

O M G E V I N G S B E L E I D



”Slimmer Bekeken”

Welstandsnota Gemeente Zwartewaterland

Versie 2016

Vastgesteld in vergadering van de gemeenteraad op 1 december 2016.

Inhoudsopgave

1. Inleiding

- 1.1 De aanleiding
- 1.2 Leeswijzer

2. Totstandkoming van de nota

- 2.1 Het proces
- 2.2 De projectorganisatie

3. Beleid en Procedures

- 3.1 Huidig beleid en procedures
- 3.2 Aansluiting bij het gemeentelijk beleid
- 3.3 Bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit
- 3.4 Alle vergunningplichtige bouwwerken getoetst
- 3.5 De welstandscriteria
 - 3.5.1 Gebiedsgerichte criteria
 - 3.5.2 Objectgerichte criteria
 - 3.5.3 Monumentencriteria
 - 3.5.4 Reclamecriteria
 - 3.5.5 Sneltoetscriteria (loketcriteria)
 - 3.5.6 Trendsetter
- 3.6 Procedures / Bouwverordening

4. De gemeente beschreven

- 4.1 De globale kenmerken
- 4.2 De ontstaansgeschiedenis
- 4.3 De huidige ruimtelijke kwaliteiten en gebiedsindeling

5. Gebiedsbeschrijvingen en welstandscriteria

- 5.1 Niveau van welstandstoetsing en beoordelingscriteria
- 5.2 Het welstandsniveau per deelgebied
- 5.3 Ruimtelijke kwaliteitsplan voor enkele deelgebieden
- 5.4 Gebiedsbeschrijving deelgebieden
 - 5.4.1 Deelgebiedbeschrijving "Dijkbebouwing"
 - 5.4.2 Deelgebiedbeschrijving "Polder Mastenbroek"
 - 5.4.3 Deelgebiedbeschrijving "Buurtschappen"
 - 5.4.4 Deelgebiedbeschrijving "Buitengebied"
 - 5.4.5 Deelgebiedbeschrijving "Oude kern Genemuiden"
 - 5.4.6 Deelgebiedbeschrijving "Oude kern Hasselt"
 - 5.4.7 Deelgebiedbeschrijving "Oude kern Zwartsluis"
 - 5.4.8 Deelgebiedbeschrijving "Naoorlogse woningbouw"
 - 5.4.9 Deelgebiedbeschrijving "Industrieterrein"

Bijlagen

- 1. Begripsbepalingen
- 2. Sneltoetscriteria
 - Formulieren sneltoetscriteria
- 3. Reclamebeleid Zwartewaterland
- 4. Monumentenlijst
- 5. Stratenregister
- 6. Werkwijze welstandsadvisering
 - Werkwijze monumentenadvisering
- 7. Reglement van orde welstandsadvisering
 - Reglement van orde monumentenadvisering
- 8. Dienstverleningsovereenkomst
- 9. Leidraad "Hoger bouwen met hogere kwaliteit"

1. Inleiding

1.1 De aanleiding

In de Woningwet is opgenomen dat de gemeenteraad een welstandsnota vast moet stellen. Sinds 2003 wordt hiermee beoogd dat de welstandscommissies van gemeenten objectiever en doorzichtiger gaan opereren. Ook zal de politieke verantwoordelijkheid en betrokkenheid bij het welstandstoezicht moeten worden vergroot. Hierin moeten criteria worden opgenomen die door burgemeester en wethouders worden toegepast bij de beoordeling of:

- het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk of standplaats waarop een aanvraag om vergunning betrekking heeft in strijd is met redelijke eisen van welstand;
- het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk of standplaats, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand.

De criteria zullen zoveel mogelijk moeten zijn toegesneden op de te onderscheiden categorieën gebouwen en standplaatsen en kunnen naar gelang de plaats waar het bouwwerk of standplaats zich bevindt verschillen. De zogenaamde gebiedsgerichte welstandscriteria.

Op 1 maart 2013 is de 'kan-bepaling' van kracht geworden. Met de 'kan-bepaling' is het volgende geregeld:

Met betrekking tot een aanvraag voor een bouwactiviteit 'vragen burgemeester en wethouders, ingeval zij het inwinnen van advies noodzakelijk achten om te kunnen beoordelen of het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft in strijd is met redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, onder d, van de wet, advies aan de welstandscommissie dan wel de stadsbouwmeester'.

De 'kan-bepaling' is in het Besluit Omgevingsrecht (BOR) geregeld. Later dat dit onderdeel uitmaken van de nieuwe Omgevingswet.

In deze welstandsnota blijven de uitgangspunten ten aanzien van de genoemde criteria gelijk aan die van de Welstandsnota

2013; 'Slim bekeken', maar is inwinnen van advies bij de stadsbouwmeester en de gezamenlijke (regionale) monumentencommissie ingevuld.

1.2 Leeswijzer

Allereerst zal het proces en de projectorganisatie tijdens de totstandkoming van deze nota worden beschreven. In hoofdstuk 3 zal inzicht worden gegeven in het huidige beleid en procedures en de relatie van de nota met het overige ruimtelijk kwaliteitsbeleid van de gemeente. Ook wordt in dit hoofdstuk aandacht geschonken aan het stelsel van vergunningplichtige bouwwerken uit de Wet algemene bepalingen (Wabo) en de gevolgen hiervan voor de welstandsnota. Voorts wordt de keuze van de soort en de aard van de welstandscriteria gemotiveerd. Tot slot worden in dit hoofdstuk de te volgen procedures bij het aanvragen van een welstandsadvies beschreven en wordt aandacht geschonken aan de aard en de mogelijke uitkomsten van een welstandsadvies. In hoofdstuk 4 wordt aan de hand van de globale ruimtelijke kenmerken, de ontstaansgeschiedenis en de huidige ruimtelijke- en architectonische kwaliteiten van de gemeente, de indeling van de gemeente in afzonderlijke deelgebieden verklaart. In hoofdstuk 5 wordt aandacht geschonken aan de te volgen systematiek bij welstandsbeoordelingen en wordt het niveau van welstandstoetsing per afzonderlijke deelgebied gemotiveerd. Ook worden in dit hoofdstuk tot slot de deelgebieden beschreven en voorzien van criteria ten behoeve van de welstandstoetsing van bouwwerken in dit deelgebied. Aan het eind van de nota zijn een aantal bijlagen toegevoegd ter verduidelijking en ondersteuning van de nota.



(Bron: google)

*Smaak laat zich niet in regels vatten.
Praktische welstandsrichtlijnen verdienen de voorkeur boven een gedetailleerd woud aan regels
(uitkomst publieksbijeenkomsten)*

2. Totstandkoming welstandsnota.

2.1 Het proces

In 2002 is in de gemeente Zwartewaterland een aanvang gemaakt met het ontwikkelen van nieuw omgevingsbeleid. Dit heeft eind 2002 geresulteerd in een Nota van Uitgangpunten en Opgaven (NvU). Een kader stellende notitie die de basis moet vormen voor de op te stellen ruimtelijke plannen zoals o.a. de structuurvisie, het milieubeleidsplan en ... de eerste welstandsnota. Bij de vaststelling van de Welstandsnota is afgesproken de nota na enige tijd te evalueren en eventueel te herijken. Na ruim vijf jaar praktijkervaring met het gebruik van deze nota is er zowel bij de Welstands-/Monumentencommissie als het bestuur van de gemeente Zwartewaterland behoefte aan een evaluatie en herijking van de Welstandsnota gemeente Zwartewaterland. Uit de evaluatie van de welstandsnota 2004 zijn een aantal aanbevelingen voor het welstandsbeleid gekomen. Deze aanbevelingen zijn in raadsvergadering van 17 december 2009 vastgesteld. De aanbevelingen die betrekking hebben op de welstandsnota zijn in toen in de herijkte welstandsnota verwerkt. De aanbevelingen konden opgesteld worden naar aanleiding van inbreng van verschillende belanghebbende partijen, waaronder ook burgers. Toen per 1 maart 2013 de 'kan-bepaling' van kracht is geworden, is de welstandsnota aangepast om te kunnen werken volgens dit principe.

3. Beleid en Procedures

3.1 Beleid en procedures;

De gemeenten Genemuiden, Hasselt en Zwartsluis, sinds 1 januari 2001 samengevoegd tot de gemeente Zwartewaterland, hebben reeds lange tijd welstandtoezicht uitgeoefend. Sinds 1992 waren hiervoor algemene welstandcriteria opgenomen in de Bouwverordeningen van de gemeenten.

Daarnaast voert de gemeente specifiek beleid met betrekking tot de visuele kwaliteit van de bebouwde omgeving. Denk hierbij aan de beeldkwaliteitplannen voor o.a. "Zevenhont 4", Hasselt om de Weede, Tag West en Zwartewaterlint en aan het zeer gedetailleerde bestemmingsplan voor het beschermde stadsgezicht van Hasselt. Burgemeester en wethouders lieten zich in alle gevallen bij de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning voor het onderdeel

bouwen adviseren door een welstandscommissie. Vanaf de vaststelling van de vorige welstandsnota 'Slim bekeken' laten burgemeester & wethouders zich in principe door de interne organisatie adviseren of een ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de redelijke eisen van welstand. In de vorige nota kon er voor gekozen worden om, in uitzonderlijke gevallen, gebruik te maken van de welstandscommissie. Vanaf de vaststelling van deze nota zal dit door de stadsbouwmeester gebeuren. Planindieners en ontwerpers kunnen op afspraak overleg voeren over, of een toelichting geven op het bouwplan of ontwerp.

De interne organisatie zal voor de welstandstoetsing een eigen 'intern welstandsoverleg' invoeren. Deze wordt bemenst door één ervaren persoon van het team vergunningverlening, onderdeel bouwen en één ervaren medewerker van het team Ruimtelijke Ontwikkeling. Om de continuïteit te waarborgen. Zijn er vaste vervangers, met minimaal dezelfde mate van ervaring. De uitvoering van het welstandstoezicht geschiedt onder verantwoordelijkheid van burgemeester en wethouders door het team handhaving. Burgemeester en wethouders volgen in het algemeen de adviezen op.

3.2 Aansluiting bij het gemeentelijk beleid

Het welstandsbeleid van de Gemeente Zwartewaterland maakt onderdeel uit van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Dit om zorg te dragen voor een goede afstemming tussen de verschillende beleidsinstrumenten.

Van elk instrument moet duidelijk zijn wat de reikwijdte is en hoe het is verweven met andere beleidsinstrumenten. In het kader van deze welstandsnota is vooral de relatie van de welstandscriteria en de volgende gemeentelijke beleidsplannen van belang:

1. Bestemmingsplannen
2. Ruimtelijke kwaliteitsplannen
3. Reclamebeleid Zwartewaterland

1. Het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan regelt onder meer de functie en het ruimte beslag van bouwwerken voor zover dat nodig is voor een goede ruimtelijke ordening. Datgene dat door het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt kan niet door welstandscriteria worden tegengehouden. De architectonische vormgeving van bouwwerken valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en wordt exclusief door de welstandsnota geregeld. Welstandscriteria kunnen waar nodig de ruimte die het bestemmingsplan biedt invullen ten

behoefte van de ruimtelijke kwaliteit. Het welstandadvies kan zich dan richten op de gekozen invulling binnen het bestemmingsplan. In de welstandsnota is veel aandacht besteed aan de afstemming met het bestemmingsplan "Woonwijken".

2. Het ruimtelijk kwaliteitsplan

Het ruimtelijk kwaliteitsplan, ook wel beeldkwaliteitsplan genoemd, is een integrale visie op de ruimtelijke kwaliteit binnen een afzonderlijk gebied. Vaak is dit een historisch gedeelte binnen een stad of dorp, maar het kan ook een nieuwbouwwijk of industrieterrein zijn waar extra aandacht aan de ruimtelijke kwaliteit wordt voorgestaan. In deze ruimtelijke kwaliteitsplannen wordt aan twee onderwerpen aandacht geschonken:

- De inrichting van de openbare ruimte;
- De vormgeving van bouwwerken (gebouwen) in relatie tot de aanwezige ruimtelijke kwaliteit.

Met name het laatste aspect heeft een relatie met de welstandsnota en moet in de meeste gevallen als (nadere) aanvulling op de nota worden gezien. Een ruimtelijk kwaliteitsplan zal een overlap hebben met de welstandsnota, maar zal gedetailleerder op bepaalde aspecten van ruimtelijke kwaliteit ingaan. Bij het opstellen van ruimtelijke kwaliteitsplannen wordt doorgaans advies gevraagd aan de welstandscommissie.

3. Reclamebeleid Zwartewaterland

Om de steeds toenemende hoeveelheid reclame in de leefomgeving enigszins te kunnen reguleren is door de gemeenteraad het reclamebeleid voor de gemeente Zwartewaterland vastgesteld. De nota reclamebeleid moet worden gezien als een aanvulling op de welstandscriteria zoals deze per deelgebied zijn benoemd. Het reclamebeleid is opgenomen als bijlage.

3.3 Bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit

Deze nota gaat over het duurzaam bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving. Het gemeentebestuur denkt dit niet alleen te kunnen bewerkstelligen door het in absolute zin vastleggen van criteria en richtlijnen waaraan toekomstige ontwikkelingen moeten voldoen. Absolute criteria leveren slechts een mogelijk resultaat op. Alleen absolute criteria zullen in de praktijk doorgaans niet bruikbaar zijn en de tand des tijds niet kunnen doorstaan. Daarom is besloten de welstandstoets mede uit te voeren op basis van zogenaamde relatieve criteria. Deze criteria schrijven dwingend voor op welke aspecten de welstandstoets van de bouwaanvraag plaats vindt, maar laat

initiatiefnemers ruimte zelf invulling te geven aan deze aspecten.

Het gevolg van het gebruik van dergelijke relatieve criteria is dat zij niet uitkomen op een resultaat, maar dat zij meerdere uitkomsten mogelijk maken. Relatieve criteria vragen dus om nadere oordeelsvorming. Binnen de mogelijkheden van het welstandbeleid gelden hiertoe in ieder geval altijd:

- het behouden en versterken van de basiskwaliteiten van het gebied
- het bouwplan dient minimaal de architectonische kwaliteit van bebouwing in de directe omgeving te evenaren

Naast deze relatieve criteria zullen voor gebieden waar dit op basis van de aanwezige ruimtelijke, historische en architectonische kwaliteit vereist is absolute criteria worden gehanteerd. Deze absolute criteria zijn een waarborg voor kwaliteiten die een gegeven zijn en waarbij nadere oordeelsvorming overbodig c.q. ongewenst is.

3.4 Alle vergunningsplichtige bouwwerken getoetst.

De wabo regelt voor welke bouwwerken een omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen nodig is. In de BOR (Besluit Omgevingsrecht) is bepaald welke bouwwerken vergunningsvrij zijn. Er is voor gekozen om voor alle vergunningplichtige bouwwerken (met uitzondering van de monumenten en de bouwwerken in het beschermde stadsgezicht 'Binnen de Veste') een interne welstandstoets te laten uitvoeren. Al dan niet met toepassing van de sneltoetscriteria. In uitzonderlijke gevallen kan de stadsbouwmeester gevraagd worden om de toets uit te voeren. De volgende uitzonderingen op de interne welstandstoets zijn hiervoor geformuleerd:

1. In het geval van partijdigheid, belangenverstellingen of politieke gevoeligheid in welke vorm dan ook.
 2. Het college van burgemeester & wethouders kan hierom verzoeken.
 3. De toetsers van de interne welstandstoetsing kunnen hierom verzoeken. Enerzijds omdat zij dit samen besluiten, anderzijds omdat er geen unaniem besluit valt.
 4. De aanvrager kan hierom verzoeken.
- In het geval er andere afspraken ten aanzien van een beeldkwaliteitplan zijn.

3.4.1 Wabo

Door de komst van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht per 1 oktober 2010 is de term bouwvergunning, zowel licht vergunningplichtig als regulier vergunningplichtig, achterhaald. De wet regelt immers de komst van de Omgevingsvergunning..

3.5 De welstandscriteria

Na vaststelling van de welstandsnota door de gemeenteraad kan de welstandsbeoordeling alleen nog maar worden gebaseerd op de criteria die in de welstandsnota zijn genoemd.

In de nota wordt gekozen voor het indelen van de gemeente in verschillende deelgebieden met allemaal hun eigen ruimtelijke, historische en architectonische kwaliteiten. Per deelgebied zullen de welstandscriteria worden geformuleerd. Hierbij zal een onderscheid worden gemaakt in:

1. *Gebiedsgerichte criteria;*
2. *Objectgerichte criteria.*

Vervolgens zullen voor rijks- en gemeentelijke monumenten in aanvulling op de onder 1. en 2. genoemde criteria nog *monumentencriteria* worden geformuleerd. Voor uitingen van handelsreclame zal de nota "Reclamebeleid gemeente Zwartewaterland" van toepassing worden verklaard, de zogenaamde *reclamecriteria*.

Voor de kleinere bouwwerken die vallen binnen de gestelde criteria zullen zogenaamde *sneltoetscriteria* worden opgesteld.

3.5.1 Gebiedsgerichte criteria

In hoofdstuk 5 van deze nota zullen de deelgebieden worden beschreven aan de hand van hun stedenbouwkundige, cultuurhistorische en architectonische kwaliteiten. Het is zaak deze beschrijving zo helder en beknopt mogelijk te houden, waarbij de essentie van de ruimtelijke kwaliteit en architectuur van het gebied duidelijk herkenbaar naar voren komt. De gebiedsgerichte welstandscriteria zullen hierop betrekking hebben.

3.5.2 Objectgerichte criteria

In hoofdstuk 5.1 wordt het niveau van welstandstoetsing per deelgebied bepaald. Dit is gebaseerd op de in dit gebied aanwezige ruimtelijke en architectonische kwaliteiten. Hierbij moet worden geconstateerd dat in gebieden met een hoge ruimtelijke en

architectonische kwaliteit het wenselijk is om in aanvulling op de gebiedsgerichte criteria, objectgerichte criteria te formuleren. Dit omdat de kwaliteit van zo'n deelgebied in grote mate wordt bepaald door de eigenheid van de stedenbouwkundige structuur, de architectuur, details en materiaalgebruik. Hoewel dit niet altijd uit de gebiedsbeschrijving valt te destilleren, omdat deze anders onnodig detaillistisch en hierdoor onoverzichtelijk wordt, zal door middel van de objectgerichte criteria worden getracht de eigenheid van een dergelijk deelgebied te waarborgen c.q. te versterken.

3.5.3 Monumentencriteria

In art. 11 van de Monumentenwet 1988 is bepaald dat het verboden is zonder of in afwijking van een vergunning een beschermd rijksmonument af te breken, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen. Hetzelfde is bepaald voor gemeentelijke monumenten in artikel 9 van de gemeentelijke monumentenverordening. Deze artikelen waarborgen, via een vergunningstelsel, de instandhouding van de monumentale waarde van deze objecten. De welstandstoets voor monumenten én ruimtelijke ontwikkelingen in het beschermde stadsgezicht Hasselt Binnen de Veste zal altijd uitgevoerd worden door de gezamenlijke (ook wel regionale genoemd) monumentencommissie.

Het vergunningsvrij bouwen zoals is vastgelegd in de Bor van de wet Wabo geldt niet voor het bouwen in, aan of bij een monument als bedoeld in de Monumentenwet 1988, een monument als bedoeld in provinciale of gemeentelijke monumentenverordening of in een beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in diezelfde wet. In die situaties is sprake van een aanvraag om omgevingsvergunning.

Voor monumenten gelden altijd specifieke eisen en criteria. Werkzaamheden aan monumenten behoeven, ongeacht het gebied waar het monument is gesitueerd, altijd vooraf toetsing door de gezamenlijke monumentencommissie. Uitzonderlijke verbouw c.q. restauratieplannen voor rijksmonumenten worden nog voor advies opgestuurd naar de Rijksdienst voor de Monumentenzorg en, indien het monumentale object buiten de bebouwde kom is gelegen, naar de provincie. De rijks- en gemeentelijke monumenten worden in bijlage 4 genoemd.

3.5.4 Reclame criteria

Door de gemeenteraad is in 2002 een nota "Reclamebeleid gemeente Zwartewaterland"

vastgesteld. Deze nota is toen als bijlage aan de welstandsnota toegevoegd.

3.5.5 Sneltoetscriteria (loketcriteria)

Zoals hiervoor reeds aangegeven, betreft een groot aantal van de vergunningsplichtige bouwwerken de kleinere bouwwerken. Om de vergunningsaanvraag hiervoor snel af te handelen zijn sneltoetscriteria opgesteld. Deze maken het toetsen van deze vaak voorkomende kleine bouwwerken sneller, gemakkelijker en transparanter. De toetsing of een bouwplan voldoet aan de sneltoetscriteria ligt in handen van de behandelend ambtenaar. Alle vergunningplichtige bouwwerken in het beschermde stadsgezicht van Hasselt worden altijd ter beoordeling aan stadsbouwmeester en het burgerlid voor Hasselt Binnen de Veste en, indien noodzakelijk, aan de monumentencommissie voorgelegd. Dit geldt ook voor alle monumenten die de gemeente bezit.

3.5.6 Trendsetter

Een bouwwerk voldoet in ieder geval aan de redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een, voor het betreffende bouwblok of in de straat als zodanig goedgekeurde trendsetter.

3.6 Procedures / bouwverordening

De gemeenteraad stelt het welstandsbeleid vast

Een van de instrumenten die het gemeente bestuur heeft om een actief beleid te voeren ter bevordering van de kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving, is het welstandstoezicht. Het welstandstoezicht vindt plaats op basis van het door de gemeenteraad vastgestelde beleid, dat zoals hiervoor is aangegeven in deze nota is verwoord en verbeeld. De welstandsnota geldt voor onbepaalde tijd. De gemeenteraad kan de nota wijzigen en aanvullen.

de Gemeenteraad evalueert het welstandsbeleid jaarlijks

In de Woningwet wordt voorgeschreven dat het welstandsbeleid en de welstandsnota jaarlijks moeten worden geëvalueerd. Zowel burgemeester en wethouders als de stadsbouwmeester en de gezamenlijke (regionale) monumentencommissie stellen hiervoor jaarlijks een rapportage op over het voorgaande jaar en leggen deze voor aan de gemeenteraad. Onderdeel van deze evaluaties (jaarverslagen) is een jaarlijks overleg tussen het college van burgemeester en wethouders en de commissie. Indien de gemeenteraad dit wenst organiseert het intern welstandsoverleg

en de stadsbouwmeester en gezamenlijke (regionale) commissie jaarlijks, voor de besluitvorming over de jaarverslagen, een bijeenkomst voor raadsleden over actuele ontwikkelingen betreffende de kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving.

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

1. de toepassing en effectiviteit van het gevoerde welstandsbeleid
2. de wijze waarop burgemeester en wethouders zijn omgegaan met de welstandsadviezen.

Burgemeester en wethouders voeren het welstandsbeleid uit

De gemeente voert het welstandsbeleid uit door middel van het verlenen van een omgevingsvergunningen voor het onderdeel bouwen. De juridische bevoegdheid hiervoor ligt bij burgemeester en wethouders. Het besluit tot het verlenen van een dergelijke vergunning nemen burgemeester en wethouders pas, nadat daarover advies is ingewonnen bij de interne organisatie of in de uitzonderlijke gevallen bij de stadsbouwmeester of de gezamenlijke (regionale) monumentencommissie.

Bij het beoordelen van een aanvraag om omgevingsvergunning hebben burgemeester en wethouders, binnen de kaders die hiervoor door de gemeenteraad zijn vastgesteld, een eigen bestuurlijke verantwoordelijkheid.

Burgemeester en wethouders zullen bij elke omgevingsvergunningaanvraag voor het onderdeel bouwen advies vragen aan het intern welstandsoverleg of in uitzonderlijke gevallen aan de stadsbouwmeester of gezamenlijke (regionale) monumentencommissie tenzij wanneer bij voorbaat vaststaat dat de omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen reeds op een andere grond moet worden geweigerd.

Naast de formele aanvraag blijft ook de mogelijkheid bestaan tot het voeren van vooroverleg. Aan de hand van een schetsplan kan overleg gevoerd worden tijdens het intern welstandsoverleg. Bij twijfel aan de kwaliteit kan echter alsnog advies gevraagd worden aan de stadsbouwmeester. Vergunningplichtige bouwwerken in het beschermde stadsgezicht van Hasselt worden altijd ter beoordeling aan de stadsbouwmeester en het burgerlid voor Hasselt Binnen de Veste en indien

noodzakelijk aan de gezamenlijke (regionale) monumentencommissie voorgelegd. Dit geldt uiteraard ook voor plannen die een monument betreffen.

Strijdig maar toch positief advies

Het intern welstandsoverleg of de stadsbouwmeester kunnen burgemeester en wethouders voorstellen van haar bevoegdheid gebruik te maken om toch een omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen af te geven in strijd met het welstandsbeleid. Dit gebeurt alleen wanneer naar haar mening overtuigend is aangetoond dat het desbetreffende plan een positieve impuls geeft aan de kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving. Dit zal in haar advies uitvoerig moeten worden gemotiveerd.

Afwijken van het welstandsadvies

Burgemeester en wethouders volgen het advies van het intern welstandsoverleg of de stadsbouwmeester. Hierop zijn de volgende uitzonderingen mogelijk.

Afwijken op inhoudelijke gronden

Burgemeester en wethouders kunnen op inhoudelijke gronden afwijken van het advies indien zij tot het oordeel komen dat de van toepassing zijnde criteria niet juist heeft geïnterpreteerd of dat naar hun oordeel niet de juiste criteria zijn toegepast. Als burgemeester en wethouders bij een aanvraag om omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen op inhoudelijke grond tot een ander oordeel komen dan het advies luidt, dan kunnen zij voordat het besluit op de vergunningaanvraag wordt genomen een tweede advies aanvragen. In sommige gevallen zal een tweede advies niet noodzakelijk zijn. Waarom een tweede advies niet noodzakelijk is zal onderbouwd moeten worden.

Ook een aanvrager die het oneens is met het welstandsadvies kan een tweede advies aanvragen. De kosten voor het tweede advies zijn voor rekening van diegene die het tweede advies wenst.

Als burgemeester en wethouders op inhoudelijke gronden afwijken van het advies, wordt dit in de beslissing op de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen uitvoerig gemotiveerd.

Afwijken om andere redenen

Burgemeester en wethouders krijgen volgens artikel 44 lid 1 van de Woningwet de mogelijkheid om bij strijd van een bouwplan met redelijke eisen van welstand, toch de omgevingsvergunning te verlenen als zij van oordeel zijn dat daarvoor andere redenen zijn,

bijvoorbeeld van economische of maatschappelijke aard. Deze afwijking wordt in de beslissing op de aanvraag om omgevingsvergunning uitvoerig gemotiveerd ter voorkoming van precedentwerking.

Ook als burgemeester en wethouders op andere gronden afwijken van het advies, wordt diegene die advies heeft uitgebracht hiervan op de hoogte gesteld.

Afwijken van het welstandsbeleid (hardheidsclausule)

Het college kan, al dan niet op basis van een advies, afwijken van de welstandscriteria (welstandsbeleid). Dit kan gebeuren bij plannen die niet voldoen aan de vastgestelde criteria per categorie, maar wél voldoen aan de redelijke eisen van welstand, dan wel ingeval de eisen van welstand leiden tot kennelijke onredelijkheid. Dit alles is te beoordelen door het bestuur. Deze afwijking wordt in de beslissing op de aanvraag van de vergunning uitgebreid gemotiveerd. Op deze wijze kunnen plannen met een uitzonderlijke schoonheid gerealiseerd worden en een kwalitatieve toevoeging zijn.

Uitkomst en betekenis van het welstandsadvies

Het welstandsadvies kan de volgende uitkomsten hebben;

Akkoord

Als een plan naar de mening van het intern welstandsoverleg of de stadsbouwmeester, volgens de van toepassing zijnde welstandscriteria, voldoet aan redelijke eisen van welstand wordt een positief advies gegeven aan burgemeester en wethouders. Op initiatief van het intern welstandsoverleg of de stadsbouwmeester of op verzoek van burgemeester en wethouders kan een positief advies schriftelijk worden gemotiveerd.

Dit kan op aanvraag als er omtrent het welstandsaspect van een bouwplan een verschil van inzicht ontstaat.

Akkoord mits voldaan aan de opmerkingen

Het kan voorkomen dat een plan naar de mening van het intern welstandsoverleg of de stadsbouwmeester volgens de van toepassing zijnde welstandscriteria niet aan redelijke eisen van welstand voldoet, tenzij het op ondergeschikte punten wordt aangepast. Deze punten worden ondubbelzinnig genoteerd of op de tekening aangegeven. In dit geval kan aan burgemeester en wethouders het advies gegeven worden akkoord te gaan met het

bouwplan mits wordt voldaan aan de opmerkingen. Burgemeester en wethouders geven vervolgens de planindieners binnen een redelijke termijn de gelegenheid het plan conform de opmerkingen aan te passen.

Niet Akkoord

Als een plan naar de mening van het intern welstandsoverleg of de stadsbouwmeester volgens de van toepassing zijnde welstandscriteria niet voldoet aan redelijke eisen van welstand, volgt een negatief advies. Dit betekent dat ingrijpende wijzigingen in het plan of de uitwerking van het ontwerp noodzakelijk zijn. Een negatief advies wordt altijd schriftelijk gemotiveerd.

Mondelinge toelichting op het welstandsadvies

De welstandsadviezen moeten zo begrijpelijk en duidelijk zijn dat nadere uitleg overbodig is. Indien de ontwerper of de planindieners een mondelinge toelichting op het welstandsadvies wenst, kan dit tijdens het wekelijkse spreekuur tijdens het interne welstandsoverleg. Als het een advies van de stadsbouwmeester betreft, wordt dit in eerste instantie gegeven door de stadsbouwmeester.

Het aan te leveren materiaal

Het aangeleverde materiaal (plattegronden, tekeningen, foto's etc.) moet een goed beeld geven van het bouwplan en aansluiten bij de welstandscriteria. De indieningsvereisten zijn opgenomen in de Ministeriële regeling Omgevingsrecht (MOR).

Vooroverleg en voorlopige plannen.

De gemeente Zwartewaterland biedt ontwerpers en planindieners de mogelijkheid om, voorafgaand aan de formele aanvraag om omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen, vooroverleg te plegen tijdens het interne welstandsoverleg voor interpretatie van de welstandscriteria. Hiertoe kan het schetsontwerp als voorlopig plan worden ingediend bij de eenheid externe dienstverlening. Het vooroverleg kan pas starten nadat duidelijkheid bestaat over de planologische aanvaardbaarheid van het plan. Omdat het vooroverleg diep kan ingrijpen in de planontwikkeling moet het met de nodige waarborgen worden omgeven.

De volgende punten zijn daarbij van belang;

- het aangeleverde materiaal moet een goed beeld geven van de bedoelingen van het bouwplan
- het voorlopig plan wordt geregistreerd, gedateerd, krijgt een nummer en er wordt een dossier aangemaakt.

Bezwaar en beroep

Dit is geregeld in de Algemene wet bestuursrecht. (Awb)

Voor welstandsadviezen geldt het volgende;

Tegen een welstandsadvies is geen bezwaar en / of beroep mogelijk. Dit is slechts mogelijk tegen de beslissing van burgemeester en wethouders over het al dan niet verlenen van een omgevingsvergunning. Er moet dan eerst binnen zes weken na bekendmaking van het besluit een gemotiveerd bezwaarschrift bij burgemeester en wethouders worden ingediend. In de bezwaarschriftenprocedure heroverwegen burgemeester en wethouders het besluit, nadat belanghebbenden tijdens een hoorzitting hun standpunten nader hebben toegelicht. Belanghebbenden die het met de heroverweging niet eens zijn kunnen tegen deze beslissing op bezwaar in beroep gaan bij de Arrondissementsrechtbank te Zwolle. . Indien een vergunning afgegeven wordt die tot stand is gekomen met de uitgebreide procedure conform de Awb is het indienen van een bezwaarschrift bij burgemeester en wethouders niet mogelijk. Er zal dan direct beroep aangetekend moeten worden bij de Arrondissementsrechtbank te Zwolle.

Het intern welstandsoverleg en de stadsbouwmeester en gezamenlijk e (regionale) monumentencommissie

De gemeente Zwartewaterland heeft er voor gekozen om uitvoering te geven aan de 'kanbepaling' die is opgenomen in de BOR. Hiertoe is er voor gekozen om een intern welstandsoverleg te voeren. Het interne welstandsoverleg wordt wekelijks gehouden. Een ervaren medewerker van het team vergunningverlening met het onderdeel bouwen en een ervaren medewerker van het team Ruimtelijke Ontwikkeling houden wekelijks overleg waarin zij de aanvragen om ruimtelijke ontwikkelingen toetsen aan het welstandsbeleid. Tevens is er ruimte voor spreekuur voor aanvragers van bouwplannen. In het geval het één van de uitzondering betreft zal de door de gemeenteraad aangewezen, stadsbouwmeester om advies worden gevraagd. In het geval van een bouwplan aan of bij een monument of op een locatie in het beschermde stadsgezicht van Hasselt (Hasselt Binnen de Veste) zal de gezamenlijke (regionale) monumentencommissie om advies gevraagd moeten worden. Let wel, de monumentencommissie zal advies uitbrengen over het monument of het in het beschermde stadsgezicht bouwplan. De welstandstoets wordt in beginsel door het intern welstandsoverleg gedaan.

Het gaat bij beide taakvelden om de kwaliteit van de (historische) omgeving. Het advies van het intern welstandsoverleg of de commissie geeft aan of het uiterlijk en de situering van een vergunningsplichtig bouwwerk of een standplaats, zowel op zichzelf, als in relatie tot de omgeving of te verwachten ontwikkeling daarvan, voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Bij monumenten en beschermde stads en dorpsgezichten brengt de commissie (de gezamenlijke (regionale) monumentencommissie) tevens advies uit in het kader van de te verlenen vergunning op grond van artikel 11 van de Monumentenwet 1988. De commissie brengt tevens advies uit op grond van artikel 9 van de Monumentenverordening gemeente Zwartewaterland.

Samenstelling van het intern welstandsoverleg
Het intern welstandsoverleg wordt gevormd door twee medewerkers van de gemeente Zwartewaterland. Om te zorgen voor de nodige kwaliteit is gekozen voor één medewerker met ruime ervaring op het gebied van bouwplantoestemming en één medewerker van het team ruimtelijke ontwikkeling met ruime ervaring met stedenbouw. Om de continuïteit te waarborgen kunnen beide medewerkers vervangen worden door medewerkers van de eigen teams, met minimaal dezelfde mate van ervaring.

Het intern welstandsoverleg vindt wekelijks plaats. Tijdens dit overleg worden alle ruimtelijke ontwikkelingen getoetst aan het welstandsbeleid. Tijdens dit overleg is er voor de aanvrager de ruimte om vragen te stellen of toelichting te krijgen over zijn of haar bouwplan. Van het intern welstandsoverleg worden aantallen bijgehouden. Tevens worden noemenswaardige onderwerpen genotuleerd. Aantallen en noemenswaardige onderwerpen zullen jaarlijks aan de gemeenteraad, in de vorm van een jaarverslag, aan de gemeenteraad worden aangeboden.

De stadsbouwmeester en de zittingsduur
De gemeenteraad heeft op basis van een door burgemeester en wethouders opgestelde profielschets en op voordracht van het Oversticht, de stadsbouwmeester benoemd. Ook de voorzitter en de leden van de gezamenlijke (regionale) monumentencommissie worden op deze wijze benoemd.

Het Oversticht heeft een dienstverleningsovereenkomst opgesteld voor de stadsbouwmeester en gezamenlijke (regionale) monumentencommissie. In de dienstverleningsovereenkomst is geregeld;

- de instelling van de stadsbouwmeester;
 - de instelling en samenstelling van monumentencommissie;
 - de voordracht van de te benoemen voorzitter en leden;
 - de werkwijze;
 - de dienstverlening door Het Oversticht;
- Deze dienstverleningsovereenkomst is als bijlage 6 aan de welstandsnota toegevoegd. De leden van de commissie en de stadsbouwmeester zijn voor een periode van drie jaar benoemd. Een lid mag maximaal één maal worden herbenoemd. Leden van de commissie ontvangen voor hun werkzaamheden namens de gemeente een financiële vergoeding van Het Oversticht.

Toevoeging lid monumentencommissie

Op grond van de "Monumentenverordening gemeente Zwartewaterland" is door het college van burgemeester en wethouders een gemeentelijke monumentencommissie benoemd. De leden van de monumentenraad worden door het college als volgt benoemd:

- a. drie leden uit de plaatselijke verenigingen, die zich bezighouden met de historie van de gemeente;
- b. op voordracht van Het Oversticht een deskundige op het gebied van cultuurhistorie en monumenten;
- c. op voordracht van de bond Heemschut afdeling Overijssel uit haar midden een lid.

De monumentenraad heeft als taak burgemeester en wethouders op verzoek of uit eigen beweging te adviseren over de toepassing van de Monumentenwet 1988, de verordening en het cultuurhistorisch (ruimtelijk) beleid.

De Monumentenraad wordt in ieder geval om advies gevraagd voordat een projectafwijkingbesluit (projectomgevingsvergunning) of een besluit tot het verlenen van ontheffing van het bestemmingsplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening wordt genomen, voor zover het een bouwplan in het beschermde stadsgezicht van Hasselt betreft.

- Deze taak is door de monumentencommissie gemandateerd aan de gezamenlijke (regionale) monumentencommissie. Bij de behandeling van een bouw- c.q. restauratieplan zal tevens het plaatselijke monumentencommissielid om advies worden gevraagd. Hieromtrent zijn tussen de gemeente en Het Oversticht werkafspraken gemaakt. Deze werkafspraken zijn als bijlage 7 aan de welstandsnota toegevoegd.

Ambtelijke ondersteuning van de commissie

De gemeente stelt een medewerker van de eenheid externe dienstverlening aan ten dienste van de stadsbouwmeester en de commissie. De medewerker voorziet de stadsbouwmeester en de commissie van de nodige bescheiden en zal bij de vergaderingen aanwezig zijn om toelichting te geven.

Hij/zij is ook verantwoordelijk voor het openbaar maken van de agenda van de vergaderingen van de commissie.

Mandaat en taken van het intern welstandsoverleg en de stadsbouwmeester

Het intern welstandsoverleg toets in principe alle bouwplannen. Enkel op verzoek van college van burgemeester en wethouders, op verzoek van de aanvrager of op eigen initiatief vragen zij advies aan de stadsbouwmeester en/of de monumentencommissie.

De stadsbouwmeester is namens de commissie gemandateerd om binnen de kaders van het door de gemeente vastgestelde welstandsbeleid overleg te voeren en adviezen uit te brengen. Het mandaat geldt alleen voor plannen van ondergeschikt belang, en voor gevallen en omstandigheden waarin de mening van de commissie bekend mag worden verondersteld. De stadsbouwmeester maakt enkel gebruik van dit mandaat indien het college van burgemeester en wethouders of het interne welstandsoverleg hierom vraagt.

Overleg met de stadsbouwmeester kan op verzoek van de planindieners en/of ontwerper enkel als om advies is gevraagd. Anders moet de planindieners zich wenden tot het intern welstandsoverleg. De stadsbouwmeester onderhoudt de contacten met het intern welstandsoverleg, neemt de adviesaanvragen voor bouwplannen in, verzamelt relevante informatie en adviseert over de bouwplannen. De stadsbouwmeester verzorgt ook dat een monumentenplan of Hasselt Binnen de Veste plan op de agenda van de gezamenlijke (regionale) monumentencommissie terecht komt.

De stadsbouwmeester schrijft de adviezen van de commissie aan het college van burgemeester en wethouders.

Openbaarheid van vergaderingen

De vergaderingen van het intern welstandsoverleg en van de stadsbouwmeester zijn openbaar, tenzij er zwaarwegende redenen zijn dit niet te doen. Het jaarverslag van het intern welstandsoverleg en de stadsbouwmeester en de commissie is openbaar en de advisering

over bouwplannen in de vergunningsprocedure geschiedt in de openbaarheid. Dit betreft zowel de beraadslaging als de beoordeling. Ook de schriftelijke adviezen over bouwplannen in de vergunningsprocedure zijn openbaar. Verwacht mag worden dat deze openbaarheid bijdraagt aan de gewenste openheid van het welstandstoezicht.

De vergaderingen worden, zoveel mogelijk met de agenda door de eenheid externe dienstverlening, team vergunningen gepubliceerd in het plaatselijke huis-aan-huis blad en liggen de relevante gegevens ter inzage op het gemeentehuis.

Het intern welstandsoverleg vindt elke week plaats. Indien een advies aan de gezamenlijke (regionale) monumentencommissie wordt gevraagd, vergadert zij in ieder geval binnen 2 weken. Tijdens de vergaderingen van de commissie zal de secretaris er voor zorgen dat de plannen, bouwtekeningen, maquettes etc., die in de vergadering worden behandeld goed zichtbaar zijn voor het publiek.

De gemeente draagt zorg voor een goede accommodatie en voor adequate audiovisuele hulpmiddelen, opdat een en ander goed door het publiek kan worden gevolgd. De organisatie van de openbare vergaderingen ligt bij het team vergunningen van de eenheid externe dienstverlening. De aanvrager heeft het recht zijn plan toe te lichten. Hij moet van tevoren aangeven dat hij het spreekrecht wil in de commissie vergadering. Hij dient hiervoor een afspraak te maken met de behandelend ambtenaar.

Taakomschrijving van de stadsbouwmeester

De belangrijkste wettelijke en openbare taak van zowel het intern welstandsoverleg en van de stadsbouwmeester is het uitbrengen van adviezen aan burgemeester en wethouders ten aanzien van de vraag of het uiterlijk of de plaatsing van een bouwwerk, waarvoor een aanvraag om omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen is ingediend, niet strijdig is met redelijke eisen van welstand. Dit welstandsadvies is gebaseerd op de in deze welstandsnota genoemde welstandscriteria.

De tweede belangrijke taak van het intern welstandsoverleg en de stadsbouwmeester is het opstellen van een jaarlijks verslag van de werkzaamheden voor de gemeenteraad. Volgens artikel 12b, lid 3 van de Woningwet komt in dit verslag ten minste aan de orde op welke wijze toepassing is gegeven aan de welstandscriteria uit deze nota..

Excessenregeling

Tenslotte kunnen ook achteraf excessen worden onderworpen aan een beoordeling. Het moet dan gaan om bouwwerken waarvan de negatieve invloed op de omgeving breed gedragen wordt. Vaak heeft dit betrekking op vermeend vergunningvrije bouwwerken met een storende uitwerking op de omgeving door slecht materiaalgebruik, sterk afwijkend of contrasterend kleurgebruik of te opvallende of ondoelmatige reclame-uitingen etc.

Deze excessenregeling voorziet dan achteraf in het ongedaan maken of herstellen van de schadelijke gevolgen van het betreffende bouwwerk.

Burgemeester en wethouders kunnen de eigenaar aanschrijven en het bouwwerk laten verwijderen of aanpassen. Om te voorkomen dat men achteraf geconfronteerd wordt met de excessenregeling, kan de eigenaar van het te bouwen vergunningvrije bouwwerk deze toch laten toetsen door welstand, de vrijwillige welstandstoets.

4. De gemeente beschreven

4.1 De globale kenmerken.

De gemeente Zwartewaterland is een gemeente die per 1 januari 2001 als gevolg van de gemeentelijke herindelingen is ontstaan door samenvoeging van de gemeenten Genemuiden, Hasselt en Zwartsluis. De naam van de nieuwe gemeente is ontleend aan de rivier "Het Zwartewater" die de gemeente van zuid naar noord c.q. noordwesten doorsnijdt. De gemeente ligt in de provincie Overijssel, ten noorden van Zwolle, ten oosten van Kampen en ten zuidwesten van Meppel. De oppervlakte van de gemeente bedraagt 14.147 ha. Het inwoneraantal bedraagt ca. 22.000. Genemuiden is de grootste kern. De alom aanwezige industrie in Genemuiden is toonaangevend op het gebied van de tapijtproductie. Het Genemuidiger bedrijfsleven wordt gekenmerkt door een geweldige expansiedrift. De oppervlakte aan industrieterrein heeft inmiddels de oppervlakte aan woongebied overtroffen. Hasselt is qua grootte de tweede kern van Zwartewaterland en heeft een fraai bewaard gebleven historische kern, waarvan het aanzicht van ver af al wordt bepaald door de Grote of Stephanuskerk. Deze kern is aangewezen als beschermd stadsgezicht. Zwartsluis, de kleinste kern ontleend zijn naam aan de Swarte Sluys een voormalige sluis in het Meppelerdiep op de grens met het Zwarte Water. Strategische gelegen op een kruispunt

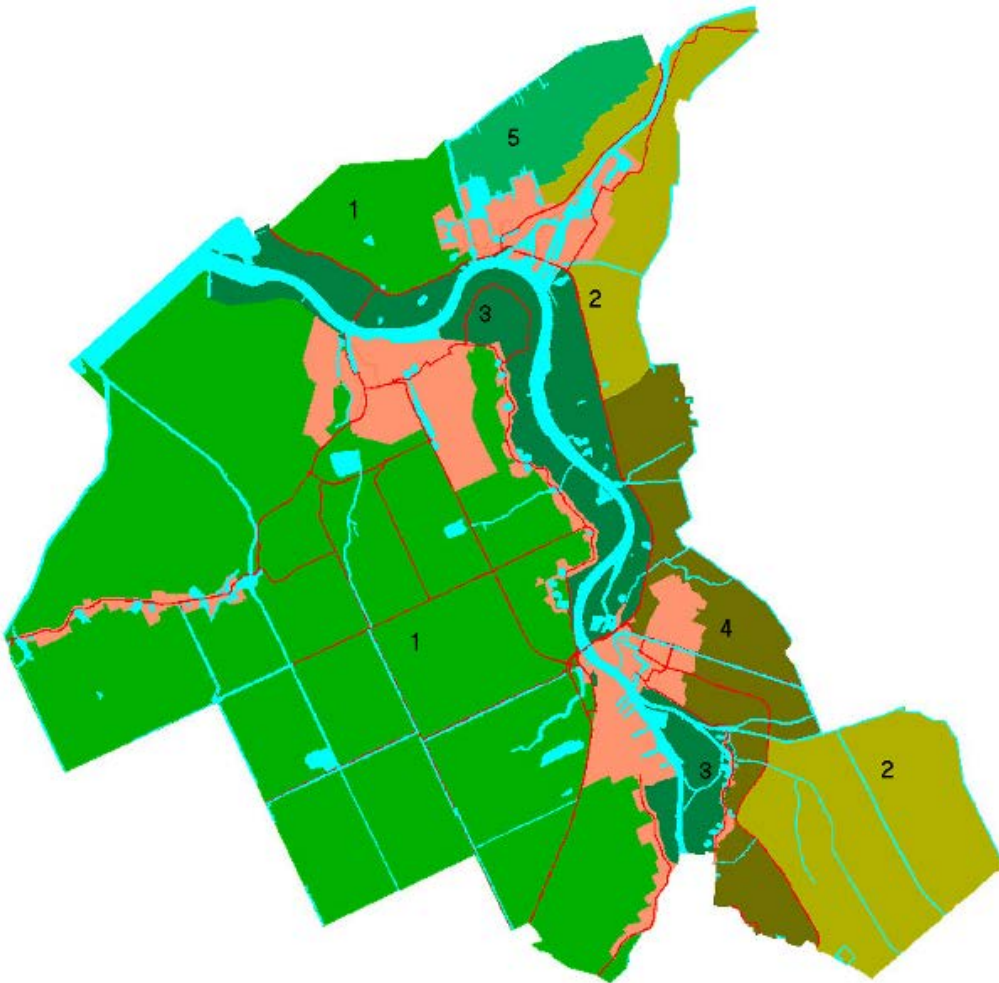
van vaarwegen is Zwartsluis uitgegroeid tot de poort naar het water in noordwest Overijssel.

4.2 De ontstaansgeschiedenis.

Het Zwartewater is de fysieke drager van het landschap van de gemeente Zwartewaterland. De bewoning is van oudsher ontstaan op hoger gelegen delen langs het Zwarte Water. Naast de hiervoor genoemde drie grotere kernen zijn er negen buurtschappen: Baarlo, de Velde, Zwartewatersklooster, Streukel, Holten, Genne, Mastenbroek en Kamperzeedijk oost en west. De eerste zes buurtschappen zijn gelegen op de hoger gelegen rivierdalgronden langs het Zwartewater en het Meppelerdiep. De buurtschap Mastenbroek is gelegen in de kern van de polder Mastenbroek. De buurtschappen Kamperzeedijk oost en west zijn gebouwd langs de dijk (Kamperzeedijk) die de polder Mastenbroek aan de noordzijde begrenst. De (van oudsher) verbindingroute tussen Genemuiden en Kampen. De dijken langs Het Zwartewater en het Meppelerdiep werden in het verleden, naast de hoofdfunctie als waterkering, gebruikt als verbindingroute tussen de kernen. De voorbeelden hiervan zijn, naast de reeds beschreven Kamperzeedijk, de Zwolsedijk, de Hasselterdijk, de Cellemuiden, de Sluiserdijk, de Stenendijk met in het verlengde daarvan de Gennerdijk, de Zomerdijk en de dijk Zwartsluis - Vollenhove.

In de gemeente Zwartewaterland zijn vijf landschapstypen te onderscheiden. Deze zijn:

1. Het polderlandschap
2. Het slagenlandschap
3. Het uiterwaarden landschap
4. Het rivierdallandschap
5. Het kraggenlandschap



Van de polderlandschappen is de polder Mastenboek de oudste en de meest unieke polder. Het is een bijna hartvormige polder tussen de Yssel en het Zwarte Water. Hierdoor is de polder zuidoost – noordwest georiënteerd. De polder maakt deel uit van drie gemeenten, te weten de gemeente Kampen, Zwartewaterland en Zwolle. De eerste bebouwing was gelegen op de hogere (zandige) delen. Van hieruit is de polder ontgonnen. De polder is een veenontginning. Dit is gebeurde omstreeks 1364. Kenmerkend voor de polder Mastenbroek is het zeer regelmatige verkavelingspatroon van wegen en weteringen. Iets wat voor die tijd uitzonderlijk was. Langs deze wegen en weteringen vindt van oudsher de bewoning op terpen plaats. De andere polders zijn de polder de Pieper, de Zuiderzeepolder en de Barsbeker Binnenpolder. De gronden van de polder de Pieper en de Zuiderzeepolder zijn ontstaan door kleiafzetting van de Zuiderzee. De ontginning van deze polders is van veel recentere datum. De Barsbeker Binnenpolder, met een opgestrekte (slagen)verkaveling vormt een geheel met het achterliggende cultuurhistorische waardevolle gebied "De Wieden – Weerribben".

Het uiterwaardenlandschap en het rivierdallandschap vormen samen het rivierlandschap. Het uiterwaardenlandschap buitendijks en het rivierdallandschap binnendijks. Bewoning vindt plaats binnendijks op de rivierduinen of zandkoppen langs het Zwarte Water en het Meppelerdiep. Vanuit deze bewoningsplekken, de buurtschappen, heeft de ontginning van het achterliggende landschap plaatsgevonden: Gennerbroek en Holtenerbroek vanuit Streukel, Holten en Genne. Het Staphorsterveld (gemeente Staphorts) vanuit Baarlo, de Velde en Zwartewatersklooster.

Het Kraggenlandschap ten noorden van Zwartsluis is ontstaan door ontginning van het laagveen en vormt evenals het de Barsbeker Binnenpolder met zijn opgestrekte verkaveling een geheel met het achterliggende cultuurhistorisch waardevolle gebied "De Wieden – Weerribben"

4.3 De huidige ruimtelijke kwaliteiten en gebiedsindeling.

De hierboven aangegeven ontstaansgeschiedenis heeft geresulteerd in het landschap met zijn inrichting zoals we dit nu in onze gemeente aantreffen. Landschap en inrichting met een ruimtelijk kwaliteitsniveau. Een ruimtelijke

kwaliteitsniveau dat als uitgangspunt dient voor het te formuleren welstandsbeleid. Hiervoor is de gemeente opgedeeld in een 9-tal afzonderlijke deelgebieden waarvan de ruimtelijke kwaliteit in grote mate overeenkomt. Dit zijn de volgende gebieden:

1. Dijkbebouwing
2. Polder Mastenbroek
3. Buurtschappen
4. Overige buitengebied
5. Oude kern Genemuiden
6. Oude kern Hasselt
7. Oude kern Zwartsluis
8. Naoorlogse woonbebouwing
9. Industriegebieden.

Per gebied zal vervolgens worden aangegeven waarom hiervoor is gekozen.

Dijkbebouwing



Dijkbebouwing is de bebouwing zoals die langs de oude structuren (dijken) in de gemeente voorkomt. Waar buurtschappen in de dijkbebouwing zijn opgenomen (Kamperzeedijk) maakt de buurtschap onderdeel uit van de dijkbebouwing. Van oudsher is de buurtschap ontstaan vanuit de bebouwing langs de dijk. Dijkbebouwing in de kernen (Zwartsluis en Genemuiden) zullen onder een andere noemer worden geplaatst omdat hier sprake is van een veel hogere concentratie aan bebouwing. Dit resulteert in de volgende bebouwingsconcentraties die het deelgebied dijkbebouwing vormen: Kamperzeedijk oost en west, Cellemuiden, Hasselterdijk, Zwolsedijk, Sluizerdijk, Stenendijk en Gennerdijk.

Polder Mastenbroek



De polder Mastenbroek is de eerste grootschalige polder in Nederland die zo planmatig met een vast patroon van wegen en weteringen ontworpen is. De boerderijen zijn grotendeels op huisterpen gesitueerd langs deze rechte wegen en weteringen. Hierin, en in de bebouwing en het landschap onderscheidt de polder Mastenbroek zich duidelijk. De polder Mastenbroek is in de nota "Belvedere", beleidsnota over de relatie cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting, samen met Kamper Eiland, aangewezen als cultuurhistorisch waardevol gebied.

Buurtschappen



Dit zijn bebouwingsconcentraties op rivierduinen en zandopduikingen langs het Zwarte Water en het Meppelerdiep. Hierin onderscheiden zij zich van de buurtschappen Mastenbroek en Kamperzeedijk. Dit resulteert in de volgende bebouwingsconcentraties die het deelgebied 'buurtschappen' vormen: Baarlo, de Velde, Zwartewatersklooster, Streukel, Holten en Genne.

Buitengebied overig



Nadat de hiervoor genoemde deelgebieden (Dijkbebouwing, polder Mastenbroek en buurtschappen) zijn benoemd blijft er buiten de drie grotere bebouwingsconcentraties van de drie kernen (Genemuiden, Hasselt en Zwartsluis) het resterende (grootste) gedeelte van het buitengebied van de gemeente over. Dit betreft de nieuwe (latere, opgestrekte) verkaveling van het buitengebied. De bebouwing heeft hier over het algemeen dezelfde kenmerken en karakteristieken. De volgende benoemde gebieden met de daarin aanwezige, verspreid staande, bebouwing vormen het deelgebied 'buitengebied overig': de Zuiderzee polder, polder de Pieper, Holtenerbroek, Gennerbroek.

Oude kernen

Als over de oude kernen wordt gesproken hebben we het over de oude bewoningskernen van zowel Genemuiden, Hasselt als Zwartsluis. Tussen deze oude bewoningskernen bestaan duidelijke verschillen.

Genemuiden



De oude kern van Genemuiden bestaat uit het gebied dat van oudsher is ontstaan uit de nederzetting aan het Zwartewater. Deze kern is verder het achterland ingegroeid langs 'de Drecht'. Het heeft de karakteristiek van een kern in de lintbebouwing. Ook "d' Overkant" maakt deel uit van de oude kern. Hiervoor is gekozen omdat d'Overkant duidelijk te

onderscheiden is van de naoorlogse wijken en er – in beide gebiedjes – sprake is van stedenbouwkundige en architectonische eigenheden die goed bij elkaar aansluiten.

Hasselt



Hier is de oude kern het meest herkenbaar en afgebakend. De oude stedenbouwkundige structuur is nog duidelijk aanwezig. De begrenzing wordt gevormd door de grens van het bestemmingsplan "Hasselt binnen de Veste".

Zwartsluis



In Zwartsluis moet worden geconstateerd dat er niet echt een kern aanwezig is. De karakteristiek is die van een kern in de lintbebouwing. Het gebied weerspiegelt de oude structuur van Zwartsluis van uitvalswegen naar het zuiden en naar het noorden waar een hoge concentratie aan bebouwing is ontstaan. Dit, inclusief een gedeelte van de randbebouwing aan de Nieuwesluis.

Het resulteert voor wat betreft de oude kernen in drie afzonderlijk te onderscheiden deelgebieden:

- Oude kern Genemuiden
- Oude kern Hasselt
- Oude kern Zwartsluis.

Naoorlogse woningbouw.

De gebieden met woningbouw uit de jaren 50/60/70/80/90 en in 2000/10 zijn, per te onderscheiden bouwperiode, qua stedenbouwkundige structuur en architectuur met elkaar vergelijkbaar. Op basis hiervan is ervoor gekozen om de naoorlogse woonwijken in de drie kernen als een deelgebied aan te merken. Hierbij zal ook het woonbuurtje met naoorlogse woningbouw in de kern Kamperzeedijk moeten worden toegevoegd. Het totaal vormt het deelgebied "naoorlogse woningbouw".

Industrieterreinen



Qua structuur en inrichting moet worden geconstateerd dat er tussen de industrieterreinen onderling verschillen zijn. De gelijke gebruiksmogelijkheden van de gronden op de afzonderlijke industrieterreinen rechtvaardigen het echter om deze in een deelgebied "industrieterreinen" onder te brengen.

Opzet deelgebiedbeschrijving

De hierboven genoemde deelgebieden zullen in hoofdstuk 5 worden beschreven op hun ruimtelijke kwaliteit. Hierbij is een vast stramien gehanteerd. Allereerst is er gekeken of in het geformuleerde deelgebied gebiedjes aanwezig zijn die worden gekenmerkt door hun eigen karakteristieken. Vervolgens wordt het deelgebied, of de afzonderlijke gebiedjes, beschreven van 'grof naar klein'. Dit betekent dat achtereenvolgens het volgende wordt beschreven:

- De stedenbouwkundige structuur
- De hoofdkenmerken van de aanwezige bebouwing
- Meer in detail de karakteristieken van de aanwezige bebouwing

Verder wordt er per deelgebied het volgende omschreven:

- 1 of meerdere bijzondere elementen. Dit zijn objecten die qua architectuur, situering of historie bepalend zijn in het deelgebied.

- 1 of meerder storende elementen. Dit zijn elementen waardoor de bestaande kwaliteit van het gebied wordt aangetast en die in de toekomst daarom moeten worden vermeden.

5. Gebiedsbeschrijvingen en welstandscriteria

5.1 Niveau van welstandstoetsing en beoordelingscriteria

Om welstandsbeleid begrijpelijk en inzichtelijk te laten zijn moet er een duidelijk verband zijn tussen de beschrijving, het niveau van welstandsbeleid en de beoordelingscriteria voor de deelgebieden. Allereerst moet daarom aan de hand van de omschrijving van de deelgebieden het gewenste niveau van welstandstoetsing per afzonderlijke deelgebied worden bepaald. Als dit gebeurt is moeten, om het gewenste niveau van welstandstoetsing per deelgebied te handhaven, de beoordelingscriteria worden geformuleerd. Het bovenstaande kan in twee stappen worden bepaald:

Stap 1: het niveau van welstandstoetsing: hoe "streng" moet het welstandsbeleid toegepast worden.

Stap 2: welke richting moet het beleid kennen.

Stap 1

De omschrijving van de deelgebieden is bepalend voor het niveau van welstandstoetsing. Er kan een keuze worden gemaakt uit drie niveaus van welstandstoetsing:

Niveau 1: hoog: dit betreffen de gevoelige en/of bijzondere welstandsgebieden:

Dit zijn gebieden die van grote betekenis zijn voor het totaalbeeld van de gemeente. Het zijn gebieden met bijzondere cultuurhistorische, landschappelijke, stedenbouwkundige of architectonische karakteristieken. Nieuwe ingrepen moeten met extra zorg worden beoordeeld. De welstandsbeoordeling zal hier met name gericht zijn op het verbeteren van de basiskwaliteit van het gebied.

Niveau 2: reguliere welstandstoetsing

Onder dit niveau van welstandstoetsing vallen alle gebieden die om een normale en zorgvuldige beoordeling van de bouwkundige ingrepen vragen. De welstandsbeoordeling is hier met name gericht op het handhaven van de basiskwaliteit van het betreffende gebied.

Niveau 3: geen welstandstoetsing: welstandsvrij

In gebieden met dit niveau wordt geen welstandsbeoordeling uitgevoerd. Hiervoor kan om uiteenlopende redenen worden gekozen. De voorschriften van het bestemmingsplan blijven echter onverwijld van toepassing.

Stap 2

Als het gewenste niveau van welstandstoetsing is bepaald, moet vervolgens de vraag worden beantwoord welke inhoudelijke richting aan de welstandstoetsing wordt gegeven. Globaal kunnen hiervoor een aantal richtingen worden aangegeven, waarbij moet worden onderkend dat de uiteindelijke richting een samengestelde vorm kan kennen. Op hoofdlijnen zijn de volgende richtingen mogelijk:

behouden: handhaven in de zin van behouden en herstellen

Hierbij ligt het accent op behouden wat er is en niet afwijken van het bestaande. Nieuwe bouwwerken zullen zich nauwgezet moeten voegen in hun omgeving en kunnen daar niet van afwijken. Deze richting zal hoofdzakelijk van toepassing zijn in gevoelige en bijzondere gebieden.

respecteren: handhaven in de zin van respecteren interpreteren

Hierbij ligt het accent nog steeds op datgene wat aanwezig is. Er wordt echter meer ruimte gegeven om binnen de gebiedskenmerken zoals deze in de omschrijving zijn geformuleerd naar ontwerpmogelijkheden te zoeken. Dit betekent niet dat nieuwbouw wordt uitgesloten. Wel moet worden getracht om, met inachtneming van het streekeigen karakter van de bebouwing in een gebied, te komen tot een zo goed mogelijke oplossing.

veranderen: niet handhaven, maar wel gericht op verbetering

Deze richting is bedoeld om het aanwezige beeld te veranderen. Om uiteenlopende redenen kan hiervoor worden gekozen.

De volgende beoordelingscriteria worden toegepast

- *gebiedsgerichte criteria*

Deze criteria krijgen pas betekenis in samenhang met de van toepassing zijnde gebiedsbeschrijvingen

- *objectgerichte criteria*

Deze vormen in deelgebieden met een welstandsniveau 1 een aanvulling op de gebiedsgerichte criteria en waarborgen de architectonische eigenheid van een deelgebied.

- *Monumenten criteria*

Deze zijn van toepassing bij de beoordeling van verbouw c.q. restauratieplannen van gemeentelijke en rijksmonumenten.

- *Reclamecriteria*

Deze criteria zijn opgenomen in de nota "Reclamebeleid gemeente Zwartewaterland" die als bijlage 3 aan de welstandsnota is toegevoegd.

- *Sneltoets- of loketcriteria*

Dit zijn de criteria voor de categorie kleine bouwwerken die aan de criteria voldoet die door de ambtenaar aan het loket of tijdens het toetsen van de aanvraag kunnen worden toegepast.

Voor nadere uitleg van de criteria zie hoofdstuk 3.5.

De beoordelingsaspecten

Voor het uiteindelijk beoordelen van bouwwerken is een aantal algemene beoordelingsaspecten relevant. De welstandscriteria hebben betrekking op deze aspecten van een bouwwerk en een waardeoordeel daarover. Bij gebiedsgerichte criteria wordt dit waardeoordeel bepaald aan de hand van de gebiedsbeschrijving van het deelgebied waarin zich het te beoordelen object bevindt.

De volgende beoordelingsaspecten zijn – zoals in artikel 9.1 van de bouwverordening gemeente Zwartewaterland is aangegeven – van belang:

- plaatsing
- massa en vorm
- gevelkarakteristiek
- detaillering, kleur en materiaal

Plaatsing

Het gaat hierbij om de situering van het bouwwerk ten opzichte van andere bouwwerk en ten opzichte van de openbare ruimte. Het gaat hierbij om:

- Positie onderling: onderlinge plaatsing van bouwwerken, plaatsing in de diepte op de kavel, wandvorming.
- Afstand onderling: onderlinge afstand tussen bouwwerken, plaatsing in de breedte op de kavel, beslotenheid en doorzicht.
- Plaatsing op de kavel: plaatsing van het bouwwerk ten opzichte van de kavel.
- Richting: de opstellingsrichting van een bouwwerk
- Herhaling, ritmiek: de mate van samenhang door herhaling of ritmiek van een verzameling gebouwen.

- Oriëntatie de positie van het gebouw voor wat betreft zijn voor-, achter en zijkant ten opzichte van bijvoorbeeld de ontsluitingswegen.

Massa en vorm:

Het gaat hierbij om de hoofdmassa en vorm van een bouwwerk in relatie tot zijn omgeving. De volgende aspecten zijn hierbij relevant:

- Opbouw en hoofdmassa: combinatie van gebouwhoogte en belijning, oftewel het aantal bouwlagen en de kapvorm.
- Samenstelling de compositie en samenstelling van het hoofdvolume.
- Kapvorm- en richting.
- Relatieve omvang: de verhouding van de belangrijkste afmetingen van een bouwwerk.
- Vormbehandeling: het model of de aard van de vorm.

Gevelkarakteristiek:

Hierbij is de verschijningsvorm of het aanzicht van een bouwwerk onderwerp van toetsing. Er wordt daarbij zowel naar het bouwwerk zelf gekeken als naar de relatie met zijn omgeving.

- Gerichtheid en oriëntatie: hierbij worden de gezichtsbepalende zijden van een bouwwerk, die vanuit de publieke ruimte zichtbaar zijn getoetst.
- Geleding: de belijning en het reliëf van de gevel.
- Indeling: de vorm en indeling van de gesloten en open vlakken zoals ramen en deuren.
- Plasticiteit: dieptewerking door het reliëf.

Detaillering, kleur en materiaalgebruik:

Deze aspecten beschrijven de karakteristieken die invulling geven aan de verschijningsvorm. Kleur en materiaal zijn daarin zeer bepalend.

- Gaafheid, oorspronkelijkheid: hierbij gaat het om de elementen die het gewenste straatbeeld juist versterken dan wel verstoren.
- Materiaalgebruik.
- Kleurtoon en toepassing
- Decoraties en ornamenten.

5.2 Het welstandsniveau per gebied

Per deelgebied zal worden aangegeven voor welk welstandsniveau is gekozen en welke inhoudelijke richting aan de welstandstoets zal worden gegeven.

Dijkbebouwing

Hier is gekozen voor niveau 1, een hoog welstandsniveau. Dit omdat het reeds eeuwen oude structuren betreft die zeer bepalend en karakteristiek in het landschap zijn. De

inhoudelijke richting van de welstandstoets zal zijn gericht op het respecteren en interpreteren van de aanwezige ruimtelijke kwaliteit. Dit om het dynamische karakter van dit deelgebied (nog in bedrijf zijnde en vrijkomende agrarische bedrijven) niet te frustreren door middel van een op behoud gerichte welstandstoets.

Polder Mastenbroek

Hier is gekozen voor niveau 1, een hoog welstandsniveau. Dit omdat er sprake is van een van de oudste Nederlandse polders met een uniek origineel patroon van wegen en weteringen, waarlangs de bewoning al sinds eeuwen op terpen plaatsvindt. Met deze al eeuwen oude herkenbaarheid zal zorgvuldig moeten worden omgesprongen. De inhoudelijke richting van de welstandstoets zal zijn gericht op het respecteren en interpreteren van de aanwezige ruimtelijke kwaliteit. Dit om het dynamische karakter van dit deelgebied (nog in bedrijf zijnde en vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen) niet te frustreren.

Buurtschappen

Hier is gekozen voor niveau 1, een hoog welstandsniveau. Dit omdat er sprake is van een nog duidelijk herkenbare historische structuur en de buurtschappen al eeuwen bepalend zijn voor de kwaliteit van het landschap. De inhoudelijke richting van de welstandstoets zal zijn gericht op het respecteren en interpreteren van de aanwezige ruimtelijke kwaliteit. Dit om het dynamische karakter van dit deelgebied (nog in bedrijf zijnde en vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen) niet te frustreren. Een uitzondering hierop is gemaakt bij de buurtschap Zwartewatersklooster. Deze uit de middeleeuwen stammende buurtschap met zijn historische bebouwing en structuur en het kerkhof – dat sinds de 13^e eeuw zijn functie heeft behouden – rechtvaardigt een inhoudelijke toets die is gebaseerd op behouden en herstellen.

Buitengebied overig

Hier is gekozen voor niveau 2, een regulier welstandsniveau. Dit omdat er sprake is van een naar verhouding recente verkaveling met gangbare traditionele, hoofdzakelijk, agrarische bebouwing. De inhoudelijke richting van de welstandstoets zal zijn gericht op het respecteren en interpreteren van de aanwezige ruimtelijke kwaliteit. Dit om het dynamische karakter van dit deelgebied (nog in bedrijf zijnde en vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen) niet te frustreren.

Oude kern Genemuiden

Hier is gekozen voor niveau 1, een hoog welstandsniveau. Dit vanwege de aanwezige

compacte woon- en werkomgeving een duidelijk uit het verleden bewaard gebleven stedenbouwkundige structuur. De aanwezige kwaliteiten in deze structuur rechtvaardigen de plaatsing in dit niveau. De inhoudelijke richting van de welstandstoets zal zijn gericht op het respecteren en interpreteren van deze kwaliteiten. De stadsbranden in de 19^e eeuw en de aanwezige dynamiek hebben geleid tot grote vernieuwing van de bebouwing. Hierdoor wordt deze inhoudelijke richting van de welstandstoets gerechtvaardigd.

Oude kern Hasselt

Hier is gekozen voor niveau 1, een hoog welstandsniveau. Dit omdat er sprake is van een compacte homogene woon- en werkomgeving. De originele stedenbouwkundige structuur met stadgrachten en verdedigingswerken is nog duidelijk aanwezig met de originele monumentale bebouwing. De oude kern Hasselt is in 1982 aangewezen als beschermd stadsgezicht. Voor het deelgebied is daarom een conserverend bestemmingsplan van toepassing. De inhoudelijke richting van de welstandstoets zal zijn gericht op het handhaven in de zin van behouden en herstellen van de aanwezige en verloren gegane ruimtelijke, historische en architectonische kwaliteiten. Dit omdat het kwetsbare beschermde stadsgezicht geen experimentele ontwerp oplossingen verdraagt.

Oude kern Zwartsluis

Hier is gekozen voor niveau 1, een hoog welstandsniveau. Dit omdat er sprake is van een compacte homogene woon- en werkomgeving met een nog origineel herkenbare stedenbouwkundige structuur en nog origineel herkenbare bebouwing. De inhoudelijke richting van de welstandstoets zal zijn gericht op het handhaven in de zin van behouden en herstellen van de aanwezige en verloren gegane ruimtelijke en architectonische kwaliteit. Dit omdat de ruimtelijke kwaliteit van de oude kern van Zwartsluis geen experimentele ontwerp oplossingen verdraagt.

Naoorlogse woningbouw

Hier is gekozen voor niveau 2, een regulier welstandsniveau. Dit omdat er sprake is van een gestructureerde stedenbouwkundige opzet met gangbare architectonische basiskwaliteiten. De inhoudelijke richting van de welstandstoets zal zijn gericht op het respecteren en interpreteren van de aanwezige kwaliteit. Dit om het zoeken naar (experimentele) ontwerp mogelijkheden niet te frustreren.

Industrieterrein

Hier is gekozen voor niveau 2, een regulier welstandsniveau. Dit omdat er sprake is van

een gangbare tot middelbare architectonische basiskwaliteit. De inhoudelijke richting van de welstandstoets zal zijn gericht op het respecteren en interpreteren c.q. veranderen van de aanwezige ruimtelijke kwaliteit. Dit om de mogelijkheid open te laten om de aanwezige architectonische kwaliteit te verbeteren, bijvoorbeeld in het kader van revitalisering van industrieterreinen.

Samenvatting

Samengevat is gekozen voor het volgende welstandsniveau en inhoudelijke beoordelingsrichting per afzonderlijk deelgebied;

Dijkbebouwing:

Welstandsniveau 1

Inhoudelijke toets gericht op respecteren en interpreteren.

Polder Mastenbroek

Welstandsniveau 1

Inhoudelijke toets gericht op respecteren en interpreteren.

Buurtschappen

Welstandsniveau 1

Inhoudelijke toets gericht op respecteren en interpreteren, behoudens Zwartewatersklooster waar de inhoudelijke toets is gericht op behoud en herstel.

Buitengebied

Welstandsniveau 2

Inhoudelijke toets gericht op respecteren en interpreteren.

Oude kern Genemuiden

Welstandsniveau 1

Inhoudelijke toets gericht op respecteren en interpreteren.

Oude kern Hasselt

Welstandsniveau 1

Inhoudelijke toets gericht op handhaven in de zin van behouden en herstellen.

Oude kern Zwartsluis

Welstandsniveau 1

Inhoudelijke toets gericht op handhaven in de zin van behouden en herstellen.

Naoorlogse woningbouw

Welstandsniveau 2

Inhoudelijke toets gericht op respecteren en interpreteren.

Industrie

Welstandsniveau 2

Inhoudelijke toets gericht op respecteren en interpreteren c.q. veranderen.

5.3 Ruimtelijke kwaliteitsplannen voor enkele deelgebieden

In hoofdstuk 5.2 is de kwaliteit per deelgebied beschreven en is aan de hand van deze kwaliteit het welstandsbeleid (niveau) per deelgebied geformuleerd. Zoals in hoofdstuk 3.2 (aansluiting bij het gemeentelijk beleid) onder 2 (het ruimtelijk kwaliteitsplan) reeds is aangegeven dat dit ruimtelijke kwaliteitsplan een plan is waarin extra aandacht wordt geschonken aan de volgende 2 aspecten:

1. De inrichting van de openbare ruimte;
2. De vormgeving van bouwwerken (gebouwen) in relatie tot de aanwezige ruimtelijke kwaliteit.

Het ruimtelijk kwaliteitsplan is een aanvulling op de welstandsnota, maar zal deze ook op onderdelen overlappen. Er zal meer in detail een uitspraak worden gedaan over de ruimtelijke kwaliteit op beide onderdelen. Ruimtelijke kwaliteitsplannen kunnen onderdeel uitmaken van de welstandsnota, echter is er voor gekozen om de ruimtelijke kwaliteitsplannen afzonderlijk te ontwikkelen.