

Besluit van de gemeenteraad van de gemeente Nederweert houdende regels omtrent welstand

A. INLEIDING

Het toetsen van bouwplannen aan redelijke eisen van welstand leidt tot op de dag van vandaag tot, soms felle, discussies over wat redelijk is en wat niet. Doordat ieder individu een eigen gevoelswaarde heeft, dreigt in die discussies vaak de objectiviteit verloren te gaan en ligt het voor de hand dat ieder zijn/haar voorkeur laat spreken. Bij het inrichten van de bebouwde omgeving hecht de wetgever waarde aan een bepaalde mate van orde en kwaliteit. Hierbij worden twee instrumenten gebruikt, de toets aan het bestemmingsplan en het welstandstoezicht. Wat dit laatste betreft gaat het dan voornamelijk over de zuiverheid van architectonische uitgangspunten bij het ontwerp, het materiaalgebruik, de kleurstelling en de relatie met de belendende bebouwing en omgeving. Tot voor de wijziging van de Woningwet in 2003 was een welstandstoets door een onafhankelijke en deskundige commissie verplicht en het niet voldoen aan redelijke eisen van welstand een weigeringsgrond van de toen nog benodigde bouwvergunning. De overheid grijpt met welstandstoezicht dus in op de individuele vrijheid van burgers en ondernemers omdat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak van het individu alleen is. Een bouwwerk maakt deel uit van de publieke ruimte waar voorbijgangers, gewild of ongewild, mee worden geconfronteerd. De overheid dient het publieke belang van een aantrekkelijke bebouwde omgeving welke mede van belang is voor het welbevinden van de gebruikers. Het verhoogt ook de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat.

Ondanks de pluspunten welke een goed welstandstoezicht met zich mee draagt, weegt het belang van de individuele burger zwaar. Het mag ook niet alleen maar een zaak zijn van opgeleide deskundigen. Daarom moet welstandstoezicht transparant en toetsbaar zijn. Bij de wijziging van de Woningwet in 2003 is bepaald dat gemeenten voor een welstandstoets, verplicht zijn een welstandsnota vast te stellen. Voor gebieden waarvoor geen criteria zijn vastgesteld geldt geen welstandstoets meer. De liberalisering van het welstandstoezicht zet zich door. Gemeenten mogen van de centrale overheid zelf bepalen in welke mate zij omgevingsvergunningplichtige bouwplannen nog aan welstandstoezicht onderwerpen. Ook de wijze waarop toetsing aan vastgestelde welstandscriteria gebeurt wordt vrijgelaten. De gemeente heeft een keuze uit het benoemen van een onafhankelijke welstandscommissie of stadsbouwmeester.

Voorblad: welstandstoezicht bij, net afgeronde, projectmatige bouw aan Juffrouw Joostenhof zorgt voor goed omgevingsklimaat.

B. VOORHEEN

In 2006 heeft de gemeenteraad van Nederweert haar eerste Welstandsnota Gemeente Nederweert 2006 vastgesteld. Er werd toen gekozen om voor de hele gemeente welstandscriteria vast te stellen. Daarna zijn, als experiment, incidentele blokken binnen uitbreidingsgebieden aangewezen als welstandsvrije gebieden. In deze gebieden werd de verantwoordelijkheid van een aantrekkelijke bebouwde omgeving bij partijen neergelegd die in de betreffende omgeving gingen wonen. Dit experiment heeft niet geleid tot onaantvaardbare of schokkende situaties in betreffende gebieden. In het door de coalitie vastgestelde bestuursprogramma 2010-2012, "Gewoon doen" werd als doelstelling het stimuleren van de bouw opgenomen. Als een van de maatregelen werd daarbij genoemd "het afschaffen van welstand met de intentie om deze bestuursperiode toe te groeien naar een welstandsvrije gemeente". In 2012 werd de huidige Welstandsnota Gemeente Nederweert 2012 vastgesteld waarmee we de afgelopen jaren goed hebben kunnen werken.

C. NIEUWE WELSTANDSNOTA

Na de vaststelling in 2012 hebben zich enkele beleidsmatige wijzigingen voorgedaan die we nu in een nieuwe Welstandsnota willen verwerken. Zo willen we de nieuwe beeldkwaliteitsplannen bij uitbreidingsgebieden als welstandsgebied aanwijzen.

We gebruiken de ontwerpcriteria in deze beeldkwaliteitsplannen als toets criteria voor welstand. Zonder aanwijzing als welstandsgebied hebben deze beeldkwaliteitsplannen geen juridisch afdwingbare status.

Daarnaast hebben we nieuw beleid vastgesteld over erfafscheidingen. Dit beleid is planologische vastgelegd in het gemeentelijk kruimelbeleid. Dat gaat over de plaats en hoogte van erfafscheidingen. Het welstandsvrij laten van deze erfafscheidingen in welstandsgebieden moet in deze nieuwe nota nog worden vastgelegd.

Als laatste voegen we een aantal zaken toe waarover de gemeenteraad al eerder een besluit heeft genomen zoals o.a. het laten uitvoeren van de welstandstoets door een benoemde stadsbouwmeester,

het aanpassen van de bouwverordening op dit punt, de termijn van benoeming en het reglement op de gemeentelijke welstandsadvisering.

D. WETTELIJK KADER

1. Woningwet

De wettelijke basis met betrekking tot welstand is gelegen in de Woningwet. Alvorens te kunnen toetsen aan welstand moeten er toetscriteria worden vastgesteld. Artikel 12a van de Woningwet bepaald dat de gemeenteraad een welstandsnota vaststelt, inhoudende beleidsregels waarin in ieder geval de criteria zijn opgenomen die het bevoegd gezag toepast bij de welstandsbeoordeling. Naast het vaststellen van toetscriteria moet verder bepaald worden op elke wijze en door wie er aan de vastgestelde criteria wordt getoetst.

Artikel 8, lid 1 van de Woningwet bepaald dat de gemeenteraad een bouwverordening vaststelt en geeft in dat artikel gelijk aan wat de inhoud van die bouwverordening moet zijn.

Artikel 8, lid 6 van de Woningwet luidt als volgt:

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. Voorts kan de bouwverordening nadere voorschriften bevatten over de verslagen, bedoeld in [artikel 12b, derde lid](#).

De gemeenteraad heeft op 6 mei 2015, bij de evaluatie van het welstandsbeleid over de periode 2012-2015, besloten de samenwerking voor welstandsadvisering met de Welstandscommissie Weert op te zeggen en deze beoordeling vanaf dan op ambtelijk niveau te laten uitvoeren door de vakspecialist. De ambtelijke vakspecialist is daarmee de "stadsbouwmeester" zoals bedoeld in de Woningwet.

In bijlage 1 is hoofdstuk 2, afdeling 3 van de Woningwet toegevoegd. Hierin is de wettelijke grondslag voor welstand vastgelegd.

2. Bouwverordening

De Bouwverordening Nederweert 2009, heeft in 2018 een laatste wijziging ondergaan. In hoofdstuk 9 zijn onder artikel 9.1 tot en met 9.9 bepalingen opgenomen die betrekking hebben op welstand. Deze artikelen gaan over de welstandsadvisering door de Welstandscommissie weert. De termijn van advisering. De wijze waarop men jaarlijks verantwoording aflegt (het welstandsjaarverslag) en de wijze van vergaderen. De tekst van deze bepalingen zijn niet meer actueel, niet in overeenstemming met het eerder genoemde besluit van de gemeenteraad van 6 mei 2015 (aanwijzing stadsbouwmeester) en de huidige werkwijze.

Bij het vaststellen van deze nieuwe welstandsnota dient gelijker tijd op dit onderdeel een reparatie van de bouwverordening plaats te vinden.

Omdat de stadsbouwmeester op grond van de Woningwet voor een periode van 3 jaar wordt benoemd en deze periode maximaal één keer voor maximaal 3 jaar kan worden verlengd is het beter deze benoeming niet aan de "ambtelijke vakspecialist" te verbinden omdat dit er meer kunnen zijn het hierbij te onduidelijk is, wie de stadsbouwmeester is. Beter is het de stadsbouwmeester bij naam te benoemen. Voor de komende 3 jaar wordt voorgesteld Peter Verkennis, als ambtelijk vakspecialist, tot stadsbouwmeester te benoemen.

Onder andere de taakomschrijving, de werkwijze, de advisering en de onafhankelijkheid van de stadsbouwmeester wordt vastgelegd in het "Reglement op de gemeentelijke welstandsadvisering", als bijlage 3 aan deze nota gevoegd. Dit reglement wordt op grond van artikel 9.8 van de bouwverordening vastgesteld en is als bijlage 9 aan de bouwverordening toegevoegd.

3. Beleidskeuzen

Artikel 12a van Woningwet bepaald dat de gemeenteraad een welstandsnota vaststelt, inhoudende beleidsregels waarin in ieder geval de criteria zijn opgenomen die het bevoegd gezag toepast bij de welstandsbeoordeling. Dit biedt de vrijheid tot het maken van beleidskeuzen en dus ook de mate waarin men welstandstoezicht wil toepassen. Een enkele gemeente heeft er voor gekozen om geen welstandsnota vast te stellen of toetscriteria op te nemen in haar welstandsnota. In die gemeente vindt in het geheel geen welstandstoets meer plaats. De gemeente Nederweert kiest met deze nota voor het grotendeels afschaffen van welstandscriteria en het behoud van welstandscriteria in gevoelige (cultuurhistorische) en nieuwe uitbreidings- gebieden.

4. De aankomende Omgevingswet

De Omgevingswet treedt naar verwachting op 1 januari 2022 in werking. De Omgevingswet verplicht gemeenten om een omgevingsplan op te stellen. Dit omgevingsplan moet alle algemene regels bevatten die voor het gemeentelijk gebied gelden. Waar het bestemmingsplan zich nu enkel ontfermt over de "ruimtelijke relevante" regels, moet het omgevingsplan ook rekening houden met het uiterlijk van bouwwerken, het geluidsniveau, de maximale duur van een evenement, of de begroeiing in het park. In dit nieuwe systeem hoeven regels niet langer als "verboden" geformuleerd te worden maar gelden ze meer als stimulans voor een gebiedsontwikkeling. Voorbeeld op het gebied van welstand is dat de verbodsbepaling "een bouwwerk mag niet in strijd zijn met redelijke eisen van welstand" vervangen zou kunnen worden door "in deze straat wordt extra aandacht gevraagd voor het uiterlijk van bouwwerken".

De link die de Omgevingswet in relatie tot welstand legt is dat in het omgevingsplan welstandszaken kunnen worden opgenomen waarmee het doel van het in stand houden van een goede omgevingskwaliteit kan worden gerealiseerd c.q. kan worden bewaakt. De welstandsnota moet dan wel in het gemeentelijke Omgevingsplan worden geïntegreerd. De welstandsnota zal dan komen te vervallen en de welstandscriteria zullen dan als planregels in het Omgevingsplan moeten worden opgenomen.

Gemeenten moeten tussen 2022 en 2029 hun omgevingsplan hebben vastgesteld. In de tussentijd blijft de beoordelingsgrondslag voor welstand, op grond van deze vast te stellen welstandsnota, onveranderd. Regels die in deze tussentijd van kracht blijven worden in de Omgevingswet onder de zogenaamde "bruidsschat" geschaard. Tot de vaststelling van ons gemeentelijk omgevingsplan verandert er voorlopig niets aan het gebruik van deze welstandsnota.

De welstandsnota is "exclusief". Dit omdat de welstandsnota het enige document is dat welstandscriteria mag bevatten. Het vast te stellen omgevingsplan is eveneens "exclusief" omdat dit straks het enige document is dat welstandsregels (criteria) mag bevatten. Indien de gemeenteraad na de inwerkingtreding van haar Omgevingsplan binnen de overgangstermijn (dus voor 1 januari 2029) nog geen welstandsregels in het omgevingsplan heeft vastgesteld, moet het college van burgemeester en wethouders bij een aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen blijven toetsen aan de welstandsnota.

De Omgevingswet verplicht gemeenten straks tot het instellen van een adviescommissie voor de omgevingskwaliteit. Op welke wijze binnen onze gemeente hieraan invulling wordt gegeven is nog in onderzoek. De gemeenteraad beslist hier later over. Tot dan blijft de advisering voor welstand in stand zoals in deze nota is aangegeven.

In de Omgevingswet zal artikel 4.19 als volgt komen te luiden:

Artikel 4.19

1. In het omgevingsplan worden regels opgenomen over het uiterlijk van bouwwerken. Als de toepassing van die regels uitleg behoeft, stelt de gemeenteraad voor de beoordeling of een bouwwerk aan die regels voldoet beleidsregels vast, die zo veel mogelijk zijn toegesneden op de te onderscheiden bouwwerken.
2. Een bestaand bouwwerk of een nieuw te bouwen bouwwerk waarvoor geen omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bestaande uit een bouwactiviteit is vereist, mag niet in ernstige mate in strijd zijn met de regels over het uiterlijk van bouwwerken, bedoeld in het eerste lid.

Toelichting

Met de Omgevingswet verdwijnt het verbod op bouwwerken die in ernstige mate strijdig zijn met redelijke eisen van welstand zoals dit is opgenomen in artikel 12 van de Woningwet. De noodzaak voor gemeenten om in te kunnen grijpen als bijvoorbeeld de eigenaar van een gebouw of perceel dit object ernstig verwaarloost blijft echter bestaan. Dit amendement regelt ten eerste dat de gemeente regels moeten vaststellen over het uiterlijk van bouwwerken. Daarnaast regelt dit amendement dat het huidige zogenaamde verbod op verloedering, zoals vastgelegd in het huidige artikel 12 van de Woningwet, onverkort wordt overgenomen. Daarmee geldt dit voor zowel bestaande en tijdelijke of seizoensgebonden bouwwerken als voor vergunning vrije bouwwerken.

E. BELEIDSKEUZEN

1. Coalitieprogramma

In het door de coalitie vastgestelde coalitieakkoord 2018-2022 "Samen, Duurzaam, Verbinden" is onder punt 3.8 de ambitie voor deze periode uitgesproken over het onderdeel Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Daarbij wil men gebruik maken van de nieuwe instrumenten van de omgevingswet om gezondheid, veiligheid en duurzaamheid centraal te stellen in het ruimtelijke beleid. Met de huidige welstandsnota blijven grote delen van de gemeente welstandsvrij en houden we op welstandsgebied controle/sturing op de oude dorpskernen en gevoelige uitbreidingsgebieden voor woningbouw.

2. Verantwoordelijkheden burger.

Door het liberaliseren van het welstandstoezicht wordt er, met betrekking tot de kwaliteit van de bebouwde omgeving, meer verantwoordelijkheid bij de burger gelegd. Overigens geldt dat niet alleen voor welstand. Door het mogelijk maken van vergunningsvrij bouwen legt de wetgever meer verantwoordelijkheid bij de burger.

Binnen de gemeente Nederweert hebben we nu bijna 10 jaar ervaring met welstandsvrije gebieden. Zowel op industrieterreinen als nieuwe woongebieden heeft dat niet geleid tot onacceptabele situaties, ook al conflicteerde hier en daar de architectuur van naast elkaar gelegen nieuwbouwwoningen. De nog in te richten tuinen hebben hier vaak een “verzachtende” werking.

3. Voor- en nadelen van (deels) welstandsvrij bouwen

Voordelen van het gewijzigde beleid:

- deregulering van regelgeving en bemoeizucht van de overheid
- meer vrijheid en verantwoordelijkheid voor burgers
- snellere doorlooptijd vergunningsprocedure
- nieuwe ontwikkelingsgebieden blijven met een beeldkwaliteitplan beheersbaar
- minder kosten welstandsadvies
- minder ambtelijke inzet voor welstandstoezicht

Nadelen van het gewijzigde beleid:

- er is minder bewaking over de kwaliteit van de bebouwde omgeving
- er is minder noodzaak voor het inschakelen van architecten waar door aanvragen voor vergunningen minder zullen gaan voldoen aan de indieningvereisten, wat leidt tot meer administratieve en ambtelijke inzet
- meer spanningsvelden tussen burgers onderling

4. Beeldkwaliteitplannen

Het welstandsvrij maken van een groot deel van de gemeente betekent niet altijd dat er geen controle meer mogelijk is op de vormgeving c.q. architectuur van de bebouwde omgeving. Zoals de centrale overheid in 2011 al aangaf is er een grotere behoefte aan een betere inbedding en aansluiting van welstandsaspecten binnen het ruimtelijke kwaliteitsbeeld. De koppeling van beeldkwaliteitplannen aan bestemmingsplannen bleek hiervoor het geschikte instrument. Bij verschillende uitbreidingsgebieden binnen de gemeente Nederweert zijn goede ervaringen opgedaan met genoemde beeldkwaliteitplannen. In deze plannen worden uitgangspunten van architectuur en kleurstelling opgenomen en worden referentiebeelden aangegeven die richtinggevend zijn. Hiermee raken deze bepalingen de welstandstoetsing. Indien het in de toekomst gewenst is om voor bepaalde uitbreidingsgebieden qua architectuur en kleurstelling een bepaalde richting aan te geven kan gekozen worden voor het instrument “beeldkwaliteitplan” wat bij de vaststelling van een bestemmingsplan onderdeel kan uitmaken van dit bestemmingsplan. Gebleken is echter dat de voorschriften uit deze beeldkwaliteitplannen juridisch niet afdwingbaar zijn. Het is daarom nodig deze gebieden alsnog te benoemen als gebieden waarvoor welstandscriteria gelden. De criteria opgenomen onder hoofdstuk F in deze nota geven voldoende juridische grondslag om de kwaliteit die we in deze gebieden voor ogen hebben te realiseren. Bij de welstandsbeoordeling kan dan tevens rekening gehouden worden met de voorschriften uit het betreffende beeldkwaliteitplan.

Zoals aangegeven D, punt 5 vallen de beeldkwaliteitplannen onder de genoemde “bruidsschat” en zullen deze uitgangspunten straks onderdeel gaan worden van het nog vast te stellen Omgevingsplan.

5. Monumenten

Voor veranderingen aan rijks of gemeente monumenten is altijd een omgevingsvergunning voor het veranderen van een monument vereist. Voor rijksmonumenten is het advies van de rijksdienst vereist. Voor gemeentelijke monumenten is een advies van de gemeentelijke Erfgoedcommissie vereist. Beide adviesorganen zullen zich wat de gevraagde verandering betreft, concentreren op het conserveren en het behouden van het beschreven monumentale karakter of onderdelen daarvan. In dat opzicht vindt er een kwaliteitstoets plaats. Het hebben van welstandscriteria voor monumenten gelegen in een welstandsvrij gebied wordt hierdoor niet als noodzaak gezien. Bijlage 4 toont een overzicht van de rijks en gemeente monumenten.

F. WELSTANDSCRITEIA

1. Welstandsvrije gebieden.

Voor gebieden die niet in een aangegeven welstandsgebied zijn gelegen, zoals in bijlage 5 aangegeven, gelden geen welstandscriteria. Ontwikkelingen in deze gebieden zijn welstandsvrij. Verder zijn veranderingen aan achterzijden van bouwwerken gelegen in de hieronder genoemde welstandsgebieden, niet van de openbare weg af zichtbaar, welstandsvrij en gelden ook hier geen welstandscriteria.

2. Welstandsvrije categorie bouwwerken.

Erfafscheidingen zijn welstandsvrij. Dit betekent dat ook in gebieden met welstandscriteria erfafscheidingen niet getoetst worden aan redelijke eisen van welstand. In het gemeentelijke planologische kruimelbeleid is tevens opgenomen dat erfafscheidingen overal, ook op hoeksituaties, maximaal 2 meter hoog mogen zijn mits de verkeersveiligheid (op hoeksituaties) niet in het geding is.

3. Gebieden met welstandscriteria

In bijlage 5 zijn in rood de gebieden aangegeven waarvoor de hierna genoemde welstandscriteria van toepassing zijn. Het betreft voornamelijk historische dorpskernen met aanverwante straten en gedeelten in uitbreidingsgebieden. Hoebenakker komt te vervallen omdat het gebied is afgebouwd. De gebiedskaarten zijn verdeeld in de gebieden:

- Nederweert
- Strateris-Hovensteeg
- Budschop
- Ospel
- Leveroy
- Beeldkwaliteitsplan Merenveld
- Beeldkwaliteitsplan Tiskesweij
- Beeldkwaliteitsplan Hoebenakker-Salmespad

4. Welstandscriteria

Er wordt onderscheid gemaakt tussen de algemene en de specifieke welstandscriteria. Bij een welstandsbeoordeling moet aan beide criteria worden getoetst.

Algemene welstandscriteria:

- de verschijningsvorm van een bouwwerk heeft een relatie met het gebruik ervan en de wijze waarop het is gemaakt, terwijl de vormgeving daarnaast ook zijn eigen samenhang en logica heeft (relatie vorm, gebruik en constructie)
- een bouwwerk levert een positieve bijdrage 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 (relatie bouwwerk en omgeving)
- verwijzingen en associaties van een bouwwerk moeten zorgvuldig worden gebruikt en uitgewerkt, zodat er concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit (betekenis van vormen in de sociaal-culturele context)
- van een bouwwerk wordt verwacht dat er structuur is aangebracht in het beeld, zonder dat de aantrekkingskracht door simpelheid verloren gaat (evenwicht tussen helderheid en complexiteit)
- van een bouwwerk wordt verwacht dat het een samenhangend stelsel van maatverhoudingen heeft dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen (schaal- en maatverhoudingen)
- van een bouwwerk wordt 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 (relatie materiaal, kleur, textuur en licht)

Specifieke welstandscriteria:

Bebouwing en omgeving:

- mate van open- en geslotenheid is leidend voor veranderingen
- situering en oriëntatie van bebouwing mag de continuïteit van de samenstellende ruimtevormende elementen van de openbare ruimte van het bebouwingslint, de weg en de bomen, niet verstoren
- diversiteit in gevelwanden staat in relatie met de karakteristiek en de ontstaansperiode van de bebouwing van de omgeving

Bebouwing op zich:

- individualiteit van de bebouwing staat centraal
- bestaande bouwmassa is leidend bij veranderingen
- samenvoeging van bouwmassa's is ongewenst

Materiaal, detaillering en kleur:

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

Genoemde welstandscriteria zijn alleen van toepassing bij veranderingen of nieuwbouw van voor- en zijgevels die van de openbare weg af zichtbaar zijn.

4. Welstandsniveaus

Nu er voor gekozen is om alleen nog de cultuurhistorische dorpskernen en daaraan verwante straatedelen aan een welstandstoets te onderwerpen, en het overige deel binnen de gemeente welstandsvrij te maken, wordt er geen onderscheid meer gemaakt in welstandsniveaus.

5. Handhaving en excessenregeling

Het bevoegd gezag is bevoegd handhavend op te treden op grond van welstand daar waar bij een vergunningplichtige bouwactiviteit in een welstandsgebied wordt afgeweken van de verleende vergunning. De Woningwet biedt het bevoegd gezag de mogelijkheid om repressief tegen excessen op te treden. Dit geldt niet alleen voor alle bestaande gebouwen en bouwwerken waarvan voor het bouwen een omgevingsvergunning is verleend. Het geldt ook voor alle bestaande gebouwen en bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning hoeft te worden aangevraagd en die gelegen zijn in een welstandsgebied waarvoor welstandscriteria zijn vastgesteld. Er is sprake van een excès wanneer een bouwwerk of een gedeelte daarvan op overduidelijke wijze, dus ook voor niet-deskundigen zichtbaar, in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand. Het gaat in gevallen van een excès altijd om ernstige ontsiering van een bouwwerk of een gedeelte daarvan in relatie tot de omgeving. Deze excessenregeling is uitsluitend van toepassing voor de welstandsgebieden waarvoor welstandscriteria zijn opgenomen in deze nota.

In de volgende gevallen kan sprake zijn van een excès:

- het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving
- het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk
- armoedig materiaalgebruik
- toepassing van felle of contrasterende kleuren
- te opdringerige reclames
- in geval er een te grove inbreuk wordt gemaakt op wat in de omgeving gebruikelijk is

G. WELSTANDBEOORDELING

1. Vergunningvrij

In het Besluit Omgevingsrecht, bijlage II zijn activiteiten aangegeven, verdeeld in categorieën, waarvoor geen omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist. Voor deze activiteiten is geen welstandstoets vereist, ook niet als die activiteit in de aangegeven welstandsgebieden is gelegen. Wel kan er achteraf in welstandsgebieden tegen excessen worden opgetreden.

2. Welstandsvrij

Voor gebieden gelegen buiten de aangegeven welstandsgebieden gelden geen welstandscriteria. Deze gebieden zijn welstandsvrij. Voor bouwactiviteiten vindt geen welstandstoets plaats.

3. Vergunningplichtig in welstandsgebied

Voor vergunningplichtige bouwactiviteiten in een aangegeven welstandsgebied gelden de hiervoor genoemde welstandscriteria. Het college van burgemeester en wethouders vraagt, in het kader van de vergunningprocedure de "Stadsbouwmeester" om advies. Ook wanneer het college niet het bevoegd gezag is voor vergunningverlening, betreft zij het advies van de stadsbouwmeester bij het advies dat zij ingevolge artikel 2.26, derde of vierde lid van het Besluit omgevingsrecht, uitbrengt aan het bevoegd gezag.

4. Bouwverordening

In de bouwverordening is onder hoofdstuk 9 aangegeven op welke wijze de welstandsbeoordeling plaatsvindt.

5. De stadsbouwmeester

De onafhankelijkheid, taakomschrijving, werkwijze en de wijze van advisering van en door de stadsbouwmeester wordt nader omschreven in Bijlage 9 van de Bouwverordening, Reglement op de gemeentelijke welstandsadviesing.

6. Welstandsjaarverslag

In artikel 12b van de Woningwet is onder punt 3 het volgende opgenomen:

De welstandscommissie dan wel de stadsbouwmeester legt de gemeenteraad eenmaal per jaar een verslag voor van de door haar onderscheidenlijk hem verrichte werkzaamheden. In het verslag wordt ten minste uiteengezet op welke wijze zij onderscheidenlijk hij toepassing heeft gegeven aan de criteria, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onderdeel a.

H. BIJLAGEN

1. Woningwet, hoofdstuk II, afdeling 3
2. Hoofdstuk 9 Bouwverordening (welstand)
3. Reglement op de gemeentelijke welstandsadviesing
4. Monumentenlijst
5. Welstandsgebieden

BIJLAGE 1. WONINGWET, HOOFDSTUK 2, AFDELING 3

Artikel 12

1. 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.
2. De gemeenteraad kan besluiten dat, in afwijking van het eerste lid en artikel 2.10, eerste lid, onderdeel, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor een daarbij aan te wijzen gebied of voor een of meer daarbij aan te wijzen categorieën van bestaande en te bouwen bouwwerken geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn.
3. Voor zover de toepassing van de criteria, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onderdeel a, leidt tot strijd met het bestemmingsplan of met in de bouwverordening opgenomen voorschriften van stedenbouwkundige aard, blijven die criteria buiten toepassing.
4. De gemeenteraad betreft de ingezetenen van de gemeente en belanghebbenden bij de voorbereiding van besluiten krachtens het tweede lid op de wijze voorzien in de krachtens artikel 150 van de Gemeentewet vastgestelde verordening.

Artikel 12a

1. 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.
2. Artikel 12, vierde lid, is van overeenkomstige toepassing op de vaststelling of wijziging van de welstandsnota.
3. De criteria, bedoeld in het eerste lid:
 - a. hebben geen betrekking op bouwwerken, waarvoor in de omgevingsvergunning voor het bouwen van die bouwwerken wordt bepaald dat deze slechts voor een bepaalde periode in stand mogen worden gehouden, met uitzondering van seizoensgebonden bouwwerken;
 - b. zijn zoveel mogelijk toegesneden op de onderscheiden categorieën bouwwerken;
 - c. kunnen verschillen naargelang de plaats waar een bouwwerk is gelegen.
4. Ter bevordering van de eenheid in welstandsnota's kunnen bij algemene maatregel van bestuur voorschriften worden gegeven omtrent categorieën van bouwwerken als bedoeld in het derde lid en de daarop toe te passen criteria.
5. Een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in het vierde lid treedt niet eerder in werking dan twee maanden na de datum van uitgifte van het Staatsblad waarin hij is geplaatst. Van de plaatsing wordt onverwijld mededeling gedaan aan de beide kamers der Staten-Generaal.

Artikel 12b

1. De welstandscommissie dan wel de stadsbouwmeester baseert haar onderscheidenlijk zijn advies slechts op de criteria, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onderdeel a, doch betreft daarbij, indien van toepassing, het bepaalde in artikel 12, derde lid. De adviezen van de welstandscommissie dan wel de stadsbouwmeester zijn openbaar. Een advies van de welstandscommissie dan wel de stadsbouwmeester inhoudende dat een bouwplan in strijd is met redelijke eisen van welstand, wordt schriftelijk uitgebracht en deugdelijk gemotiveerd.
2. De door de welstandscommissie of stadsbouwmeester gehouden vergaderingen zijn openbaar. Een vergadering of gedeelte daarvan is niet openbaar in gevallen als bedoeld in artikel 10, eerste lid, van de Wet openbaarheid van bestuur en in gevallen waarin het belang van openbaarheid niet opweegt tegen de in artikel 10, tweede lid, van die wet genoemde belangen.
3. De welstandscommissie dan wel de stadsbouwmeester legt de gemeenteraad eenmaal per jaar een verslag voor van de door haar onderscheidenlijk hem verrichte werkzaamheden. In het verslag

wordt ten minste uiteengezet op welke wijze zij onderscheidenlijk hij toepassing heeft gegeven aan de criteria, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onderdeel a.

4. Een voorzitter of ander lid van een welstandscommissie kan voor een termijn van ten hoogste drie jaar worden benoemd in een welstandscommissie die in de betreffende gemeente werkzaam is. Zij kunnen eenmaal voor een termijn van ten hoogste drie jaar worden herbenoemd in dezelfde commissie. De eerste en tweede volzin zijn van overeenkomstige toepassing op de stadsbouwmeester.

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

BIJLAGE 2. HOOFDSTUK 9 BOUWVERORDENING (welstand)

Artikel 9.1 Het welstandsadvies

De stadsbouwmeester adviseert over de welstandsaspecten van aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen

Artikel 9.2 Benoeming en zittingsduur

De stadsbouwmeester wordt door de gemeenteraad benoemd voor een periode van maximaal 3 jaar. Deze benoeming kan eenmaal worden verlengd voor een termijn van maximaal 3 jaar.

Artikel 9.3 Jaarlijkse verantwoording

De stadsbouwmeester stelt jaarlijks een verslag op van zijn werkzaamheden voor de gemeenteraad, waarin ten minste aan de orde komt:

- op welke wijze toepassing is gegeven aan de welstandscriteria uit de welstandsnota;
- de werkwijze van de stadsbouwmeester;
- op welke wijze uitwerking is gegeven aan de openbaarheid van vergaderen;
- de aard van de beoordeelde plannen;
- de bijzondere projecten.

De stadsbouwmeester kan in zijn jaarverslag aanbevelingen doen ten aanzien van het gemeentelijk ruimtelijk kwaliteitsbeleid in het algemeen en de aanpassing van de gemeentelijke welstandsnota in het bijzonder.

Artikel 9.4 Termijn van advisering

1. De stadsbouwmeester brengt het advies over de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen uit binnen drie weken nadat door of namens burgemeester en wethouders daarom is verzocht.
2. De stadsbouwmeester 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 drie weken nadat door of namens burgemeester en wethouders daarom is verzocht.
3. Burgemeester en wethouders kunnen in hun verzoek om advies de stadsbouwmeester een langere termijn dan genoemd in de bovengenoemde leden van dit artikel geven voor het uitbrengen van het welstandsadvies. Een langere termijn kan door burgemeester en wethouders 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 9.5 Openbaarheid van vergaderen en mondelinge toelichting

1. De behandeling van bouwplannen door of onder verantwoordelijkheid van de stadsbouwmeester is openbaar. De agenda voor de vergadering van de stadsbouwmeester wordt tijdig bekendgemaakt in een van overheidswege uitgegeven blad of een dag-, nieuws- of huis-aanhuisblad, dan wel op een andere geschikte wijze. Indien burgemeester en wethouders - al dan niet op verzoek van de aanvrager - een verzoek doen tot niet-openbare behandeling, dan dienen burgemeester en wethouders 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 als 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 stadsbouwmeester in staat gesteld tot het geven van een toelichting op het bouwplan.
3. In het geval dat het bouwplan in de welstandsvergadering 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 welstandsvergadering, waarin de aanvraag wordt behandeld. Belanghebbenden hebben in toelichtende zin spreekrecht.

Artikel 9.6 Vorm waarin het advies wordt uitgebracht

1. De stadsbouwmeester adviseert en motiveert zijn advies schriftelijk.
2. Zodra het advies wordt uitgebracht, wordt het door of namens burgemeester en wethouders gevoegd bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen.

Artikel 9.7 Uitsluiting van gebieden en categorieën bouwwerken of standplaatsen

1. De gemeenteraad bepaald in de vast te stellen welstandsnota voor welke gebieden de omschreven welstandscriteria voor bouwwerken beoordeeld moeten worden. De overige gebieden en aangegeven categorieën of standplaatsen worden uitgesloten van welstand en zijn welstandsvrij. Hiervoor vindt geen toetsing aan omschreven welstandscriteria plaats.

Artikel 9.8 Reglement op de gemeentelijke welstandsadvisering

In een reglement op de gemeentelijke welstandsadvisering wordt onder andere de taakomschrijving, de onafhankelijkheid, de werkwijze en de wijze van advisering vastgelegd. Dit reglement is als bijlage 9 toegevoegd.

BIJLAGE 3. REGLEMENT OP DE GEMEENTELIJKE WELSTANDSADVISING

1. Begripsbepalingen:

- a. het college : het college van burgemeester en wethouders
- b. de stadsbouwmeester : de door de gemeenteraad aangewezen stadsbouwmeester
- c. reglement : het reglement op de gemeentelijke welstandsadvising
- d. de welstandsnota : de door gemeenteraad vastgestelde welstandsnota

2. Onafhankelijkheid:

- 2.1 De gemeenteraad benoemt een stadsbouwmeester die op verzoek van het college een onafhankelijk advies uitbrengt over de vraag of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk waarvoor een aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen is ingediend, voldoet aan de toetscriteria zoals die zijn opgenomen in de gemeentelijke welstandsnota. Dan wel hiermee in strijd zijn.
- 2.2 De stadsbouwmeester voert zijn taak uit in onafhankelijkheid.

3. Benoeming en zittingsduur stadsbouwmeester

- 3.1 De stadsbouwmeester wordt benoemd door de gemeenteraad voor een periode van maximaal 3 jaar. Deze termijn kan ten hoogste één keer worden verlengd voor een gelijke periode.
- 3.2 De gemeenteraad mandateert het college voor het verlengen van de zittingstermijn van de stadsbouwmeester.

4. Taakomschrijving

De stadsbouwmeester is belast met zowel wettelijk verplichte als niet wettelijk verplichte taken. De wettelijk verplichte taken worden uitgevoerd op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Woningwet. De stadsbouwmeester is beleidsmatig gebonden aan het gemeentelijke welstandsbeleid zoals dat is vastgesteld in de gemeentelijke welstandsnota.

Wettelijk verplichte taken

- 4.1 Welstandsadvising van omgevingsvergunningplichtige bouwwerken. De stadsbouwmeester adviseert het college over welstandsaspecten van aanvragen om omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.10, lid 1 sub d van de Wabo en artikel 12 van de Woningwet
- 4.2 Jaarverslag welstand. De stadsbouwmeester legt de gemeenteraad jaarlijks een verslag voor van zijn verrichte werkzaamheden. In dat verslag wordt in ieder geval aangegeven op welke wijze toepassing is gegeven aan het door de gemeenteraad in de welstandsnota verwoord welstandsbeleid.

Niet wettelijk verplichte taken

- 4.3 De stadsbouwmeester zal gevraagd en ongevraagd aan het college advies uitbrengen over welstandsexcessen
- 4.4 De stadsbouwmeester zal desgevraagd betrokken worden bij herziening van de gemeentelijke welstandsnota
- 4.5 De stadsbouwmeester zal desgevraagd adviseren op basis van welstandseisen op zienswijzen, bezwaar- en beroepschriften
- 4.6 De stadsbouwmeester zal desgevraagd adviseren over stedenbouwkundige en architectonische ontwikkelingen die van belang zijn voor de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente
- 4.7 De stadsbouwmeester zal desgevraagd adviseren over beeldkwaliteitsplannen, bestemmingsplannen en overige plannen waarbij de ruimtelijke kwaliteit betrokken is

5. Werkwijze van de stadsbouwmeester

- 5.1 Desgevraagd kan de stadsbouwmeester in een vooroverleg een mondeling of schriftelijk advies geven over een concept bouwplan
- 5.2 De stadsbouwmeester heeft wekelijks op een vaste dag en vast tijdstip zitting in het gemeentehuis van Nederweert, volgens een tevoren per kalenderjaar vast te stellen rooster wat kenbaar wordt gemaakt op de site van de gemeente Nederweert.
- 5.3 Deze zitting is openbaar. De agenda van de zitting wordt wekelijks kenbaar gemaakt op de site van de gemeente Nederweert.
- 5.4 Aanvrager of diens gemachtigde kan op verzoek, ter zitting, een toelichting geven op een ingediend bouwplan

6. Het advies

- 6.1 De stadsbouwmeester toetst een voorliggend plan aan het gemeentelijk welstandsbeleid zoals dat is vastgesteld in de gemeentelijke welstandsnota
- 6.2 Het advies wordt schriftelijk uitgebracht in heldere en toetsbare bewoordingen. Het gebruik van vakjargon wordt tot een noodzakelijk minimum beperkt.
- 6.3 Het advies kan de volgende kwalificaties hebben:
 - Voldoet: het plan voldoet aan de welstandscriteria
 - Voldoet onder voorwaarde: het advies voldoet aan de welstandscriteria als tegemoet wordt gekomen aan de gestelde voorwaarde(n)
 - Voldoet niet: het plan voldoet niet aan redelijke eisen van welstand doordat in grote mate niet aan de welstandscriteria wordt voldaan. Dit advies moet schriftelijk goed worden gemotiveerd met duidelijke omschrijving en verwijzing naar onderdelen die afwijken van de gestelde welstandscriteria
 - Aanhouden: wanneer nadere informatie verstrekt moet worden. Dat kan gaan over materiaal en kleurkeuze maar ook een nadere toelichting zijn van de aanvrager.

7. Afwijken van het advies

- 7.1 Het college kan bij besluit tot verlening van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen afwijken van het welstandsadvies indien zij van mening is dat de welstandscriteria niet juist zijn toegepast of zijn geïnterpreteerd
- 7.2 Het college mag op grond van artikel 2.10, lid 1 sub d van de Wabo, bij strijdigheid van een bouwplan met redelijke eisen van welstand, toch een omgevingsvergunning verlenen voor de activiteit bouwen mits in het besluit goed gemotiveerd
- 7.3 Het college kan op advies van de stadsbouwmeester, gemotiveerd afwijken van de vastgestelde welstandscriteria, mits gemotiveerd wordt op grond waarvan het bouwplan toch voldoet aan redelijke eisen van welstand op grond van de algemene beoordelingscriteria

8. Vervanging stadsbouwmeester

- 8.1 In geval van twijfel over de welstandsadvisering kan het college een second opinion aanvragen bij een stadsbouwmeester c.q. welstandscommissie van een andere gemeente.
- 8.2 In geval de stadsbouwmeester op enigerlei wijze belang heeft bij het adviseren over een ingediend plan, wordt een stadsbouwmeester c.q. welstandscommissie van een andere gemeente om welstandsadvies gevraagd.
- 8.3 Ten tijde van afwezigheid door ziekte of anderszins wordt tijdelijk welstandsadvies gevraagd bij een stadsbouwmeester c.q. Welstandscommissie van een andere gemeente

9. Evaluatie en aanpassing van de welstandsnota

- 9.1. De stadsbouwmeester brengt jaarlijks een verslag uit aan het college over de toepassing van het vastgesteld welstandsbeleid wat inhoudelijk voldoet aan artikel 9.3 van de Bouwverordening
- 9.2 Het college brengt het jaarverslag van de stadsbouwmeester ter kennisname aan de gemeenteraad
- 9.3 De gemeenteraad beslist op grond van het jaarverslag over eventuele aanvullingen en/of aanpassing van de gemeentelijke welstandsnota

10. Excessenregeling

- 10.1 Het uiterlijk van bestaande bouwwerken mag niet in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand, beoordeeld aan de hand van de hiertoe opgenomen criteria uit de gemeentelijke welstandsnota. Ook omgevingsvrije bouwwerken vallen onder dit repressieve welstandsvereiste, opgenomen in artikel 12, lid 1 van de Woningwet (artikel 5.2, repressief welstandsvereiste, in Bijlage II van de nota van toelichting van het Bor)
- 10.2 De stadsbouwmeester kan gevraagd en ongevraagd een welstandsadvies aan het college uitbrengen over mogelijke welstandsexcessen

BIJLAGE 4. MONUMENTENLIJST

Rijksmonumenten in Nederweert:

Monumentennr.	Adres/locatie	Project
30317	Hulsen 10, Eind	Gesloten Hoeve
30318	Kreijel naast 15, Ospel	Beltkorenmolen
30314	Kerkstraat 29 en 31, Nederweert	Hoftype boerderij
30315	Kerkstraat 58, Nederweert	St. Lambertuskerk
30316	De Oude Graaf, perceel sectie B, nr. 3040	Grenspaal
30319	Korenbloemstraat 3, Ospel	Beltkorenmolen
30320	O.L. Vrouwestraat 38, Ospel	Kerk Ospel
526837	Kerkstraat 56, Nederweert	Restaurant Siem
22129	Kerstraat 9, Leveroy	Boerderij met binnenplaats
22130	Kerkstraat 14, Leveroy	Hoftype boerderij
38431	Grashutdijk, Buitengebied	Grenskerkm monument
52698	Kerkstraat achter 58, Nederweert	Kerkhof kapel
52699	Klaarstraatzijweg 1, Ospel	Wegkapel
526501	Roeven 3	Waterkrachtcentrale
526502	Roeven, naast 14	Beltmolen
52603	Kerkstraat achter 58, Nederweert	Diverse graven
526481	Zuid-Willemsvaart	Peel-Raamstelling (kazematten)
	Pastoor Maesplein 15	Kerk Eind

Gemeentemonumenten in Nederweert:

Monumentennr.	Adres/locatie	Project
Ongenummerd	Kerkstraat achter 58, Nederweert	Diverse graven
Ongenummerd	O.L. Vrouwestraat, achter 38, Ospel	Diverse graven
1	Kerkstraat 38, Nederweert	Woonhuis
2	Herstraat 12, Nederweert	Boerderij
3	Kerkstraat 63, Nederweert	Woonhuis
4	Burg. Greijmansstraat 1-21, Kerkstraat 65 Nederweert	Voormalig gemeentehuis
5	Mildert 8, Buitengebied	Kapel
6	Zuidhoeveweg 1, Buitengebied	Villa
7	St. Gerardusstrat 17, Eind	Woonhuis/pastorie
8	Dorpstraat 4, Leveroy	Woning/pastorie
9	Pastoor de Fauwestraat 2, Leveroy	Woonhuis/voormalige school
10	Kerkstraat 64, Nederweert	Woonhuis
11	O.L. Vrouwestraat 53, Ospel	Woonhuis/pastorie
12	Wessemerdijk nabij 5-7, Buitengebied	Veldkruis
13	Heerweg 4, Nederweert	Limburgse hoeve
14	Braosheuf 20, Nederweert	Boerderij
15	Budschop 25, Nederweert	Boerderij
16	Burg. Vullerstraat 47, Nederweert	Woonhuis
Ongenummerd	Aan Vijftien 8, Nederweert	Woonhuis
Ongenummerd	Aan Vijftien 16 en 17, Nederweert	Woonhuizen
Ongenummerd	Brugstraat 44, Nederweert	Restaurant
Ongenummerd	Burg. Greijmansstraat 29, Nederweert	Woonhuis

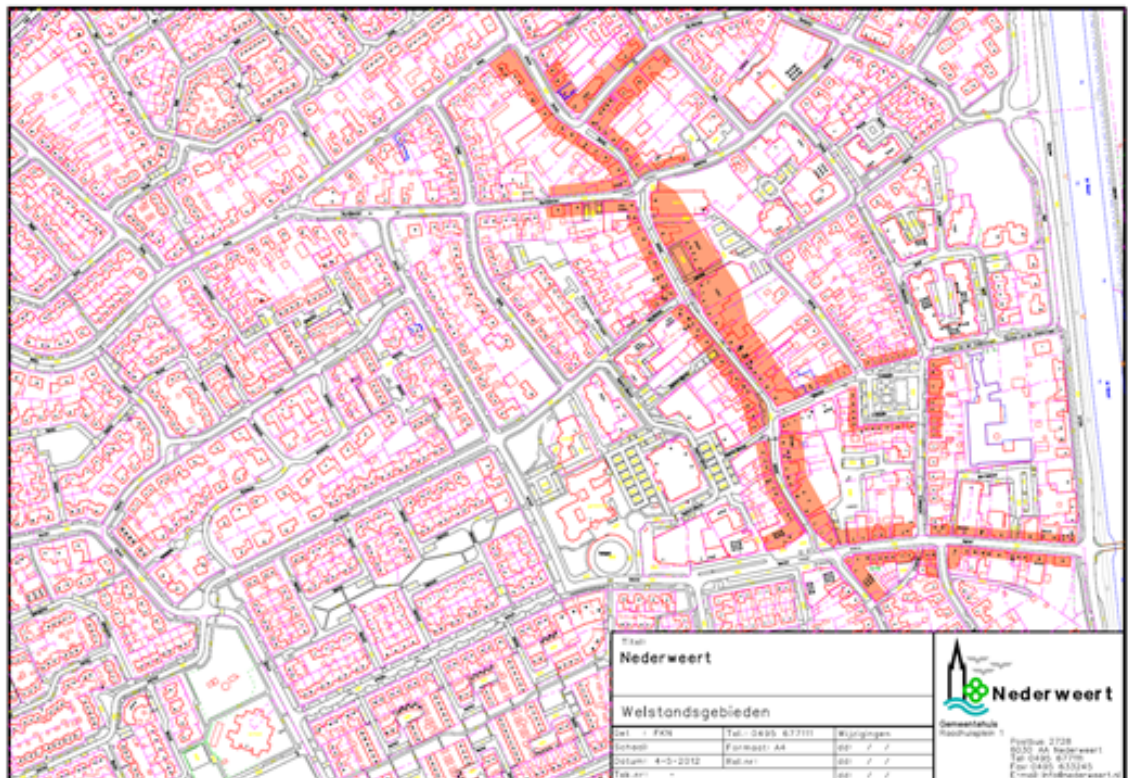
Ongenummerd	Burg. Vullerstraat 8 en 10, Nederweert	Woonhuizen
Ongenummerd	Burg. Vullerstraat 31, Nederweert	Woonhuis
Ongenummerd	Burg. Vullerstraat 43, Nederweert	Woonhuis
Ongenummerd	Burg. Vullerstraat 45, Nederweert	Woonhuis
Ongenummerd	Kerkstraat 15 en 17, Nederweert	Woonhuizen
Ongenummerd	Kerkstraat 25, Nederweert	Woonhuis
Ongenummerd	Kerkstraat 27 en 27a, Nederweert	Woonhuizen
Ongenummerd	Kerkstraat 40, Nederweert	Woonhuis
Ongenummerd	Kerkstraat 41, Nederweert	Woonhuis
Ongenummerd	Kerkstraat 43a, 43b, 45 en 45b Nederweert	Woonhuizen
Ongenummerd	Kerkstraat 57, Nederweert	Woonhuis
Ongenummerd	Kerkstraat 66, Nederweert	Woonhuis
Ongenummerd	Schoolstraat 2, Nederweert	Woonhuis
Ongenummerd	Schoolstraat 3, Nederweert	Woonhuis
Ongenummerd	Schoolstraat 14, Nederweert	Woonhuis
Ongenummerd	St. Antoniusplein 9, Nederweert	Woonhuis
Ongenummerd	Staat 14, Nederweert	Woonhuis
-	St. Gerardusstraat 22, Nederweert Eind	School

BIJLAGE 5. WELSTANDSGEBIEDEN

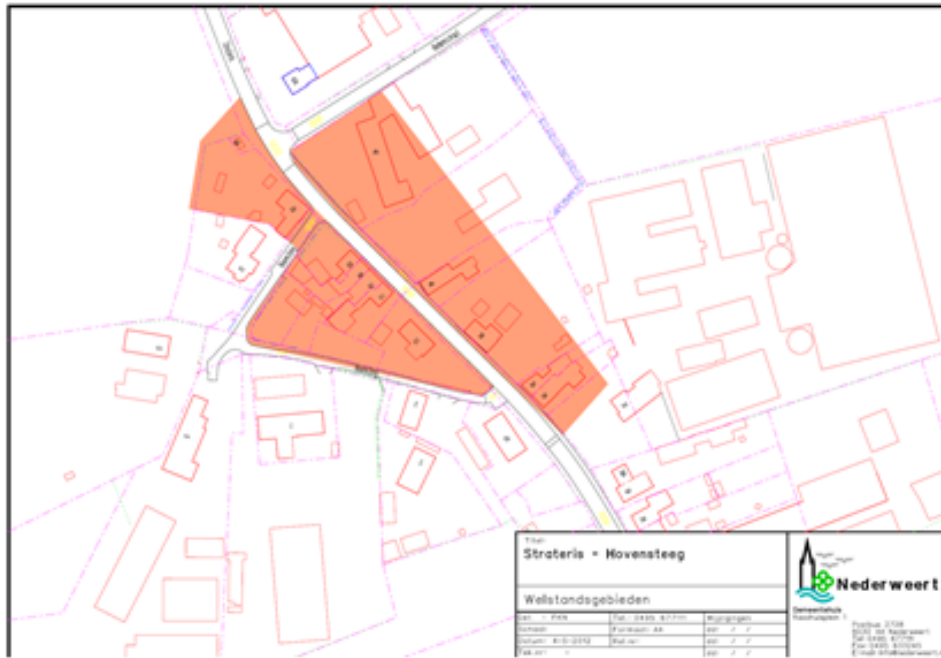
De volgende welstandsgebieden zijn in kaart gebracht:

- Nederweert
- Strateris-Hovensteeg
- Budschop
- Ospel
- Leveroy
- Beeldkwaliteitsplan Merenveld
- Beeldkwaliteitsplan Tiskesweij
- Beeldkwaliteitsplan Hoebenakker-Salmespad

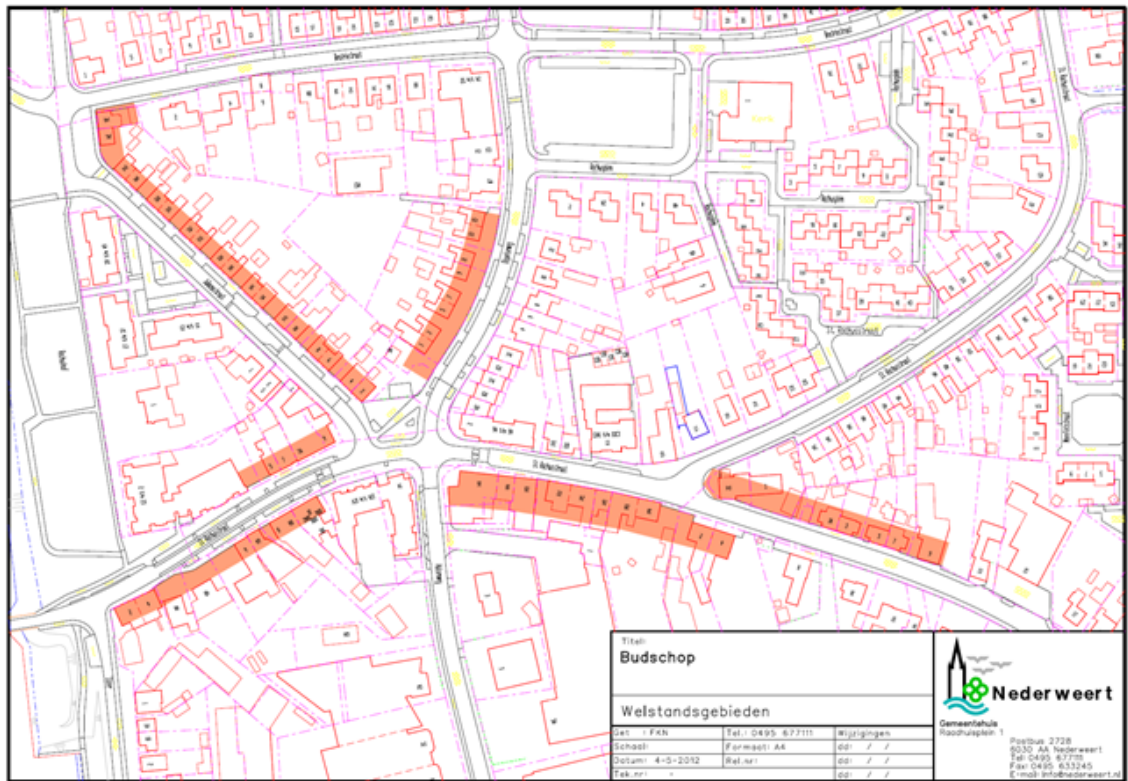
Per gebied is in rood een arcering aangegeven voor welke panden de, in deze nota onder F vermelde, welstandscriteria van toepassing zijn.



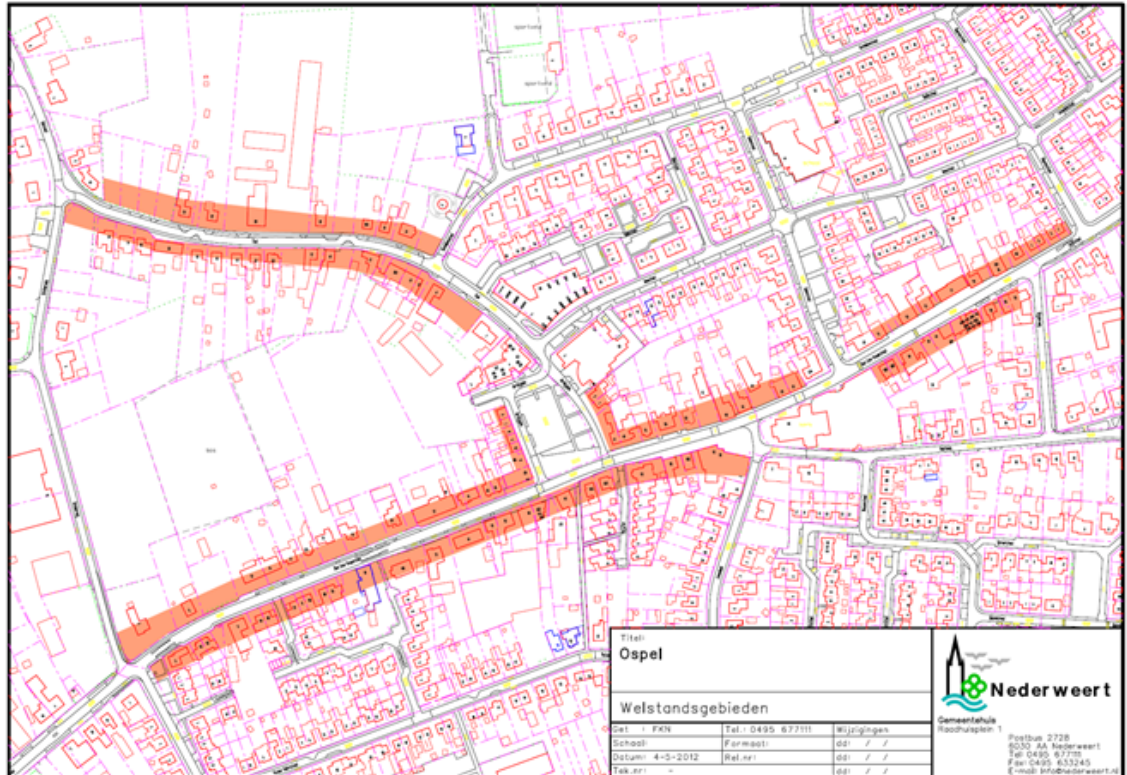
Nederweert



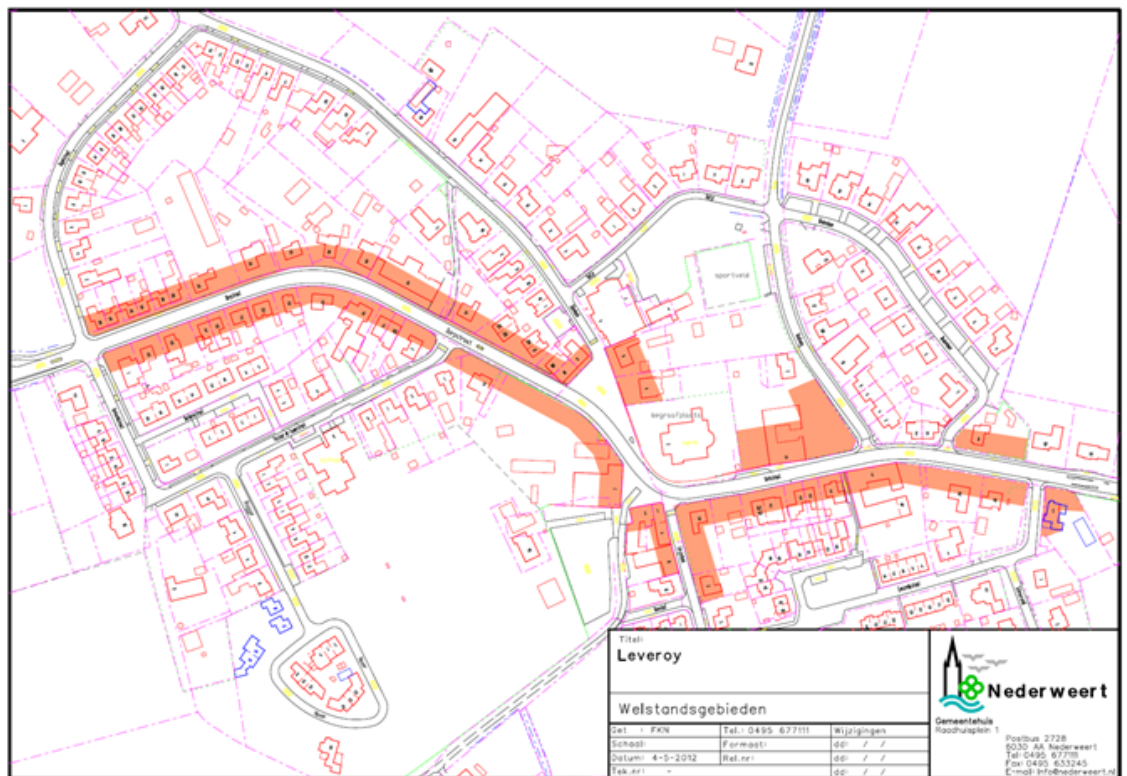
Strateris-Hovensteeg



Budschoop



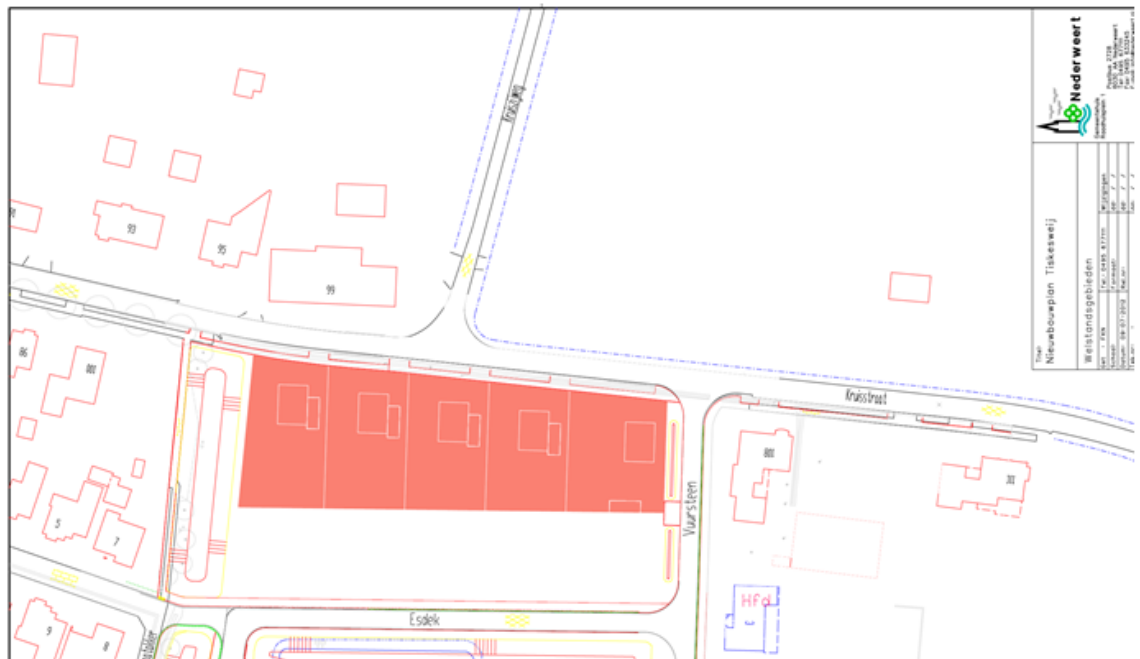
Ospel



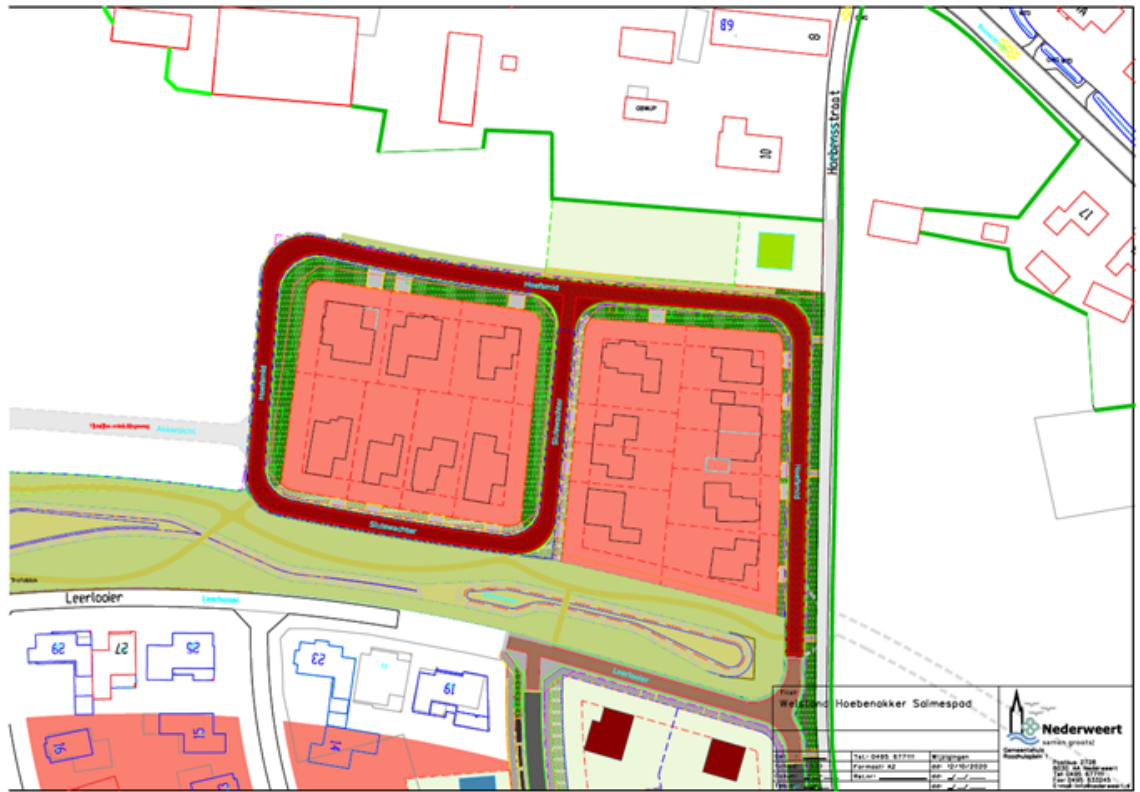
Leveroy



Merenveld



Tiskesweij



Salmespad