

Gemeente Stadskanaal: Welstandsnota Stadskanaal 2015

Waarvoor dient de welstandsnota?

Het welstandsbeleid van Stadskanaal is opgesteld vanwege het belang van een aantrekkelijke bebouwde omgeving. De gevels van gebouwen en andere bouwwerken vormen samen met de openbare ruimte de dagelijkse leefomgeving van de mensen in Stadskanaal. De verschijningsvorm van een bouwwerk is geen zaak van de eigenaar alleen; elke voorbijganger wordt ermee geconfronteerd, of hij nu wil of niet. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt bovendien de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat. Het doel van het welstandstoezicht is om, in alle openheid, een bijdrage te leveren aan de belevingswaarde van de gemeente Stadskanaal. Uitgangspunt daarbij is dat met het opstellen van welstandsbeleid de gemeente een helder, controleerbaar en klantgericht welstandstoezicht levert. De gemeenteraad stelt met de welstandsnota vast waar de welstandsc commissie bij de beoordeling van bouwplannen op moet letten. Burgers, ondernemers en ontwerpers kunnen hierdoor al bij aanvang van het ontwerp rekening houden met deze criteria.

Hoe verhoudt deze nota zich tot ander beleid?

Welstandsbeleid vormt het laatste onderdeel van het ruimtelijk beleid. Het ligt in het verlengde van bestemmingsplannen en andere ruimtelijke beleidsstukken.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan regelt onder meer de functie en het ruimtebeslag van bouwwerken. Bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan geeft, kunnen niet door welstandscriteria (of een beeldkwaliteitplan) teniet worden gedaan. De gekozen architectonische oplossing mag echter geen afbreuk doen aan de ruimtelijke kenmerken van het betreffende gebied.

Nieuwe welstandscriteria

Voor nieuw te ontwikkelen gebieden of gebieden die ingrijpend worden veranderd, zijn of worden nieuwe welstandscriteria vastgesteld. Deze hebben hetzelfde doel als de welstandsnota en vormen ook een toetsingskader voor welstand.

Beschermde stads- en dorpsgezichten en monumenten

Smeerling is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. De gemeente Stadskanaal heeft 43 beschermde rijksmonumenten en 5 gemeentelijke monumenten (zie bijlage). Op grond van de bouwverordening is de adviserende taak van de gemeentelijke monumentencommissie ondergebracht bij de monumentencommissie van Libau.

Wanneer is welstandstoetsing noodzakelijk?

Vergunningvrij bouwen

De wetgever heeft de mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen aanzienlijk vergroot. Vergunningvrije bouwwerken worden niet getoetst aan de welstandscriteria. Na realisatie van het bouwwerk kan de gemeente wel ingrijpen, wanneer sprake is van een exces (zie paragraaf 2).

Vergunningplichtige bouwwerken

Is het plan niet vergunningvrij, dan is er sprake van een 'regulier' bouwplan en moet er een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk worden aangevraagd. Een vergunningplichtig bouwplan wordt vooraf op welstand getoetst.

De welstandsc commissie

Voor de toetsing van bouwplannen aan de Welstandsnota vragen wij advies aan de welstandsc commissie. De welstandsadviezen worden in onze gemeente verzorgd door Libau. De werkwijze, de samenstelling en taakomschrijving van de welstandsc commissie is vastgelegd in de Bouwverordening. De welstandsc commissie werkt in volle openbaarheid. Het advies van de welstandsc commissie is één van de aspecten

die een rol spelen bij de beslissing van burgemeester en wethouders om de bouwvergunning al dan niet te verlenen.

1. Welstandscriteria

Algemeen uitgangspunt voor de welstandstoetsing is, dat een bouwplan geen afbreuk mag doen aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving, waargenomen vanuit de openbare ruimte, dan wel het open landschap. Dit uitgangspunt is vertaald in welstandscriteria, die verdeeld zijn in vier onderdelen.

Positie op de kavel

Hoe wordt een gebouw op de kavel geplaatst? Het bestemmingsplan geeft samen met de Bouwverordening een rooilijn aan, waarin de voorgevel moet worden geplaatst. De welstandsnota geeft hierop aanvullende criteria voor de plaatsing van een gebouw. Met name gaat de welstandsnota in op de richting en de nokrichting van gebouwen.

Hoofdvorm

Dit onderdeel geeft criteria voor de hoofdvorm van gebouwen. Ook hier is het bestemmingsplan leidend voor de maximaal toegestane oppervlaktes, bouwhoogten, dakhellingen, etc. De welstandsnota geeft hierop aanvullende criteria. Denk bijvoorbeeld aan de relatie tussen hoofdgebouw en bijgebouwen.

Architectuur

Dit betreft criteria voor de vormgeving van gebouwen en de wijze waarop gebouwen zich oriënteren op de openbare ruimte.

Kleur en materiaalgebruik

Hier zijn criteria geformuleerd voor het kleur- en materiaalgebruik.

Leeswijzer

Per onderdeel worden steeds één of meer criteria geformuleerd. Daaronder staan de specificaties voor een bepaald gebied. Elk gebied heeft zijn eigen kleur, zie figuur 1.

In Bijlage 1 zijn de gebieden aangegeven op een overzichtskaart van de gemeente. Voor het bepalen van de exacte grenzen van de gebieden is een verwijzing opgenomen naar de betreffende bestemmingsplannen.

1.1. Positie op de kavel

De voorgevel van een hoofdgebouw moet op vergelijkbare afstand tot de openbare weg staan als de voorgevels van hoofdgebouwen op de belendende percelen.

Hoe groter de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrenzen, hoe verder het hoofdgebouw van de weg af kan worden geplaatst. Het plaatsen van de voorgevel achter een naburig hoofdgebouw is niet toegestaan.

Voor de positie en (nok-)richting van gebouwen is de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.

In Waterland dienen hoofdgebouwen een nokrichting te hebben haaks of evenwijdig aan de Onstwedderweg. Vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegestaan.

In de Parkrand (Nautilusweg) worden bedrijfsgebouwen geplaatst als losse elementen in het groen.

Voor Smeerling en het Kerkgebied is de historische bebouwing bepalend voor de positie en richting van gebouwen. Betekenisvolle open ruimtes tussen de gebouwen mogen niet worden aangetast.

Bijgebouwen in het Buitengebied zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Bijgebouwen moeten daarom op beduidend grotere afstand van de openbare weg worden geplaatst dan het hoofdgebouw.

Bij boerderijen moeten andere gebouwen, zoals opslagschuren en stallen, zoveel mogelijk vrijstaand van de boerderij worden geplaatst en in ieder geval achter de achtergevel. Daarbij dienen de gebouwen zo compact mogelijk op het erf te worden gesitueerd.

De nokrichting van de boerderij is bepalend voor de lengte- en nokrichting van andere gebouwen. Uitzonderingen hierop zijn alleen mogelijk, indien de bebouwing als geheel een richting heeft evenwijdig aan de dominerende ontginningsrichting.

Voor percelen binnen een verkavelingstructuur geldt dat gebouwen met hun lengte- en nokrichting evenwijdig aan de ontginningsrichting moeten worden geplaatst. Plaatsing dwars op de ontginningsrichting is niet toegestaan.

Als de ontginningsrichting evenwijdig is aan de aanliggende weg, moeten gebouwen juist wel met hun lengte- en nokrichting dwars op de ontginningsrichting (en dus dwars op de weg) worden geplaatst

Voor percelen in een lintbebouwing geldt dat gebouwen met hun lengte- en nokrichting haaks op de aanliggende weg moeten worden geplaatst.

Indien gebouwen in een lintbebouwing overwegend in de (schuine) ontginningsrichting zijn geplaatst, dan is deze richting bepalend.

In de Kanaalbebouwing is voor grotere gebouwen een andere richting en hoofdvorm mogelijk, indien de voorgevel verder van de straat af wordt geplaatst en het gebouw voldoende afstand heeft tot de zijdelingse perceelsgrenzen

1.2. Hoofdvorm: bouwmassa en massaopbouw

De hoofdvorm van gebouwen moeten zijn afgestemd op de belendende bebouwing.

Hoe groter de dichtheid van de bebouwing, des te meer samenhang in de bebouwing wordt geëist. Hoe meer ruimte om een gebouw en hoe onafhankelijker de positie van een gebouw ten opzichte van zijn omgeving, des te meer vrijheid in bouwmassa en massaopbouw mogelijk is.

In Waterland moet een enkelvoudige hoofdvorm worden toegepast. Een zijbeuk is alleen mogelijk, indien ondergeschikt aan de hoofdvorm.

Voor Barkelazathe wordt uitgegaan van een bovengemiddeld groot hoofdgebouw met de uitstraling van een landhuis. Hier is een meer complexe (samengestelde) bouwmassa toegestaan.

Voor Bedrijventerreinen is een hoofdvorm vereist met een zakelijk karakter.

In Smeerling en het Kerkgebied moet de hoofdvorm van gebouwen aansluiten op de historische structuur en de omliggende bebouwing. Alleen gebouwen met een duidelijke kapvorm zijn toegestaan, overeenkomstig de oorspronkelijke bebouwing.

In de Kanaalbebouwing moet een enkelvoudige hoofdvorm worden toegepast.

Bij boerderijen moeten de gebouwen als zelfstandige eenheden herkenbaar zijn. Een eventuele verbinding tussen boerderij en een ander gebouw moet een zo gering mogelijke omvang hebben.

Dakopbouwen, bijgebouwen, aan- en uitbouwen dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw.

Rond een dakkapel moet voldoende dakvlak aanwezig zijn. Indien dit niet mogelijk is, dient de dakkapel in de hoofdvorm te worden opgenomen.

Bij een dakkapel met een schuin dak moet er ook boven het dak van de dakkapel voldoende dakvlak van de woning overblijven.

1.3. Architectuur: vormgeving en bouwstijl

De architectuur van hoofdgebouwen moet leiden tot een samenhangend en evenwichtig straatbeeld.

Hoe groter de dichtheid van de bebouwing, des te meer samenhang wordt verlangd.

Voor Bedrijventerreinen geldt, dat hoofdgebouwen in schaal en representativiteit moeten aansluiten op de omgeving. Bedrijfswoningen en kantoren moeten een utilitaire uitstraling hebben, gerelateerd aan het hoofdgebouw.

In de Parkrand (Nautilusweg) wordt een hoge mate van representativiteit verwacht aan de zijde van de Nautilusweg. Het parkeren mag niet zichtbaar zijn vanaf de Nautilusweg.

In het Centrum van Stadskanaal is een grote mate van vrijheid in bouwstijl toegestaan, mits voldaan wordt aan de overige welstandscriteria en het ontwerp voldoende kwaliteit heeft.

In de Kanaalbebouwing is een grote mate van vrijheid in bouwstijl toegestaan, mits voldaan wordt aan de overige welstandscriteria en het ontwerp voldoende kwaliteit heeft.

Woonschepen aan de Oosterkade, gelegen tegenover de Watertoren en het Streekhistorisch Centrum, dienen uiterlijk het karakter te hebben van een historisch bedrijfsvaartuig, zoals een vrachtschip of een sleepboot.

In Smeerling en het Kerkgebied moeten gebouwen verwantschap vertonen met de architectonische verschijningsvorm van de omliggende, historische bebouwing.

Bij boerderijen moeten gebouwen, zoals opslagschuren en stallen, zodanig gelede gevels hebben dat ze in visueel opzicht aansluiten op de maat en schaal van de traditionele schuur. Bij gebouwen met een goothoogte groter dan 4,5 meter moet een horizontale geleding worden toegepast.

Voorgevel: Hoofdgebouwen moeten een duidelijke representatieve zijde hebben, die is gericht op de aanliggende weg.

Op de openbare ruimte gerichte gevels moeten voldoende gevelopeningen hebben, die tezamen met de rest van de gevel een samenhangend en evenwichtig gevelbeeld vormen.

Bij gebouwen op hoeklocaties moet het ontwerp inspelen op de specifieke situatie door toepassing van een rijkere detaillering en architectonische accenten, met name op de hoek van beide straatgevels. Ook de straatgevel die geen voorgevel is, moet een zekere representativiteit en/of openheid hebben.

Gebouwen die vrij in de (openbare) ruimte staan, dienen alzijdig te worden ontworpen: met eenheid in hoofdvorm en gevelaanzichten.

Blinde voorgevels zijn niet toegestaan, zeker niet op straatniveau. Het dichttimmeren, beplakken of anderszins dichtzetten van raam- en kozijnopeningen is niet toegestaan, voor zover deze zichtbaar zijn vanaf de openbare weg. Voor winkels kan ontheffing worden verleend voor etalageposters of – folies, mits passend in het gevel- en straatbeeld.

Rolluiken zijn toegestaan, wanneer deze overwegend transparant zijn uitgevoerd.

Luifels mogen het gevel- en straatbeeld niet verstoren. Vorm en detaillering moeten aansluiten bij het gebouw. De voorgevel moet hierbij als architectonische eenheid duidelijk herkenbaar blijven.

Reclames mogen geen afbreuk doen aan het gebouw waaraan of waarop zij worden aangebracht. Ook mogen reclames het straatbeeld niet verstoren.

Voor reclame op winkels geldt:

* Gevelreclame mag in totaal niet langer zijn dan 60% van de gevelbreedte en niet hoger dan 0,50 meter. Reclame in het gevelvlak moet worden uitgevoerd in afzonderlijke reclameletters en compacte bedrijfslogo's.

* Per winkel is maximaal één reclame haaks op elke gevel toegestaan met een oppervlakte van maximaal 0,8 m² en een dikte van maximaal 0,30 meter. De reclame moet boven eigen grond worden geplaatst en mag in zijn geheel niet meer dan 0,90 cm buiten de gevel steken.

* Reclame moet zich minimaal 2,50 meter boven straatpeil bevinden en mag niet hinderlijk zijn voor eventuele bovenwoningen.

Vrijstaande reclamezuilen of soortgelijke reclamevoorzieningen zijn uitsluitend op bedrijventerreinen toegestaan en mogen niet hoger zijn dan 3,00 meter en geen grotere doorsnede hebben dan 1,00 x 1,00 meter (bij een ronde vorm: een diameter van maximaal 1,10 meter). Per bouwperceel is maximaal één reclamezuil toegestaan.

Dakopbouwen, bijgebouwen, aan- en uitbouwen dienen afgestemd te zijn op de architectuur van het hoofdgebouw.

Aangebouwde bijgebouwen, dakopbouwen en nokverhogingen dienen dezelfde dakhelling te hebben als het hoofdgebouw (uitgezonderd dakkapellen).

Bij boerderijen mogen zijvleugels en aan- of uitbouwen de contouren en het silhouet van de oorspronkelijke boerderij niet verstoren. Grote ingrepen moeten zoveel mogelijk worden geconcentreerd.

Gebouwen met de uiterlijke kenmerken van een romneyloods of een zeecontainer zijn niet toegestaan.

1.4. Kleur- en materiaalgebruik

Met een goed afgewogen kleur- en materiaalgebruik moet een samenhangend gevelbeeld en een samenhangend straatbeeld ontstaan.

Gedekte tinten zijn het uitgangspunt. Behalve voor ondergeschikte bouwdelen zijn felle kleuren niet toegestaan.

In het Waterland moeten aardkleuren worden toegepast. Voor ondergeschikte bouwdelen zijn lichte en heldere kleuren mogelijk.

In de Kanaalbebouwing moeten roodachtige baksteen en keramische pannen worden toegepast.

In het Buitengebied en de Krommewijk moeten aardkleuren worden toegepast. Behalve voor ondergeschikte bouwdelen zijn lichte en heldere kleuren niet toegestaan. Roodachtige baksteen en keramische pannen hebben de voorkeur.

Voor Woonschepen geldt een ingetogen kleur- en materiaalgebruik.

Voor woonschepen aan de Oosterkade, gelegen tegenover de Watertoren en het Streekhistorisch Centrum, dient het kleur- en materiaalgebruik in overeenstemming te zijn met het karakter van een historisch bedrijfsvaartuig.

Bij restauraties en verbouwingen dient het materiaal- en kleurgebruik zoveel mogelijk aan te sluiten op het oorspronkelijke gebouw.

Bij aan- en uitbouwen is het mogelijk contrasterende materialen en kleuren te gebruiken, mits:

- * geen felle kleuren worden toegepast;
- * de aansluiting op het bestaande gebouw zo transparant mogelijk is;
- * bij boerderijen en historische gebouwen sprake is van een hoogwaardige architectonische kwaliteit.

2. Excessenregeling

Ook bouwwerken waarvoor geen bouwvergunning nodig is, moeten aan minimale welstandseisen voldoen. Volgens artikel 19 van de Woningwet kunnen Burgemeester en Wethouders repressief optreden door de eigenaar van een bouwwerk dat "in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand" aan te schrijven om die strijdigheid op te heffen. De criteria hiervoor moeten in de welstandsnota zijn opgenomen.

Een bouwwerk is in ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand, indien buitensporige strijdigheid bestaat met de in deze welstandsnota opgenomen criteria en het bouwwerk de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving sterk negatief beïnvloedt.

Het gaat in elk geval om de volgende situaties.

- A. Het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk van zijn omgeving door het dichttimmeren, beplakken of anderszins dichtzetten van raam- en kozijnopeningen of het toepassen van rolluiken bij winkels, wanneer deze voor minder dan 60% transparant zijn uitgevoerd.
 - Uitgezonderd zijn etalageposters of folies voor winkelruiten, mits hiervoor ontheffing is verleend of kan worden verleend.

- B. Ernstige mate van achterstallig onderhoud of verwaarlozing van een bouwwerk.
 - het bouwwerk geeft een sterk verwaarloosde indruk door een combinatie van factoren, zoals kapotte ruiten, dichtgetimmerde ramen, afgebladderd verf- of stucwerk, bekladding, begroeiing, ontbrekende geveldelen, goten of dakpannen;
 - een bouwwerk is aan de buitenzijde geheel of gedeeltelijk in ernstige mate beschadigd;
 - gedeeltelijke afbraak of instorting van een gebouw of bouwwerk.
- C. Het toepassen van lichte en felle kleuren in de Kanaalzone, Smeerling, het Kerkgebied van Onstwedde en het Buitengebied.
 - Uitgezonderd zijn ondergeschikte bouwdelen.
- D. Het toepassen van armoedig materiaalgebruik, waardoor de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving sterk negatief wordt beïnvloed.
- E. Gebouwen met de uiterlijke kenmerken van een romneyloods of een zeecontainer.
 - Uitgezonderd zijn gebouwen ten behoeve van bouwwerkzaamheden of infrastructurele werken voor een beperkte en objectief begrensde periode.
- F. Buitensporige reclames.

Bij het repressieve welstandstoezicht ligt een hoge prioriteit bij het tegengaan van ongewenste situaties in kwetsbare gebieden. Het gaat specifiek om de Kanaalzone, Smeerling, het Kerkgebied van Onstwedde en het Buitengebied.

3. Slotbepalingen

3.1 Ontheffing voor bouwplannen met een bovengemiddelde kwaliteit.

Het kan voorkomen dat de welstandscriteria ontoereikend of te beperkend zijn. Wanneer een bouwplan in strijd is met de welstandscriteria, maar een bovengemiddelde kwaliteit heeft, kunnen burgemeester en wethouders op basis van een advies van de welstandsc commissie afwijken van de criteria. De welstandsc commissie moet motiveren waarom kan worden afgeweken van de vastgestelde criteria. De commissie moet zich hierbij in elk geval een oordeel vormen over de volgende aspecten.

1. De relatie tussen bouwwerk en omgeving.
Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is.
2. Schaal en maatverhoudingen.
Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een samenhangend stelsel van maatverhoudingen heeft dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen. Er moet sprake zijn van evenwichtige verhoudingen van bouwmassa's en gevelopeningen. De onderlinge bouwonderdelen moeten op elkaar zijn afgestemd.
3. Evenwicht tussen helderheid en complexiteit.
Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat er structuur is aangebracht in het beeld, zonder dat de aantrekkingskracht door simpelheid verloren gaat.
4. Materiaal, textuur, kleur en licht.
Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat materiaal, textuur, kleur en licht het karakter van het bouwwerk zelf ondersteunen en de ruimtelijke samenhang met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan duidelijk maken.
5. De relatie tussen vorm, gebruik en constructie.
Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat de verschijningsvorm een relatie heeft met het gebruik ervan en de wijze waarop het gemaakt is, terwijl de vormgeving daarnaast ook zijn eigen samenhang en logica heeft.
6. De sociaal-culturele context.
Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat een architectuurstijl of een verwijzing naar een bepaalde architectuurstijl zorgvuldig wordt gekozen, binnen de maatschappelijke context van het gebied waarin het gebouw staat.

3.2 Afwijking van het advies

Burgemeester en wethouders volgen in hun oordeel in principe het advies van de welstandsc commissie. Uitzonderingen kunnen zijn:

- Afwijken op inhoudelijke grond. Burgemeester en wethouders kunnen op inhoudelijke grond afwijken van het advies van de welstandscommissie, indien zij hierover ernstige twijfels hebben en op basis van een second opinion tot een ander standpunt komen.
- Afwijken om andere redenen. Burgemeester en wethouders hebben volgens artikel 2.10, lid 1d Wabo de mogelijkheid om bij strijd van een bouwplan met de redelijke eisen van welstand toch de omgevingsvergunning te verlenen indien zij van oordeel zijn dat daarvoor andere zwaarwegende redenen gelden, bijvoorbeeld van economische en/of maatschappelijke aard.

3.3 Overgangsregeling

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