

Welstandsniveau oranje

Algemene welstandsregels

Algemene welstandsregels

Welstandsregels voor (her)ontwikkelingsprojecten

Welstandsregels voor (her)ontwikkelingsprojecten

Indien er sprake is van een (her)ontwikkelingsproject:

- a. zijn de welstandsregels uit hoofdstuk 2 niet van toepassing;
- b. dient voor het (her)ontwikkelingsproject een beeldkwaliteitsplan te worden opgesteld.

Beeldkwaliteitsplan

Een beeldkwaliteitsplan als bedoeld in 4.2.1 bestaat in elk geval uit de volgende onderdelen:

- a. een beschrijving van de bestaande stedenbouwkundige, cultuurhistorische en/of landschappelijke kenmerken;
- b. een beschrijving van het (her)ontwikkelingsproject;
- c. een beschrijving van de inrichting en uitstraling van de openbare ruimte;
- d. een beschrijving van de uitstraling van de nieuwe bebouwing;
- e. welstandsregels ten behoeve van de toets van het (her)ontwikkelingsproject aan redelijke eisen van welstand.

Afwijken van de welstandsregels

Afwijken op inhoudelijke gronden

Het college van burgemeester en wethouders kan op inhoudelijke grond afwijken van de welstandsregels indien zij tot het oordeel komt dat de van toepassing zijnde welstandsregels niet juist zijn geïnterpreteerd, of dat naar het oordeel van het college niet de juiste welstandsregels zijn toegepast. Voordat het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning wordt genomen, maar binnen de daarvoor geldige afhandelingstermijn, wordt een second-opinion gevraagd bij een (andere) onafhankelijke adviescommissie. Deze second-opinion speelt een zware rol bij de verdere oordeelsvorming van het college van burgemeester en wethouders. Indien het college van burgemeester en wethouders op inhoudelijke grond afwijkt van de welstandsregels wordt dit in de beslissing op de aanvraag van de omgevingsvergunning gemotiveerd.

Afwijken om andere redenen

Het college van burgemeester en wethouders heeft volgens artikel 2.10 lid 1d Wabo de mogelijkheid om bij strijd van een bouwplan met de welstandsregels, toch een omgevingsvergunning te verlenen indien het college van oordeel is dat daarvoor andere redenen zijn, bijvoorbeeld van economische of maatschappelijke aard. Deze afwijking wordt in de beslissing op de aanvraag van de omgevingsvergunning gemotiveerd.

Welstandsregels voor excessen

Voorkomende gevallen

Er is sprake van een exces als een bouwwerk niet voldoet aan met één of meerdere van de volgende welstandsregels:

- a. een bouwwerk sluit zich visueel of fysiek af voor zijn omgeving;
- b. een ingreep in een bestaand bouwwerk ontkent of vernietigt architectonische bijzonderheden van het bestaande bouwwerk;
- c. een bouwwerk doorbreekt doet een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie daarvoor de gebiedsgerichte regels);
- d. een bouwwerk is uitgevoerd glimmende of spiegelende materialen of materialen die niet zijn bedoeld als bouwmaterialen;
- e. een bouwwerk is uitgevoerd in felle of fluorescerende kleuren;
- f. het bouwwerk heeft door verwaarlozing en verval een negatieve invloed op de omgeving.