

## Welstandsnota gemeente Landerd

6 juli 2017

### Inleiding:

#### Waarom een welstandsbeleid?

De meeste bouwplannen (zowel voor nieuwbouw als voor aanpassingen aan bestaande gebouwen) moeten in Nederland aan vele voorwaarden voldoen. Voorwaarden aan de functies en de omvang van gebouwen worden geregeld in bestemmingsplannen; technische voorwaarden worden geregeld in het Bouwbesluit en de voorwaarden aan het uiterlijk worden geregeld via het welstandsbeleid. Dat welstandsbeleid wordt per gemeente vastgesteld. Het bestuur van de gemeente Landerd heeft gezocht naar een evenwicht tussen het behouden van de kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving van de inwoners en het vereenvoudigen en waar mogelijk versoepelen van de regels die aan het uiterlijk van bouwwerken worden gesteld. Hiermee wordt de regeldruk verminderd en wordt zoveel mogelijk ruimte geboden aan de eigen verantwoordelijkheid van onze inwoners en bedrijven om hun bouwplannen te realiseren.

#### Wat willen we met welstandsbeleid bereiken?

Het aanzicht van gebouwen en andere bouwwerken vormt de dagelijkse leefomgeving van de inwoners. Dat betekent dat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van de eigenaar alleen. Elke voorbijganger wordt ermee geconfronteerd. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving draagt bij aan de kwaliteit van de omgeving en één lelijk huis of gebouw kan die kwaliteit flink verpesten. Bovendien heeft een hoge kwaliteit een gunstige invloed op de waarde van het onroerend goed en het vestigingsklimaat.

Het doel van het welstandsbeleid van de gemeente Landerd is om de ruimtelijke kwaliteit te bewaken. Door welstandseisen te formuleren en de manier waarop ze worden bewaakt te omschrijven, wordt bovendien een voor burgers en bedrijven effectief en controleerbaar welstandsbeleid gerealiseerd. Een transparant en duidelijk welstandsbeleid biedt de burger op voorhand meer zekerheid over de haalbaarheid van zijn plannen.

### Leeswijzer:

**Hoofdstuk 1:** Hierin worden eerst de algemene welstandscriteria en welstandsniveaus uitgelegd. Daarna worden zaken behandeld zoals de excessenregeling – die betrekking heeft op bouwsels die in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand –, de vergunningsvrije bouw mogelijkheden en beeldkwaliteitsplannen. Het grootste gedeelte van de gemeente Landerd valt onder welstandsniveau 2. Dat betekent dat er behalve de algemene welstandscriteria geen speciale eisen worden gesteld aan bouwwerken.

**Hoofdstuk 2:** Hierin wordt eerst algemene informatie gegeven over welstandsniveau 2, waarna alle gedeeltes van de gemeente waar wél speciale eisen worden gesteld (hogere óf lagere) worden omschreven. Er wordt aangegeven om welke gebieden het gaat (dat wordt ook op kaarten aangegeven) en wat die speciale eisen per deelgebied inhouden.

**Hoofdstuk 3:** Hierin wordt uitgelegd hoe en door wie het welstandsbeleid wordt uitgevoerd. In de eerste plaats is dit hoofdstuk gericht aan initiatiefnemers en architecten. Zo wordt onder meer toegelicht hoe de welstandstoets plaatsvindt en wat de mogelijkheden zijn als een plan wordt afgekeurd. In de paragrafen 3.4, 3.5 en 3.6 wordt vervolgens achtergrondinformatie gegeven, zoals de algemene juridische aspecten van het welstandsbeleid en de juridische rol van de welstandscommissie. Deze drie paragrafen kunnen worden gezien als "verdiepingsinformatie" over de procedures en juridische kanten van het welstandsbeleid en zijn met name bedoeld voor de gemeenteraad, het college en de ambtenaren van de gemeente. Vanwege de gewenste openheid en transparantie van het beleid is deze informatie achter in deze nota opgenomen.

### Hoofdstuk 1: De welstandscriteria en welstandsniveaus:

#### 1.1 Inleiding.

##### **Artikel 12a lid 1 sub a Woningwet**

*"De gemeenteraad stelt een welstandsnota vast, inhoudende beleidsregels waarin in ieder geval de criteria zijn opgenomen die het bevoegd gezag toepast bij de beoordeling:*

*of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk waarop de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk betrekking heeft, zowel op zichzelf beschouwd, als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd zijn met redelijke eisen van welstand"*

Uit deze formulering blijkt dat het doel van de welstandstoets met name is om te bepalen of het te bouwen bouwwerk in zijn omgeving of in zijn toekomstige omgeving past, zodat een verzorgd en samenhangend straat- en omgevingsbeeld wordt bereikt.

De term "*redelijke eisen van welstand*" geeft aan dat welstandseisen geen onnodige beperkingen aan initiatiefnemers op mogen leggen. Wat redelijk is, wordt altijd gezien in relatie tot de directe omgeving. Want wat op de ene plek wél goedgekeurd wordt, kan op een andere plek juist storend zijn en dus afgekeurd worden. Ook kan het voorkomen dat een van zijn directe omgeving afwijkend bouwproject zo'n hoge kwaliteit heeft, dat het toch acceptabel is.

De beeldkwaliteit van vergunningsplichtige bouwplannen zal aan de in deze nota omschreven criteria worden getoetst. Als er voor een gebied een Beeldkwaliteitsplan is vastgesteld, dan wordt het bouwplan daar ook aan getoetst.

### **1.2 Planaspecten.**

Elk bouwwerk bestaat uit grote en kleine onderdelen. Deze kunnen worden onderverdeeld in de volgende drie groepen. Afhankelijk van het welstandsniveau van het gebied wordt op bepaalde groepen wel of niet en meer of minder streng getoetst.

#### **Hoofdaspecten:**

Dit zijn aspecten zoals de plaatsing/situering van het gebouw in zijn omgeving, de hoofdvorm en gevelopbouw van het gebouw en de materialen en kleuren van de hoofdvlakken (zowel gevel- als dakvlakken).

#### **Secondaire aspecten:**

Dit zijn zaken zoals de nadere gevelindeling en de vormgeving van de gevelelementen.

#### **Detailspecten:**

Dit zijn zaken zoals materialen, kleuren en de uitwerking van kleinere onderdelen.

### **1.3 Algemene welstandscriteria**

De gemeente Landerd hanteert landelijk opgestelde algemene welstandscriteria. Dit zijn algemeen geformuleerde welstandsnormen die gebaseerd zijn op universele kwaliteitsprincipes. Hieronder worden deze algemene criteria kort toegelicht.

#### **a. Relatie tussen bouwwerk en omgeving**

Het gebouw moet een positieve bijdrage leveren aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de maatschappelijke betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is. Meestal betekent dit dat het bouwwerk wordt afgestemd op zijn omgeving. Dit hoeft niet altijd te betekenen dat de vormgeving min of meer hetzelfde is als die van de omgeving. Een behoorlijk afwijkend vormgegeven gebouw kan toch goed in een omgeving passen. Dit kan vooral gelden als het gebouw ook een speciale functie heeft, zoals een school, een gemeentehuis of een theater.

#### **c. Betekenissen van vormen in relatie tot verschillende culturen en stijlen**

De vormgeving van een gebouw weerspiegelt meestal de periode waarin het is gebouwd – klassieke tijd, middeleeuwen, 19e-eeuwen, moderne tijd – en de cultuur waarin het is gebouwd: Romeins, westers, Chinees, etc. Aan nieuwe gebouwen valt bijna altijd wel af te zien dat ze nu, in het begin van de 21e eeuw, in Nederland zijn gebouwd. Soms wordt bewust gebruik gemaakt van vormen uit andere perioden en/of culturen. Dat moet dan wel op een logische manier gebeuren, om te vermijden dat een onbegrijpelijke vormgeving ontstaat. Historische "Romeinse" pilaren passen bijvoorbeeld niet bij een verder modern vormgegeven gebouw.

Bij een aanbouw aan of een verbouwing van een bestaand gebouw met een herkenbare oude vormgeving moet duidelijk zijn wat de nieuwe toevoeging is en wat oud is. Aanpassingen of aanvullingen aan monumenten worden ook door de Monumentencommissie beoordeeld.

#### **d. Evenwicht tussen eenvoud en complexiteit**

In de vormgeving van het gebouw moet een logische structuur aangebracht zijn. Dit wordt bereikt door bouwdelen, gevelopeningen en andere bouwkundige elementen op een logische en begrijpelijke manier te plaatsen. Dit hoeft niet tot simpelheid en saaiheid te leiden. Een gebouw met

veel verschillende functies mag er ook van buiten complex uit zien, maar moet toch wel enigszins te begrijpen zijn.

e. **Schaal- en maatverhoudingen**

Een gebouw bestaat uit veel planaspecten. Deze moeten ten opzichte van elkaar op een logische ontworpen zijn, zodat een evenwichtige verhouding ontstaat en de aspecten zelf een logische schaal- en maatverhouding hebben. Het klopt bijvoorbeeld niet als een nooddeur van een gebouw groter en opvallender is vormgegeven dan de hoofdentree, of als de dakrand van een verbindings-gangetje groter en uitbundiger is dan die van het hoofdgebouw.

f. **Materiaal, kleur en licht**

Deze aspecten moeten passen bij het karakter van van het bouwwerk en dienen de samenhang met de omgeving te ondersteunen. Als een gebouw bijvoorbeeld een afwijkende dakvorm heeft, maar de materialen en kleuren wel behoorlijk met de directe omgeving overeenkomen, dan zal het gebouw door die overeenkomsten toch beter in zijn omgeving passen dan alleen op grond van de dakvorm verwacht zou mogen worden.

#### **1.4 Welstandsniveaus en welstandstoetsing**

Op sommige plekken is het belangrijk om nieuwe bouwplannen aan strenge criteria te laten voldoen en om ze heel kritisch te beoordelen. Denk hierbij aan historische dorps- of stadskernen. Op andere plekken, zoals bijvoorbeeld een bedrijventerrein, kan juist relatief wat meer worden toegestaan. Daarom zijn drie welstandsniveaus ontwikkeld. Elke plek in de gemeente Landerd valt onder één van die niveaus. Dat wordt met een kaart en met omschrijvingen in deze nota aangegeven. In Landerd kennen wij de volgende drie niveaus:

##### Niveau 1: het "hoge"niveau

Hieronder vallen de gebieden die van hoge cultuurhistorische, architectonische, landschappelijke of stedenbouwkundige waarde zijn. Denk hierbij enerzijds aan de dorpskernen met monumenten en hun directe omgeving en anderzijds aan gebieden met monumentale bomen of houtwallen. Deze gebieden zijn van extra betekenis voor het totaalbeeld van de dorpskernen en het landschap en krijgen op deze manier extra bescherming.

Toetsing van bouwplannen in deze gebieden vindt daarom heel precies plaats. Dat betekent dat ten aanzien van de hoofdaspecten en de secundaire aspecten streng wordt beoordeeld of ze aan de algemene welstandscriteria voldoen. Ook detailaspecten zoals kleuren en materiaalgebruik van kleinere onderdelen worden getoetst.

##### Niveau 2: het "normale" niveau

Hieronder vallen alle gebieden die niet onder de niveau 1 (hoog) of niveau 3 (laag/welstandsvrij) vallen. Bij het toetsen van bouwplannen in gebieden met dit welstandsniveau worden de hoofdaspecten van het plan streng beoordeeld, maar worden secundaire aspecten "normaal" beoordeeld. De detailaspecten zullen meestal niet in de beoordeling meegenomen worden, behalve als sprake is van uitzonderlijk afwijkende waarden, zoals het gebruik van heel rare kleuren.

In gebieden met welstandsniveau 2 kom je ook gebouwen tegen met specifieke cultuurhistorische of architectonische waarden. Hoewel deze gebouwen zich in een gebied met welstandsniveau 2 bevinden worden aanpassingen aan deze gebouwen streng beoordeeld, zodat hun speciale waarden niet verloren gaan.

##### Niveau 3 het "lage, of redelijk welstandsvrije" niveau

Hieronder kunnen niet alleen gebieden vallen waarvan de uitstraling van de gebouwen en de buitenruimte minder belangrijk wordt geacht, maar ook gebieden die bewust (bijna) geheel "welstandsvrij" worden gemaakt. In deze gebieden wordt terughoudend getoetst.

##### Noot:

Bij het vaststellen van deze welstandsnota kent Landerd geen gebieden met Niveau 3. Echter, door dit niveau toch al wel in deze welstandsnota op te nemen wordt het mogelijk om dit niveau in nog op te stellen bestemmingsplannen van toepassing te verklaren. Hiermee kunnen (bijna) welstandsvrije gebieden worden gecreëerd. De excessenregeling (zie verderop) blijft in dat geval echter nog wel van kracht.

##### **Algemeen**

Om een té groot contrast met de bestaande omgeving te vermijden kan slechts in beperkte mate van de omgeving worden afgeweken. Dit in relatie tot het welstandsniveau dat ter plaatse van toepassing is. Het kan echter voorkomen dat een ontwerp een dusdanig hoge kwaliteit heeft, dat een bouwplan ondanks een grotere afwijking van de omgeving toch wordt goedgekeurd. In een dergelijk geval moet de positieve beoordeling door de welstandscommissie worden voorzien van een toelichting.

### Het kaartmateriaal

Op het kaartmateriaal zijn de gebieden met "welstandsniveau 2" niet aangegeven. Alleen de afwijkende gebieden met "welstandsniveau 1" zijn op de interactieve kaart op de website van de gemeente met rood aangegeven. Op dezelfde kaart worden ook de gebieden van alle geldende beeldkwaliteitsplannen aangegeven. Deze kaart wordt steeds aangepast aan elk relevant besluit van de gemeenteraad van Landerd en vormt daarom een dynamisch bestand. De kaart bij deze welstandsnota (bijlage 1) geeft de situatie aan ten tijde van de vaststelling van deze nota.

### 1.5 Wat is de excessenregeling?

In de eerdere hoofdstukken is uitgelegd dat een bouwplan vooraf wordt getoetst aan "redelijke eisen van welstand". Dat heet "preventieve toetsing". Elk plan moet na een afwijzing worden aangepast totdat het goedgekeurd is. Pas daarna vindt de feitelijke nieuwbouw of verbouwing plaats.

De excessenregeling is een heel andere vorm van toetsing, namelijk een "repressieve toets". Dat is een beoordeling achteraf van een (ver)bouw die al plaatsgevonden heeft. In artikel 12 van de Woningwet is voor bestaande bouwwerken en voor bouwwerken waarvoor op grond van artikel 2.1 lid 3 van de Wabo geen omgevingsvergunning is vereist, bepaald dat deze niet in ernstige mate in strijd mogen zijn met redelijke eisen van welstand.

De toevoeging 'in ernstige mate' maakt dat de hierboven opgesomde algemene welstandscriteria en beoordelingsaspecten niet voor de repressieve toets worden gebruikt. In plaats daarvan hanteren wij in Landerd bij het toepassen van de excessenregeling de volgende landelijke omschrijving:

Er is sprake van een exces, als een buitensporigheid in het uiterlijk van een gebouw ook voor niet-deskundigen evident is. Het gaat hierbij dus om zaken waaraan een groot deel van de mensen zich ergert.

Dit kan aan de orde zijn bij het onbruikbaar maken van bouwwerken, ernstig verval van bouwwerken, het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk, armoedig materiaalgebruik, toepassing van felle of contrasterende kleuren, te opdringerige reclames of een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is.

In een gebied waarvoor een hoog welstandsniveau is vastgesteld is eerder sprake van een exces dan in een gebied met een lager niveau.

### 1.6 Kleine vergunningsvrije bouwwerken, kleuraanpassingen enz.

Veel kleine bouwactiviteiten mogen vergunningsvrij worden verricht, terwijl zij toch een flinke impact kunnen hebben op de kwaliteit van het gebied. Denk bijvoorbeeld aan het plaatsen van dakkapellen, het beschilderen van gevels, het plaatsen van nieuwe ramen, het plaatsen van zonnecollectoren en het plaatsen van reclame-uitingen. Alles met name voor zover zichtbaar vanaf een openbare weg. Omdat deze bouwwerken vergunningvrij gebouwd kunnen worden gelden de normale "redelijke eisen van welstand" niet, maar wél de eisen die in paragraaf 1.5 bij de excessenregeling zijn omschreven.

#### Enkele algemene richtinggevende opmerkingen t.a.v. veel voorkomende kleine bouwwerken:

- Dakkapellen moeten op zo'n manier in een hellend dakvlak worden geplaatst, dat het dakvlak rondom de dakkapel doorloopt. De dakkapel mag dus niet tegen de bovenkant (nok) of zijkant van een dakvlak aan geplaatst worden. Een boven een geveldeel doorgetrokken smal geveldeel wordt in de regel niet als een dakkapel beschouwd. De vormgeving, de kleur en het materiaal van de dakkapel moeten bij de rest van het gebouw passen, al is afwijkend materiaalgebruik niet altijd uitgesloten. Als meerdere dakkapellen op grote dakvlakken worden geplaatst, zoals bijvoorbeeld op een rij eengezinswoningen, dan moet sprake zijn van samenhang tussen de dakkapellen.
- Voor het beschilderen van gevels geldt in het geval van vrijstaande gebouwen dat flink afwijkende kleuren eerder een welstandsexces vormen dan gedekte, gebruikelijke kleuren. Het beschilderen van geveldelen van een lange gevelwand, bijvoorbeeld in een rij eengezinswoningen, zal al snel als welstandsexces worden gezien, omdat daarmee de samenhang van het totale gevelvlak bijna altijd ernstig wordt aangetast.
- Voor het plaatsen van nieuwe ramen of het wijzigen van kozijnindelingen geldt ook dat deze niet in onacceptabele mate mogen leiden tot verstoring van de samenhang van het gehele gevelvlak.
- Het plaatsen van zonnecollectoren wordt uit oogpunt van energiebesparing over het algemeen aangemoedigd. Als zij echter op een uiterst merkwaardige en lelijke manier zijn geplaatst, kan sprake zijn van een welstandsexces.
- Reclame-uitingen: Een reclame-uiting kan zo geplaatst zijn dat sprake is van een welstandsexces. Let op: voor het plaatsen van een reclame-uiting is ook een aparte vergunning nodig. Die heeft niets met deze welstandsnota te maken.

Voor alle soorten kleine bouwwerken geldt dat als zij worden gebouwd in gebieden waarin welstandsniveau 1 geldt, zij strenger worden beoordeeld. In die gebieden worden afwijkingen van de bestaande omgeving eerder als welstandsexces gezien dan in gebieden waarin het normale welstandsniveau 2 geldt.

### **1.7 Beeldkwaliteitsplannen**

Behalve de algemene "redelijke eisen van welstand" die overal van toepassing zijn, worden soms aanvullende eisen gesteld, die alleen gelden voor exact aangegeven gebieden. Met een beeldkwaliteitsplan worden voor exact bepaalde gebieden – meestal het plangebied van een nieuw bestemmingsplan – specifieke eisen aan het uiterlijk van bouwwerken gesteld. Als een bouwproject zich in een gebied bevindt waarvoor een beeldkwaliteitsplan geldt, dan wordt het bouwplan bij de welstandstoetsing ook aan deze aanvullende eisen getoetst.

Vastgestelde beeldkwaliteitsplannen worden jaarlijks tegen het licht gehouden, om na te gaan of de specifieke toetsingskaders nog actueel zijn en of handhaving van het beeldkwaliteitsplan nog nodig is om het welstandsniveau in een gebied te waarborgen. Wanneer de bebouwing binnen het toepassingsgebied van een beeldkwaliteitsplan volledig is gerealiseerd, kan het college, op basis van een positief advies van de welstandscommissie, besluiten dat beeldkwaliteitsplan buiten werking te stellen en op het betreffende gebied het ter plaatse aangrenzende welstandsniveau van deze nota van toepassing te verklaren.

## **Hoofdstuk 2: Toelichting per gebied**

### **2.1 Welstandsniveau 2**

Voor het overgrote gedeelte van de gemeente Landerd geldt welstandsniveau 2; het "normale" welstandsniveau. Dit niveau is toegelicht in paragraaf 1.4.

Op veel plekken binnen deze gebieden zijn – met name in de buitengebieden – cultuurhistorisch en/of architectonisch waardevolle gebouwen aanwezig. Omdat het meestal om alleenstaande of kleine groepjes gebouwen gaat, zijn hiervoor geen aparte gebieden met welstandsniveau 1 aangewezen. De waardevolle kenmerken van deze gebouwen worden zo veel mogelijk beschermd door bij de welstandsbeoordeling de algemene welstandscriteria als beschreven in paragraaf 1.3 onder a en c in deze gevallen streng toe te passen.

Op de bedrijventerreinen in de gemeente Landerd geldt welstandsniveau 2. Er zijn diverse bedrijventerreinen met een lagere beeldkwaliteit. Echter, er komen op de bedrijventerreinen ook bedrijfspanden voor waar met zorg aan is ontworpen. Daarom worden op deze terreinen gewoon de algemene welstandscriteria toegepast. Als de directe omgeving van het te bouwen of verbouwen pand daar aanleiding toe geeft, kan de beoordeling echter soepel worden uitgevoerd.

### **2.2 Straten of gebieden met Welstandsniveau 1**

De gemeente Landerd bevat rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en veel gebouwen en straten met cultuurhistorische waarde. Op diverse plekken is sprake van beeldbepalende en daarom beschermde bomen en houtwallen. Om de gebieden nabij deze waardevolle delen te beschermen, zijn die straten en/of gebieden als "welstandsniveau 1" aangemerkt. Op de kaart zijn deze gebieden met de kleur rood aangeduid.

De rijks- en gemeentelijke monumenten en de beschermde bomen/houtwallen zijn in aparte beleidsstukken omschreven en worden ter informatie ook opgesomd bij de omschrijvingen van de verschillende "welstandsniveau 1" gebieden. De verschillende beeldkwaliteitsplannen zijn niet apart in deze welstandsnota beschreven, omdat er altijd nog nieuwe kunnen worden vastgesteld.

### **Algemene kenmerken/criteria voor deze gebieden**

Deze gebieden vormen de historische structuur van de verschillende dorpskernen en van het buitengebied. Zij bevatten de meeste monumenten en beeldbepalende gebouwen en ook de meest karakteristieke oude bomenrijen.

In bijna al deze gebieden is ook sprake van bebouwing zonder specifieke cultuurhistorische waarde, of van bebouwing die zelfs als beeldverstorend kan worden aangemerkt. Met de gebiedsclassificatie "welstandsniveau 1" wordt bereikt dat nieuwbouw- of verbouwplannen streng worden beoordeeld, waardoor gewaarborgd is dat deze plannen een positieve bijdrage leveren aan de kwaliteit van de gehele straat. Soms kan ook een verbetering worden bereikt door een aanwezig verstorend gebouw aan te passen, of door dit gebouw te vervangen door een meer passend gebouw. Bij de strenge toetsing wordt ook meegewogen dat de verbouwmogelijkheden van niet-beeldbepalende panden niet onnodig worden beperkt.

Vanwege de vele soorten bebouwing is het niet mogelijk om voor deze gebieden exacte aanvullende welstandscriteria op te stellen. Enkele aandachtspunten zijn:

- De vormgeving van de nieuwe bebouwing dient op extra zorgvuldige wijze te worden ingepast in het bestaande straatbeeld.
- Eigentijdse bebouwing is wel mogelijk, maar door ook overeenkomsten met de bestaande omliggende bebouwing aan te brengen dienen te grote verschillen met de omgeving te worden voorkomen. Dit geldt vooral voor de hoofdaspecten van een plan, maar geldt daarnaast ook voor de secundaire aspecten.
- Reclame-uitingen worden in deze gebieden extra streng beoordeeld.
- Grote gebouwen met grote doorgaande gevels en/of platte daken zullen normaliter niet in de bestaande omgeving kunnen worden ingepast. Door massa- en gevelopdeling moeten grotere gebouwen in de omgeving passen.
- Als gebouwen een speciale (openbare) functie vervullen kan een wat meer afwijkend uiterlijk (vormtaal) passend zijn, zodat deze speciale functie daarmee juist herkenbaarder wordt.

In de volgende paragrafen volgt een overzicht en omschrijving van alle welstandsniveau 1-gebieden in de gemeente Landerd. Per gebied worden indien van toepassing ook specifieke beoordelingsaspecten opgenomen, die bij de extra strenge welstandsbeoordelingen worden meegewogen.

### **2.3 Kern Zeeland plus delen van het buitengebied**

#### **Kerkstraat, Udenseweg en deel Voederheil**

De Kerkstraat vormt de historische as van het dorp Zeeland. Langs de straat staan zowel een aantal rijksmonumenten (*voormalige pastorie nummer 51-53, de H. Jacobus de Meerdere-kerk op nummer 51, het voormalige schoolgebouw "Bondsgebouw" op nummer 55, de voormalige boerderij op nummer 108 en de Coppensmolen op nummer 122*), als een aantal gemeentelijke monumenten (*woonhuis op nummer 11, gemeentehuis (gedeeltelijk) op nummer 39, woonhuis op nummer 42, woonhuis op nummer 44, Café d'n Brouwer op nummer 62-64, pakhuis/woonhuis op nummer 72 en woonhuis op nummer 72a, voormalige boerderij op nummer 78, en woonhuis op nummer 94*), als diverse beeldbepalende gebouwen.



Daarnaast is op diverse tussengelegen locaties sprake van meer recente bebouwing zonder hoge cultuurhistorische of architectonische waarde. In enkele gevallen is zelfs sprake van storende, afwijkende bebouwing. Dat in het verleden helaas zelfs in deze gebieden storende bebouwing is gerealiseerd is betreurenswaardig, maar een gegeven. Via welstandsbeleid kan niet worden gevorderd dat bestaande gebouwen worden aangepast. Met het welstandsbeleid kan wel worden bereikt dat een eventuele aanpassing aan of vervanging van zo'n storend gebouw wel aan welstandsniveau 1 moet voldoen en dat elke aanpassing of vervanging dus flink zal bijdragen aan de kwaliteit van dit waardevolle gebied. Dit waardevolle gebied wordt gevormd door de gehele doorgaande lijn Udenseweg – Kerkstraat en het eerste deel van Voederheil (tot en met nummer 6), inclusief de aan de Kerkstraat aanliggende pleintjes bij de Garf, het gemeentehuis en de kerk.

#### **Molenstraat inclusief een klein stukje Schoolstraat:**

De rijen traditionele arbeiderswoningen en de rijen bomen vormen samen met molen De Dageraad uit 1874 (rijksmonument) een sterk beeldbepalend cultuurhistorisch geheel. Kenmerkend voor de bestaande

arbeiderswoningen is de aanwezigheid van twee gelijke dakkapellen aan de voorzijde van elke tweekap-per. Toepassing van andere dakkapellen aan de voorzijde is dan ook niet toegestaan.

Bij eventuele nieuwbouw moeten de karakteristieken van de bestaande arbeiderswoningen het uitgangspunt zijn. Afwijkingen worden steng beoordeeld, met als uitgangspunt dat zij de sterke harmonie van de huidige bebouwing niet mogen verstoren. Dit geldt zowel voor de hoofdaspecten als voor de secundaire aspecten. Ook detailaspecten zoals kleuren en materialisatie van gebouwonderdelen worden in de beoordeling meegenomen.

Welstandsniveau 1 is toegekend om de beeldbepalende kwaliteit van de openbare ruimte te bewaken, door aan de omliggende bebouwing (dus: de straatzijden) te refereren. Deze overweging geldt niet voor de achterzijde van deze woningen. De achterzijde valt daarom onder het normale welstandsniveau 2.

#### **Buurtschap Nabbegat:**

Kenmerkend voor buurtschap Nabbegat is dat de bebouwing vrijwel uitsluitend bestaat uit traditionele bebouwing, voornamelijk langgevelboerderijen. Ook dragen enkele markante bomenrijen bij aan de totale cultuurhistorisch waardevolle uitstraling.

Nieuwbouw en aanpassingen aan bestaande bebouwing moeten dan ook uiterst terughoudend worden vormgegeven, waarbij afwijkingen van de buurtschap-karakteristiek (zowel qua hoogte, massavorm en kapvorm als voor de verdere uitwerking zoals gevelindeling, materiaal gebruik en kleurgebruik) volledig vermeden moeten worden.



#### **Buurtschap Zevenhuis:**

Ook in buurtschap Zevenhuis is een groot gedeelte van de bebouwing traditioneel, maar in Zevenhuis wordt deze afgewisseld met meer recente bebouwing, zowel uit de tweede helft van de vorige eeuw als nog recenter. Deze laatste bebouwing is overwegend in overeenstemming met de karakteristiek van het buurtschap gebouwd, maar de afwijkingen van de karakteristiek zijn wel iets groter dan in buurtschap Nabbegat.

Nieuwbouw en aanpassingen aan de bestaande bebouwing moeten terughoudend vormgegeven worden, waarbij afwijkingen van de buurtschap-karakteristiek op hoofdaspecten zoals hoogte, massavorm en kapvorm niet mogelijk zijn. Platte daken zijn bijvoorbeeld niet toegestaan. Bij de verdere uitwerking van het plan zoals de gevelindeling, de materialisatie en het kleurgebruik zijn afwijkingen wel in beperkte mate mogelijk. Bijvoorbeeld om moderne interpretaties van de traditionele bebouwing mogelijk te maken.



## **2.4 Kern Reek:**

**De oude stratenstructuur, bestaande uit de Monseigneur Borretstraat (grotendeels), de Noordhoek, de Heijtmorgen (het deel binnen de bebouwde kom), de Monseigneur Suijsstraat, de Schaijkestraat en een klein deel van de Helstraat:**

Het centrum van Reek wordt gekarakteriseerd door een groot aantal vlak bij elkaar staande rijksmonumenten (*Dwarshuis Mr. Borretstraat 12-14, Mr. Borretstraat 9, Orgelhuis op Mr. Borretstraat 7, Mr. Borretstraat 5, kerk met aangebouwde pastorie en tegenovergelegen kerkhof aan de Mr. Borretstraat 1-3, Boerenbondgebouw tegenover het kerkhof op de Noordhoek 13, Klooster (verscholen terugliggend langs de Heijtmorgen op nummer 7-9 en herenhuis op Heijtmorgen 19)*) een enkel gemeentelijk monument (*woonhuis op Mr. Borretstraat 13*) en een aantal beeldbepalende gebouwen (*waaronder Mr. Borretstraat 23-29, Heijtmorgen 2-12, Heijtmorgen 3-5 en 15-17, Rozenlaan 9 en 11*).



Kenmerkend verschil tussen het als welstandsniveau 1 aangewezen gebied en de overige straten van Reek is dat er buiten dit gebied nagenoeg geen sprake is van historische bebouwing.

De meeste bomenrijen langs de doorgaande straten worden in de Bomenverordening als "boomstructuur" genoemd, waarbij de bomenrijen aan weerszijden van het binnen de bebouwde kom gelegen gedeelte van de Heijtmorgen nog een extra beeldbepalende waarde hebben.

Nieuwbouw en aanpassingen aan de bestaande bebouwing dienen in dit gebied terughoudend te worden vormgegeven, waarbij afwijkingen van de dorpskarakteristiek op hoofdaspecten zoals hoogten, massavorm en kapvorm niet mogelijk zijn – platte daken zijn bijvoorbeeld niet toegestaan – maar voor de verdere uitwerking zoals de gevelindeling, de materialisatie en het kleurgebruik in beperkte mate mogelijk zijn. Bijvoorbeeld om moderne interpretaties van de traditionele bebouwing mogelijk te maken.

## **2.5 Kern Schaijk plus deel van het buitengebied:**

**Centrum, bestaande uit de Schutsboomstraat, Runstraat, Bossestraat, Pastoor van Winkelstraat en een deel van de Zandstraat:**

Deze straten vormen de oorspronkelijke historische structuur van Schaijk en bevatten één rijksmonument (*Pastoor van Winkelstraat 1, voormalige pastorie*), een aantal gemeentelijke monumenten (*Pastoor van Winkelstraat 3 (kerk met kerkhof en toegangspoort, het kerkorgel in de kerk is een rijksmonument), voormalig herenhuis/brouwerij op Runstraat 5, voormalig raadhuis aan de Pastoor van Winkelstraat 5, woonhuis op Pastoor van Winkelstraat 37 en een voormalige boerderij op Runstraat 59/59a*) en diverse beeldbepalende gebouwen. Anderzijds is er op diverse tussengelegen locaties ook sprake van meer recente bebouwing waar geen sprake is van een hoge cultuurhistorische of architectonische waarde en in enkele gevallen zelfs van storende afwijkende bebouwing.





Kenmerkend verschil tussen het als welstandsniveau 1 aangewezen gebied en de overige straten van Schaijk is dat er buiten dit gebied nagenoeg geen sprake is van historische bebouwing.

**Deel van het buitengebied, bestaande uit Pastoor van Winkelstraat (gedeeltelijk):**

Deze straat vormt de oorspronkelijke historische verbindingsweg tussen Schaijk en Reek. Aan de straat staan zowel diverse historische langgevelboerderijen als recentere woonhuizen.

Nieuwbouw en aanpassingen dienen dan ook terughoudend te worden vormgegeven, waarbij afwijkingen van de straatkarakteristiek op hoofdaspecten zoals hoogte, massavorm en kapvorm niet mogelijk zijn – platte daken zijn bijvoorbeeld niet toegestaan – maar wel in beperkte mate mogelijk zijn bij de verdere uitwerking zoals bij gevelindeling, materialisatie en het kleurgebruik. Bijvoorbeeld om moderne uitvoering van de traditionele bebouwing mogelijk te maken.

**Hoofdstuk 3: Procedures en juridisch kader**

**3.1 Wanneer vindt de welstandstoetsing plaats?**

Elke vergunningplichtige bouw of verbouwing moet zowel voldoen aan het bestemmingsplan, als aan de van toepassing zijnde "redelijke eisen van welstand". Als niet aan beiden wordt voldaan, kan geen omgevingsvergunning worden verleend. In de meeste situaties gaat de toets aan het bestemmingsplan vooraf aan de welstandstoetsing. Normaal gesproken worden dus alleen plannen die aan het bestemmingsplan voldoen geagendeerd voor de welstandstoetsing. Er zijn echter situaties denkbaar waarbij van die normale volgorde wordt afgeweken.

**Mogelijkheden welstandsbehandeling voorafgaand aan de bouw ("preventieve toets")**

- a. **Het door vooroverleg toetsen van een vergunningsplichtig bouwplan**  
Een bouwplan dat nog niet voldoende is uitgewerkt om als aanvraag omgevingsvergunning in te dienen, maar al wel voldoende is ontworpen om het voorlopig op redelijke eisen van welstand te beoordelen. De gemeente biedt hiermee initiatiefnemers de mogelijkheid om het plan al vast in een vroeg stadium te laten toetsen, voordat het volledig wordt uitgewerkt.
- b. **Het toetsen van een niet-vergunningsplichtig bouwplan**  
Ook een niet-vergunningsplichtig bouwplan kan door een initiatiefnemer vrijblijvend ter beoordeling worden ingediend. Dit gebeurt slechts sporadisch, maar een positieve beoordeling geeft de initiatiefnemer wel de zekerheid dat de bouwactiviteit later niet meer als welstandsexces wordt aangemerkt.
- c. **Het toetsen van een bestemmingsplantechnisch niet-mogelijk bouwplan**  
Een initiatiefnemer kan een bouwinitiatief hebben dat op grond van het bestemmingsplan niet toegestaan is. Met andere woorden: er is een aanpassing van het bestemmingsplan nodig om het bouwplan mogelijk te maken. In zo'n geval is altijd speciaal overleg met de gemeente nodig, bijvoorbeeld over de stedenbouwkundige consequenties. Als de gemeente besluit om medewerking te verlenen aan het bouwinitiatief óf overweegt dat te gaan doen, kan ook alvast een welstands-technische toetsing van dat bouwinitiatief plaatsvinden. Tenminste, als het bouwplan daarvoor al voldoende uitgewerkt is. Daarna kan het positief beoordeelde plan bijvoorbeeld worden opgenomen in een specifiek beeldkwaliteitsplan bij het op te stellen nieuwe bestemmingsplan. Dit geeft de initiatiefnemer meer zekerheid dat zijn plan in vormgevende zin mogelijk is én geeft de omgeving meer zekerheid over wat er gebouwd wordt.
- d. **Het toetsen van een bouwplan in het kader van een formele aanvraag omgevingsvergunning**  
Dit is de feitelijke formele toetsing. Als het plan al eerder in vooroverleg (situatie a) is goedgekeurd, zal de bouwmeester controleren of het plan bij de verdere uitwerking niet onacceptabel is gewijzigd.

**Mogelijkheden welstandsbehandeling achteraf ("repressieve toets")**

- e. **Het toetsen van een zonder vergunning gerealiseerd vergunningsplichtig bouwwerk, of een bouwwerk dat gerealiseerd is in afwijking van een verleende omgevingsvergunning**  
Als bij handhaving blijkt dat een vergunningsplichtig bouwwerk is gerealiseerd zonder of in afwijking van een verleende vergunning, dan kan de initiatiefnemer in de gelegenheid worden gesteld om voor het gerealiseerde project alsnog een omgevingsvergunning aan te vragen. Bij deze toetsing worden de normale welstandscriteria gehanteerd.
- f. **Toetsing van een mogelijk welstandsexces**  
Constaert de gemeente of een inwoner een bouwproject dat al gerealiseerd is en is er een vermoeden dat dit bouwwerk een welstandsexces vormt? Dan wordt dit bouwproject alsnog welstandstechnisch beoordeeld. Daarbij wordt het project beoordeeld op basis van de afwijkende toetsingscriteria voor welstandsexcessen. Vervolgsancties tegen het project hangen niet uitsluitend af van de vraag of het project wel of niet als welstandsexces wordt beoordeeld, maar ook van de vraag of bijvoorbeeld sprake is van strijdigheid met het bestemmingsplan.

### **3.2 Hoe gaat de welstandstoetsing?**

De welstandstoetsing vindt in de gemeente Landerd plaats door een "welstandscommissie". De welstandscommissie bestaat uit twee leden en is een door de gemeenteraad benoemde onafhankelijke commissie die aan het college van burgemeester en wethouders advies uitbrengt ten aanzien van de vraag of het uiterlijk of de plaatsing van een bouwwerk, waarvoor een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van dat bouwwerk is ingediend, in strijd is met redelijke eisen van welstand (artikel 1 Woningwet). Zie voor meer juridische informatie over de welstandscommissie ook paragraaf 3.5.

De welstandstoetsing vindt tweewekelijks afwisselend in Zeeland en Uden plaats. Opdrachtgevers en/of hun architecten kunnen vooraf vragen of zij bij de behandeling van hun bouwplan aanwezig mogen zijn om hun plan toe te lichten en/of om de beoordeling van de bouwmeester beter te kunnen begrijpen. Andersom kan ook voorkomen: Soms kan de welstandscommissie besluiten om een ingediend plan niet zonder de aanwezigheid van de opdrachtgever en/of de architect te beoordelen. De commissie houdt het plan dan aan en vraagt de opdrachtgever en/of architect vervolgens om bij de volgende vergadering van de welstandscommissie aanwezig te zijn.

De welstandstoets is een verplicht onderdeel van de beoordeling van een aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. De aanvrager is voor de doorgang van zijn project dus afhankelijk van het oordeel van de welstandscommissie. In de praktijk vormt de welstandstoets echter zelden een belemmering. Het is zelfs regelmatig voorgekomen dat opdrachtgevers en/of architecten hebben aangegeven achteraf blij te zijn met de afkeuring van hun eerste plan, omdat ze van mening waren dat hun plan er uiteindelijk door is verbeterd.

### **3.3 Mogelijke uitkomsten van een welstandstoetsing:**

De welstandscommissie kan de volgende oordelen geven:

#### **Akkoord**

Een advies "akkoord" hoeft in de regel niet van een motivatie te worden voorzien. Een uitzondering daarop wordt gevormd door de situatie waarin een ontwerp een dusdanig hoge kwaliteit heeft dat een normaal niet acceptabele afwijking ten opzichte van de omgeving toch wordt goedgekeurd. In zo'n geval zal de positieve beoordeling door de welstandscommissie worden voorzien van een nadere motivatie.

De welstandscommissie kan bij een bouwplan dat akkoord bevonden is, toch suggesties voor verbeteringen aangeven. Deze suggesties hoeven dan echter niet verplicht opgevolgd te worden.

#### **Akkoord mits:**

Een plan kan grotendeels akkoord worden bevonden, maar op één of enkele aspecten niet. De door de welstandscommissie gewenste planaanpassingen kunnen exact worden omschreven. De indiener is niet verplicht om de aanwijzingen op te volgen. Hij kan het plan ook op een andere manier aanpassen. Dat anders aangepaste plan wordt vervolgens opnieuw beoordeeld.

#### **Aangehouden:**

De welstandscommissie kan van mening zijn dat de ingediende informatie onvoldoende is voor een goede welstandsbeoordeling. Hij zal het plan dan aanhouden en aangeven welke aanvullende informatie voor een beoordeling nodig is. De gemeente stelt de indiener daarvan op de hoogte.

#### **Gespreksnotitie:**

Initiatiefnemers kunnen verzoeken om bij de planbehandeling aanwezig te zijn, al dan niet samen met de ontwerper. Dit gebeurt in de praktijk regelmatig tijdens het vooroverleg. Indien het plan daarbij niet akkoord is, worden meestal de probleempunten en zoveel als kan de mogelijke oplossingen besproken.

In die gevallen wordt een gespreksnotitie opgesteld. Dit komt feitelijk overeen met het planoordeel "niet akkoord", maar doet meer recht aan het gevoerde overleg.

#### **Niet akkoord:**

De beoordeling "niet akkoord" dient altijd door de welstandscommissie gemotiveerd te worden. Zo concreet mogelijk. De commissie verwijst daarbij zo veel mogelijk naar de relevante bepalingen uit de welstandsnota of beeldkwaliteitsplannen die tot het negatieve oordeel hebben geleid.

De welstandscommissie komt op basis van zijn deskundigheid tot een onafhankelijk oordeel. Zijn oordeel wordt niet beïnvloed door anderen. De initiatiefnemer wordt door de gemeente schriftelijk van het advies van de welstandscommissie op de hoogte gesteld.

### **3.4 Juridisch kader van de Welstandsnota, beeldkwaliteitsplannen en excessenregeling**

#### **Artikel 12a lid 1 sub a en b Woningwet**

*De gemeenteraad stelt een welstandsnota vast, inhoudende beleidsregels waarin in ieder geval de criteria zijn opgenomen die het bevoegd gezag toepast bij de beoordeling:*

- *a. of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk waarop de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk betrekking heeft, zowel op zichzelf beschouwd, als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd zijn met redelijke eisen van welstand;*
- *b. of het uiterlijk van een bestaand bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand.*

#### **De Welstandsnota**

Met deze Welstandsnota wordt invulling gegeven aan de verplichting die in artikel 12a van de Woningwet opgenomen is. Deze nota is door de gemeenteraad vastgesteld. De in deze nota opgenomen criteria zijn geen algemeen verbindende voorschriften, maar beleidsregels zoals die bedoeld zijn in Hoofdstuk 4, titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht. Dit betekent dat afwijkingen mogelijk zijn, maar alleen indien deugdelijk gemotiveerd.

De Welstandsnota bevat grotendeels criteria voor preventieve toetsing vooraf, maar geeft ook criteria voor repressief toezicht: de excessenregeling voor al gerealiseerde bouwwerken. Het preventieve toezicht kan alleen functioneren ten opzichte van vergunningsplichtige bouwwerken. Sommige vergunningsvrije bouwactiviteiten hebben echter een dusdanige impact op de kwaliteit van de openbare ruimte, dat een toetsing vooraf toch wenselijk is.

#### **Beeldkwaliteitsplannen**

Aanvullend op deze welstandsnota kan de gemeenteraad ook beeldkwaliteitsplannen vaststellen. Dat zal normaliter gebeuren parallel aan de vaststelling van een bestemmingsplan. Net als de Welstandsnota zijn beeldkwaliteitsplannen door de gemeenteraad vastgestelde beleidsregels en net als de Welstandsnota dienen zij dus eenvoudig voor de burgers beschikbaar en raadpleegbaar te zijn.

Ten opzichte van de Welstandsnota kunnen beeldkwaliteitsplannen aanvullende gebiedsgerichte criteria bevatten, maar zij kunnen ook vrijstelling van criteria uit de Welstandsnota bevatten. Bij een welstandstoets (zowel preventief als repressief) gaan de specifieke locatiegebonden bepalingen in de beeldkwaliteitsplannen dus boven de algemene bepalingen in de Welstandsnota.

#### **De excessenregeling:**

Omdat deze Welstandsnota voor de totale gemeente Landerd van toepassing is verklaard, geldt het repressieve toezicht voor alle gerealiseerde bouwwerken, dus ook voor de niet vergunningsplichtige bouwwerken en gebouwen. Deze zogenaamde "excessenregeling" is gebaseerd op de volgende onderdelen van de Woningwet:

#### **Artikel 12 lid 1 Woningwet:**

*Het uiterlijk van:*

- *a. een bestaand bouwwerk, met uitzondering van een bouwwerk, niet zijnde een seizoensgebonden bouwwerk, waarvoor in de omgevingsvergunning voor het bouwen van dat bouwwerk is bepaald dat dit slechts voor een bepaalde periode in stand mag worden gehouden;*
- *b. een te bouwen bouwwerk voor het bouwen waarvan op grond van artikel 2.1, derde lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geen omgevingsvergunning is vereist, mag niet in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onderdeel b.*

**Artikel 12c**

Burgemeester en wethouders leggen de gemeenteraad eenmaal per jaar een verslag voor waarin zij ten minste uiteenzetten:

- a. op welke wijze zij zijn omgegaan met de adviezen van de welstandscommissie, dan wel de stadsbouwmeester;
- b. in welke gevallen waarin niet is of wordt voldaan aan artikel 12, eerste lid, zij zijn overgegaan tot oplegging van een last onder bestuursdwang of oplegging van een last onder dwangsom.

**3.5 De rol en positie van de welstandscommissie:****Art. 8 Woningwet:**

De bouwverordening bevat tevens voorschriften omtrent de samenstelling, inrichting en werkwijze van de welstandscommissie. Zij kan bepalen dat er in plaats van een welstandscommissie een stadsbouwmeester wordt aangesteld, in welk geval de bouwverordening voorschriften bevat over de rol en de functie van de stadsbouwmeester.

Per 1 juni 2017 is de uitvoering van het Welstandsbeleid in samenwerking met de gemeente Uden opgedragen aan een gezamenlijke welstandscommissie. De rol en werkwijze van de welstandscommissie is in de Woningwet exact omschreven. Zo legt de commissie op grond van artikel 12b lid 3 Woningwet jaarlijks door middel van een verslag of presentatie verantwoording aan de gemeenteraad af over de manier waarop het welstandsbeleid is uitgevoerd.

**3.6 Beroepsprocedure:**

De uitvoering van het welstandsbeleid vindt plaats door de welstandscommissie, onder verantwoordelijkheid van burgemeester en wethouders. B&W volgen in het algemeen de adviezen van de welstandscommissie, maar kunnen daar in voorkomende gevallen van afwijken. Hiervoor zijn de volgende mogelijkheden:

- a. **Op inhoudelijke gronden**  
Dat kan alleen gebeuren nadat B&W een second opinion bij een andere adviseur op het gebied van welstandszorg hebben aangevraagd. Indien die second opinion afwijkt van het oordeel van de welstandscommissie, en B&W besluiten dat afwijkende oordeel te volgen, dan wordt dat in de beslissing op de aanvraag voor een omgevingsvergunning gemotiveerd en wordt de welstandscommissie hiervan op de hoogte gesteld.
- b. **Bij het afwijken van de criteria**  
Als de welstandscommissie een advies heeft uitgebracht dat afwijkt van de welstandscriteria (zie paragraaf 3.3 onder 'Akkoord') dan kunnen B&W dat advies gemotiveerd terzijde leggen.
- c. **Om andere redenen**  
Op basis van artikel 44 lid 1 sub d van de Woningwet hebben B&W de bevoegdheid om, als een bouwplan in strijd is met redelijke eisen van welstand, toch de omgevingsvergunning te verlenen als zij van oordeel zijn dat daarvoor andere redenen aanwezig zijn, bijvoorbeeld van economische of maatschappelijke aard. Deze afwijking wordt in de beslissing op de aanvraag voor een omgevingsvergunning gemotiveerd. De welstandscommissie wordt hiervan op de hoogte gesteld.

Een indiener heeft in het kader van reguliere procedures de mogelijkheid om tegen het advies van de welstandscommissie in bezwaar te gaan bij B&W en in andere situaties bij de Raad van Beroep.

