



Welstand

Informatie over het welstandsbeleid van de gemeente Leudal



Welstand, wat betekent dat? Waarom is er welstand? Wanneer is welstand van toepassing? Wat doet de commissie ruimtelijke kwaliteit (voorheen welstandscommissie)? Zijn hier kosten aan verbonden? Deze folder gaat in op deze vragen.

Betekenis welstand

Het woord welstand betekent: 'fraaiheid van voorkomen, goed uiterlijk'. Met welstandsbeleid willen wij de kwaliteit van de bebouwde omgeving behouden, beheren en verbeteren. Deze informatiefolder geeft in grove lijnen aan wat het welstandsbeleid in Leudal inhoudt.

Wanneer krijgt u met welstand te maken?

Diverse gebieden in Leudal zijn welstandsvrij. Hier is welstandtoezicht niet (meer) van toepassing. Dit betreft alle woonkernen, met uitzondering van historisch waardevolle gebieden en enkele centrumgebieden. Als u in een van deze gebieden woont, bent u zelf verantwoordelijk voor een goede kwaliteit van de bebouwde omgeving. In de welstandsnota Leudal zijn de welstandsvrije gebieden aangegeven.

Het buitengebied van Leudal is geheel welstandsplichtig. Bouwplannen in het buitengebied worden getoetst aan de welstandscriteria. De locatie, vormgeving en de toe te passen materialen maken of iets passend is in zijn omgeving. Bij

de toets aan welstand worden al deze aspecten van een bouwwerk beoordeeld op het goede uiterlijk. In vaktermen heet dat 'redelijke eisen van welstand'.

In de welstandsnota zijn algemene voorschriften, die gelden voor alle typen bouwwerken, opgenomen alsmede voorschriften per deelgebied.

De welstandsnota kunt u vinden op de site van de gemeente Leudal, www.leudal.nl.

Wanneer is geen welstand van toepassing?

De welstandstoets is niet van toepassing als er sprake is van:

- Welstandsvrije gebieden
- Welstandsvrije bouwwerken, zoals bijv. zwembaden, lichtmasten, zendmasten, bruggen, pergola's
- Vergunningsvrije bouwwerken

Excessenregeling

Als de kwaliteit van een vergunning- of welstandsvrij gerealiseerd bouwwerk zo laag is, dat het bouwwerk 'in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand', kunnen

burgemeester en wethouders de eigenaar achteraf aanschrijven de strijdigheid op te heffen. Dit is geregeld in de zogenaamde 'excessenregeling' welke is opgenomen in de welstandsnota. Een voorbeeld hiervan is het oranje of roze verven van een gebouw of het maken van een aanbouw in een woonbuurt bestaande uit stalen damwandprofielen

Als u twijfelt of iets een exces betreft, kunt u altijd contact opnemen met het burgerbedrijvenplein (bbp) van de gemeente Leudal.



Een mintgroen geschilderd gebouw wordt al snel als een exces aangemerkt



TIP

Welke bouwwerken vergunningsvrij zijn, kunt u vinden in bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Ook kunt u op www.omgevingsloket.nl online controleren of u wel of geen omgevingsvergunning nodig heeft.

Voor deze bouwwerken is een preventieve toets aan redelijke eisen van welstand niet van toepassing. U bent zelf verantwoordelijk voor de (minimale) kwaliteit van uw bouwplan.

Welstandsnota Leudal

De welstandsnota bevat voor welstandsplichtige gebieden de kwaliteitseisen/voorschriften waaraan een bouwwerk moet voldoen. De nota is er in de eerste plaats voor om u als burger te informeren over deze eisen/voorschriften. Daarnaast gebruikt de commissie ruimtelijke kwaliteit de nota om te toetsen of een (bouw)plan inderdaad aan alle voorschriften voldoet.

Ook voor het gemeentebestuur is de nota belangrijk. Het bestuur beslist namelijk over de bouwaanvraag. De toets aan welstand maakt hier, voor zover het plan is gelegen in een welstandsplichtig gebied, deel van uit. Het college van B&W kan slechts met een goede motivering afwijken van het advies van de commissie ruimtelijke kwaliteit.

De welstandsnota kunt u vinden op de site van de gemeente Leudal, www.leudal.nl.

Beoordelingscriteria welstandsnota

De voorschriften zijn vastgelegd in:

- algemene criteria: deze gaan over het architectonische vakmanschap van het ontwerp. Naast aspecten als vorm, gebruik, schaal, materiaal en kleur komen ook de stedenbouwkundige samenhang en de bouwtraditie (geschiedenis) aan bod. Alles wat gebouwd wordt moet aan deze algemene kwaliteitseisen voldoen;
- gebiedscriteria: per gebied kunnen de criteria anders zijn. Zo kunnen in gebieden met een hoge kwaliteit ook hogere eisen aan de bouwplannen gesteld worden;
- 'objectgerichte criteria': deze gelden voor veel voorkomende kleinere bouwwerken bij woningen zoals erkers, carports voor de voorgevel en erfafscheidingen bij hoekwoningen. De toets aan de 'objectgerichte criteria' wordt ambtelijk afgedaan. Indien u het niet eens bent met de ambtelijke beoordeling, kunt u uw bouwplan alsnog voorleggen aan de commissie ruimtelijke kwaliteit voor advies.



Een erker die voldoet aan de objectgerichte criteria

TIP

Bij (ver)bouwen is het belangrijk de criteria uit de welstandsnota goed te kennen. Raadpleeg de welstandsnota daarom vooraf om te weten aan welke kwaliteitseisen het bouwplan moet voldoen. De welstandsnota is in te zien op de site van de gemeente Leudal, www.leudal.nl

TIP

Voorkom bezwaren van uw burens. Informeer hen over uw plannen, ook als het om een vergunningsvrij bouwplan gaat.

De commissie ruimtelijke kwaliteit

De commissie ruimtelijke kwaliteit is een adviescommissie die het college van burgemeester en wethouders adviseert over de toets aan redelijke eisen van welstand van (bouw)plannen. De commissie bestaat uit twee deskundige leden (architecten en stedenbouwkundigen). De commissie adviseert het college door uw (bouw)plan te toetsen aan de criteria van de welstandsnota. De commissie adviseert daarnaast ook over stedenbouwkundige ontwikkelingen, zoals nieuwbouwlocaties of herinrichting van bestaande gebieden. Ook beoordeelt de commissie monumentale plannen.

Bij (bouw)plannen die enkel mogelijk zijn via de procedure Bouwkavel op maat+ (Bom+) en/of via het Limburgs kwaliteit menu (Lkm), neemt de commissie ruimtelijke kwaliteit plaats in de kwaliteitscommissie. De commissie ruimtelijke kwaliteit wordt dan aangevuld met twee deskundigen op het gebied van landbouw en natuur.

De commissievergadering

De commissie ruimtelijke kwaliteit vergadert tweewekelijks in het gemeentehuis van Leudal, Leudalplein 1 te Heythuysen, op de donderdagochtend. De vergaderdata kunt u vinden op de site van de gemeente Leudal, www.leudal.nl. Het precieze tijdstip van de vergaderingen is afhankelijk van het aantal te beoordelen plannen. De agenda wordt de dinsdag voor de vergadering opgemaakt. Vanaf dan ligt de starttijd van de vergadering vast. De vergaderingen van de commissie zijn openbaar. Iedereen mag de vergadering bijwonen.

Tijdens de vergadering heeft u ook de mogelijkheid om een plan voor te bespreken of om overleg te voeren naar aanleiding van een reeds uitgebracht advies. U dient dit dan wel vooraf te melden bij de behandelend ambtenaar van uw aanvraag. U kunt u dit ook aangeven op het aanvraagformulier van zowel de conceptaanvraag als de formele aanvraag. De behandelend ambtenaar neemt dan met u contact op wanneer uw bouwplan wordt besproken in de commissievergadering.



De commissie ruimtelijke kwaliteit kan het ook nodig achten een locatie persoonlijk te bezoeken

Let op: Wanneer uw plan wordt voorgelegd aan de commissie ruimtelijke kwaliteit kan afhankelijk zijn van de planologische beoordeling (past uw plan in het bestemmingsplan?). Informeer voor de stand van zaken bij uw behandelend ambtenaar.

Ambtelijke toets welstand

Niet alle aanvragen waarvoor een toets aan 'redelijke eisen van welstand' nodig is, worden getoetst door de commissie ruimtelijke kwaliteit. Om de procedures eenvoudiger te maken heeft de gemeente Leudal besloten dat diverse typen bouwwerken ambtelijk getoetst worden. Enkel bij twijfel bij de ambtelijke toets, of op verzoek van de aanvrager worden deze bouwplannen alsnog voorgelegd aan de commissie ruimtelijke kwaliteit. Voorwaarde is wel dat voor deze categorie bouwwerken concretere criteria of regels zijn opgesteld. Deze criteria zijn reeds opgesteld voor

- reclames,
- agrarische gebouwen in het buitengebied (met uitzondering van het onderdeel 'alternatieve stalsystemen'),
- beeldkwaliteitplannen
- bijbehorende bouwwerken bij woningen (de objectgerichte criteria).

Voordeel van de ambtelijke toets is dat u sneller antwoord krijgt of uw plan voldoet aan de welstandscriteria. Neemt u daarom vooraf kennis van de geldende criteria en stem uw plan daar op af.

'Bezwaar' tegen advies commissie ruimtelijke kwaliteit

U kunt geen bezwaar maken tegen een advies van de commissie ruimtelijke kwaliteit. Het betreft een advies aan het college van burgemeester en wethouders en maakt deel uit van de procedure van een omgevingsvergunning. Tegen het besluit op de gehele aanvraag kunt u overigens wel bezwaar maken.

Formele bezwaren willen wij zoveel mogelijk voorkomen. Indien u het niet eens bent met het advies van de commissie, kunt u het bouwplan ten alle tijden bespreken met de commissie. Hierbij kunt u aantonen dat uw aanvraag wel voldoet aan de criteria van de welstandsnota.

Indien het advies negatief blijft, kunt u het college van burgemeester en wethouders verzoeken om af te wijken van het advies van de commissie. Het college kan dit slechts met een goede motivering doen. In het uiterste geval kunt u het college verzoeken om uw bouwplan voor te leggen aan een andere commissie ruimtelijke kwaliteit.

Legeskosten

Aan de advisering van de commissie ruimtelijke kwaliteit zijn legeskosten verbonden. De kosten van de eerste twee behandelingen zijn opgenomen in het standaard legesbedrag van de conceptaanvraag en/of de omgevingsvergunning. Indien uw bouwplan meer dan twee keer behandeld moet worden, worden de standaard leges verhoogd met een bedrag per extra behandeling. Het actuele bedrag staat in de legesverordening van de gemeente Leudal, die op de site van de gemeente Leudal, www.leudal.nl is in te zien.

Vergunningen

De toets aan welstand is slechts een onderdeel van de totale procedure van een omgevingsvergunning. Om een totaal beeld te krijgen van de gehele procedure van een omgevingsvergunning adviseren wij u dan ook om kennis te nemen van de informatiefolder 'De omgevingsvergunning'. Daarnaast is op de site van de Rijksoverheid diverse informatie te vinden over bouwen en verbouwen. Deze is te vinden op www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouwregelgeving

TIP

Voor meer informatie en/of het maken van een afspraak, kunt u contact opnemen met het bbp ruimtelijk omgeving, tel. 0475-859000 of bbpomgeving@leudal.nl

- Het bbp is bereikbaar van:
- maandag t/m donderdag van 08.30 tot 17.00uur
 - vrijdag van 08.30 tot 13.00uur

