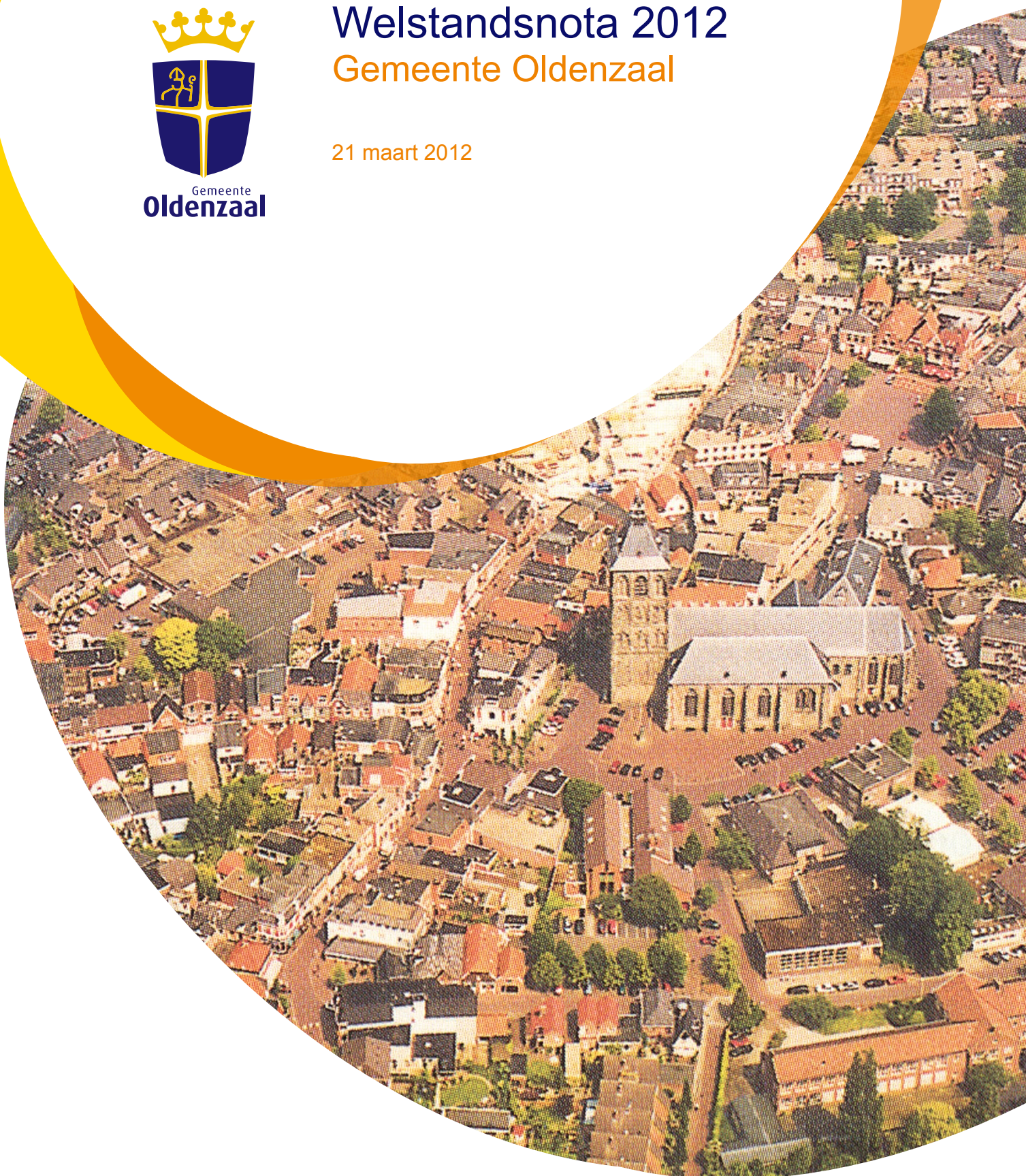


# Welstandsnota 2012

## Gemeente Oldenzaal

21 maart 2012





# **Welstandsnota 2012**

## **Gemeente Oldenzaal**

**21 maart 2012**

**Gemeente Oldenzaal**  
**Marcelis Wolak landschapsarchitectuur**



# Inhoud

<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1 Inleiding	3
1.2 Doel welstandsbeleid en welstandstoezicht	4
1.3 Redelijke eisen van welstand	4
1.4 Gebruik van de nota	4
1.5 Leeswijzer	4
1.6 Evaluatie van het welstandsbeleid	4
<b>Hoofdstuk 2 Welstandscriteria algemeen</b>	<b>6</b>
<b>Hoofdstuk 3 Welstandscriteria gebieden</b>	<b>7</b>
3.1 Stadscentrum	7
3.2 Historische Uitvalswegen	9
3.3 Schil	11
3.4 Wijken	13
3.5 Bedrijventerreinen	15
3.6 Stadsrandgebied	17
<b>Hoofdstuk 4 Welstandscriteria projecten, relatie beeldkwaliteitplannen en welstandscriteria bestemmingsplannen</b>	<b>23</b>
<b>Hoofdstuk 5 Welstandscriteria monumenten</b>	<b>24</b>
<b>Hoofdstuk 6 Welstandscriteria specifieke bouwwerken</b>	<b>25</b>
6.1 Aan- en uitbouwen	25
6.2 Bijgebouwen en overkappingen	26
6.3 Kozijn- en gevelwijzigingen	27
6.4 Dakkapellen en dakuitbouwen	27
6.5 Dakramen	28
6.6 Collectoren voor warmteopwekking en panelen voor elektriciteitsopwekking	29
6.7 Installaties	29
6.8 Rolhekken, rolluiken luiken en antiramkraak	30
6.9 Erfafscheidingen	31
<b>Hoofdstuk 7 Reclame</b>	<b>32</b>
7.1 Uitgangspunten	61
7.2 Algemene criteria voor reclame	61
7.3 Specifieke criteria per deelgebied	62
<b>Hoofdstuk 8 Welstandscriteria excessen</b>	<b>35</b>
<b>Hoofdstuk 9 Afwijkingsbevoegdheid</b>	<b>36</b>
<b>Hoofdstuk 10 Overgangsbepalingen</b>	<b>38</b>
<b>Bijlagen</b>	
1 Welstandscriteria algemeen	39
2 Structuur Oldenzaal	42
3 Begrippenlijst	44
Literatuurlijst	48
Colofon	50



# Hoofdstuk 1

## Inleiding

### 1.1 Inleiding

Deze nota bepaalt de welstandstoetsing in de gemeente Oldenzaal. De raad heeft de eerste welstandsnota in 2004 vastgesteld.

Door de welstandsc commissie werd en de stadsbouwmeester wordt de bestaande nota goed werkbaar beschouwd. In de afgelopen periode hebben verschillende deelevaluaties geleid tot de wens tot een vereenvoudiging van de nota, vermindering en aanscherping van de criteria en om criteria voor reclames op te nemen. Verder heeft de invoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) gezorgd voor het vergunningvrij worden van veel bouwwerken.

Voorts is overwogen of het welstandstoezicht bij bouwen zou kunnen worden afgeschaft.

Gemeente Oldenzaal vindt de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente echter zodanig belangrijk dat ze er voor heeft gekozen het welstandstoezicht in stand te houden.

Al deze veranderingen hebben geleid tot de voorliggende welstandsnota. De gemeente heeft Marcelis Wolak landschapsarchitectuur gevraagd deze evaluatie te verzorgen. Hiervoor is nauw samengewerkt met verschillende ambtenaren van de gemeente Oldenzaal.

Voor de vaststelling is deze nota ter visie gelegd voor de burgerparticipatie ingevolge de Woningwet.

De resultaten daarvan zijn in de nota verwerkt.

### 1.2 Doel welstandsbeleid en welstandstoezicht

Hoofddoel van deze nota is een kort en krachtig welstandsbeleid neer te zetten, gericht op de beleving van de burger, gebaseerd op de beproefde kaders van de bestaande nota.

Doel van de welstandsnota is ook het behartigen van het publieke belang door de lokale overheid, waarbij de individuele vrijheid van de burger of ondernemer wordt afgewogen tegen de aantrekkelijkheid van de leefomgeving. In het algemeen zijn mensen bereid mee te werken aan het in stand houden of zelfs bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit van hun leefomgeving, maar men wil graag van tevoren op de hoogte zijn van de aspecten die een rol spelen bij de welstandsbeoordeling. De kaders van deze beoordeling worden door de gemeenteraad vastgesteld.

De ambitie van de gemeente Oldenzaal is om met het welstandsbeleid de ruimtelijke kwaliteit van Oldenzaal te behouden en zo mogelijk te vergroten.

Het welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden te benoemen en een rol te geven bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen.

Het doel van de nota is ook om de opdrachtgever en de architect vooraf duidelijk aan te geven op welke wijze een bouwplan wordt beoordeeld en aan welke criteria moet worden voldaan om te voldoen aan redelijke eisen van welstand.

De welstandscriteria in deze nota zijn bedoeld om vooraf duidelijkheid te verschaffen en vormen daarnaast een middel om repressief op te treden. Maar liever zien we bouwplannen waarbij de welstandscriteria zijn gebruikt als opstapje, als middel om na te denken over de schoonheid van het bouwwerk in zijn omgeving.

Er is daarom niet gekozen om Oldenzaal of delen van de stad 'welstandvrij' te maken.

De toetsing van bouwplannen aan de welstandsnota wordt per 1 januari 2012 uitgevoerd door de stadsbouwmeester, deze is in dienst van Het Oversticht te Zwolle.

### 1.3 Redelijke eisen van welstand

Welstandstoezicht heeft ten eerste tot doel te voorkomen dat bouwwerken de openbare ruimte ontsieren. De basis van de welstandsnota is artikel 12 Woningwet.

Prioriteiten bij het welstandsbeleid zijn:

- Openbaarheid en inzichtelijkheid, zodat helder is wat de toetsingscriteria zijn waarop het bouwplan wordt beoordeeld;
- Goede balans tussen zekerheid en flexibiliteit met zekerheid over de aspecten die een rol spelen bij de welstandsbeoordeling, maar tegelijkertijd met ruimte voor vernieuwing en flexibiliteit;
- Heldere en duidelijke criteria voor specifieke bouwwerken, zodat kleine bouwplannen snel te toetsen zijn aan redelijke eisen van welstand.

### 1.4 Gebruik van de nota

De welstandsnota wordt niet gebruikt als leesboek. Wie wil weten welke criteria van toepassing zijn doorloopt de volgende stappen:

- Zijn de criteria voor specifieke bouwwerken uit hoofdstuk 6 van toepassing op het beoogde bouwwerk?
  - o Voor veel voorkomende kleine plannen als dakkapellen en uitbouwen kan vaak met een snelle toets worden volstaan. Deze toets is niet van toepassing op monumenten.*
- In welk gebied wordt het beoogde bouwwerk gerealiseerd?
  - o De criteria voor de verschillende gebieden zijn in hoofdstuk 3 te vinden en zijn minder vast omljnd dan die van de specifieke bouwwerken. Indien gewenst kan met de stadsbouwmeester gesproken worden over de interpretatie van de nota in het licht van het beoogde plan.*
- Is het beoogde bouwwerk een aanpassing of een toevoeging aan of bij een monument?
  - o Op de website van de gemeente is een lijst met de rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten opgenomen. In hoofdstuk 5 is aangegeven wat de procedure is bij veranderingen aan en nabij monumenten.*
- Is er sprake van een project als bedoeld in hoofdstuk 4?
  - o Voor specifieke projecten zijn specifieke welstandscriteria van toepassing die in het betreffende gebied worden toegepast.*



## 1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2	beschrijft de algemene welstandscriteria, uitgewerkt in bijlage 1.
Hoofdstuk 3	geeft voor de Oldenzaalse gebieden de beschrijving en criteria aan en dient als agenda voor de beoordeling door de stadsbouwmeester.
Hoofdstuk 4	bevat de richtlijnen voor projecten, de relatie beeldkwaliteitplannen en welstandscriteria bestemmingsplannen.
Hoofdstuk 5	geeft richtlijnen voor het bouwen aan of nabij monumenten, waar de cultuurhistorische belangen moeten worden meegewogen in de beoordeling.
Hoofdstuk 6	bevat de criteria voor specifieke bouwwerken als dakkapellen en bijgebouwen. Om een snelle toets mogelijk te maken.
Hoofdstuk 7	geeft specifieke criteria voor reclame.
Hoofdstuk 8	met behulp van de criteria in dit hoofdstuk kan de gemeente achteraf optreden tegen excessen.
Hoofdstuk 9	geeft de mogelijkheden aan om van de criteria en procedures in de welstandsnota af te wijken.
Hoofdstuk 10	bevat de overgangsbepalingen.

## 1.6 Evaluatie van het welstandsbeleid

Na vaststelling van de welstandsnota door de raad zal de werking ervan jaarlijks in de gemeenteraad worden geëvalueerd, aan de hand van het jaarverslag van de stadsbouwmeester en een rapportage van het college over de wijze waarop zij uitvoering hebben gegeven aan het welstandstoezicht. Deze rapportages zijn wettelijk verplicht (artikel 12b lid 3 en 12c Woningwet). Naar aanleiding van de evaluatie kan de raad besluiten dat aanpassing van de welstandsnota noodzakelijk is.



## Hoofdstuk 2

### Welstandscriteria algemeen

De algemene welstandscriteria richten zich op de zeggingskracht en het vakmanschap van het architectonische ontwerp en zijn terug te voeren op vrij universele kwaliteitsprincipes. Deze criteria liggen (haast onzichtbaar) ten grondslag aan elke planbeoordeling, omdat ze het uitgangspunt vormen voor de uitwerking van de gebiedsgerichte welstandscriteria. In praktijk zullen die uitwerkingen meestal voldoende houvast bieden voor de planbeoordeling.

#### **Toepassing**

In bijzondere situaties wanneer de gebiedsgerichte en de welstandscriteria voor specifieke bouwwerken ontoereikend zijn, kan het nodig zijn expliciet terug te grijpen op de algemene welstandscriteria. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer een bouwplan is aangepast aan de gebiedsgerichte welstandscriteria, maar het bouwwerk zelf zo onder de maat blijft dat het zijn omgeving negatief zal beïnvloeden.

Ook wanneer een bouwplan afwijkt van de bestaande of toekomstige omgeving maar door bijzondere schoonheid wel aan redelijke eisen van welstand voldoet, kan worden teruggegrepen op de algemene welstandscriteria. De stadsbouwmeester kan het college in een dergelijk geval gemotiveerd en schriftelijk adviseren af te wijken van de gebiedsgerichte en welstandscriteria voor specifieke bouwwerken. In de praktijk betekent dit, dat het betreffende plan alleen op grond van de algemene welstandscriteria wordt beoordeeld en dat de bijzondere schoonheid van het plan met deze criteria overtuigend kan worden aangetoond. Het niveau van 'redelijke eisen van welstand' ligt dan uiteraard hoog. Het is immers redelijk dat er hogere eisen worden gesteld aan de zeggingskracht en het architectonisch vakmanschap naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt.

#### **Criteria**

De algemene welstandscriteria staan in bijlage 1 en gaan gewogen in op de volgende onderwerpen:

- relatie tussen vorm, gebruik en constructie
- Relatie tussen bouwwerk en omgeving
- Betekenis van vormen in de sociaal-culturele context
- Evenwicht tussen helderheid en complexiteit
- Schaal en maatverhoudingen
- Materiaal, textuur, kleur en licht
- Detaillering

