota opgenomen regels, prevaleren de eisen uit het beeldkwaliteitsplan.

E. Reglement van orde

In het Reglement van Orde (behorende bij de Bouwverordening) is de instelling, de samenstelling, benoeming en de werkwijze van de welstandscommissie vastgelegd. Dit reglement vindt zijn basis in de gemeentelijke Bouwverordening en dient als bijlage bij die verordening te worden vastgesteld. In het Reglement van Orde is ook de ambtelijke toetsing en het benoemen van supervisor/lid kwaliteitsteam tot een (gemandateerd) welstandslid beschreven. Het Reglement van Orde wordt bij de eerstvolgende op handen zijnde wijziging van de Bouwverordening toegevoegd aan deze verordening.

F. Monumenten

Bij de toetsing van een bouwplan aan redelijke eisen van welstand is het van belang om te weten of er in de nabije omgeving een monument staat. Voor de toetsing van dit bouwplan gelden namelijk de strengere eisen van het bijzondere welstandsregime. Onder de Welstandsnota 2010 was niet goed inzichtelijk welke monumenten er in de gemeente Haarlemmermeer zijn. Daarom zijn de monumenten aangegeven op de digitale welstandskaart. Hierbij wordt niet meer uitgegaan van een radius van 50 meter rond het monument, maar van de grenzen van het perceel gelegen naast het monument. Deze "monumentenzone" is dus de zone waarbinnen de invloed van het monument zichtbaar is en waar nauwgezet met ontwikkelingen moet worden omgegaan. Hierdoor wordt meer recht gedaan aan het monument en de uitstraling daarvan op de omgeving.

Daarnaast is de oude kern van Hoofddorp aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Dit betekent dat voor dit gebied de speciale kwaliteiten officieel zijn vastgelegd om ze te kunnen behouden voor de toekomst. Voor de toetsing aan redelijke eisen van welstand geldt voor dit gebied ook het bijzondere regime.

Wat mag het kosten?

De aanpassing van de genoemde Welstandsnota realiseren we binnen de reguliere budgetten van de programmabegroting.

Het niet hoeven voorleggen van een bouwplan aan de welstandscommissie – omdat deze ambtelijk wordt afgedaan of omdat deze gelegen is binnen een welstandsvrij gebied – heeft een kostenbesparende werking. In 2011 bedroeg de advisering van de welstandscommissie € 137.000,-. Indien er 50% minder bouwplannen (geschat) aan de welstandscommissie worden voorgelegd, heeft dit tot gevolg dat er door de welstandscommissie ongeveer € 65.000,- minder in rekening wordt gebracht. Voor zover dit gevolgen heeft voor de kostendekkendheid van de leges, zal dit worden aangepast bij de wijziging van de legesverordening.

Wie is daarvoor verantwoordelijk?

Op grond van artikel 12a van de Woningwet is de gemeenteraad bevoegd om het welstandsbeleid vast te stellen. Op grond van artikel 12 lid 2 van de Woningwet kan de gemeenteraad gebieden aanwijzen waar geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn. De uitvoering van het beleid behoort tot de verantwoordelijkheid van het college. De wethouder Ruimtelijke Ordening is daarbij aanspreekpunt voor de uitwerking van de Welstandsnota, terwijl de uitvoering van de sneltoetscriteria onder de verantwoordelijkheid valt van de wethouder Vergunningen.

Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?

Het concept van de Welstandsnota 2012 wordt ter bespreking aan de raad voorgelegd. Na de besluitvorming zal het concept in het kader van de inspraak worden bekendgemaakt en ter inzage worden gelegd. Na behandeling van de (mogelijke) inspraakreacties, zullen de Welstandsnota en de gewijzigde Bouwverordening door het college aan de raad worden voorgelegd voor definitieve vaststelling.

Overige relevante informatie

Communicatie

Na de behandeling van het concept van de Welstandsnota 2012 in het college, zal dit voorstel bekend worden gemaakt door middel van publicatie in de InforMeer en op de gemeentelijke website. De (concept)Welstandsnota 2012 wordt, inclusief bijlagen, ter inzage gelegd in het raadhuis. Gedurende een periode van zes weken kunnen er door een ieder zienswijzen worden ingediend.

Juridische status

Ingevolge artikel 12a lid 1 van de Woningwet stelt de gemeenteraad een welstandsnota vast. Dit beleid is bindend voor de welstandscommissie en voor het college bij de uitvoering van het welstandstoezicht. In dit geval worden de beleidsregels vastgesteld door de raad ten behoeve van een door burgemeester en wethouders uit te oefenen bevoegdheid, namelijk het toetsen van een aanvraag om een omgevingsvergunning op grond van de Wabo.

Rechtsbescherming

De Welstandsnota 2012 is te kwalificeren als een bundeling van beleidsregels in de zin van artikel 1:3 lid 4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Tegen de vaststelling van beleidsregels kan op grond van artikel 8:2 Awb geen bezwaar of beroep worden ingesteld. De inhoud van de welstandsnota kan aan de orde komen in een geding omtrent de beslissing op een aanvraag om omgevingsvergunning of bij een handhavingsskwestie inzake ernstige strijd met redelijke eisen van welstand.

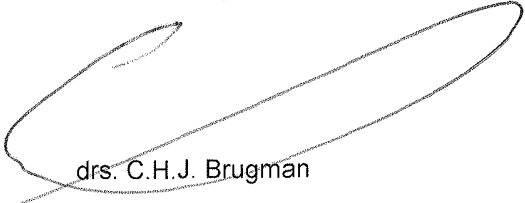
Evaluatie

Binnen een termijn van twee jaar na het in werking treden van de Welstandsnota 2012 zal de nota worden geëvalueerd.

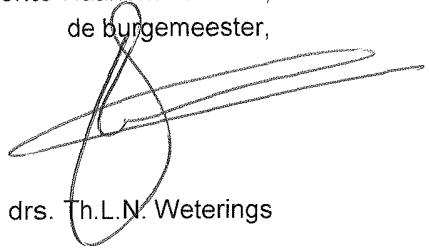
4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
de secretaris,

de burgemeester,



drs. C.H.J. Brugman



drs. Th.L.N. Weterings

- Voor raadsleden en fractieassistenten liggen de bijlagen ter inzage op de fractiekamers en bij de postbakjes.
- Voor overige geïnteresseerden zijn de bijlagen digitaal beschikbaar op de gemeentelijke website. Tevens liggen de bijlagen ter inzage in het raadhuis en bij de bibliotheek.

Bijlagen:

1. Welstandsnota 2012
2. Kopie (digitale) welstandskaart
3. Tekst Reglement van Orde, bijlage behorende bij de Bouwverordening

WELSTANDSNOTA

2012

Inhoud

1. Inleiding
2. Waarom welstand?
3. Draagwijdte welstandstoezicht
4. (digitale) welstandskaart
5. Haarlemmermeerse aanpak
6. Toetsingscriteria
7. Vergunningsvrij
8. Kleine bouwplannen
9. Criteria kleine bouwplannen
10. Reclame
11. Supervisie en beeldkwaliteitsplannen

Bijlagen:

1. Begripsbepalingen
2. (Digitale) kaart
3. Eisen nieuwe beeldkwaliteitsplan
4. Lijst bestaande beeldkwaliteitsplannen

Hoofdstuk 1

INLEIDING

Welstand opnieuw bezien

Uitgangspunt bij het welstandsbeleid is dat welstandstoezicht alleen moet plaatsvinden daar waar dat belangrijk wordt gevonden. Er zijn plekken in de polder waar een esthetische beoordeling niet zo belangrijk is en de ruimtelijke dynamiek meer haar gang kan en mag gaan. Andere plekken verdienen juist weer sturing of bescherming, bijvoorbeeld rond monumenten of bijzondere ensembles. Het beleid is gericht op deregulering: voor minder bouwaanvragen een welstandstoets gebaseerd op minder en duidelijkere regels.

Kortom, het gaat om:

- transparant beleid: duidelijkheid over wat wel en wat niet mag
- heldere toetsing: vermijden van gevoel van willekeur
- snelheid en efficiëntie: kortere doorlooptijd bouwaanvraag

Denkend vanuit de burger

Transparantie van het beleid is belangrijk voor de gemeente Haarlemmermeer. Deze welstandsnota begint dan ook met die bouwwerken waarvoor geen welstandstoets meer nodig is de bouwwerken waarvoor zogenoemde sneltoetscriteria en het trendsetterbeginsel gelden. Hieronder vallen veel particuliere initiatieven zoals bergingen, uitbouwen en dakkapellen. Dit betekent dat de vergunning verleend kan worden wanneer een aanvraag om een omgevingsvergunning voldoet aan de criteria of het trendsetterbeginsel, zonder dat de aanvraag voorgelegd wordt aan de welstandsc commissie.

Relatie met Ruimtelijke Atlas

De Welstandnota 2012 vormt een uitwerking van de Ruimtelijke Atlas voor de gemeente Haarlemmermeer. In de atlas is met kaartbeelden gewerkt die het ontstaan en de ontwikkeling van de gemeente Haarlemmermeer laten zien. Van de oorspronkelijke landschappelijke patronen en de latere verkeerstechnische breuken hierin tot de onstuimige groei van het bebouwd gebied. Zo ontstaat er letterlijk een goed (kaart)beeld van de gemeente. Dit vormt de basis voor de kaart behorende bij deze welstandsnota. Deze is te raadplegen op de website van de gemeente (www.haarlemmermeer.nl).

Raamwerk van de polder

Centraal in de atlas staat het ruimtelijk kader: een plattegrond die de essentie van de polder als ruimtelijke compositie in beeld brengt. De gemeente Haarlemmermeer is het resultaat van ruim 150 jaar ontwerpen. [zin verwijderd]

De kaart zou als nulmeting kunnen fungeren van het ruimtelijk beleid van de gemeente Haarlemmermeer. Het raamwerk is niet bedoeld om te bepalen hoe het nu verder moet met de polder, maar om te laten zien vanuit welke landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteiten aan de toekomst gewerkt wordt. Er kunnen tal van

kaarten van worden afgeleid, bijvoorbeeld een structuurkaart als onderdeel van een structuurvisie, een cultuurhistorische kaart als onderdeel van het monumentenbeleid en een welstandskaat als vervanger van de vorige welstandsnota.

Sturen in plaats van toetsen

De gemeente Haarlemmermeer voert al jaren een actief architectuurbeleid en heeft ook een eigen stadsarchitect. De ervaring leert dat vooraf sturen betere resultaten geeft dan achteraf toetsen. Heldere beeldkwaliteitsplannen en strakke supervisie zijn zichtbaar geworden in opvallende nieuwe woonwijken en bedrijventerreinen. Het welstandsbeleid is bedoeld om de gerealiseerde ruimtelijke kwaliteit voor langere tijd te behouden. Dat is iets anders dan bevriezen, want bouwwerken zijn in de eerste plaats bedoeld om te gebruiken. Uiteraard staan ontwerp en beheer niet los van elkaar. Wat met soms grote inspanning gerealiseerd is, verdient niet alleen goed onderhoud maar ook bescherming via ruimtelijk beleid, waartoe ook het welstandsbeleid wordt gerekend. Met de Welstandsnota is het ruimtelijk beleid ook direct gekoppeld aan de landschappelijke en stedenbouwkundige structuur van de gemeente Haarlemmermeer.

WAAROM WELSTAND

Ruimtelijke kwaliteit en beleid

De overheid heeft ruimtelijke kwaliteit ruim 20 jaar geleden als beleidsconcept omarmd, zo staat in de publicatie Landschap NH, uitgegeven in 2007 door Welstandszorg Noord-Holland (WZNH) adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit te Alkmaar. In de 4^e Nota Ruimtelijke Ordening uit 1988 wordt de betekenis van ruimtelijke kwaliteit als volgt beschreven: 'Méér kwaliteit is van groot belang voor vele beleidsterreinen. Ook het ruimtelijk beleid zelf levert een eigen bijdrage aan de kwaliteit van ons stedelijk en landelijk gebied. Het ruimtelijk beleid is erop gericht de gebruikswaarde van een gebied te vermeerderen, de belevingswaarde te verhogen en de toekomstwaarde te vergroten. De concrete invulling van die ruimtelijke kwaliteit zal daarbij van geval tot geval verschillen'. In de Nota Ruimte uit 2004 wordt deze stellingname weer herhaald. Daarmee is wel gezegd wat de rijksoverheid met ruimtelijke kwaliteit beoogt, maar niet wat het begrip nu precies inhoudt. Toch is dat volgens genoemde publicatie geen echt probleem. De schrijvers verwijzen naar Vitruvius, die in de eerste eeuw voor Christus met een vergelijkbare driedeling van ruimtelijke kwaliteit is gekomen:

- utilitas: bruikbaarheid, doelmatigheid
- venustas: schoonheid
- firmitas: stevigheid, duurzaamheid

Kwaliteitsbegrip in Nederland

De verdeling van Vitruvius komt goed overeen met de manier waarop, nog steeds volgens de publicatie van WZNH, ruimtelijke kwaliteit in Nederland operationeel wordt gemaakt:

- gebruikswaarde: functioneel, doelmatig bereikbaar
- belevingswaarde: identiteit, diversiteit, herkenbaarheid
- toekomstwaarde: uitbreidbaar, aanpasbaar, flexibel

Het begrip ruimtelijke kwaliteit heeft dus een lange geschiedenis en dankt haar bestaan misschien wel aan haar subjectieve karakter. Door het concreet te maken zou het begrip haar lading verliezen en wordt het onbruikbaar. Daarom kunnen we kennelijk goed leven met het ontbreken van een harde definitie. We herkennen ruimtelijke kwaliteit heus wel, vaak zonder het duidelijk onder woorden te kunnen brengen. Daarom is het ook zo lastig om bij nieuwe plannen de gewenste ruimtelijke kwaliteit te benoemen, er is immers nog niets te ervaren, herstructurering en transformatie daargelaten.

Rolverdeling tussen aanvrager en welstand

Het is belangrijk dat aanvragers en plantoetsers in hun eigen verantwoording blijven houden. Daarom moeten de toetsingscriteria niet formuleren hoe iets moet worden ontworpen, maar waarop bij de beoordeling gelet wordt. Zo kan een gesprek ontstaan tussen aanvragers en welstandsgedelegeerden over wat de essentie is van een opgave

op een bepaalde plek, wat de betekenis is voor de gemeente Haarlemmermeer. Door ruimte te bieden aan ontwerpers, wint het advies van welstand aan kracht.

De door de raad gewenste transparantie bepaalt alleen waarop wordt getoetst, niet wat een architect zou moeten ontwerpen. Dat vergt van de welstandscommissie of stadsbouwmeester wel wat meer dan alleen het toetsen van de welstandsnota. Het debat met de ontwerper wordt weer belangrijk en daarmee het vakmanschap en de overtuigingskracht van de welstandscommissie of stadsbouwmeester. Dit alles ten behoeve van belevingswaarde en meer in het algemeen: de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente Haarlemmermeer.

Binnen het overheidsstreven naar ruimtelijke kwaliteit houdt welstandstoezicht zich dus vooral bezig met belevingswaarde. Goede opdrachtgevers en kritische gebruikers maken zich van nature eerder druk over beide andere aspecten, de gebruiks- en toekomstwaarde. De aanvrager die het geheel met elkaar in verband moet brengen kan zich door een goede welstandscommissie dus zeer gesteund voelen.

DRAAGWIJDTE WELSTANDSTOEZICHT

Objectief of subjectief?

Welstandseisen klinken subjectief en zijn dat ten dele ook. De 'waarom'-vraag kan altijd weer gesteld worden en in de Welstandsnota accepteren we dat: over smaak valt te twisten. Wel wordt precies aangegeven waarop binnen een bepaald welstandsregime beoordeeld wordt. Een deskundige welstandscommissie en een vakbekwame architect moeten er vervolgens samen op uniforme wijze zien uit te komen. Daarbij gaat het niet om mooi of lelijk, maar om zaken zoals compositie, schaal, maat, ritme, verhoudingen, materialen, kleuren, kortom: over ontwerpen.

Welstand en acceptatie

Met de drie welstandsregimes geeft de raad aan waar hij met de gemeente Haarlemmermeer naar toe wil, wat hij de moeite van het behouden of het beschermen waard vindt en op welke plekken zijn burgers meer vrijheid van handelen wordt toegestaan. Deze keuze vormt de politieke component van het welstandsbeleid.

De maatschappelijke kant van het welstandsbeleid is de zekerheid die burgers eraan kunnen ontleen. Ondanks de algemene ergernis bij burgers over de welstandstoets realiseren zij zich terdege dat men er ook persoonlijk belang bij kan hebben. Terwijl zij zich storen aan het commentaar op een eigen initiatief, zijn zij maar wat blij, dat de burens niet zomaar alles mogen bouwen.

Architectuurbeleid

Wat kan men van welstand verwachten? Het welstandstoezicht maakt van slechte ontwerpen geen goede. Wel kan de welstandscommissie de grootste missers terugwijzen tot ze min of meer acceptabel zijn geworden. Welstandsgedelegeerden kunnen ontwerpers soms met raad en daad terzijde staan en ze de helpende hand bieden. Een hierop gericht architectuurbeleid is dan ook zeer belangrijk. Welstand is in ieder geval geen garantie voor hoge kwaliteit, het bepaalt slechts de ondergrens voor wat nog net voldoende wordt geacht. Soms is welstandstoezicht zelfs fnuikend voor kwaliteit, omdat bijvoorbeeld via conservering op safe wordt gespeeld of normatief wordt geopereerd zonder oog voor nieuwe ontwikkelingen.

Waardering en goedkeuring

Welstandstoezicht en een goedkeuring op basis van 'redelijke eisen van welstand' zijn dus niet synoniem met een goed resultaat. Veel nu matig beoordeelde plannen uit het verleden hebben immers ooit wel een goedkeuring van een welstandscommissie gekregen. Dat is geen verwijt aan het welstandstoezicht, maar een gevolg van zowel de beperkte invloed van de welstandstoets als van veranderingen in waardering voor stromingen in architectuur en stedenbouw. Met hoeveel minachting wordt er tegenwoordig niet gesproken over de 'bloemkoolwijken' uit de jaren 70, die weer een kritische reactie waren op de massawoningbouw uit het decennium daarvoor? Dat relativeert in ieder geval het absolute belang van een esthetische beoordeling op de langere termijn. Ook omgekeerd kan na een periode van kritiek weer een moment van

waardering aanbreken. Als we architectuurhistorici mogen geloven, heeft het ongeveer 50 jaar nodig om ruimtelijke kwaliteit te herkennen. De goede plannen uit de jaren 70 gaan we dus weer tegemoet zien en daarna ook die uit de 80. En inmiddels weten we wat de kwaliteiten van de jaren 60 zijn.

(DIGITALE) WELSTANDSKAART

Kaartbeeld

Een welstandskaart is een toegankelijk middel om het welstandsbeleid inzichtelijk te maken: een overzicht waar welk welstandsbeleid van toepassing is. De keuze hiervoor wordt gemotiveerd vanuit de kwaliteiten die in de Ruimtelijke Atlas zijn genoemd. Tijdrovende gebiedsbeschrijvingen zijn niet meer nodig, het welstandsbeleid krijgt een algemene onderbouwing op structuurniveau, het raamwerk van de polder.

Welstand wordt op deze manier een kwestie van keuzes op hoofdlijnen als onderdeel van het ruimtelijk beleid. Met dit beleid geeft de raad aan op welke plekken in de Haarlemmermeer de ruimtelijke kwaliteit een algemeen belang vertegenwoordigt. Op andere plekken wordt daarentegen meer ruimte gegeven aan het particuliere belang van bewoner en eigenaar. Bij de afweging tussen openbaar en privé wil het bestuur meer ruimte geven aan initiatieven van de inwoners van de gemeente.

Welstand en bestemmingsplan

De welstandsnota baseert zich op het ruimtelijk raamwerk van de gemeente Haarlemmermeer: het stelsel van punten (belangrijke gebouwen en objecten), lijnen (belangrijke land- en waterwegen) en vlakken (belangrijke ensembles en gebieden). Punten, lijnen en vlakken komen voor binnen de bebouwde kommen maar ook daarbuiten, in het landelijk gebied. Er wordt dus geen onderscheid gemaakt in bebouwde en onbebouwde gebieden. Het welstandstoezicht gaat om de beoordeling van de esthetische kwaliteit van het uiterlijk van bouwwerken.

De welstandskaart blijft in principe beperkt tot de bestaande situatie. Grote afwijkingen van de stedenbouwkundige structuur kunnen niet door het welstandsbeleid worden gelegitimeerd, ook al zou de ruimtelijke kwaliteit hierdoor verbeteren. Hiervoor is een structuurvisie, ontwikkelingsplan of bestemmingsplan met juridische bescherming vereist, vaak gecombineerd met een beeldkwaliteitsplan.

Met het bestemmingsplan beschikken gemeenten over een instrument voor het bewaken van en sturen op de ruimtelijke kwaliteit van de gebouwde omgeving. In het bestemmingsplan worden voor dit doel voorschriften opgenomen. Deze kunnen betrekking hebben op de plaatsing, het bouwvolume en de uiterlijke vormgeving van bouwwerken en op de maatvoering ervan via het regelen van bouwhoogte, goothoogte en dakhelling. Een goed ruimtelijk beleid en hierop afgestemde bestemmingsplannen vormen dan ook de beste basis voor het welstandsbeleid.

HAARLEMMERMEERSE AANPAK

Van beschrijving naar kaartbeeld

Het raamwerk van de polder en de stedenbouwkundige typologieën van de belangrijkste nederzettingen bieden een kader voor de bepaling van welstandsgebieden en welstandsregimes. Op basis van de kaartenatlas en de hieruit afgeleide welstandskaart stelt het college van burgemeester en wethouders met de raad vast welke welstandsregimes worden onderscheiden en voor welk gebied welk welstandsregime geldt.

Waar wel en waar geen welstandstoezicht

De keuze is gemaakt om vooral op welstand te toetsen in gebieden die deel uitmaken van het raamwerk, deze zijn immers karakteristiek voor de Haarlemmermeer. Samengevat zou het welstandsbeleid voor de polder als geheel dan betrekking hebben op:

- het ruimtelijk raamwerk voor de Haarlemmermeer: de lange lijnen door de polder, zoals de polderwegen en de Hoofdvaart
- de nederzettingen: de randen van de bebouwingsvlakken van woonwijken, bedrijventerreinen en luchthaven, zoals de randen langs de polderwegen en andere wegen
- bijzondere bebouwing: de punten van of plekken rond monumenten, kunstwerken of bijzondere architectuur, zoals de drie stoomgemalen en de bruggen van Calatrava.

Voor de vijf grootste kernen Hoofddorp, Nieuw-Vennep, Vijfhuizen, Zwanenburg en Badhoevedorp geldt dat binnen de bebouwde kom weer dezelfde verdeling in lijnen, vlakken en punten wordt gehanteerd.

Welke welstandsregimes worden onderscheiden

Bij het welstandsbeleid wordt een onderscheid gemaakt tussen verschillende welstandsregimes. Hoeveel regimes gewenst zijn, kan zowel bestuurlijk als inhoudelijk worden beargumenteerd. In de gemeente Haarlemmermeer worden een beperkt, regulier en bijzonder welstandsregime onderscheiden. Daarbij wordt als volgt getoetst:

- welstandsvrij regime: er wordt niet getoetst aan redelijke eisen van welstand
- regulier welstandsregime: het gebouw in zijn omgeving maar ook als zelfstandig object, de architectonische benadering
- bijzonder welstandsregime: het gebouw in zijn omgeving, als zelfstandig object en daarnaast ook nog bijzondere onderdelen en details van het gebouw, de esthetische benadering.
- Specifiek welstandsregime: in het gebied is een beeldkwaliteitsplan van toepassing.

Het verschil tussen de welstandsregimes is dus niet een kwestie van streng, strenger, strengst maar van een beoordeling op maximaal drie schaalniveaus: omgeving, gebouw en detail. Afhankelijk van de situatie wordt een welstandsregime gekozen dat

overeenstemt met de aanwezige kwaliteiten. Op de (digitale) kaart is aangegeven welk gebied onder welk regime valt.

TOETSINGSCRITEIA

Welstandsregimes

In deze welstandsnota worden drie soorten welstandsregimes onderscheiden: welstandsvrij, regulier en bijzonder. Ze vormen een oplopende reeks, waarbij de bouwaanvraag op steeds meer schaalniveaus wordt beoordeeld. Bij elk schaalniveau horen toetsingscriteria, waar in de praktijk overigens verschillend mee kan worden omgegaan:

- welstandsvrij
- criteria die precies omschrijven wat op welke plaats mogelijk is
- criteria die aangeven op welke ontwerpaspecten wordt beoordeeld
- criteria die betrekking hebben op een bepaald gebied (beeldkwaliteitsplan, zie hoofdstuk 11)

In deze welstandsnota wordt uitgegaan van criteria die aangeven waarop een ontwerp wordt beoordeeld, zonder dat wordt aangegeven hoe het er precies uit moet zien. Aan de ene kant wil de raad ruimte bieden aan de architect om een eigen interpretatie van de opgave te ontwikkelen. Aan de andere kant moet ook een welstandscommissie worden aangesproken op haar deskundigheid en niet alleen als controleur van de welstandsnota fungeren. Een welstandscommissie kan pas floreren wanneer zij het particuliere belang van het ingediende ontwerp kan koppelen aan haar bijdrage aan het algemene belang van de openbare ruimte, of dat nu stad of landschap is. Voor zowel ontwerper als beoordelaar vormt vakmanschap de gemeenschappelijke factor, noodzakelijk voor de uitwisseling van ideeën over en weer.

Bij de beschreven welstandsregimes wordt in principe aangesloten bij al aanwezige kwaliteiten, andere zijn immers niet voorhanden. Dat betekent niet dat nieuwe ontwerpen uit principe moeten terugvallen op het idioom van de bestaande bebouwing, integendeel. Een nieuw gebouw mag en zal zich onderscheiden van aanwezige bebouwing, al was het maar omdat de gevel nog niet vervuild is. De vraag of een ontwerp is gebaseerd op overeenkomsten of juist verschillen met aanwezige architectuur is een zaak van architect en opdrachtgever, tenzij daar in het architectuurbeleid van de gemeente Haarlemmermeer of in een beeldkwaliteitplan dwingende uitspraken over worden gedaan. Welstandscommissies mogen in ieder geval niet fungeren als vertegenwoordiger van een bepaalde architectuurstroming.

Overigens geldt – wanneer op een aanvraag meerdere regimes van toepassing zijn – het zwaarste regimes.

Welstandsvrij

Er zijn locaties binnen de gemeente Haarlemmermeer waar bouwactiviteiten de kwaliteit van de openbare ruimte niet wezenlijk aantasten en de ruimtelijke dynamiek haar gang kan en mag gaan. Binnen een welstandsvrij gebied vindt er bij een aanvraag om omgevingsvergunning voor een (ver)bouwplan geen toets meer plaats aan redelijke

eisen van welstand. Dat wil zeggen dat de burger zelf het uiterlijk, architectuurstijl en de kleur kan bepalen.

Regulier welstandsregime

Bij een regulier welstandsregime wordt het gebouw niet alleen in haar omgeving maar ook als zelfstandig object getoetst, de architectonische benadering. Op dit niveau doet ook een beeldkwaliteitsplan uitspraken over de uitstraling en verschijningsvorm van de bebouwing, zonder de architectuur geheel vast te leggen.

Een regulier welstandsregime neemt ook de volgende aspecten mee:

- de geleding van het bouwvolume: verschillende bouwhoogten, accenten zoals torens of grote openingen
- de vormgeving van de gevel: verticale, horizontale, neutrale of onregelmatige geleding
- de keuze van de dakvorm: plat, hellend vlak of kap, zoals lessenaars-, zadel-, schilddak of mansardekap
- het gebruik van compositorische middelen: erkers, luifels, balkons, loggia's
- het gebruik van decoratieve middelen: (uitkragende) daklijsten, raamlijsten, gevelbanden

Bijzonder welstandsregime

Bij een bijzonder welstandsregime wordt het gebouw niet alleen als zelfstandig object maar ook in zijn details getoetst, de esthetische benadering. Op dit niveau geeft soms ook een beeldkwaliteitsplan richtlijnen en kan ook de stadsarchitect werkzaam zijn. Een bijzonder welstandsregime sluit af met de volgende aspecten:

- de keuze tussen continuerend of contrasterend materiaalgebruik: baksteen, beton, hout, metaal of kunststof in delen of platen
- de toepassing van kleuren: natuurlijke materiaalkleuren of kleur als toegevoegd compositiemiddel
- de raamindeling: niet onderverdeelde vlakken, opbouw door stijlen en regels, verdeling in richels en roeden
- de detaillering: dakrand en dakgoot, hemelwaterafvoeren en opvangbakken, ramen en kozijnen, hekwerken en bijzondere elementen
- de toepassing van ornamenten: sluitstenen, hoekstenen, tegeltableaus, kunstwerken aan de gevel.

Wanneer een bouwplan gelegen is in de invloedssfeer van een monument, moet altijd advies gevraagd worden aan de welstandscommissie.

MONUMENTEN

De gemeente Haarlemmermeer heeft op dit moment in totaal 63 monumenten. Daarvan staan 16 objecten op de rijksmonumentenlijst, 46 monumenten hebben een gemeentelijke status en één object is een provinciaal monument, de Geniedijk. De Geniedijk maakt onderdeel uit van de Stelling van Amsterdam en staat op de Unesco werelderfgoedlijst.

Welstand en monumenten

Monumenten genieten dankzij hun status al de nodige bescherming. Voor (bouw)werkzaamheden wordt de aanvraag om een omgevingsvergunning voorgelegd aan de erfgoedcommissie. Voor de omgeving van een monument geldt deze bescherming echter niet. Daarom is het verstandig om rond zowel de rijksmonumenten, provinciale als de gemeentelijke monumenten een gebied aan te wijzen, waarbinnen het bijzondere welstandsregime geldt. Waar voorheen uitgegaan werd van een harde grens van 50 meter, is nu de afstand van de meting beter gedefinieerd. Dat wil zeggen rondom de randen van het bouwwerk. Hierdoor is vaak het hele perceel rond om het monument meegenomen. Daar waar er meer zicht is, is ook vaak of het belendende perceel of/dan wel de overzijde van de weg meegenomen. De monumenten zijn ingetekend op de digitale welstandskaat. Op deze wijze wordt meer recht gedaan aan het object in de directe omgeving en aan het object zelf. Voor deze gebieden geldt een bijzonder welstandsregime.

Beschermd dorpsgezicht Hoofddorp

De oude kern van Hoofddorp is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Dit betekent dat voor dit gebied de speciale kwaliteiten officieel zijn vastgelegd om ze te kunnen behouden voor de toekomst. Voor de toetsing aan redelijke eisen van welstand geldt voor dit gebied dan ook het bijzondere regime.

Hoofdstuk 7

VERGUNNINGVRIJE BOUWWERKEN

De afgelopen jaren zijn steeds meer kleine bouwwerken vergunningsvrij geworden zoals erfafscheidingen en dakkapellen aan de achterzijde. Vergunningsvrij betekent ook welstandsvrij waardoor een deel van wijzigingen niet meer vooraf getoetst hoeft worden aan redelijke eisen van welstand, het bestemmingsplan of de Bouwverordening. Voor vergunningsvrije bouwwerken blijven echter wel regels gelden. Zij moeten voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit zoals veiligheid, gezondheid en energiezuinigheid. Voorts kan het college van burgemeester en wethouders bouwwerken laten afbreken die in ernstige mate in strijd zijn met 'redelijke eisen van welstand', gebruik makend van de excessenregeling.

Ten slotte geldt nog het 'burenrecht' uit het Burgerlijk Wetboek. Daarin staan voorschriften voor bijvoorbeeld het aanbrengen van schuttingen, balkons en ramen, waardoor de buren benadeeld kunnen worden in de vorm van lichtinval of privacy. Soms moet voor dit soort ingrepen vooraf toestemming van de buren worden verkregen.

Excessenregeling

De gemeente Haarlemmermeer hanteert bij het toepassen van haar 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 van zijn omgeving
- het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk
- bouwwerken of gebouwen in bouwvallige staat die in negatieve zin bij hun omgeving afsteken
- gedeeltelijk afgebrande bouwwerken of gebouwen
- armoedig materiaalgebruik
- toepassing van felle of contrasterende kleuren
- te opdringerige reclames, of
- een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is

Opties bij nieuwbouw

Bij nieuwe projecten worden mogelijkheden om de woning te vergroten vaak als opties mee ontworpen, soms worden er zelfs al technische voorzieningen voor aangebracht zoals een raveling in het dakvlak of fundering in de tuin. Wanneer deze opties deel uitmaken van de bouwaanvraag en er een vergunning voor wordt verleend, mogen bewoners deze vergrotingen laten uitvoeren zonder een nieuwe bouwaanvraag in te dienen. Doordat architecten al rekening houden met latere toevoegingen in hun ontwerp kan de interne samenhang en externe kwaliteit behouden blijven. Daar andere oplossingen meestal niet worden uitgesloten is veel afhankelijk van de waarde die de eigenaren aan de uitstraling van hun eigendom hechten. Soms blijkt toch ook hier de prijs de doorslag te geven en wordt van de aangeboden opties geen gebruik gemaakt.

Hoofdstuk 8

KLEINE BOUWPLANNEN

Relatie met Woningwet

In de Woningwet is de bepaling opgenomen dat de gemeenteraad een welstandsnota vaststelt. In de nota moeten in ieder geval criteria worden opgenomen die burgemeester en wethouders toepassen bij hun beoordeling of het uiterlijk van bestaande bouwwerken dan wel het uiterlijk én de plaatsing van een bouwwerk of standplaats van aanvragen om omgevingsvergunning, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in ernstige mate in strijd zijn met 'redelijke eisen van welstand'. Daarom is in de Woningwet voor gemeenten de verplichting opgenomen om een eigen welstandsbeleid te formuleren. Burgemeester en wethouders en de welstandscommissie mogen hun welstandsoordeel alleen nog maar baseren op de criteria die worden genoemd in de welstandsnota. De welstandsnota bevat beleidsregels met welstandscriteria en welstandskaders, op grond waarvan adviezen worden gegeven.

Sneltoetscriteria

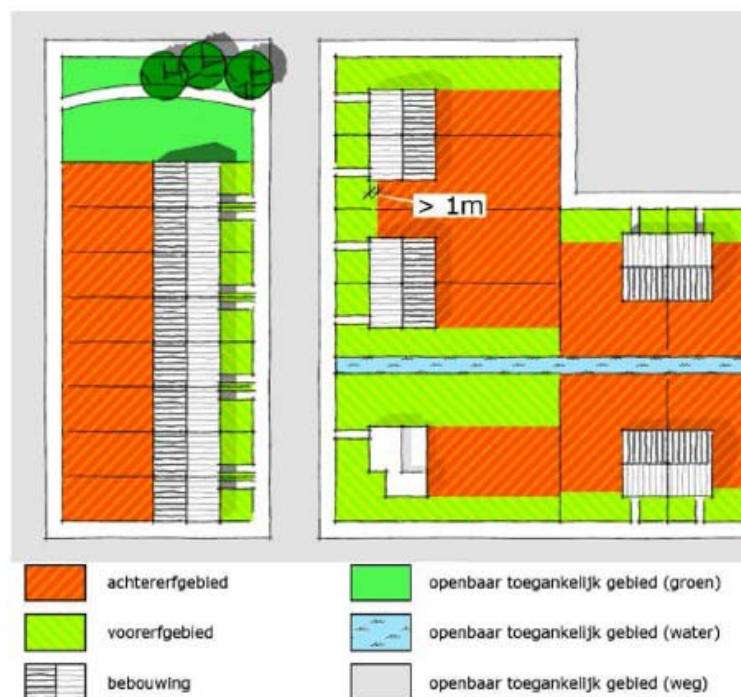
Sneltoetscriteria zijn voorschriften voor een aantal (veel voorkomende) kleine, eenvoudige bouwwerken. Deze criteria omschrijven heel concreet hoe deze bouwwerken eruit dienen te zien om niet strijdig te zijn met de 'redelijke eisen van welstand'. Die beschrijving mag niet voor meerdere uitleg vatbaar zijn en dient zich met name te richten op de plaatsing, maatvoering, kleur, detaillering en het materiaalgebruik van een bouwwerk.

Als aan deze criteria wordt voldaan, hoeft het bouwplan niet meer te worden voorgelegd aan de welstandscommissie, maar kan de bouwplantoetser het plan ambtelijk afdoen. Hierdoor verloopt de vergunningaanvraag voor de dergelijke bouwwerken sneller. Als het bouwplan niet voldoet aan de sneltoetscriteria, wordt het bouwplan alsnog voorgelegd aan de welstandscommissie. Het idee erachter is dat een aspirant-bouwer vooraf zelf al kan zien of zijn bouwplan voldoet aan de welstandscriteria.

Plaatsing bouwwerk op het perceel

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), die op 1 oktober 2010 in werking is getreden, en in het verlengde daarvan het Besluit omgevingsrecht (Bor), wordt bij de sneltoetscriteria onderscheid gemaakt in de achter-, zij- en voorkant van een bouwwerk:

- Achtererfgebied: erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant, van het hoofdgebouw (achterkantbenadering).
- Voorerfgebied: erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied, d.w.z. voorerf en naar openbaar toegankelijk gebied keerde zijkant (voorkantbenadering).



Uitwerking bovenstaande begrippen

Trend(setter)

Een vergunningsplichtig bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als dit identiek is aan de reeds gerealiseerde, *vergonde*, bouwwerken in een identiek woontype, bouwblok of straat (gelijkheidsbeginsel) in een zelfde wijk. Dit geldt voor veel voorkomende aanvragen zoals een dakkapel, dakopbouw of het optrekken van de achtergevel. Dergelijke standaardopties leiden automatisch tot enige afstemming. Een standaardoptie geldt als trendsetter.

Wijze van meten

Tenzij anders bepaald, worden de waarden die in m of m² zijn uitgedrukt op de volgende wijze gemeten:

- afstanden loodrecht;
- hoogten vanaf het aansluitend afgewerkt terrein en;
- maten buitenwerks, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 0,5 m buiten beschouwing blijven;
- met betrekking tot dakkapellen: de horizontale meetlijn vanaf het meest dichtbij gelegen punt van de dakkapel naar de hoek of kilgoot.

In de bijlage Begripsbepalingen worden verschillende begrippen en vaktermen beschreven, die worden gehanteerd bij de sneltoetscriteria uit dit hoofdstuk.

SNELTOETSCRITERIA KLEINE BOUWPLANNEN

Voor alle kleine bouwplannen geldt dat plaatsing, situering en hoogte conform het vigerend bestemmingsplan of de vigerende beleidsregels afwijking bestemmingsplan dient te geschieden;

AAN- EN UITBOUWEN

Als er geen trendsetter/standaadoptie is, voldoet een aan- of uitbouw in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan de volgende criteria wordt voldaan:

Aan- en uitbouwen achterkantbenadering

- maximale diepte 3,5 m;
- hoek hoofdgebouw niet breder dan het hoofdgebouw + 3 m;
- niet breder dan het hoofdgebouw;
- geen secundaire aan- of uitbouw (uitbouw aan uitbouw of bijgebouw);
- materiaal, kleurstelling en detaillering conform hoofdgebouw, met uitzondering van serreachtige uitbouwen.

Aan- en uitbouwen voorkantbenadering

- materiaal, kleurstelling en detaillering conform hoofdgebouw.

BIJGEBOUWEN

Als er geen trendsetter/standaadoptie is, voldoet een bijgebouw aan de achter-, zij- en voorkant in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan de volgende criteria wordt voldaan:

- materiaal, kleurstellingen detaillering conform hoofdgebouw;
- *voor de voorgevelrooilijn* mag een overkapping geen tot de constructie zelf behorende wanden hebben, *achter de voorgevelrooilijn* mag een overkapping maximaal drie wanden hebben, waarvan twee die tot de constructie zelf behoren;
- dakvorm plat of conform hoofdgebouw;
- oppervlakte kleiner dan 30 m²;
- niet hoger dan 3 m;
- hoogte boeiboord maximaal 0,25 m.

OVERKAPPINGEN

Als er geen standaardoptie is, voldoet een overkapping in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan de volgende criteria wordt voldaan:

Overkappingen achterkantbenadering

- oppervlakte kleiner dan 30 m²;
- gelijk aan of lager dan bouwhoogte hoofdgebouw met een maximale hoogte van 3,50 m gemeten vanaf aansluitend terrein, gelegen tenminste 3 m achter de voorgevelrooilijn;
- dakvorm plat.

Overkappingen voorkantbenadering

- dakvorm plat;
- geen afdekmaterialen van kunststof;
- oppervlakte kleiner dan 20 m²;
- maximale breedte 3 m;
- hoogte boeiboord maximaal 0,25 m.

DAKKAPELLEN

Als er geen trendsetter/standaardoptie is, voldoet een dakkapel aan de achter-, zij- en voorkant in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan de volgende criteria wordt voldaan:

Dakkapellen achterkantbenadering

- afstand tot de burens minimaal 0,50 m, tenzij een collectieve aanvraag aangaande twee-onder-één-kap woningen;
- bij hoekwoningen minimale afstand van 0,50 m tot aan de zijkant;
- plat afgedekt;
- afstand tot de nok minimaal 0,50 m;
- afstand vanaf de snijlijn verticale gevellijn met het dak tot de onderkant van de dakkapel minimaal 0,50 m en maximaal 1 m;
- hoogte dakkapel gemeten vanaf de onderkant dakkapel tot aan bovenkant boeideel mag niet meer bedragen dan 1,75 m;
- detaillering en kleurstelling conform hoofdgebouw;
- indien er sprake is van een doorschietend dakvlak, enkel op de eerste verdieping toegestaan;
- geen twee dakkapellen boven elkaar.

Dakkapellen voorkantbenadering

- breedte maximaal tweederde van de breedte van het betreffende dakvlak;
- bij hoekwoningen minimale afstand van 0,5 m tot aan de zijkant;
- afstand tot de burens minimaal 0,5 m, tenzij een collectieve aanvraag aangaande twee-onder-één-kap woningen;
- plat afgedekt;
- zijwanden ondoorzichtig;
- afstand tot de nok minimaal 0,50 m;
- afstand vanaf de snijlijn verticale gevellijn met het dak tot de onderkant van de dakkapel minimaal 0,50 m en maximaal 1 m;
- hoogte dakkapel gemeten vanaf de onderkant dakkapel tot aan bovenkant boeideel mag niet meer bedragen dan 1,75 m;
- detaillering en kleurstelling conform hoofdgebouw;
- indien er sprake is van een doorschietend dakvlak, enkel op de eerste verdieping toegestaan;
- geen twee dakkapellen boven elkaar.

Dakkapellen met hellende daken

Bij een aantal afwijkende kapvormen zijn specifieke welstandscriteria van toepassing.

Dakkapel op mansardekap

- de bovenzijde van de dakkapel dient bij voorkeur een voortzetting te zijn van het hoge dakvlak;
- voorwaarden met betrekking tot hoogte, breedte en plaatsing: zie criteria voor dakkapellen aan de voor- en achterkant.

Dakkapellen afgedekt met dakpannen, leien of leipannen

Wanneer de architectuur van een pand dit toelaat kan een dakkapel worden afgedekt met een dakvlak hellend in dezelfde richting als het dakvlak van het gebouw, onder de volgende voorwaarden:

- de dakhelling van het gebouw is tenminste 50 graden;
- de dakhelling van de dakkapel is tenminste 21 graden;
- de ontmoeting van de dakvlakken is tenminste 0,5 m onder de nok.

Daken afgedekt met riet

- deze dakkapellen dienen met riet afgedekt te zijn;
- overige voorwaarden als bij daken met dakpannen, leien of leipannen;
- voorwaarden met betrekking tot hoogte, breedte en plaatsing: zie criteria voor dakkapellen aan de voor- en achterkant.

Dakkapellen afgedekt met een zadeldak

Deze zijn toepasbaar indien de architectuur het verdraagt:

- de kozijnen kunnen soms in het dakvlak worden geplaatst;
- dakhelling passend bij het gebouw;
- de nok van de dakkapel dient tenminste één gording onder de nok van het gebouw aan te grijpen;
- de breedte van de dakkapel niet meer dan 2,5 meter.

GEVELWIJZIGINGEN

Gevelwijzigingen achterkantbenadering

- voldoet altijd aan redelijke eisen van welstand, gezien de minimale zichtbaarheid vanuit de omgeving.

Gevelwijzigingen voorkantbenadering

Als er geen trensetter/standaardoptie is, voldoet een gevelwijziging aan de zij- en voorkant in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan de volgende criteria wordt voldaan:

- oorspronkelijke maatvoering kozijn en ramen behouden;
- detaillering en kleurstelling conform hoofdgebouw.

ERF- OF PERCEELAFSCHEIDINGEN

Als er geen trendsetter/standaardoptie is, voldoet een erfafscheiding in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan de volgende criteria wordt voldaan:

- geen beton, riet of kunststof, tenzij er sprake is van sterk op hout gelijkend composiet;
- indien hout of composiet wordt toegepast, worden planken verspringend of om en om aangebracht;
- indien metselwerk, moet dit conform het hoofdgebouw worden uitgevoerd.

ROLHEKKEN, LUIKEN EN ROLLUIKEN

Als er geen trendsetter/standaardoptie is, voldoet rolhekken, luiken en rolluiken in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan de volgende criteria wordt voldaan:

Rolhekken, luiken en rolluiken achterkantbenadering

- voldoet altijd aan redelijke eisen van welstand gezien de minimale zichtbaarheid vanuit de omgeving;

Rolhekken, luiken en rolluiken voorkantbenadering

Als er geen trendsetter/standaardoptie is, voldoet een rolhek, luik of rolluik in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan de volgende criteria wordt voldaan:

- winkels en bedrijven: voor ten minste 75% uit glasheldere doorkijkopeningen bestaat;
- woningen en woongebouwen: voldoet altijd aan redelijke eisen van welstand, gezien de minimale impact op de omgeving.

SPRIET-, STAAF- EN SCHOTELANTENNES

Als er geen trendsetter/standaardoptie is, voldoet een spriet-, staaf- en schotelantenne in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan de volgende criteria wordt voldaan:

- schotelantennes zijn altijd toegestaan tot een maximale doorsnede van 2,00 m;
- spriet- en staafantennes zijn toegestaan tot een hoogte van 5,00 m, gemeten vanaf de voet van de antenne vanaf de grond;
- maximaal één aan voorgevel.

STEIGERS

Steigers voldoen in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan de volgende criteria wordt voldaan:

- qua afmetingen voldoen aan de eisen van Hoogheemraadschap van Rijnland;
- passend in het algemene beeld wat men heeft van steigers;
- hout of sterk op hout gelijkend composiet;
- natuurlijke kleuren.

UITSLUITEN VAN WELSTANDSTOEZICHT

De volgende aanvragen om een omgevingsvergunning voor de activiteit hoeven niet te worden voorgelegd aan de welstandsc commissie in verband met de minimale invloed op de ruimtelijke kwaliteit:

- interne wijziging;

- rookkanalen (ondergeschikt bouwdeel);
- onderheien van terrassen tot 50 m²;
- kelders;
- mestplaten;
- luchtbehandelingkasten.

RECLAME

Vergunning

Reclame is een publieke aanprijzing van een bedrijf, een product of een dienst. Reclames op borden, lichtreclames en spandoeken of vlaggen vormen een belangrijk en beeldbepalend element van de openbare ruimte. In gebieden met commerciële functies zijn reclames op hun plaats en verhogen ze de visuele aantrekkingskracht van de omgeving, hoewel daar een kritische grens aan verbonden is. In andere gebieden zijn bepaalde reclame-uitingen ongewenst.

In veel gevallen is voor het voeren van reclame een vergunning nodig. Dit kan zijn een omgevingsvergunning of een vergunning op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening (als reclame geen bouwwerk is, maar wel een verlichte handelsreclame en bij vlaggen en spandoeken). In beide gevallen wordt getoetst aan de reclamecriteria. Tevens wordt het heersende welstandsbeleid voor het betreffende gebied in de beoordeling meegenomen.

De invloed die reclame op de omgeving heeft, hangt niet alleen van de reclame-uiting af maar ook van de omgeving. Op sommige locaties kan de invloed van reclame heel groot zijn. Daar zal een zware welstandstoets gelden, mogelijk in combinatie met het opstellen van een beeldkwaliteitsplan. Op plekken waar reclame weinig of nauwelijks invloed op de omgeving heeft zoals op een bedrijventerrein, kan echter een zeer beperkte welstandstoets plaatsvinden die enkel excessen tegengaat.

Reclame-uitingen

Alle reclame-uitingen dienen beoordeeld en gezien te worden in relatie tot de richtlijnen, uitgangspunten en beoordelingsaspecten. In het reclamebeleid wordt onderscheid gemaakt tussen reclame op bedrijventerreinen en reclame elders. Ook wordt op bedrijventerreinen onderscheid gemaakt tussen gevels die zich langs de hoofdinfrastructuur bevinden (snelwegen en hoofdwegen zoals A4, A5, A9 en N205) en overige gevels. Langs de hoofdinfrastructuur zijn de reclamemogelijkheden beperkter dan elders.

Een permanente reclame-uiting voldoet in principe aan redelijke eisen van welstand als aan de hieronder vermelde criteria wordt voldaan. Wanneer niet aan deze wordt voldaan kan de commissie van de reclamecriteria afwijken, onder de voorwaarde dat zij dit goed motiveert.

Welstandscriteria voor reclame-uitingen, anders dan op bedrijventerreinen

Plaatsing en aantal

- bij nieuwbouw moet reclameruimte in het architectonisch ontwerp worden geïntegreerd en de voor reclame geschikte plaatsen moeten op de bouwaanvraag/-tekeningen worden vastgelegd;

- geen reclame-uitingen die het uitzicht op de openbare ruimte of het open landschap ernstig schaadt;
- uitsluitend reclame-uitingen voor diensten of producten, die in het pand plaatsvinden respectievelijk worden verkocht, zijn toegestaan;
- maximaal één reclame-uiting loodrecht op of evenwijdig aan de gevel. Hierop kan een uitzondering gemaakt worden wanneer één ervan de naam van het gebouw/de instelling betreft;
- geen reclame aangebracht boven de begane grond gelegen bouwlagen met een woonbestemming;
- geen reclames die boven de dakrand uitsteken of op de dakrand geplaatst zijn.
- maximaal één reclame-uiting per gevel, met uitzondering van bedrijfsverzamelgebouwen. Er kan een uitzondering gemaakt worden wanneer één ervan de naam van het gebouw/de instelling betreft;
- bij bedrijfsverzamelgebouwen is in het geval van één gezamenlijk entree maximaal één verzamelbord toegestaan met eventueel de naam van het gebouw;
- bij bedrijfsverzamelgebouwen met separate entrees is per bedrijf bij/boven de entree maximaal één reclame-uiting van het betreffende bedrijf toegestaan;
- indien sprake is van meerdere ondernemingen in een pand waardoor er meerdere reclame-uitingen zijn, dienen deze reclame-uitingen in een eenduidige vormgeving qua positie en afmeting op het pand te worden aangebracht.

Algemene vormgeving reclames aan de gevel

- in voorgevel reclame-uiting als zelfstandig element vormgeven, waarbij de maatvoering en detaillering is afgestemd op en harmoniëren met de oorspronkelijke gevel;
- in voorgevel samenhang en ritmiek van de straatwand niet verstoren;
- positie en afmeting gevelreclame volgens trendsetter indien reeds meerdere reclame-uitingen van verschillende bedrijven of winkels op een gevel aanwezig zijn.
- geen mechanisch bewegende delen;
- lichtbakken zijn niet toegestaan;
- geen lichtcouranten of knipperende lichtreclame met veranderlijk licht (qua kleur en intensiteit).

Gevelreclames evenwijdig aan de gevel

- uitgevoerd in open letters of in losse letters en tekens, maar géén lichtbak;
- niet breder dan 50% van de gevelbreedte, met een maximum van 5 meter;
- niet hoger dan 0,75 m, met dien verstande dat de reclame-uiting omringd wordt door de achterliggende gevel;
- in geval van hoogbouw, waarbij reclame hoog op de gevel van het gebouw wordt geplaatst, kan de welstandscommissie afwijken van de hoogte;
- logo's dienen per geval door de welstandscommissie worden beoordeeld;
- niet groter dan A3-formaat bij een woning met een praktijkruimte voor het uitoefenen van een vrij beroep.

Reclames loodrecht op de gevel:

- niet hoger dan de scheiding van de begane grond en de eerste verdieping;

- niet groter dan 0,50 m² en geplaatst op de voorzijde per travee (kleinste winkelbreedte), mits niet omschreven in een beeldkwaliteitplan of integraal ontwerp.

Reclames op markiezen

- alleen toegestaan indien aangebracht op de volant.

Gevelvlaggen of banieren aan of op de gevel

- gevelvlaggen en banieren zijn alleen toegestaan indien er geen andere reclame-uitingen aan of op de gevel zijn aangebracht;
- de vlaggenstok behorende bij een gevelvlag heeft een maximale lengte van 1,50 m;
- maximaal 3 gevelvlaggen per gevel, maximaal 1 banier per gevel;
- lengte van de banieren niet langer dan 40% van de gevellengte en niet breder dan 1,50 m.

Reclame-uitingen los van de gevel

- reclame-uitingen los van de gevel, waaronder ook vrijstaande vlaggenmasten, zijn niet toegestaan (alleen toegestaan op bedrijventerreinen).

Welstandscriteria voor reclame-uitingen op bedrijventerreinen

Plaatsing en aantal op bedrijventerreinen

- bij nieuwbouw moet reclameruimte in het architectonisch ontwerp worden geïntegreerd en de voor reclame geschikte plaatsen moeten op de bouwaanvraag/tekeningen worden vastgelegd;
- geen reclame-uitingen die het uitzicht op de openbare ruimte of het open landschap ernstig schaden;
- langs de hoofdinfrastructuur geen reclames die boven de dakrand uitsteken of op de dakrand geplaatst zijn;
- uitsluitend reclame-uitingen voor diensten of producten, die in het pand plaatsvinden respectievelijk worden verkocht, zijn toegestaan;
- maximaal één reclame-uiting per gevel, met uitzondering van bedrijfsverzamelgebouwen. Er kan een uitzondering gemaakt worden wanneer één ervan de naam van het gebouw/de instelling betreft;
- bij bedrijfsverzamelgebouwen is in het geval van één gezamenlijk entree maximaal één verzamelbord toegestaan met eventueel de naam van het gebouw;
- bij bedrijfsverzamelgebouwen met separate entrees is per bedrijf bij/boven de entree maximaal één reclame-uiting van het betreffende bedrijf toegestaan;
- indien sprake is van meerdere ondernemingen in een pand waardoor er meerdere reclame-uitingen zijn, dienen deze reclame-uitingen in een eenduidige vormgeving qua positie en afmeting op het pand te worden aangebracht.

Algemene vormgeving reclames aan de gevel op bedrijventerreinen

- in voorgevel reclame-uiting als zelfstandig element vormgeven, waarbij de maatvoering en detailleringen zijn afgestemd op en harmoniëren met de oorspronkelijke gevel;

- geen lichtbakken aan de randen van bedrijventerreinen en langs hoofdinfrastructuur.
- geen mechanisch bewegende delen;
- geen lichtcouranten of knipperende lichtreclame met veranderlijk licht (qua kleur en intensiteit).

Gevelreclames evenwijdig aan de gevel op bedrijventerreinen

- niet breder dan 50% van de gevelbreedte, met een maximum van 5 meter;
- langs de hoofdinfrastructuur of grenzend aan een woongebied uitgevoerd in open letters of in losse letters en tekens;
- langs de hoofdinfrastructuur of grenzend aan een woongebied de letters niet hoger dan 0,75 m, met dien verstande dat de reclame-uiting omringd wordt door de achterliggende gevel. In geval van hoogbouw, waarbij reclame hoog op de gevel van het gebouw wordt geplaatst, kan de welstandscommissie afwijken van de hoogte;
- logo's dienen per geval door de welstandscommissie worden beoordeeld.

Reclames loodrecht op de gevel op bedrijventerreinen

- afmeting maximaal 1,0 x 1,0 x 0,25 m, met dien verstande dat het bedrijventerrein; niet grenst aan een woongebied. In dat geval maximaal 0,5 m².

Gevelvlaggen of banieren aan of op de gevel op bedrijventerreinen

- maximaal 3 gevelvlaggen of 3 banieren per gevel;
- lengte van de banieren niet langer dan 40% van de gevellengte en niet breder dan 1,50 m.

Reclame-uitingen los van de gevel op bedrijventerreinen

- geen reclame-uitingen die het uitzicht op de openbare ruimte of het open landschap ernstig schaden;
- geen reclame-uitingen op verkeersrotondes;
- maximaal 3 vrijstaande vlaggenmasten of banieren;
- maximaal één vrijstaande reclame-uiting per erf, anders dan vlaggen of banieren;
- reclamezuilen niet hoger dan 2,50 m en niet breder dan 0,75 m;
- logistieke aanwijsborden ten behoeve van verzamelbedrijfsgebouwen niet hoger dan 4,00 m en niet breder dan 1,50 m;
- indien er op een bedrijventerrein reeds met omgevingsvergunning opgerichte reclamezuilen met een grotere afmeting dan hiervoor vermeld aanwezig zijn, gelden deze zuilen als zogenaamde trendsetter en voldoet de reclame-uiting tot deze maatvoering aan redelijke eisen van welstand. Wanneer er sprake is van meerdere uitvoeringen mag een nieuwe zuil de afmetingen hebben van de grootste reeds vergunde zuil.

SUPERVISIE EN BEELDKWALITEIT

Grotere herstructureringsplannen en nieuwbouwprojecten moeten plaatsvinden binnen het kader van een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan. Wanneer door de gemeenteraad tot zulke ingrepen in stad of landschap wordt besloten, wordt voor een dergelijk gebied een supervisor aangesteld, die de kwaliteit van het te ontwikkelen gebied moet waarborgen. In plaats van één persoon kan ook een kwaliteitsteam worden ingesteld onder leiding van bijvoorbeeld de stadsarchitect of een ontwerper. Dit team bestaat uit diverse leden, deels werkzaam bij de gemeente, deels uit een aantal externen (architecten). De supervisor kan desgevraagd advies geven bij veranderingen of het vastlopen van een plan. Ook het enthousiasmeren van ontwikkelingen binnen het plan hoort daar bij.

Iedere aanvraag om omgevingsvergunning – voor zover deze ziet op de activiteit bouwen – dient te worden getoetst aan redelijke eisen van welstand. Voordat een aanvraag om een omgevingsvergunning binnen een gebied waar een beeldkwaliteitsplan is opgesteld wordt ingediend, worden deze plannen altijd voorgelegd aan de betreffende supervisor/het kwaliteitsteam. In overleg met de supervisor/het kwaliteitsteam wordt tot een aanvraag gekomen. Door de supervisor/voorzitter van het kwaliteitsteam te benoemen tot een gemandateerd welstandslid, kan deze de aanvraag toetsen aan redelijke eisen van welstand. Voorwaarde hiervoor is dat de beeldkwaliteitsplannen voldoen aan de vaststellingsvereisten die de Woningwet ten aanzien van de welstandsnota stelt. Een beeldkwaliteitsplan dient daarom bij de totstandkoming een zelfde traject te doorlopen als de totstandkoming van een welstandsnota. Alle reeds bestaande beeldkwaliteitsplannen, mits deze voldoen aan de daartoe gestelde eisen, worden als bijlage behorende bij deze welstandsnota vastgesteld. Op grond hiervan wordt het beeldkwaliteitsplan het toetsingskader voor een aanvraag om een omgevingsvergunning. Nieuwe beeldkwaliteitsplannen zullen in de toekomst dit zelfde vaststellingstraject doorlopen.

Indien de inrichtingsfase is afgerond wordt de supervisie over het algemeen beëindigd. Wanneer het beeldkwaliteitsplan voldoet aan de eisen zoals hierboven aangegeven en dus deel uitmaakt van de welstandsnota, kunnen nieuwe aanvragen om een omgevingsvergunning getoetst worden aan het beeldkwaliteitsplan. Wanneer er strijdigheid bestaat met de in de Welstandsnota opgenomen regels, prevaleren de eisen uit het beeldkwaliteitsplan.

BIJLAGE BEGRIPSBEPALINGEN

Aanbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

Achtererfgebied:

erf aan de achterkant en aan de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant van het hoofdgebouw.

Antennedrager:

antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

Antenne-installatie:

installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

Bedrijfsgebouw:

een gebouw, dat blijkens aard en indeling bruikbaar en noodzakelijk is voor de uitoefening van een bedrijf, met uitzondering van (bedrijfs)woningen.

Bedrijventerrein:

een gebied binnen of buiten de bebouwde kom van een stad of dorp dat in eerste instantie bedoeld is voor de vestiging van commerciële bedrijven.

Bijbehorend bouwwerk:

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

Bijgebouw:

een op zich zelf staand, niet voor bewoning bestemd al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

Bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

Bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond waarop krachtens het plan zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

(Bouw)perceelsgrens:
de grens van een bouwperceel.

Dakkapel:
is een ondergeschikte toevoeging in een dakvlak, omgeven door dakpannen.

Daknok:
hoogste punt van een schuin dak.

Dakopbouw:
is een toevoeging aan de bouwmassa door het maken van een schuin dakvlak of één doosvormig volume op het oorspronkelijke platte dak of optrekken van een gevel, die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert, bedoeld om de lichttoetreding te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten.

Dakvoet:
laagste punt van een schuin dak.

Erf:
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.

Garagebox:
gebouw ten behoeve van het stallen van voertuigen.

Hoofdgebouw:
gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

Kilgoot:
een hellende goot tussen twee dakvlakken

Kunstobject:
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat strekt tot het tot uitdrukking brengen van een kunstzinnig idee, door het op creatieve wijze vorm geven aan materiaal of materialen, zoals steen, hout, brons, glas e.d.

Kunstwerk:
een civiel bouwwerk, geen gebouw zijnde, waaronder zijn begrepen aquaducten, bruggen, sluizen, tunnels en viaducten, alsook daarmee gelijk te stellen bouwwerken.

Logistiek aanwijsbord:

een bord langs een weg waarop is aangegeven waar een bedrijf zich bevindt.

Mansardekap:

dak dat bestaat uit twee geknikte vlakken

Monument:

alle zaken die van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde die zijn opgenomen in het monumentenregister, zoals bedoeld in artikel 10 van de Monumentenwet dan wel panden waaromtrent de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen ingevolge artikel 8 van deze wet het voornemen tot plaatsing op de monumentenlijst heeft kenbaar gemaakt; panden die zijn geplaatst op de monumentenlijst zoals bedoeld in de gemeentelijke monumentenverordening.

Openbaar toegankelijk gebied:

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

Schilddak:

dak dat uit vier schuine dakvlakken bestaat, die in een daknok samenkomen.

Travee:

dan de afstand waarbij de gevel zich in de lengterichting begint te herhalen, dit komt dan overeen met de breedtes van deuren en vensters.

Uitbouw:

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

Voorerfgebied: erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied

Voorgevelrooilijn:

voorgevelrooilijn als bedoeld in het bestemmingsplan, de beheersverordening dan wel de gemeentelijke bouwverordening.

Voortuingebied:

erf dat geen onderdeel is van het achtertuingebied.

Woning

een gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

Woonhuis:

een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

Woongebouw:

een gebouw, dat twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

Woonschip:

een object dat zich op het water bevindt en dat uitsluitend of in hoofdzaak is bedoeld voor de huisvesting van één huishouden dan wel hiertoe kan worden opgebouwd.

Woonwagen:

een wagen die voortdurend of nagenoeg voortdurend als woning wordt gebezigd of daartoe is bestemd.

Zadeldak:

dak dat uit twee gelijkhellende dakvlakken bestaat, die in een daknok samenkomen.

BIJLAGE EISEN NIEUWE BEELDKWALITEITSPANNEN IN RELATIE TOT REDELIJKE EISEN VAN WELSTAND

Om een beeldkwaliteitsplan, als bijlage, onderdeel uit te laten maken van de welstandsnota – zodat deze in mandaat afgedaan kan worden – dient dit beeldkwaliteitsplan – voor zover relevant – te voldoen aan een de volgende eisen.

A. Analyse

1. Beschrijving ontwikkelingsgeschiedenis
2. Beschrijving huidige situatie (plangebied en omgeving)
 - Ordeningsprincipes landschap en cultuurhistorische betekenis
 - Water- en groenstructuur
 - Wegenstructuur
 - polderwegen
 - rijkswegen
 - hoofdontsluitingen
 - Beschrijving bebouwingskarakteristiek (stedenbouw, architectuur, openbare ruimte)
 - landschapsstructuur
 - grote lijnen van omgeving
 - analyse van de context
 - typologie bebouwing omgeving
 - korrelgrootte, kenmerken architectuur

B. Plan/Visie:

1. Beschrijving ontwerpprincipes
 - karakteristieken, planbeschrijving
 - groen-, water- en verkeersstructuur van het plan
 - aansluiting met omgeving
 - verkavelingstypologie
 - accenten
 - bouwenveloppen en randvoorwaarden
 - mogelijk dubbel grondgebruik
 - plintbeschrijving
 - entree, voorkant, alzijdigheid
 - positie op kavel
 - bouwlagen en bouwhoogte plan als geheel
2. Bebouwing
 - Bouwvolume
 - percentage bebouwing
 - FSI
 - plat/kap
 - bouwhoogte
 - hellingshoek dak
 - materialisering

- Architectuur
 - karakter
 - massa
 - accenten
 - referenties
 - materialisatie
 - nok -en bouwhoogten
 - hellingshoeken
 - aan- en opbouwen
 - vrijheid

C. Openbare Ruimte

- parkeertypologie
- routes
- verkeersontsluiting
- langzaam verkeer
- waterstructuur en oeverbehandeling
- buurt- en wijkparken
- speelvoorzieningen
- overgang privé/openbaar
- materialisering
- relatie met beheer
- verlichting
- straatmeubilair
- bruggen en duikers
- beeldende kunst
- trafo's en andere elektriciteitskasten

C. Inpassing in omgeving

- hoe wordt met bestaande kwaliteiten omgegaan
- welke maatregelen worden genomen om negatieve effecten op te heffen

BIJLAGE BESTAANDE BEELDKWALITEITSPANNEN

Onderstaande beeldkwaliteitsplannen zijn het toetsingskader inzake redelijke eisen van welstand in de gebieden waar het beeldkwaliteitsplan op ziet.

- A4 zone west
- Badhoevedorp
- Beukenhorst Zuid
- Hoofddorp Zuidrand
- Lijnden Q4
- Nieuw-Vennep Nieuwe Kom
- Nieuw-Vennep Zuid
- De President
- Schiphol
- SLP
- Wilhelminahoeve
- Zwanenburg

Bijlage bij het raadsvoorstel Welstandsnota Bouwverordening 2012 (concept-artikelen omtrent welstand)

Versie 1.2; 9 januari 2011

Hoofdstuk 9 Welstand

Artikel 9.1 De advisering door de welstandscommissie

1. De advisering over redelijke eisen van welstand is opgedragen aan “Stichting Welstandszorg Noord-Holland” die uit haar midden personen voordraagt als lid van de welstandscommissie, hierna gezamenlijk te noemen: de welstandscommissie.
2. De welstandscommissie adviseert over de welstandsaspecten van aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen.
3. De welstandscommissie baseert haar advies op de in de welstandsnota genoemde welstandscriteria.

Artikel 9.2 Samenstelling van de welstandscommissie

1. De welstandscommissie bestaat ten minste uit een voorzitter en twee leden, waarvan in ieder geval de leden deskundig zijn op het gebied van architectuur, ruimtelijke kwaliteit dan wel cultuurhistorie.
2. Een supervisor kan worden toegevoegd als lid van de welstandscommissie.
3. Bij verhindering van de voorzitter en en/of een van de leden zorgt Stichting Welstandszorg Noord-Holland via de commissiecoördinator voor een gekwalificeerde vervanger uit één van de overige onder Stichting Welstandszorg Noord-Holland ressorterende adviescommissies.
4. De welstandscommissie kan slechts adviezen uitbrengen over een aanvraag die valt in het bijzonder welstandsregime indien ten minste de voorzitter en twee leden aanwezig zijn.
5. De welstandscommissie kan een advies uitbrengen over een aanvraag die valt onder het regulier welstandsregime als één lid van de welstandscommissie aanwezig is.
6. De voorzitter en leden van de welstandscommissie zijn onafhankelijk ten opzichte van het gemeentebestuur.
7. De welstandscommissie wordt bijgestaan door een gemeentelijke plantoelichter of diens plaatsvervanger.

Artikel 9.3 Benoeming en zittingsduur

(vervallen)

Artikel 9.4 Jaarlijkse verantwoording

1. De welstandscommissie stelt jaarlijks een verslag op van haar werkzaamheden voor de gemeenteraad, waarin ten minste aan de orde komt:
 - a. op welke wijze toepassing is gegeven aan de welstandscriteria uit de welstandsnota;
 - b. de werkwijze van de welstandscommissie;
 - c. op welke wijze uitwerking is gegeven aan de openbaarheid van vergaderen;
 - d. de aard van de beoordeelde plannen;
 - e. de bijzondere projecten.
2. De welstandscommissie kan in haar jaarverslag aanbevelingen doen ten aanzien van het gemeentelijk ruimtelijk kwaliteitsbeleid in het algemeen en de aanpassing van de gemeentelijke welstandsnota in het bijzonder.

Artikel 9.5 Termijn van advisering

1. De welstandscommissie brengt het advies over de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen uit binnen één week nadat door of namens het college daarom is verzocht.
2. De welstandscommissie brengt het advies over de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen, indien deze vergunning betrekking heeft op een deel van een project of een gefaseerde aanvraag betreft uit binnen één week nadat door of namens het college daarom is verzocht.
3. Het college kan in haar verzoek om advies de welstandscommissie een langere termijn dan genoemd in de bovengenoemde leden van dit artikel geven voor het uitbrengen van het welstandsadvies. Een langere termijn kan door het college worden gegeven indien de termijn van afdoening van de aanvraag is verlengd met toepassing van artikel 3.9, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Artikel 9.6 Openbaarheid van vergaderen en mondeling toelichting

1. De behandeling van bouwplannen door de welstandscommissie of onder verantwoordelijkheid van is openbaar. Indien het college – al dan niet op verzoek van de aanvrager – een verzoek doet tot niet-openbare behandeling, dan dient het college daaraan klemmende redenen op grond van artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur ten grondslag te leggen. De openbaarheid geldt zowel voor de beraadslagingen, de beoordeling en de adviezen.
2. Indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen hierom bij het indienen van de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen heeft verzocht, wordt deze door of namens de welstandscommissie in staat gesteld tot het geven van een toelichting op het bouwplan.
3. In het geval dat het bouwplan in de vergadering van de welstandscommissie wordt behandeld en een verzoek tot het geven van een toelichting is gedaan, dient de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een uitnodiging te ontvangen voor de vergadering van de welstandscommissie, waarin de aanvraag wordt behandeld.
4. Belanghebbenden hebben in toelichtende zin spreekrecht. Het reglement van orde van de welstandscommissie dat als bijlage 9 bij deze verordening is vastgesteld, voorziet in een procedurele opzet, waarbij er een onderscheid wordt aangebracht in de toelichtende fase en de beraadslagingen.

Artikel 9.7 Afdoening onder verantwoordelijkheid

1. De welstandscommissie kan de advisering over een aanvraag om advies, in afwijking van artikel 9.2, onder verantwoordelijkheid van de welstandscommissie overlaten aan een of meerdere daartoe aangewezen leden. Het aangewezen lid of de aangewezen leden adviseren over bouwplannen waarvan volgens hen het oordeel van de welstandscommissie als bekend mag worden verondersteld.
2. In geval van twijfel wordt het bouwplan alsnog voorgelegd aan de welstandscommissie.
3. Het college kan de beoordeling of een vergunningsplichtig bouwwerk niet in strijd is met redelijke eisen van welstand onder verantwoordelijkheid van de welstandscommissie overlaten aan een of meerdere door hen aan te wijzen ambtenaren, indien het oordeel van de welstandscommissie als bekend mag worden verondersteld en voorzover er sneltoetscriteria voor die plannen zijn vastgesteld. Toetsing door ambtenaren vindt niet plaats in het openbaar.
4. Indien het bouwplan als bedoeld in lid 3 niet voldoet aan de betreffende sneltoetscriteria of bij twijfel of dat het geval is, legt het college het plan alsnog binnen een week voor aan het aangewezen lid of de welstandscommissie.

Artikel 9.8 Vorm waarin het advies wordt uitgebracht

1. De welstandscommissie legt desgevraagd en bij een weigering van de omgevingsvergunning voor het bouwen haar advies schriftelijk vast.
2. Zodra het advies wordt uitgebracht, wordt het door of namens het college gevoegd bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen of de weigering van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Artikel 9.9 Uitsluiting van gebieden en categorieën bouwwerken of standplaatsen
(vervallen)

Toelichting op Hoofdstuk 9 Het welstandstoezicht

Algemeen

In hoofdstuk 9 van de Bouwverordening zijn zowel procedurele als inhoudelijke artikelen met betrekking tot het welstandstoezicht opgenomen. Op grond van artikel 8, zesde lid van de Woningwet bevat de bouwverordening voorschriften over de samenstelling, inrichting en werkwijze van de welstandscommissie.

Welstandscriteria en welstandsnota

Alleen als in een welstandsnota aan de hand van criteria is aangegeven wat verstaan wordt onder redelijke eisen van welstand kan het college een vergunningplichtig bouwwerk beoordelen op aspecten van welstand en kan de welstandscommissie hierover adviseren. Ook bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist, moeten aan minimale welstandseisen voldoen. Volgens artikel 13a van de Woningwet kan het college 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. Zonder nota met criteria is geen welstandstoezicht meer mogelijk.

De welstandsbeoordeling c.q. -advisering dient gebaseerd te worden op de in de nota opgenomen criteria. In artikel 12a van de Woningwet wordt bepaald dat deze criteria 'zo veel mogelijk zijn toegesneden op de onderscheidene categorieën bouwwerken en dat de criteria kunnen verschillen naargelang de plaats waar een bouwwerk is gelegen'. Dit biedt mogelijkheden om de criteria per samenhangend deel van de gemeente uit te werken. Zowel binnen als buiten de bebouwde kom verschillen gebieden ten aanzien van de bestaande kwaliteiten en ten aanzien van de verwachte en/of beoogde ruimtelijke ontwikkelingen, die vastliggen in een bestemmingsplan of specifieke beleidsdocumenten, bijvoorbeeld in het kader van landschapsverbetering, stedelijke vernieuwing of architectuurbeleid. De bestaande situatie en de beleidsdoelen voor de toekomst zullen in de meeste gevallen de basis vormen voor een passend welstandsbeleid. In het ene gebied is aanleiding om een behoudend beleid te voeren, in een ander gebied is juist verandering en vernieuwing aan de orde. In het ene gebied is nauwelijks sprake van ruimtelijke dynamiek en kan een terughoudend welstandsregime acceptabel zijn, in een ander gebied gaat juist alles op de schop en is een intensieve beïnvloeding van de ruimtelijke kwaliteit vereist.

De welstandsnota is derhalve een dynamisch document. Steeds als er nieuwe gebieden worden ontwikkeld, vormen de beleidsregels voor het betreffende gebied een toevoeging aan de nota, mits telkens opnieuw de vaststellingsprocedure (inspraak ex artikel 150 Gemeentewet en vaststelling door de raad) wordt gevolgd.

Indien het college de welstandscriteria in bijzondere gevallen buiten toepassing laat als bedoeld in artikel 4:84 Awb (inherente afwijkingsbevoegdheid), dient dit wel per concreet geval deugdelijk door het college te worden gemotiveerd.

Relatie bestemmingsplan en welstand

De jurisprudentie op basis van de Woningwet gaat uit van de voorrangsregel uit artikel 9 Woningwet, inhoudende dat de welstandstoets zich dient te richten naar de bouw mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt.

Het welstandscriterium is in artikel 2.10 sub d (voorheen artikel 44 van de Woningwet) omschreven als zelfstandige toetsingsgrond voor bouwaanvragen. De voorrangsregeling van artikel 9 was daardoor niet rechtstreeks van toepassing. De jurisprudentie heeft uit dit stelsel van de wet afgeleid dat die voorrang is blijven bestaan (ABRS 25 april 1995, BR 1995, 579, ABRS 16 maart 1999, AB 1999, 356 en ABRS 18 februari 2000, Gst.2000, 7119).

In lijn met artikel 9 Woningwet is de voorrang van het bestemmingsplan op de welstandseisen thans uitdrukkelijk geregeld in artikel 12, derde lid van de Woningwet. Daarin is tevens bepaald

dat ook de stedenbouwkundige voorschriften van de bouwverordening boven de welstandseisen prevaleren. In artikel 12b, eerste lid van de Woningwet is bovendien expliciet vastgelegd dat óók de welstandscommissie deze voorrangregeling moet betrekken bij de advisering. Het bestemmingsplan is immers het wettelijk instrument waarmee, langs de in de Wet op de Ruimtelijke Ordening aangegeven en met bijzondere waarborgen omklede weg, aan gronden een bestemming is gegeven en de daarbijbehorende bebouwings- en gebruiksmogelijkheden worden aangegeven. Dit betekent dat de welstandstoets niet mag leiden tot beperkingen die een reële verwezenlijking van de aan de grond toegekende bouw mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, belemmeren (vgl. ABRS 16 maart 1999, AB 1999, 356 m.n. A.G.A. Nijmeijer). De kans dat die situatie zich voordoet is kleiner naarmate het bestemmingsplan meer mogelijkheden biedt de toegekende bestemming te realiseren.

Naar valt aan te nemen is de voorrangregel (artikel 12, derde lid Woningwet) naar analogie van toepassing op de relatie toekomstig bestemmingsplan en welstand.

Artikel 9.1 De advisering door de welstandscommissie

Onder het regime van de Woningwet is inschakeling van een welstandscommissie bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen verplicht indien een welstandsnota is vastgesteld en aan de hand van criteria is aangegeven wat verstaan wordt onder redelijke eisen van welstand. De welstandscommissie adviseert, het college beslist.

In de Gemeente Haarlemmermeer is de Stichting Welstandszorg Noord-Holland aangewezen om te oordelen over de aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen. In bijlage 9 is een reglement van orde opgenomen inzake de werkwijze.

Artikel 9.2 Samenstelling van de welstandscommissie

Onafhankelijkheid

Voor elk afzonderlijk lid van deze welstandscommissie geldt het onafhankelijkheidsvereiste. Daaraan wordt in elk geval voldaan indien de leden van de welstandscommissie niet ondergeschikt zijn aan het gemeentebestuur. Ook is het raadzaam bij de selectie van de leden van de welstandscommissie alert te zijn op mogelijk tegenstrijdige belangen. Deelneming van leden van het college of van het bevoegd gezag dat besluiten neemt over een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen aan de welstandscommissie voor de eigen gemeente of voor de gemeente waarover het bevoegd gezag besluiten neemt, is in dit verband uitgesloten.

In de Gemeente Haarlemmermeer bestaat de welstandscommissie op dit moment slechts uit deskundige leden. De ambtelijk secretaris is geen lid van de welstandscommissie. Nieuw is de mogelijkheid dat een supervisor onder verantwoordelijkheid van de welstandscommissie zelfstandig plannen kan afdoen. In bijlage 9, het reglement van orde wordt uitgebreid ingegaan op de samenstelling en de vereisten aan de leden.

Artikel 9.4 Jaarlijkse verantwoording

Jaarverslag welstandscommissie

Een jaarverslag is bij uitstek geschikt om te signaleren waar de welstandsnota als beleidskader onvoldoende houvast heeft kunnen bieden bij de welstandsbeoordeling en kan tevens dienen ter verantwoording waarom in specifieke gevallen is afgeweken van het vastgestelde beleid. De jaarlijkse verslagverplichting van de welstandscommissie vloeit voort uit artikel 12b, derde lid van de Woningwet.

Het jaarverslag kan voor de gemeenteraad aanleiding zijn voor bijstelling van het gemeentelijk welstandsbeleid door aanpassing van de gemeentelijke welstandsnota.

Jaarverslag het college

Teneinde de politieke verantwoordelijkheid voor de uitoefening van het welstandstoezicht te verstevigen en de betrokkenheid van de raad bij de welstandszorg te vergroten, is ook aan het college ingevolge artikel 12c van de Woningwet de verplichting opgelegd jaarverslagen omtrent de toepassing van het welstandsbeleid voor te leggen aan de gemeenteraad. In dit jaarverslag zou ten minste aan de orde dienen te komen:

- op welke wijze het college is omgegaan met de welstandsadviezen;
- in welke categorieën van gevallen het college de aanvraag voor een lichte bouwvergunning niet aan de welstandscommissie hebben voorgelegd en op welke wijze zij in die gevallen zelf toepassing hebben gegeven aan de welstandscriteria;
- op welke wijze uitwerking is gegeven aan de openbaarheid van vergaderen;
- in welke categorieën van gevallen het college een besluit hebben genomen tot toepassing van bestuursdwang of oplegging van een last onder dwangsom op grond van ernstige strijdigheid met redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 13a Woningwet en na dat besluit tot uitvoering daarvan zijn overgegaan.

Voor genoemd verslag kan tevens deel uitmaken van een algemeen jaarverslag over ruimtelijke ordening en bouwregelgeving.

Tezamen met het jaarverslag van de welstandscommissie wordt hierdoor het gemeentelijk welstandstoezicht inzichtelijk gemaakt en het publieke debat bevorderd.

In de Woningwet is een algemene verslagverplichting opgenomen voor het college ten aanzien van ruimtelijke ordening en bouwregelgeving.

Artikel 9.5 Termijn van advisering

De termijnen voor de behandeling van bouwplannen ter verkrijging van een omgevingsvergunning voor het bouwen staan in de Wabo. Deze termijnen zijn beduidend korter dan voorheen in de Woningwet. Hierdoor ontstaat voor de welstandsadvisering een korte periode. In dit artikel is de advisering binnen de Wabo-termijn vastgelegd in een voorschrift. Een verlenging van de adviestermijn is slechts mogelijk indien op grond van de Wabo de beslistermijn voor de vergunningverlening is verlengd.

De mogelijkheid van beoordeling van een zgn. schetsplan in een informele voorprocedure blijft mogelijk, omdat de termijnen pas aanvangen bij de ontvangst van verzoek om vergunning. Indien een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt ingediend, ten aanzien waarvan een discussie over alternatieven kan worden verwacht, is het raadzaam gebruik te maken van de mogelijkheid tot verlenging van de beslistermijn.

Artikel 9.6 Openbaarheid van vergaderen en mondelinge toelichting

Openbaar vergaderen

Openbaar vergaderen is een fundamenteel beginsel van het openbaar bestuur, dat nu voor de welstandscommissie expliciet is vastgelegd in artikel 12b van de Woningwet. De wettelijke taken van de welstandscommissie worden uitgevoerd in openbaarheid. Daarvan kan slechts worden afgeweken als de belanghebbende een beroep doet op artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur, als er dusdanige aangelegenheden aan de orde zijn dat daarmee de aanvrager in zijn recht staat openbaarheid te weigeren.

De agenda is bekend bij de plantoelichter en de Welstandscommissie twee dagen voor de vergadering en wordt gepubliceerd op de gemeentelijke website, en zal tevens bij de vergunningenbalie ter inzage worden gelegd. De openbaarheid van welstandsvergaderingen zal

bijdragen aan de vermaatschappelijking van het welstandstoezicht. Daarbij speelt mede een rol van betekenis de algemene wens voor het transparanter maken van de advisering op het terrein van de ruimtelijke kwaliteit. Bovendien zal de openbaarheid van welstandsvergaderingen bijdragen aan het begrip voor en kennis over het welstandstoezicht van de zijde van de burger/bouwer.

Belanghebbenden

Met betrekking tot de openbaarheid van welstandsvergaderingen dient een onderscheid te worden gemaakt tussen openbaarheid voor enerzijds de aanvrager van de omgevingsvergunning en anderzijds andere belanghebbenden.

Uit artikel 4:7 Awb volgt de beperkte verplichting dat de mogelijkheid tot toelichting van het bouwplan ten overstaan van de welstandscommissie dient te worden geboden aan de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Desondanks is het inbouwen van een moment voor de aanvrager om zijn bouw aanvraag toe te lichten zeer zinvol. Bij de aanwezigheid van de aanvrager kan - indien nodig - wellicht eerder tot alternatieve bouwoplossingen worden gekomen, waardoor de noodzaak om een hernieuwde adviesaanvraag te doen kan worden verkleind.

Spreekrecht

Indien er in het kader van de openbaarheid van vergadering spreekrecht wordt geboden aan anderen dan de aanvrager, is het zinvol de kring van spreekgerechtigden te beperken tot belanghebbenden (als bedoeld in artikel 1:2 Awb). Daarmee wordt voorkomen dat allerlei personen die tijdens de vergadering van de welstandscommissie kunnen inspreken, terwijl die in een eventuele rechterlijke procedure tegen de bouwvergunning geen 'recht van spreken' hebben omdat zij geen belanghebbenden zijn.

De keuze voor spreekrecht is voorts van invloed op het tijdstip waarop de vergadering van de welstandscommissie wordt aangekondigd. Dat tijdstip moet dan zodanig worden gekozen dat eventuele sprekers voldoende tijd hebben om zich op de vergadering voor te bereiden. Wordt geen spreekrecht toegekend, dan kan de termijn korter zijn, aangezien in dat geval van enige voorbereiding door eventuele sprekers geen sprake is.

De verplichting tot openbaar vergaderen heeft betrekking op de vergaderingen waarin het welstandsadvies formeel wordt vastgesteld. Het is niet verplicht voor informeel vooroverleg over een principeaanvraag of een schetsplan, dat meestal door een of meer daartoe gemandateerde leden van de welstandscommissie wordt uitgevoerd. De potentiële bouwer kan in het stadium van vooroverleg gebaat zijn met beslotenheid. Openbaarheid zou dan remmend op het vooroverleg kunnen werken, terwijl uit oogpunt van de korte bouwplanprocedure vooroverleg stimulerend verdient.

Behandeling van aanvragen onder verantwoordelijkheid welstandscommissie

Behandeling van aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen waarbij onder verantwoordelijkheid van de welstandscommissie wordt gewerkt, vraagt voor de openbaarheid enige aandacht. In geval van veelvoorkomende omgevingsvergunningen voor het bouwen van kleine bouwwerken (als deze al niet vergunningvrij zijn) zal er geringe belangstelling zijn om de behandeling van bouwplannen bij te wonen. Het verdient in dat geval aanbeveling om per bouwplan slechts vijf minuten te agenderen, zodat aan de openbaarheid kan worden voldaan en er geen ongebruikte (vergader)tijd verloren hoeft te gaan.

Artikel 9.7 Afdoening onder verantwoordelijkheid

In de praktijk kan, gelet op de korte beslisttermijnen, behoefte bestaan aan het onder verantwoordelijkheid van de welstandscommissie afdoen van het welstandadvies.

De meest voorkomende vorm van het 'onder verantwoordelijkheid afdoen', komt neer op de afdoening van een welstandsadvies bij plannen waarvan de mening van de welstandscommissie als bekend mag worden verondersteld.

Daarnaast kunnen het college ook kiezen voor afdoening onder verantwoordelijkheid met betrekking tot bepaalde categorieën bouwwerken

Negatief adviseren wordt in dit geval meestal uitgesloten.

Geen mandatering

Hierbij is overigens geen sprake van mandatering in de zin van de Awb. Art. 10:1 Awb definieert mandaat immers als: de bevoegdheid om in naam van een bestuursorgaan besluiten te nemen.

De welstandscommissie is geen bestuursorgaan. Bovendien neemt het geen besluiten (in de zin van de Awb) maar adviseert de welstandscommissie het college.

Artikel 9.8 Vorm waarin het advies wordt uitgebracht

Lid 1

Het eerste lid van artikel 9.8 legt een algemeen bestuursrechtelijk uitgangspunt vast, namelijk het motiveringsbeginsel dat sinds 1 januari 2003 in artikel 12b, eerste lid van de Woningwet is opgenomen. In de praktijk is het niet ongebruikelijk dat bij positieve welstandsadvisering een expliciete motivering achterwege blijft. Volgens vaste jurisprudentie verandert dit direct zodra bezwaar tegen de (voorheen) bouwvergunning wordt ingediend.

Bijlage 9 Reglement van orde van de welstandscommissie

1. Taakomschrijving

Artikel 1.1 Onafhankelijkheid

1. De welstandscommissie is een door de gemeenteraad benoemde onafhankelijke adviescommissie. De Stichting Stichting Welstandszorg Noord-Holland adviescommissies voor ruimtelijke kwaliteit (verder te noemen Stichting Welstandszorg Noord-Holland), is namens de gemeente Haarlemmermeer verantwoordelijk voor de organisatie en het functioneren van de welstandscommissie.
2. De leden zijn onafhankelijk ten opzichte van het gemeentebestuur en de gemeentelijke organisatie. Er bestaan geen bindingen of relaties op basis waarvan de adviezen over ruimtelijke kwaliteit worden beïnvloed.
3. Indien een commissielid in enige vorm betrokken is bij een te beoordelen plan maakt het lid deze betrokkenheid tijdig kenbaar en wordt het plan behandeld zonder inbreng van het betreffende lid. Van deze formele stap wordt in het advies melding gemaakt. Indien de voorzitter van de welstandscommissie dit nodig acht wordt het betreffende lid vervangen door een invaller of wordt het advies – in overleg met het college - voorgelegd aan een andere onder Stichting Welstandszorg Noord-Holland ressorterende welstandscommissie.

Artikel 1.2 Taakomschrijving

1. De welstandscommissie voert de taken uit die zijn omschreven in artikel 9.1 van de Bouwverordening.
2. Ten aanzien van de welstandsadvisering gelden de volgende uitwerkingen:
 - a. De welstandscommissie is de welstandscommissie van de gemeente Haarlemmermeer, conform artikel 12 Woningwet. De welstandscommissie adviseert het college over de welstandsaspecten van aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen.
 - b. De welstandscommissie beoordeelt op verzoek van het college of het uiterlijk van een bouwwerk of standplaats in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand.
 - c. De welstandscommissie is hierbij gebonden aan het gemeentelijk welstandsbeleid en baseert welstandsadviezen uitsluitend op de in de welstandsnota genoemde welstandscriteria, of op expliciet als welstandscriteria omschreven criteria in andere – als aanvulling op de welstandsnota door de gemeenteraad vastgestelde - beleidsdocumenten, zoals bijvoorbeeld een beeldkwaliteitplan.
3. De welstandscommissie adviseert het college tevens gevraagd en ongevraagd over bestemmingsplannen, stedenbouwkundige plannen, erfgoedbeleid en andere relevante plannen met betrekking tot de ruimtelijke ontwikkeling en de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente.
4. De welstandscommissie voert onder regie van de gemeente vooroverleg met betrokkenen bij de voorbereiding van plannen.
5. De welstandscommissie overlegt desgevraagd met de betrokken ambtelijke afdelingen, het college en de gemeenteraad over het opstellen van welstandsbeleid en monumentenbeleid en eventueel andere instrumenten voor ruimtelijk kwaliteitsbeleid.
6. De welstandscommissie levert desgevraagd een bijdrage aan het bevorderen van de openbaarheid van het welstandstoezicht, het maatschappelijk draagvlak voor welstandstoezicht en het stimuleren van de discussie over ruimtelijke kwaliteit in de gemeente.

2. Samenstelling

Artikel 2.1 Samenstelling

De welstandscommissie is samengesteld conform artikel 9.2 van de Bouwverordening.

Artikel 2.2 Voordracht, benoeming, zittingstermijn

1. De leden van de welstandscommissie worden, na een openbare sollicitatieprocedure door Stichting Welstandszorg Noord-Holland als kandidaat aan het college voorgedragen ter benoeming door de raad.
2. Supervisoren kunnen rechtstreeks door het college worden voorgedragen ter benoeming door de raad.
3. Benoemingen gelden voor een periode van drie jaar met een mogelijkheid tot herbenoeming voor een periode van nog een maal drie jaar. Omwille van de continuïteit worden de leden van de welstandscommissie benoemd en herbenoemd in een alternerend systeem.
4. Door Stichting Welstandszorg Noord-Holland wordt een rooster van aftreden bijgehouden van de leden die door haar worden voorgedragen. Stichting Welstandszorg Noord-Holland doet drie maanden voor het verstrijken van een benoemingstermijn een voorstel tot herbenoeming aan het college.

Artikel 2.3 Voortijdige beëindiging van de benoeming van commissieleden

1. De commissieleden kunnen ten allen tijde kenbaar maken hun benoeming te willen beëindigen. Zij geven hiervan schriftelijk drie maanden tevoren kennis aan Stichting Welstandszorg Noord-Holland, die dit onverwijld kenbaar maakt het college.
2. De gemeenteraad kan in voorkomende gevallen, na overleg met Stichting Welstandszorg Noord-Holland, de benoeming van een lid of meerdere leden van de welstandscommissie voortijdig beëindigen, wanneer het betreffende commissielid of -leden naar zijn oordeel niet naar behoren functioneert of functioneren.

Artikel 2.4 Profielschets van alle commissieleden

1. De leden van de welstandscommissie moeten geïnteresseerd zijn in de Gemeente Haarlemmermeer en de gemeente kennen of willen leren kennen.
2. De leden van de welstandscommissie zijn bereid zich te verdiepen in het ruimtelijk kwaliteitsbeleid in brede zin van de gemeente en baseren zich bij de beoordeling van plannen op het gemeentelijk beleid.
3. De leden van de welstandscommissie moeten in staat zijn bouwplantekeningen te lezen en cultureel besef en kennis hebben van de bouwkunst en de geschiedenis van de bouwkunst.
4. De leden van de welstandscommissie zijn onpartijdig, dat betekent dat zij geen persoonlijk belang mogen hebben bij de door het college te nemen beslissingen en dat zij hun taak niet met vooringenomenheid mogen vervullen.
5. De leden van de welstandscommissie beschikken over voldoende communicatieve vaardigheden om hun oordeel begrijpelijk te verwoorden, met respect voor allen die bij de advisering een rol spelen.
6. De leden van de welstandscommissie hebben geen professionele betrokkenheid met de gemeente Haarlemmermeer, zij mogen niet werkzaam zijn bij een bedrijf waarmee de gemeente een raamovereenkomst heeft afgesloten.
7. De leden van de welstandscommissie hebben een geheimhoudingsplicht inzake de aan hen voorgelegde plannen en beleidsdocumenten, niet zijnde openbare vergunningaanvragen.

Artikel 2.5 Verantwoordelijkheden van de voorzitter

1. De voorzitter is verantwoordelijk voor het dagelijks functioneren van de welstandscommissie en bewaakt de deugdelijkheid van de welstandsadvisering in brede zin.
2. De voorzitter geeft leiding aan de vergadering en bewaakt de voortgang van de agenda. In de discussies draagt hij er zorg voor dat alle commissieleden hun mening voldoende naar voren kunnen brengen. Na de discussie geeft de voorzitter een korte, heldere samenvatting van het uit te brengen advies, als basis voor de schriftelijke uitwerking.
3. De voorzitter treedt op als gastheer of -vrouw voor de planindieners, ontwerpers en andere bezoekers.
4. De voorzitter organiseert met de welstandscommissie een jaarlijkse, inhoudelijke evaluatie van de werkzaamheden en heeft hiertoe tenminste eenmaal per jaar een evaluerend overleg met de portefeuillehouder. De uitkomsten van het evaluatiegesprek wordt opgenomen in het jaarverslag van de welstandscommissie.
5. De voorzitter onderhoudt de contacten met de pers en andere belangstellenden. Bij een persgesprek is altijd een bij het welstandstoezicht betrokken derde aanwezig.

Artikel 2.6 Verantwoordelijkheden van de architectleden

1. De architectleden zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de vakinhoudelijke kwaliteit van de welstandsadviezen.
2. Een architectlid is een geregistreerde architect die zich door opleiding en ervaring kwalificeert om zitting te nemen in de welstandscommissie.
3. De architectleden hebben een eigen, actieve beroepspraktijk en hebben ervaring met het beoordelen van ontwerpen van (aanstaande) collega's in bijvoorbeeld onderwijssituaties of jury's.

3. Jaarlijkse verantwoording

Artikel 3.1 Jaarverslag

1. Het jaarverslag van de welstandscommissie wordt opgesteld conform artikel 9.4 van de Bouwverordening.
2. Het verslagjaar loopt van januari tot en met december. Het jaarverslag wordt jaarlijks vóór 1 juli aangeboden aan de gemeenteraad.
3. Op verzoek van de raad wordt het jaarverslag gepresenteerd tijdens een raadsvergadering of een andere bijeenkomst.
4. Het jaarverslag wordt, na aanbieding aan de raad, besproken in een evaluatiegesprek met de portefeuillehouder.

4. Termijn van advisering en vooroverleg

Artikel 4.1 Termijn van advisering

1. Bij vergunningaanvragen adviseert de welstandscommissie binnen de termijnen zoals vastgesteld in artikel 9.5 van de Bouwverordening.
2. Binnen deze termijnen kan de welstandscommissie het advies aanhouden indien meer informatie of een toelichting van de ontwerper wenselijk is.
3. Bij adviesvragen waar (nog) geen sprake is van een vergunningaanvraag geeft de welstandscommissie aan op welke termijn zij haar advies kan uitbrengen.

5. Openbaarheid en mondelinge toelichting

Artikel 5.1 Openbaarheid van de vergadering

1. De welstandscommissie vergadert in het openbaar conform artikel 9.6 van de Bouwverordening.
2. Belangstellenden kunnen de vergadering van de welstandscommissie bijwonen als toehoorder.

Artikel 5.2 Mondelinge toelichting

1. Het geven van een mondelinge toelichting door de indiener van een plan is mogelijk volgens de regeling in artikel 9.6 van de Bouwverordening.
2. Een plantoelichting is bedoeld voor een korte toelichting op de planfilosofie en de gemaakte keuzes in relatie tot de ruimtelijke en maatschappelijke context en het gemeentelijke beleid. De toelichting wordt gegeven voorafgaand aan de beraadslaging door de welstandscommissie. De voorzitter, stelt, afhankelijk van de agenda, de maximale spreektijd vast.
3. De mondelinge toelichting kan namens de indiener van een plan gegeven worden door de ontwerper.
4. De welstandscommissie kan de indiener verzoeken om een mondelinge toelichting.
5. De gemeentelijke plantoelichter is verantwoordelijk voor de afspraken met betrekking tot mondelinge toelichtingen.

Artikel 5.3 Openbaarheid van de adviezen

De welstandscommissie adviseert aan het bevoegd gezag . Het bevoegd gezag besluit op welke wijze de adviezen van de welstandscommissie openbaar gemaakt worden.

6. Afdoening onder verantwoordelijkheid

Artikel 6.1 Advisering onder verantwoordelijkheid van de welstandscommissie

1. De welstandscommissie kan de advisering onder haar verantwoordelijkheid overlaten aan een of meerdere daartoe aangewezen leden, volgens de regeling in artikel 9.7 van de Bouwverordening.
2. Elk architectlid van de welstandscommissie is bevoegd om onder verantwoordelijkheid van de welstandscommissie de welstandsadviezen over aanvragen van ondergeschikt belang af te doen.
3. Een 'kleine welstandscommissie' bestaande uit de secretarissen van de welstandscommissie is bevoegd om onder verantwoordelijkheid van de welstandscommissie de welstandsadviezen over aanvragen van ondergeschikt belang af te doen.
4. Een lid van de welstandscommissie is bevoegd om onder verantwoordelijkheid van de welstandscommissie de adviezen over plannen voor het gebied invullen af te doen.
5. Een supervisor is bevoegd om onder verantwoordelijkheid van de welstandscommissie de welstandsadviezen voor plannen in een gebied waar een vastgesteld beeldkwaliteitsplan geldt, af te doen.
6. De welstandscommissie kan de welstandstoetsing van aanvragen van ondergeschikt belang welke voldoen aan de sneltoetscriteria onder haar verantwoordelijkheid overlaten aan een of meerdere daartoe door het college aangewezen ambtenaren van de gemeente.
7. De welstandscommissie kan te allen tijde ad hoc afspraken maken over afdoening onder haar verantwoordelijkheid.

Artikel 6.2 Reikwijdte van de verantwoordelijkheid

1. Advisering onder verantwoordelijkheid van de welstandscommissie kan plaatsvinden bij zowel positieve als negatieve adviezen.

2. Leden die bevoegd zijn om te adviseren onder verantwoordelijkheid van de welstandscommissie zijn verplicht een adviesaanvraag bij enige vorm van twijfel voor te leggen aan de plenaire welstandscommissie.
3. Leden die bevoegd zijn om te adviseren onder verantwoordelijkheid van de welstandscommissie stellen de welstandscommissie middels een adviezenlijst, onverwijld in kennis van de uitgebrachte adviezen.
4. Voor afdoening onder verantwoordelijkheid van de welstandscommissie gelden dezelfde reglementen als voor advisering door de plenaire welstandscommissie.

7. Vorm waarin het advies wordt uitgebracht

Artikel 7.1 Schriftelijke advisering en motivering

1. De welstandscommissie adviseert conform artikel 9.8 van de Bouwverordening.
2. De adviezen zijn opgenomen in het verslag van de vergadering. Dit verslag wordt binnen vijf werkdagen na de vergadering digitaal ter kennisname aan het bevoegd gezag gezonden. In de volgende vergadering van de welstandscommissie worden de adviezen ondertekend en overhandigd aan de gemeentelijke plantoelichter.
3. In bijzondere gevallen kan de welstandscommissie besluiten een advies uit te brengen middels een afzonderlijke brief aan het bevoegd gezag.
4. Voor wat betreft de formele welstandsadviezen geldt:
 - a. Het advies 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, al dan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.
 - b. Het advies geeft aan op welke welstandscriteria de beoordeling is gebaseerd.
 - c. Motivering van het advies gebeurt in ieder geval bij negatieve adviezen; bij positieve adviezen indien er sprake is van een bijzondere situatie waarbij wordt geadviseerd om een plan in afwijking van de van toepassing welstandscriteria goed te keuren; en bij positieve adviezen indien het bevoegd gezag daarom verzoekt.
 - d. Het welstandsadvies is niet gericht op zaken die geen betrekking hebben op het welstandstoezicht.
 - e. Het welstandsadvies kan worden gecombineerd met suggesties voor beleid of procedurele zaken die naar mening van de welstandscommissie in acht genomen zouden moeten worden. Deze suggesties zijn vrijblijvend en staan duidelijk los van de conclusie van het welstandsadvies zelf.
5. Een advies zal nooit zodanig geformuleerd zijn dat één der betrokkenen zich daardoor beledigd of in goede naam of eer aangetast kan voelen.

Artikel 7.2 Conclusie van het advies

Het welstandsadvies kan de volgende conclusies hebben:

- a. **Akkoord:** Het plan voldoet naar mening van de commissie volgens de van toepassing zijnde welstandscriteria aan redelijke eisen van welstand. Dit advies kan worden gecombineerd met suggesties om het plan op een (nog) hoger niveau te tillen. Deze suggesties zijn vrijblijvend en staan duidelijk los van de conclusie van het welstandsadvies zelf. Het plan komt niet terug in de vergadering van de welstandscommissie.
- b. **Akkoord op hoofdlijnen:** Wordt gebruikt bij vooroverleg. De welstandscommissie staat positief tegenover de ontwikkeling van het schetsplan. Het uit te werken plan moet in een later stadium terugkomen bij welstandscommissie voor een definitief advies.
- c. **Niet akkoord tenzij wordt voldaan aan de voorwaarden:** Het plan voldoet naar mening van de commissie niet aan de beleidscriteria, tenzij het op ondergeschikte

punten wordt aangepast. Deze punten worden vastgelegd. De indiener krijgt de gelegenheid het plan binnen de termijn aan te passen. Het plan komt niet terug in de vergadering van de welstandscommissie.

- d. **Niet akkoord, nader overleg:** Het plan voldoet naar mening van de welstandscommissie volgens de van toepassing zijnde welstandscriteria niet aan redelijke eisen van welstand. In afwijking van lid 3 wordt eerst nader overleg gevoerd met de plantoelichter.
- e. **Niet akkoord:** Het plan voldoet naar mening van de welstandscommissie niet aan de beleidscriteria. Dit betekent dat ingrijpende wijzigingen in het planconcept of de uitwerking van het ontwerp noodzakelijk zijn. De negatieve beoordeling wordt beargumenteerd op basis van de criteria..

Artikel 7.3 Toelichting op het welstandsadvies

1. De indiener van een plan kan een mondelinge toelichting vragen op het advies.
2. Deze toelichting wordt in eerste instantie gegeven door de gemeentelijke plantoelichter.
3. Indien de indiener vervolgens een nadere toelichting wenst kan een afspraak worden gemaakt met de welstandscommissie.

8. Vergaderorde en werkwijze

Artikel 8.1 Vergadering

1. De welstandscommissie vergadert conform artikel 9.6 van de Bouwverordening.
2. Het vergaderrooster van de welstandscommissie wordt elk jaar vóór 1 januari door Stichting Welstandszorg Noord-Holland opgesteld.
3. De gemeentelijk plantoelichter verzorgt in overleg met de voorzitter, de agendering van de adviesaanvragen.
4. De commissiecoördinator verzorgt in overleg met de voorzitter, de agendering van de vergadering als geheel.

Artikel 8.2 Bekendmaking van de agenda

1. De data, het tijdstip en de locatie van de welstandsvergaderingen worden door de gemeente ter kennis gesteld van de lokale pers.
2. De agenda ligt twee dagen voorafgaand aan de welstandsvergadering ter inzage op het gemeentehuis en wordt gepubliceerd op de gemeentelijke website.

Artikel 8.3 Stemming

1. Alle aanwezige commissieleden dan wel hun plaatsvervangers, brengen één stem uit omtrent het uit te brengen advies.
2. De welstandscommissie beslist omtrent het uit te brengen advies bij meerderheid van stemmen.
3. Bij staking van de stemmen vraagt de welstandscommissie een second opinion aan Welstandscommissie voor Second Opinions van Stichting Welstandszorg Noord-Holland. De welstandscommissie neemt in dergelijke gevallen het advies van de Welstandscommissie voor Second Opinions over.

Artikel 8.4 Vervanging

Indien door incidentele verhindering (niet structureel voorkomende afwezigheid wegens andere verplichtingen en onvoorziene afwezigheid wegens overmacht) het quorum ontbreekt, zorgt Stichting Welstandszorg Noord-Holland voor gekwalificeerde vervangers.

Artikel 8.5 Onderzoek ter plaatse

De welstandscommissie stelt een onderzoek ter plaatse in, indien zij bij van oordeel is dat dit onderzoek redelijkerwijs voor de vervulling van haar taak nodig is.

Artikel 8.6 Vooroverleg

1. Vooroverleg leidt tot een preadvies over een voorgenomen plan. Vooroverleg vindt plaats voorafgaand aan een eventuele vergunningaanvraag.
2. Vooroverleg vindt plaats binnen de bestaande beleidscriteria. Als een plan niet binnen deze criteria past wordt dit in het preadvies aangegeven.
3. Vooroverleg kan pas starten nadat duidelijkheid bestaat over de planologische aanvaardbaarheid van het plan. Het gemeentebestuur kan een besluit over afwijking van het bestemmingsplan mede laten afhangen van het preadvies van de welstandscommissie.
4. Vooroverleg is niet openbaar, tenzij de planindieners en het bevoegd gezag geen bezwaar hebben tegen een openbaar vooroverleg.
5. De welstandscommissie draagt zorg voor consistente beoordelingen in de verschillende planfasen. Preadviezen worden opgenomen in het dossier. De welstandscommissie geeft aan in welke fase het plan werd beoordeeld en op basis van welke beleidscriteria de aanvraag voor een omgevingsvergunning uiteindelijk zal worden beoordeeld.
6. Als een plan tijdens de vooroverlegfase drie keer negatief wordt beoordeeld door de welstandscommissie en als er tijdens het proces geen noemenswaardige vooruitgang wordt geconstateerd, zal de welstandscommissie het bevoegd gezag adviseren het vooroverleg te beëindigen.
7. Beëindiging van het vooroverleg vindt niet plaats indien het plan niet tenminste eenmaal door de plenaire welstandscommissie is beoordeeld.
8. Indien het vooroverleg niet binnen een jaar na de laatste beoordeling door de welstandscommissie, wordt gevolgd door een vergunningaanvraag, wordt de behandeling gesloten. Deze termijn geldt niet indien de welstandscommissie en de indiener van het plan een andere termijn overeenkomen. Een afwijkende termijn wordt opgenomen in het advies.

Artikel 8.7 Planbegeleiding

1. Bij het aanstellen van een supervisor of een kwaliteitsteam of vergelijkbare planbegeleiders zal het college zorg dragen voor een heldere taakomschrijving en een goede afstemming tussen de planbegeleider en de welstandscommissie.
2. Het college geeft hierbij in ieder geval aan of de planbegeleider volledig zelfstandig opereert; dan wel in nauwe samenwerking met een lid van de commissie dat bevoegd is te adviseren namens de commissie; dan wel wordt benoemd als lid van de commissie met de bevoegdheid te adviseren namens de commissie.

Artikel 8.8 Ontwerpwedstrijden

1. Bij een ontwerpwedstrijd of een ontwikkelingscompetitie worden de inzendingen beoordeeld door een speciaal aangewezen jury of beoordelingscommissie. Dit is nooit de welstandscommissie als zodanig zijn. Een lid van de welstandscommissie kan wel op persoonlijke titel worden aangewezen als lid van een jury of beoordelingscommissie.

2. De inzendingen van een ontwerpwedstrijd of een ontwikkelingscompetitie kunnen voor een preadvies worden voorgelegd aan de welstandscommissie.

9. Oordeel van het bevoegd gezag

Artikel 9.1 Deugdelijkheid van het advies

1. Het bevoegd gezag vergewist zich er van dat het aan haar uitgebrachte advies naar inhoud en wijze van totstandkoming deugdelijk is.
2. Indien dit naar mening van het bevoegd gezag niet het geval is, vraagt zij de welstandscommissie gemotiveerd om een heroverweging.

Artikel 9.2 Afwijken op inhoudelijke grond

1. Het bevoegd gezag kan op inhoudelijke grond afwijken van het advies indien zij tot het oordeel komt dat de commissie de van toepassing zijnde beleidscriteria niet juist heeft geïnterpreteerd, of de commissie naar haar oordeel niet de juiste criteria heeft toegepast.
2. Indien het bevoegd gezag op inhoudelijke grond afwijkt van het welstandsadvies wordt dit in de beslissing op de vergunningaanvraag gemotiveerd. De commissie wordt hiervan op de hoogte gesteld.

Artikel 9.3 Afwijken van het welstandsadvies om andere redenen

1. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen ondanks strijdigheid met redelijke eisen van welstand, indien zij van oordeel is dat daarvoor andere redenen zijn, bijvoorbeeld van economische of maatschappelijke aard.
2. Deze afwijking wordt in de beslissing op de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen gemotiveerd. De welstandscommissie wordt hiervan op de hoogte gesteld.
3. Het bevoegd gezag zal uiterst terughoudend zijn met het gebruik van deze mogelijkheid omdat de ruimtelijke kwaliteit niet snel ondergeschikt wordt geacht aan economische of maatschappelijke belangen.

10. Ondersteuning

Artikel 10.1 Gemeentelijk plantoelichter

1. Het college wijst een ambtenaar aan als gemeentelijk plantoelichter.
2. De gemeentelijke plantoelichter ondersteunt de welstandscommissie op zodanig wijze dat deze optimaal kan functioneren bij de uitoefening van haar taken als onafhankelijk adviesorgaan van het gemeentebestuur.
3. De gemeentelijke plantoelichter is op geen enkele wijze, anders dan informatief, betrokken bij of verantwoordelijk voor de inhoud van de beraadslagingen en de advisering door de welstandscommissie.
4. De gemeentelijk plantoelichter legt wat betreft de organisatorische en budgettaire aspecten verantwoording af aan het college.
5. De gemeentelijke plantoelichter is aanwezig bij alle vergaderingen van de welstandscommissie en fungeert als dagelijks aanspreekpunt van de welstandscommissie.
6. De gemeentelijke plantoelichter onderhoudt de contacten met de betrokken ambtelijke diensten, neemt de adviesaanvragen voor bouwplannen in en bereidt de behandeling van de bouwplannen in de welstandscommissie voor. Hij of zij controleert of de plannen zijn voorzien van de en draagt zorg voor de benodigde informatie over de omgeving, de locatie en het plan, en overigens alle voor de beoordeling relevante informatie.
7. De gemeentelijke plantoelichter verzorgt in overleg met de voorzitter de agendering van de adviesaanvragen en draagt er zorg voor dat de welstandscommissie kan adviseren binnen de voorgeschreven termijn.

8. De gemeentelijk plantoelichter maakt de afspraken voor mondelinge toelichtingen, in overleg met de commissiecoördinator.
9. De gemeentelijke plantoelichter geeft indieners van plannen een mondelinge toelichting op het advies van de welstandscommissie.
10. De gemeentelijke plantoelichter levert desgevraagd gegevens aan voor het jaarverslag van de welstandscommissie en neemt deel aan het evaluatieoverleg tussen de portefeuillehouder en de welstandscommissie.

Artikel 10.2 Commissiecoördinator

1. Stichting Welstandszorg Noord-Holland wijst een commissiecoördinator aan.
2. De commissiecoördinator ondersteunt de welstandscommissie op zodanige wijze dat deze optimaal kan functioneren bij uitoefening van haar taken als onafhankelijk adviesorgaan van het gemeentebestuur.
3. De commissiecoördinator kan zowel een lid van de welstandscommissie zijn als een derde. In dat laatste geval is de commissiecoördinator op geen enkele wijze inhoudelijk betrokken bij of verantwoordelijk voor de inhoud van de beraadslagingen en de advisering door de welstandscommissie.
4. De commissiecoördinator legt wat betreft de organisatorische en budgettaire aspecten verantwoording af aan (de directeur van) de Stichting Welstandszorg Noord-Holland.
5. De commissiecoördinator stelt het vergaderrooster op en draagt zorg voor de organisatorische contacten met de gemeente via de gemeentelijk plantoelichter.
6. De commissiecoördinator is verantwoordelijk voor de organisatie van de vergaderingen en is aanwezig bij alle vergaderingen van de welstandscommissie.
7. De commissiecoördinator stelt in overleg met de commissieleden, de adviezen op en zorgt voor de administratieve verwerking daarvan.
8. De commissiecoördinator is medeverantwoordelijk voor de deugdelijkheid van de adviezen.
9. De commissiecoördinator zorgt bij incidentele afwezigheid van de voorzitter of één van de architectleden voor een gekwalificeerde vervanger.
10. De commissiecoördinator verzamelt de gegevens voor het jaarverslag van de welstandscommissie en neemt deel aan het evaluatieoverleg tussen het gemeentebestuur en de welstandscommissie.

Artikel 10.3 Adviseur

1. Indien de aard van een te beoordelen plan dan wel het beleid daartoe aanleiding geeft kan het college op ad hoc of permanente basis specifieke deskundigen als adviseur van de welstandscommissie aanstellen.
2. De adviseur is geen lid van de welstandscommissie maar wordt voorafgaand aan de beraadslaging in de gelegenheid gesteld zijn of haar visie op het plan te geven. De adviseur neemt geen deel aan de beraadslaging en heeft geen stem in de eindbeoordeling.

11. Financiële vergoeding

Artikel 11.1 Financiële vergoeding

1. De door Stichting Welstandszorg Noord-Holland voorgedragen commissieleden genieten een door Stichting Welstandszorg Noord-Holland te bepalen en te betalen vergoeding en een vergoeding van de reiskosten.
2. De overige leden genieten een door de gemeente te betalen presentiegeld overeenkomstig de gemeentelijke vergoedingsregeling voor commissieleden en een vergoeding van de reiskosten.



Schaal 1 : 25.000

Gemeente Haarlemmermeer
Postbus 250
2130 AG Hoofddorp

