

Aanvullingen Welstandsnota



INHOUD

1.3 B & W VOEREN HET WELSTANDSTOEZICHT UIT	3
1.8 HANDHAVING.....	6

1.3 B & W VOEREN HET WELSTANDSTOEZICHT UIT

De bestuurlijke verantwoordelijkheid voor de afgifte van de omgevingsvergunning ligt bij burgemeester en wethouders. Zij hebben een eigen verantwoordelijkheid voor het welstandsoordeel dat tot stand komt aan de hand van de in de welstandsnota opgenomen criteria. Daarbij speelt het advies van de onafhankelijke en deskundige welstandscommissie een belangrijke rol.

Wanneer vragen B & W advies aan de welstandscommissie?

Burgemeester en wethouders vragen bij elke omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen advies aan de welstandscommissie, tenzij bij voorbaat al vaststaat dat de omgevingsvergunning reeds op een andere grond moet worden geweigerd.

Ten aanzien van bouwwerken achter de voorgevelrooilijn (voor zover gelegen in het achtererfgebied als bedoeld in het Besluit omgevingsrecht¹) waarvan de door de gemeente vastgestelde standaardbouwkosten² lager zijn dan € 100.000,-, zal de welstandstoets vervallen.

Ten aanzien van welstandsvrije bouwwerken zijn uitgezonderd:

- a) Gebieden waar een beeldkwaliteitplan van toepassing is;
- b) Monumenten;
- c) Bouwwerken die niet passen binnen het bestemmingsplan (bij recht);

Wanneer kunnen B & W afwijken van het advies van de welstandscommissie?

Burgemeester en wethouders volgen in hun oordeel in principe het advies van de welstandscommissie. Daarop zijn de volgende uitzonderingsmogelijkheden:

- Afwijken op inhoudelijke gronden: Burgemeester en wethouders kunnen op inhoudelijke gronden afwijken van het advies van de welstandscommissie indien zij tot het oordeel komen dat de welstandscommissie de van toepassing zijnde criteria niet juist heeft geïnterpreteerd, of de commissie naar hun oordeel niet de juiste criteria heeft toegepast. Indien burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen op inhoudelijke grond tot een ander oordeel komen dan de welstandscommissie, dan kunnen zij voordat het besluit op de vergunningaanvraag wordt genomen maar binnen de daarvoor geldige afhandelingstermijn, een *second opinion* vragen

¹ Definitie achtererfgebied in het Besluit omgevingsrecht: "*erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1m van de voorkant van het hoofdgebouw*".

² Onder standaardbouwkosten wordt verstaan: *de aannemingsom als bedoeld in paragraaf 1, eerste lid, van de Uniforme Administratieve voorwaarden voor uitvoering van werken 2012 (UAV 2012), voor het uit te voeren werk, vermeerderd met omzetbelasting, of voor zover deze ontbreekt een raming van de bouwkosten (vermeerderd met omzetbelasting) bedoeld in het normblad NEN 2631, uitgave 1979, of zoals dit normblad laatstelijk is vervangen of gewijzigd. Indien het bouwen geheel of gedeeltelijk door zelfwerkzaamheid geschiedt wordt onder bouwkosten verstaan: de prijs die aan een derde in het economisch verkeer zou moeten worden betaald voor het tot stand brengen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft.*

aan een andere welstandscommissie. De gemeente kan hiervoor te rade gaan bij een andere welstandscommissie. Het advies van deze commissie speelt een zware rol bij de verdere oordeelsvorming van burgemeester en wethouders. Indien burgemeester en wethouders op inhoudelijke gronden afwijken van het advies van de welstandscommissie wordt dit in de beslissing op de aanvraag van de omgevingsvergunning gemotiveerd. De welstandscommissie wordt hiervan op de hoogte gesteld.

- Afwijken om andere redenen: Burgemeester en wethouders krijgen volgens artikel 2.10 lid 1 sub d Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de mogelijkheid om, bij strijd van een bouwplan met redelijke eisen van welstand, toch de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen te verlenen indien zij van oordeel zijn dat daarvoor andere redenen zijn, bijvoorbeeld van economische of maatschappelijke aard. Deze afwijking wordt in de beslissing op de aanvraag van de omgevingsvergunning gemotiveerd. De welstandscommissie wordt hiervan op de hoogte gesteld. In de gemeenten Achtkarspelen, Dantumadeel, Dongeradeel en Kollumerland c.a. zijn burgemeester en wethouders uiterst terughoudend met het gebruik van deze mogelijkheid omdat aspecten aangaande ruimtelijke kwaliteit een lange termijn belang dienen.

Het indienen van bezwaar

Belanghebbenden kunnen binnen zes weken bezwaar indienen tegen de beslissing van burgemeester en wethouders op de aanvraag voor een omgevingsvergunning. Belanghebbenden zijn in de regel de planindieners en de direct omwonenden. In de bezwaarschriftprocedure heroverwegen burgemeester en wethouders het besluit, na advies van de Commissie Bezwaar en Beroepschriften. De belanghebbenden, die het met deze heroverweging niet eens zijn, kunnen hiertegen in beroep gaan.

De afdeling die belast is met de omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen kan informatie over de procedure geven.

Als een bezwaar te maken heeft met het welstandsoordeel richt de belanghebbende zich dus nadrukkelijk op het oordeel van burgemeester en wethouders en niet op het advies van de welstandscommissie. De welstandscommissie zelf kent geen bezwaarprocedure voor belanghebbenden. Natuurlijk kunnen de ontwerper en eventueel de planindieners via gemeente wel om een toelichting op een uitgebracht advies vragen. Een dergelijke toelichting kan ook door de gemeente of door de Commissie van Bezwaar en Beroepschriften worden gevraagd.

Jaarlijkse rapportage over de uitvoering van het welstandstoezicht

Burgemeester en wethouders stellen, ter uitvoering van artikel 12c Ww jaarlijks een verslag op voor de gemeenteraad van de wijze waarop zij met hun verantwoordelijkheid voor het uitoefenen van het welstandstoezicht zijn omgegaan.

In de rapportage komen in ieder geval de volgende punten aan de orde:

- de wijze waarop burgemeester en wethouders zijn omgegaan met de welstandsadviezen;
- in welke categorieën van gevallen zij tot aanschrijving op grond van 'ernstige strijdigheid met redelijke eisen van welstand' zijn overgegaan en of zij na die aanschrijving zijn overgegaan tot toepassing van bestuursdwang of het opleggen van een dwangsom.

1.8 HANDHAVING

De gemeente geeft met deze welstandsnota regels voor het welstandstoezicht en zal zich ook inspannen voor de naleving daarvan. De gemeenten Achtkarspelen, Dantumadeel, Dongeradeel en Kollumerland c.a. zullen prioriteit geven aan het handhavingsbeleid en illegale bouwwerken of gebruik dat strijdig is met het bestemmingsplan actief opsporen en daartegen optreden.

Als voor een vergunningplichtig bouwwerk geen omgevingsvergunning is aangevraagd, dan wel het bouwwerk na realisering afwijkt van de tekeningen waarop de omgevingsvergunning is afgegeven, krijgt de eigenaar de gelegenheid om (alsnog of opnieuw) een vergunning aan te vragen voor het gerealiseerde bouwwerk. Hieraan voorafgaand wordt doorgaans door de gemeenten informeel met de welstandscommissie overlegd of het bouwwerk aan de welstandseisen voldoet.

Conform artikel 13 a van de woningwet kunnen burgemeester en wethouders degene die als eigenaar van een bouwwerk of standplaats dan wel uit anderen hoofde bevoegd is tot het treffen van voorzieningen daarvan, verplichten tot het binnen een door hen te bepalen termijn treffen van zodanige door hen daarbij aan te geven voorzieningen, dat nadien wordt voldaan aan artikel 12 eerste lid.

De gemeenten Achtkarspelen, Dantumadeel, Dongeradeel en Kollumerland c.a. hanteren bij het toepassen van deze bevoegdheid het criterium dat er sprake moet zijn van een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident is en die afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied (exces).

Vaak heeft dit betrekking op:

- 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;
- gedeeltelijke afbraak of instorting van een gebouw of bouwwerk;
- een bouwwerk aan de buitenzijde geheel of gedeeltelijk in ernstige mate is beschadigd;
- de detaillering van gevels in ernstige mate wordt verstoord door (onderdelen van) installaties of andere toevoegingen;
- verwaarlozing van een gebouw of bouwwerk (wat blijkt uit signalen als bijvoorbeeld kapotte ruiten, dichtgetimmerde ramen, verrotte houtconstructies, aangetaste gootconstructies en voegwerk, loszittende stenen, verflagen die in ernstige mate zijn afgebladderd, ontbrekende dakpannen);
- toepassing van felle of contrasterende kleuren;
- te opdringerige reclames, of;
- een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie daarvoor de gebiedsgerichte welstandscriteria).

Van een dergelijke situatie kan in ieder geval sprake zijn in de volgende gevallen:

- gebouwen op opvallende wijze van kleur en/of textuur veranderen;
- niet-passende bijgebouwen worden geplaatst zoals romney-loodsen of zeecontainers.

De gemeente zal in deze situaties een advies aan de welstandscommissie vragen.

Bovenstaande excessenregeling is tevens van toepassing op de bouwwerken waarvoor geen welstandstoets geldt.