

# Welstandsnota





## Inhoud Welstandsnota

<b>Inleiding</b>	<b>49</b>	<b>Nijkerkse aanpak</b>	<b>57</b>
Welstand opnieuw bezien	49	Van beschrijving naar kaartbeeld	57
Relatie met Ruimtelijke Atlas	49	Waar wel en waar geen welstandstoezicht?	57
Sturen in plaats van toetsen	49	Welke welstandsregimes worden onderscheiden?	57
Evaluatie	49	Waar geldt welk welstandsregime?	57
<b>Welstandsnota in het kort</b>	<b>50</b>	Kernen	58
Afweging van belangen	50	Buitengebied	58
Objectief of subjectief?	50	Routes	59
Beeldkwaliteitplan	50	<b>Toetsingscriteria</b>	<b>60</b>
Overzicht	51	Welstandsregimes	60
<b>Waarom welstand?</b>	<b>52</b>	Beperkt welstandsregime	60
Ruimtelijke kwaliteit en beleid	52	Regulier welstandsregime	61
Belevingswaarde als invalshoek	52	Bijzonder welstandsregime	61
Beoordeling ontwerpen	52	<b>Reclamebeleid</b>	<b>62</b>
<b>Draagwijdte welstandstoezicht</b>	<b>53</b>	Relatie met de omgeving	62
Welstand en acceptatie	53	Reclame en welstand	62
Architectuurbeleid	53	Beeldkwaliteitplannen	62
Waardering en goedkeuring	53	Algemene Plaatselijke Verordening	62
<b>Welstandskaat</b>	<b>54</b>	<b>Beleidsregels welstandsvrij bouwen</b>	<b>63</b>
Kaartbeeld	54	Welstandsvrije bouwwerken	63
Welstand en bestemmingsplan!	54	Kernen	63
Welstand of beeldkwaliteitplan?	54	Buitengebied	63
<b>Supervisie en beeldkwaliteit</b>	<b>55</b>		
Supervisie	55		
Beeldregie	55		
Van ontwerp naar beheer	55		



landschap



infrastructuur

nederzettingen

# Inleiding

## Welstand opnieuw bezien

De gemeente Nijkerk heeft behoefte aan een nieuw welstandsbeleid. Uitgangspunt daarbij is dat welstandstoezicht alleen moet plaatsvinden waar dat door het gemeentebestuur belangrijk wordt gevonden. Er zijn plekken in de gemeente waar een esthetische beoordeling niet zo belangrijk is en de ruimtelijke dynamiek meer haar gang kan en mag gaan. Andere plekken verdienen juist weer sturing of bescherming, bijvoorbeeld rond monumenten of bijzondere ensembles. De keuze hiertussen vindt de gemeente een politieke aangelegenheid: de vraag of en zo ja waar welstandstoezicht moet plaatsvinden moet in de gemeenteraad aan de orde worden gesteld. Het beleid is daarbij gericht op deregulering: voor minder bouwaanvragen een welstandstoets gebaseerd op minder en duidelijker regels.

*Op de vraag hoe eventueel welstandstoezicht zou moeten plaatsvinden wordt hier al een voorlopig antwoord geformuleerd: niet door te omschrijven hoe het gebouw moet worden maar door aan te geven waarop de welstandscommissie haar beoordeling van het ontwerp moet baseren.*

## Relatie met Ruimtelijke Atlas

Voor u ligt geen klassieke welstandsnota met objectgerichte en gebiedsgerichte criteria maar een uitwerking van de Ruimtelijke Atlas voor de gemeente Nijkerk. In deze atlas met beknopte toelichtingen wordt vooral met kaartbeelden gewerkt. Deze laten ontstaan en ontwikkeling van de gemeente zien. Van de oorspronkelijke landschappelijke patronen en de latere ver-

keer technische doorsnijdingen hierin tot de onstuimige groei van Nijkerk en Hoevelaken. Zo krijgen we letterlijk een goed (kaart)beeld van de gemeente, op basis waarvan besloten kan worden waar welke vorm van welstandsbeleid van toepassing is.

## Sturen in plaats van toetsen

De gemeente Nijkerk voert al jaren een actief ruimtelijk beleid. De ervaring leert dat vooraf sturen betere resultaten geeft dan achteraf toetsen. Het welstandsbeleid is bedoeld om de gerealiseerde ruimtelijke kwaliteit voor langere tijd te behouden. Dat is iets anders dan bevriezen, want bouwwerken zijn in de eerste plaats bedoeld om te gebruiken. Uiteraard staan ontwerp en beheer niet los van elkaar: wat met soms grote inspanning gerealiseerd is, verdient niet alleen goed onderhoud maar soms ook bescherming via ruimtelijk beleid, waartoe ook het welstandsbeleid wordt gerekend.

## Evaluatie

Nieuw beleid moet altijd op haar uitkomsten worden getoetst. Geldt voor welstand dat minder ook beter is? Qua bemoeienis wel, qua resultaten weten we dat nog niet. Vele middeleeuwse steden zijn zonder welstandstoezicht tot stand gekomen en in de renaissance had men aan eenvoudige 'keuren' voldoende om prachtige stadsgezichten te bouwen. Daartegenover staat dat Nieuw Zuid in Amsterdam zonder de toenmalige, vasthoudende schoonheidscommissie nooit dat mooie, samenhangende stadsdeel was geworden. Ook voor de gemeente Nijkerk is het zoeken

naar een nieuw evenwicht. Daarom is voor de welstandsnota een opzet gekozen die relatief eenvoudig kan worden aangepast. In het hoofdstuk 'Meer of minder welstand' wordt al voortgelopen op de vraag, hoe met veranderende inzichten kan worden omgegaan.

## Welstandsnota in het kort

### Afweging van belangen

Het ruimtelijke toetsingsbeleid van de gemeente Nijkerk maakt een afweging tussen het privé en het algemeen belang. In algemene termen: wanneer het algemeen belang niet wordt geschaad, wordt het privé belang gehonoreerd. Dat geldt bijvoorbeeld voor de *vergunningvrije bouwwerken*, ruimtelijke ingrepen die zonder tussenkomst van de (gemeentelijke) overheid mogen worden opgericht.

Voor een bepaalde categorie bouwwerken gelden gemeentelijke sneltoetscriteria. Indien voldaan wordt aan deze criteria vindt er geen welstandstoets plaats. Zie hiervoor ook het laatste hoofdstuk van deze nota, de Beleidsregels welstandsvrij bouwen. Pas bij grotere bouwwerken geldt niet alleen de technische maar ook de esthetische beoordeling, *de welstandstoets*. In de gemeente Nijkerk worden vier welstandsregimes onderscheiden: welstandsvrij, beperkt, regulier en bijzonder, met een oplopende reeks toetsingscriteria. De welstandsc commissie beoordeelt - behalve in de welstandsvrije gebieden - de gevolgen van de ruimtelijke ingreep voor de kwaliteit van de openbare ruimte, het algemene belang. Het nieuwe of aangepaste bouwwerk moet niet alleen aan de toegestane afmetingen conform het bestemmingsplan voldoen, maar ook aan 'redelijke eisen van welstand', zoals dat vroeger omschreven werd.

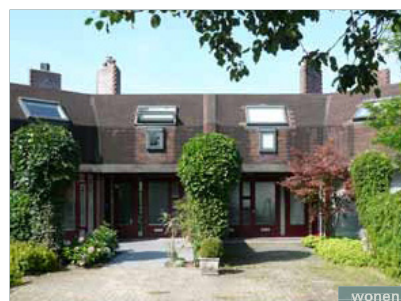
### Objectief of subjectief?

Welstandseisen klinken subjectief en zijn dat ten dele ook. In de vorige welstandsnota is geprobeerd om dit subjectieve oordeel te objectiveren. Dat leidde tot veel criteria maar lang

niet altijd tot objectiviteit. De 'waarom' vraag kan altijd weer gesteld worden en in deze welstandsnota accepteren we dat: over smaak valt kennelijk te twisten. Wel wordt precies aangegeven waarop binnen een bepaald welstandsregime beoordeeld wordt. Een deskundige welstandsc commissie en een vakbekwame architect moeten er vervolgens samen zien uit te komen. Daarbij gaat het niet om mooi of lelijk, maar om zaken zoals compositie, schaal, maat, ritme, verhoudingen, materialen, kleuren, kortom: over ontwerpen.

### Beeldkwaliteitplan

Voor ontwikkelingen waarbij de ruimtelijke en/of functionele structuur verandert, biedt de welstandsnota geen soulaas, omdat het raamwerk hier niet meer of nog niet aanwezig is. Voor deze ruimtelijke ingrepen wordt in de regel een stedenbouwkundig plan gemaakt, waarin de nieuwe structuur wordt vastgelegd. Daarnaast is een beeldkwaliteitplan nodig, liefst in combinatie met supervisie. In zo'n beeldkwaliteitplan wordt vooruitgelopen op de nieuwe structuur en aangegeven hoe de bebouwing een plaats moet krijgen in het nieuwe, stedenbouwkundig plan. Het gaat dan om vooraf sturen op ruimtelijke kwaliteit, de welstandsnota staat tijdens de realisatie even 'buiten spel'. Daarna moet het welstandsregime voor deze gebieden worden bepaald. De gemeente Nijkerk huldigt het standpunt dat via een beeldkwaliteitplan ontwikkelde uitbreidingen de eerste jaren na voltooiing welstandsvrij zullen zijn.





voorzieningen



verkeer

### Overzicht

Hieronder zijn de verschillende vormen van ruimtelijke toetsing kort samengevat. Voor de vergunningvrije bouwwerken, bouwwerken die binnen de sneltoetscriteria vallen en bouwwerken in de welstandsvrije gebieden, is in ieder geval geen welstandstoetsing vereist. Bij wet is vastgelegd voor welke categorieën bouwwerken geen omgevingsvergunning nodig is. Op deze bouwwerken kan de gemeente geen invloed uitoefenen in het kader van welstandstoetsing. Ruimtelijke ingrepen die een nieuwe structuur met zich meebrengen in gebieden met een beeldkwaliteitplan vallen ook buiten de welstandstoetsing, omdat de welstandsnota hierin nog niet heeft kunnen voorzien.

#### Vergunningvrije bouwwerken

- een categorie van kleinere bouwwerken bij met name woningen
- onder bepaalde voorwaarden ook toegestaan bij bedrijven en andere bouwwerken
- waar het geldende bestemmingsplan dit toelaat zijn er ruime mogelijkheden om zonder omgevingsvergunning te bouwen
- geldt vooral aan de achterkanten van woningen
- van belang voor particulieren.

#### Sneltoetscriteria

- hebben betrekking op kleinere bouwprojecten zoals dakkapellen en aan- en uitbouwen bij woningen, agrarische bebouwing en kleine woningen in het buitengebied
- alleen geldend binnen het beperkte en reguliere welstandsregime.

#### Welstandsvrije gebieden

- voor deze gebieden gelden zelfs geen sneltoetscriteria

- alleen van toepassing op zorgvuldig geselecteerde bijzondere plekken
- van belang voor particulieren vanwege vrije kavels en ondernemers vanwege eenvoudige bedrijfsbebouwing.

#### Beperkt welstandsregime

- voor deze gebieden gelden wel de sneltoetscriteria
- alleen van toepassing buiten het ruimtelijk raamwerk.

#### Regulier welstandsregime

- ook voor deze gebieden gelden de sneltoetscriteria
- van toepassing binnen het ruimtelijk raamwerk.

#### Bijzonder welstandsregime

- vanaf dit regime zijn sneltoetscriteria niet meer mogelijk
- van toepassing in (zeer) waardevolle gebieden binnen het ruimtelijk raamwerk
- van belang voor gemeente.

#### Beeldkwaliteitplannen en supervisie

- vallen buiten het bestek van het ruimtelijk raamwerk en dus ook buiten de welstandsnota
- ruimtelijke transformaties in de vorm van herstructureringsprojecten en uitbreidingen
- van belang voor ontwikkelaars en gemeente.

## Waarom welstand?

### Ruimtelijke kwaliteit en beleid

De overheid heeft ruimtelijke kwaliteit ruim 20 jaar geleden als beleidsconcept omarmd, zo staat in de publicatie Landschap NH, uitgegeven in 2007 door WZNH adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit te Alkmaar. In de 4e Nota Ruimtelijke Ordening uit 1988 wordt de betekenis van ruimtelijke kwaliteit als volgt beschreven: *'Méér kwaliteit is van groot belang voor vele beleidsterreinen. Ook het ruimtelijk beleid zelf levert een eigen bijdrage aan de kwaliteit van ons stedelijk en landelijk gebied. Het ruimtelijk beleid is erop gericht de gebruikswaarde van een gebied te vermeerderen, de belevingswaarde te verhogen en de toekomstwaarde te vergroten. De concrete invulling van die ruimtelijke kwaliteit zal daarbij van geval tot geval verschillen'*. In de Nota Ruimte uit 2004 wordt deze stellingname weer herhaald.

Daarmee is wel gezegd wat de rijksoverheid met ruimtelijke kwaliteit beoogt maar niet wat het begrip nu precies inhoudt. Toch is dat volgens genoemde publicatie geen echt probleem. De schrijvers verwijzen naar Vitruvius, die in de eerste eeuw voor Christus met een vergelijkbare driedeling van ruimtelijke kwaliteit is gekomen:

- utilitas: bruikbaarheid, doelmatigheid
- venustas: schoonheid
- firmitas: stevigheid, duurzaamheid.

Deze verdeling komt goed overeen met de manier waarop, nog steeds volgens de publicatie van WZNH, ruimtelijke kwaliteit in Nederland operationeel wordt gemaakt:

- gebruikswaarde: functioneel, doelmatig bereikbaar
- belevingswaarde: identiteit, diversiteit, herkenbaarheid

- toekomstwaarde: uitbreidbaar, aanpasbaar, flexibel.

### Belevingswaarde als invalshoek

Het begrip ruimtelijke kwaliteit heeft dus een lange geschiedenis en dankt haar bestaan misschien wel aan haar subjectieve karakter. Door het concreet te maken zou het begrip haar lading verliezen en wordt het onbruikbaar. Daarom kunnen we kennelijk goed leven met het ontbreken van een harde definitie. We herkennen ruimtelijke kwaliteit heus wel, vaak zonder het duidelijk onder woorden te kunnen brengen. Daarom is het ook zo lastig om bij nieuwe plannen de gewenste ruimtelijke kwaliteit te benoemen, er is immers nog niets te ervaren.

Bij het bereiken van ruimtelijke kwaliteit heeft het welstandstoezicht een belangrijke functie. Haar betekenis heeft vooral betrekking op het onderdeel belevingswaarde van ruimtelijke kwaliteit. Vergeleken met gebruiks- en toekomstwaarde is de term belevingswaarde weer de minst meetbare en daardoor meest subjectieve. Daarmee heeft men het in het verleden soms moeilijk gehad, omdat welstandstoetsen als willekeurig en daarmee het welstandstoezicht als willekeur werden gezien, wat soms trouwens ook het geval was. Als reactie heeft men geprobeerd om de toetsing door welstand te concretiseren door aspecten te benoemen waarop beoordeeld wordt. Vaak heeft men de verleiding echter niet kunnen weerstaan om bij de criteria tevens de oplossingen aan te dragen. Op dergelijke subjectieve invullingen zitten opdrachtgevers en ontwerpers terecht niet te wachten. Ze leiden ook lang niet altijd tot ruimtelijke kwaliteit.

### Beoordeling ontwerpen

Het is belangrijk dat architecten en plantoetsers in hun eigen rol blijven. Daarom moeten criteria niet formuleren hoe iets moet worden ontworpen maar waarop bij de beoordeling gelet wordt. Zo kan een gesprek ontstaan tussen architect(en) en degene(n) die de welstandstoets uitvoeren over wat de essentie is van een opgave op een bepaalde plek, wat de betekenis is voor de gemeente Nijkerk in het algemeen en de specifieke locatie in het bijzonder. Door ruimte te bieden aan ontwerpers, wint het advies van welstand aan kracht.

De door de gemeente gewenste transparantie bepaalt alleen waarop wordt getoetst, niet wat een architect zou moeten ontwerpen. Dat vergt van de welstandscmissie wel wat meer dan het checken van de welstandsnota. Het debat met de ontwerper wordt weer belangrijk en daarmee het vakmanschap en de overtuigingskracht van de beoordelaar. Dit alles ten behoeve van belevingswaarde en meer in het algemeen: ruimtelijke kwaliteit.

Binnen het overheidsstreven naar ruimtelijke kwaliteit houdt welstandstoezicht zich dus vooral bezig met belevingswaarde. Opdrachtgevers en gebruikers maken zich van nature eerder druk over beide andere aspecten, de gebruiks- en toekomstwaarde. De architect die het geheel met elkaar in verband moet brengen kan zich door een welstandscmissie dus zeer gesteund voelen.





## Draagwijdte welstandstoezicht

### Welstand en acceptatie

Met het welstandsregime geeft het gemeentebestuur aan, waar zij met Nijkerk, de overige kernen en het buitengebied naar toe wil, wat zij de moeite van het behouden of beschermen waard vindt en op welke plekken haar burgers meer vrijheid van handelen wordt toegestaan. Deze keuze vormt de *politieke* component van het welstandsbeleid.

De *maatschappelijke* kant van het welstandsbeleid is de zekerheid die burgers eraan kunnen ontnemen. Ondanks de algemene ergernis bij burgers over de welstandstoets realiseert men zich terdege dat men er ook persoonlijk belang bij kan hebben. Terwijl men zich stoort aan het commentaar op een eigen initiatief is men maar wat blij, dat de burens niet zomaar alles mogen bouwen. Het uitzicht op de omgeving en de waarde van het eigen onroerend goed worden zeer belangrijk gevonden. Veel burenruzies gaan immers over schuttingen en aan- en uitbouwen.

### Architectuurbeleid

Wat kan men van welstand verwachten? Het welstandstoezicht maakt van slechte ontwerpen geen goede. Wel kan de welstandscmissie de grootste missers terugwijzen tot ze min of meer acceptabel zijn geworden. Zij kan architecten soms met raad en daad terzijde staan en ze de helpende hand bieden. De keuze voor een vakbekwame architect is natuurlijk een betere oplossing voor een goed resultaat. Een hierop gericht architectuurbeleid is dan ook zeer belangrijk. Welstand is in ieder geval geen garantie voor hoge kwaliteit, het bepaalt slechts de ondergrens voor wat nog net voldoende wordt geacht. Verkeerd welstands-

toezicht kan zelfs fnuikend zijn voor kwaliteit, omdat bijvoorbeeld via conservering op veilig wordt gespeeld of normatief wordt geopereerd, zonder oog voor nieuwe ontwikkelingen.

### Waardering en goedkeuring

Welstandstoezicht en een goedkeuring op basis van 'redelijke eisen van welstand' zijn dus niet synoniem met een goed resultaat. Veel nu matig beoordeelde plannen uit het verleden hebben immers ooit wel een goedkeuring van een welstandscmissie gekregen. Dat is geen verwijt aan het welstandstoezicht maar een gevolg van zowel de beperkte invloed van de welstandstoets als van veranderingen in waardering voor stromingen in architectuur en stedenbouw.

Met hoeveel dedain wordt er tegenwoordig niet gesproken over de 'bloemkoolwijken' uit de jaren 70, die weer een kritische reactie waren op de massawoningbouw uit het decennium daarvoor? Dat relativeert in ieder geval het absolute belang van een esthetische beoordeling op de langere termijn. Ook omgekeerd kan na een periode van kritiek weer een moment van waardering aanbreken.

Als we architectuurhistorici mogen geloven heeft het zo'n 50 jaar nodig om ruimtelijke kwaliteit te herkennen. De goede plannen uit de jaren 70 gaan we dus weer tegemoet zien en daarna ook die uit de 80. En inmiddels weten we wat de kwaliteiten van de jaren 50 en 60 zijn.

## Welstandskaat

### Kaartbeeld

Een welstandskaat is een goed middel om het welstandsbeleid vorm te geven: een overzicht waar wel en waar geen welstandsbeleid van toepassing is. De keuze hiervoor wordt gemotiveerd vanuit de kwaliteiten die in de Ruimtelijke Atlas zijn genoemd. Tijdrovende gebiedsbeschrijvingen zijn niet meer nodig, het welstandsbeleid krijgt een algemene onderbouwing op structuurniveau, het raamwerk van de gemeente Nijkerk, dat ook voor andere doeleinden geschikt is.

Welstand wordt op deze manier een kwestie van keuzes op hoofdlijnen als onderdeel van het ruimtelijk beleid. Met dit beleid geeft de gemeente aan op welke plekken de ruimtelijke kwaliteit een algemeen belang vertegenwoordigt. Op andere plekken wordt daarentegen meer ruimte gegeven aan het particuliere belang van bewoner en eigenaar. Bij de afweging tussen openbaar en privé belang wil het bestuur meer ruimte geven aan initiatieven van inwoners van de gemeente.

### Welstand en bestemmingsplan!

De welstandskaat blijft in principe beperkt tot de bestaande situatie. Grote afwijkingen van de stedenbouwkundige structuur kunnen niet door het welstandsbeleid worden gelegitimeerd, ook al zou de ruimtelijke kwaliteit hierdoor verbeteren. Hiervoor is een structuurvisie, ontwikkelingsplan, stedenbouwkundig plan of bestemmingsplan met haar juridische bescherming vereist, vaak gecombineerd met een beeldkwaliteitplan.

Een goed ruimtelijk beleid en hierop afgestemde bestemmingsplannen vormen de beste basis voor het welstandsbeleid op hoofdlijnen, omdat in het bestemmingsplan de bebouwingsvlakken, bouwveloppen en/of bouwvolumes worden vastgelegd. Op plekken waar niet gebouwd mag worden, geldt natuurlijk ook geen welstandstoezicht.

### Welstand of beeldkwaliteitplan?

Er zijn altijd situaties denkbaar waarbij de vraag kan worden gesteld of de welstandsnota voldoende basis biedt voor toetsing of dat er toch minimaal een beeldkwaliteitplan gewenst is. Wanneer het bestemmingsplan de veranderingen mogelijk maakt, is in principe de welstandsnota van toepassing, ook al is in het verleden geen beeldkwaliteitplan opgesteld. Wanneer wordt vooruitgelopen op een nieuw bestemmingsplan moet bij grotere opgaven wel een beeldkwaliteitplan worden gemaakt. De vraag is dus: wat is groot? Voor deze welstandsnota is dat allereerst: een duidelijke afwijking van de context, zoals een wijziging van ruimtelijke structuur van een locatie. Kortom, zodra het stratenpatroon verandert zou de welstandsnota voor de betreffende locatie buiten werking moeten worden gezet.



historische bebouwing gemeente Nijkerk

# Supervisie en beeldkwaliteit

## Supervisie

Grotere herstructureringsplannen en nieuwbouwprojecten moeten plaatsvinden binnen het kader van een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan. Wanneer tot zulke stevige ingrepen in stad of landschap wordt besloten, moet voor een dergelijk gebied een supervisor worden aangesteld die de kwaliteit bewaakt. Dit kan een gemeentelijke stedenbouwkundige zijn of een ervaren architect cq. stedenbouwkundige die hiervoor speciaal wordt benoemd. In plaats van één persoon kan ook een kwaliteitsteam worden ingesteld onder leiding van bijvoorbeeld de welstandscommissie. In deze persoon kunnen supervisie en welstandstoets prima gecombineerd worden. In ieder geval moet bij grote transformaties het reguliere welstandsbeleid tijdelijk buiten werking gesteld, omdat een duidelijk kader in de vorm van een welstandsnota hiervoor ontbreekt. Zodra de plannen gerealiseerd zijn wordt de stadsplattegrond aangepast en kan door het gemeentebestuur vervolgens het welstandsregime worden bepaald. Vanaf dat moment heeft het beeldkwaliteitplan haar betekenis verloren, behalve wanneer hierin bijvoorbeeld ook voorstellen voor het beheer worden gedaan.

## Beeldregie

De belevingswaarde waar welstandstoezicht zich mee bezighoudt, komt vooral tot uitdrukking in het ruimtelijk beeld, datgene wat van de bebouwing en de tussengelegen ruimte waarneembaar is. Wanneer de architect de producent is van het ruimtelijk beeld, ziet de welstandscommissie zichzelf graag als de regisseur ervan. Daarin vertoont zijn taak grote

overeenkomsten met die van stedenbouwkundige supervisoren bij grotere transformaties. Beeldregie is dan ook een goede term om de activiteiten te benoemen. Bij supervisie kan bijvoorbeeld een onderscheid worden gemaakt in drie opeenvolgende niveaus van regie:

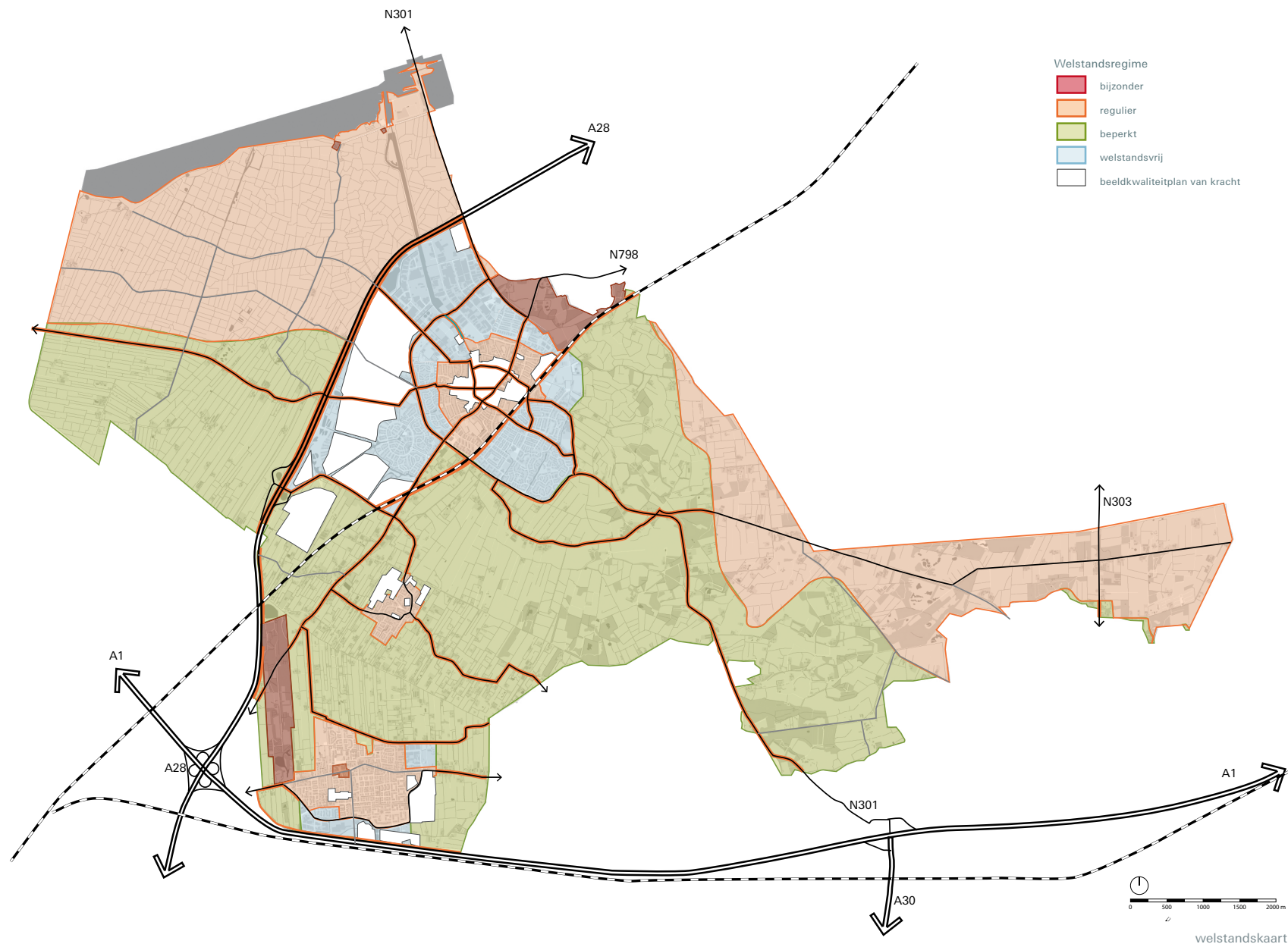
- hoge beeldregie: langs belangrijke ontsluitingen en parkzones, in het oog springende hoeken, aan representatieve pleinen en op kantorenlocaties
- middelhoge beeldregie: langs secundaire ontsluitingen, de hoeken van gesloten bouwblokken, aan buurtpleinen en plantsoenen en op bedrijventerreinen
- lage beeldregie: langs tertiaire ontsluitingen, binnen woongebieden en in industriegebieden.

Getrapte beeldregie biedt de mogelijkheid om accenten te leggen waar deze nodig zijn en ruimte te bieden waar dat mogelijk is. Het is dus ook een middel om het ruimtelijk beleid vorm te geven: de vraag waar overheidsbemoeienis wel en waar juist minder of misschien wel helemaal niet gewenst is. Datzelfde zou kunnen gelden voor het welstandstoezicht in het algemeen en past ook in het Nijkerkse streven om welstand te beperken tot waar het beslist nodig is. Beter geformuleerd: waar je welstand als onderdeel van het ruimtelijk beleid goed kunt gebruiken.

## Van ontwerp naar beheer

De grote ontwikkelingsprojecten kunnen het bij een gedegen supervisie goed zonder welstandtoezicht stellen. In het ontwerptraject bestaat ook de mogelijkheid om opties te ontwikkelen voor bijvoorbeeld uit- en aanbouwen,

serres, dakkapellen, dakopbouwen, carports, bergingen, tuinafscheidingen en garages. Deze kunnen op voorhand een welstandsgoedkeuring krijgen zodat hiervoor geen beleid meer nodig is. Na enkele jaren maakt de ontwikkelingsfase plaats voor de beheerfase. Dan kan welstandstoezicht een belangrijke rol spelen bij de handhaving en het behoud van eerder bereikte ruimtelijke kwaliteiten. Tenminste als de gemeente dat behoud belangrijk vindt, een vraag die zij zich regelmatig zal moeten stellen. Vanuit een andere invalshoek kan ook worden gekozen voor minder gemeentelijke bemoeienis en ruimte worden gegeven aan initiatieven van bewoners via het welstandsvrij verklaren van nieuwe woongebieden.



## Nijkerkse aanpak

### Van beschrijving naar kaartbeeld

Het raamwerk van de gemeente en de stedenbouwkundige typologieën van de belangrijkste nederzettingen bieden een kader voor de bepaling van welstandsgebieden en welstandsregimes. Op basis van de kaartenatlas en de hieruit afgeleide welstandskaat kan het college van B&W met de gemeenteraad vaststellen, welke welstandsregimes worden onderscheiden en voor welk gebied welk welstandsregime geldt.

### Waar wel en waar geen welstandstoezicht?

De keuze is gemaakt om vooral op welstand te toetsen in gebieden die deel uitmaken van het raamwerk, deze zijn immers karakteristiek voor de gemeente Nijkerk. Samengevat zou het welstandsbeleid dan betrekking hebben op:

- het ruimtelijk raamwerk: de lange lijnen door het landschap, zoals de rijks- en provinciale wegen en historische linten
- de nederzettingen: de randen van de bebouwingsvlakken van stads- en dorpscentra, woonwijken en bedrijventerreinen, zoals de overgangen naar het open landschap
- bijzondere bebouwing: de punten van of plekken rond monumenten, kunstwerken of bijzondere architectuur, zoals de kerktorens en molens maar ook bijzondere landgoederen.

Voor de dorpen binnen de gemeente geldt dat binnen de bebouwde kommen weer dezelfde verdeling in lijnen, vlakken en punten kan worden gemaakt.

### Welke welstandsregimes worden onderscheiden?

Bij het welstandsbeleid wordt een onderscheid worden gemaakt tussen verschillende welstandsregimes. Hoeveel regimes gewenst zijn,

kan zowel bestuurlijk als inhoudelijk worden beargumenteerd. In de gemeente Nijkerk worden een vrij, beperkt, regulier en bijzonder welstandsregime onderscheiden. Daarbij wordt als volgt getoetst:

- welstandsvrij: voor deze gebieden geldt geen beoordeling (meer) door de welstandscmissie
- beperkt welstandsregime: het gebouw of object in relatie tot haar omgeving, de *stedenbouwkundige* benadering
- regulier welstandsregime: het gebouw in haar omgeving maar ook als zelfstandig object, de *architectonische* benadering
- bijzonder welstandsregime: ook nog de details van het gebouw, de *esthetische* benadering.

Het verschil tussen de welstandsregimes waar de welstandscmissie zich mee bezighoudt is dus niet een kwestie van streng, strenger, strengst maar van een beoordeling op één, twee of maximaal drie schaalniveaus: omgeving, gebouw en detail. Afhankelijk van de situatie wordt een welstandsregime gekozen dat overeenstemt met de aanwezige kwaliteiten.

### Waar geldt welk welstandsregime?

In het volgende overzicht wordt aangegeven voor welke plekken een beperkt, bijzonder of regulier welstandsregime wordt voorgesteld. De rest is in principe welstandsvrij. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen het landelijk gebied van de gemeente Nijkerk als geheel en de afzonderlijke nederzettingen. Zo kunnen verschillen in beleid voor het buitengebied en de kernen doorklinken in het welstandsbeleid.

De vlakken, lijnen en punten keren ook weer terug in het welstandsbeleid. Zo kunnen vlakken hetzelfde regime krijgen als de ernaast gelegen lijnen, bijvoorbeeld de randen van het vlak of de routes erlangs, maar dat hoeft niet per se. Terwijl bijvoorbeeld bedrijventerreinen welstandsvrij zijn, krijgen belangrijke randen langs de rijksweg of belangrijke routes erdoorheen wel degelijk een welstandsregime. Ook een belangrijk punt zoals een kerktoren in een woonwijk kan als herkenningspunt desgewenst heel goed onder een hoger welstandsregime vallen dan de omgeving.

Gebieden in ontwikkeling binnen en buiten de bebouwde kom waarvoor een beeldkwaliteitplan geldt, vallen niet onder het welstandsbeleid, met uitzondering van bestaand stedelijk gebied. Het beeldkwaliteitplan voor de binnenstad van Nijkerk is bijvoorbeeld geen reden om hier het welstandstoezicht te staken omdat voor dit gebied geen afzonderlijke supervisor wordt aangesteld.

Zolang als een uitbreidings- of herstructureeringsgebied nog niet voltooid is, gelden hiervoor de kwaliteitseisen of richtlijnen uit het beeldkwaliteitplan. Na afronding moet besloten worden welk welstandsregime voor dit gebied wenselijk is. Hiervoor hoeft in principe alleen de welstandskaat te worden aangepast. Daarnaast moeten de nieuwe ontwikkelingen ook regelmatig in de ruimtelijke atlas worden vastgelegd, zodat deze up-to-date blijft.

### **Kernen**

In de kernen vinden de meeste bouwactiviteiten plaats. Naast nieuwbouw bestaan deze steeds vaker uit grotere en kleinere herstructureringsprojecten. Ook de bedrijventerreinen worden tot de kernen gerekend. De landgoederen worden gevoegd bij het buitengebied.

#### *Monumenten*

De als rijksmonumenten aangewezen panden in Nijkerk en Hoevelaken zijn beschermd in het kader van het rijksbeleid en vallen onder de monumentenwet. Omdat in de gemeente geen beschermde stads- of dorpsgezichten voorkomen ontbreekt hier de bescherming van de omgeving van de rijks- en gemeentelijke monumenten.

Van de door de gemeente onderzochte gebieden komen de binnenstad van Nijkerk en het Van Reenenpark als eerste in aanmerking. De Roemerstraat/Strasserstraat en de Van Renselaerstraat in Nijkerk bestaan uit enkele stroken sociale woningbouw uit het begin van de vorige eeuw en zijn heel goed ook als afzonderlijke monumenten te beschermen. Datzelfde geldt voor de zes woningen aan Ons Belang in Hoevelaken omdat langs dit doodlopende straatje geen andere bebouwing voorkomt. Park Weldam vormt als voormalig landgoed een groter ensemble maar het merendeel van de bebouwing heeft geen bijzondere architectonische kwaliteit. Bovendien is een deel van de onsluitingslus uitgegeven en niet meer openbaar toegankelijk.

De bescherming van groepen van monumenten of andere waardevolle bebouwing kan alsnog plaatsvinden door de keuze van het juiste welstandsregime, het bijzonder regime. Dit kan gebeuren voor de hiervoor genoemde ensem-

bles maar ook voor afzonderlijke panden die bijvoorbeeld in een gebied met een regulier of beperkt regime liggen.

De archeologische percelen zijn niet vermeld in de welstandsnota. Deze rijks- en gemeentelijke monumenten liggen deels ondergronds, ze worden beschermd via verschillende bestemmingsplannen.

#### *Bijzonder regime*

Dit regime blijft voornamelijk beperkt tot de meest karakteristieke delen van de bebouwde kommen met rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten. Onder het bijzonder regime vallen het historische stadscentrum Nijkerk en het dorpscentrum van Hoevelaken. Het zijn de oudste delen van de dorpskern, waar zich vaak ook de belangrijkste monumenten bevinden. Daarnaast komen de gebieden in aanmerking die eerder zijn voorgesteld als beschermd stads- of dorpsgezicht. Voor Nijkerk zijn dat het Van Reenenpark, de Roemersstraat/Schrasserstraat en de van Renselaerstraat, voor Hoevelaken gaat het om Park Weldam en Ons Belang.

#### *Regulier regime*

Onder het reguliere regime valt de kern van Nijkerkerveen en de oudere woonwijken rond de centra van Nijkerk en Hoevelaken. Deze wijken dateren uit de jaren 50/60 en vanwege de beperkte woonoppervlakte zijn hier de komende jaren veel aanvragen voor uitbreidingen te verwachten. Ook het zuidelijke deel van het bedrijventerrein Arkervaart rond de zwaaihoek krijgt een regulier regime vanwege de relatie met de kop van de historische binnenstad.

#### *Beperkt regime*

Hieronder vallen de recentere woonwijken en kleinere bedrijventerreinen uit de jaren 70/80 binnen de bebouwde kommen van Nijkerk en Hoevelaken. Deze gebieden zijn nog betrekkelijk stabiel omdat woningen en bedrijfsbebouwing relatief nieuw zijn.

#### *Welstandsvrij*

De recente woonwijken van Nijkerk en Hoevelaken zijn vaak met behulp van een beeldkwaliteitplan gerealiseerd en volgens duidelijke spelregels tot stand gekomen. Wanneer na de ontwerpfase de beheerfase intreedt, kan een grotere mate van ontwerprijheid worden ingevoerd en kunnen deze gebieden voor bijvoorbeeld 10 jaar welstandsvrij worden verklaard. Grote delen van de bedrijventerreinen Arkervaart en Watergoor in Nijkerk zijn nu al welstandsvrij. Ook de toekomstige uitbreidingen van Arkervaart worden na voltooiing in principe welstandsvrij, nadat ze op basis van een beeldkwaliteitplan zijn ontwikkeld en gerealiseerd. De bedrijventerreinen Hogenbrink en Horstbeek in Hoevelaken worden eveneens welstandsvrij.

### **Buitengebied**

Het buitengebied valt uiteen in het open landschap westelijk van de zone Nijkerk-Nijkerkerveen-Hoevelaken en een halfopen landschap oostelijk daarvan. Het open landschap kent ook weinig bebouwing en het halfopen landschap relatief veel. In de stedelijke ontwikkelingszone tussen Nijkerk en Hoevelaken maakt het buitengebied geleidelijk plaats voor niet-agrarische functies, waaronder recreatieve voorzieningen.

#### *Bijzonder regime*

Dit regime blijft beperkt tot de landgoederen in het buitengebied die meestal ook in de buurt van bebouwde kommen liggen. Het gaat om landgoed 'Salentein' en de naastgelegen boerderij 'Berecamp' bij Nijkerk, de 'Slichtenhorst' met landgoed 'De Neude' ten zuidoosten van Nijkerk en landgoed 'Hoevelakense Bos' bij Huize 'Hoevelaken'.

#### *Regulier regime*

Onder het regulier regime valt zowel het polderlandschap westelijk als het kampenlandschap oostelijk van Nijkerk. Het open polderlandschap is relatief kwetsbaar voor bebouwing. In het halfopen kampenlandschap vormt juist de erfbebouwing een kenmerkend onderdeel van de omgeving.

#### *Beperkt regime*

Hieronder valt de landschappelijke zone tussen Nijkerk en Hoevelaken. Dit gebied kent al een grote diversiteit aan incidentele bebouwing onder invloed van de nabijgelegen kernen. Bij eventueel grote(re) projecten is hier juist een sterkere regie gewenst door middel van bijvoorbeeld beeldkwaliteitplannen en supervisie.

#### *Welstandsvrij*

In het buitengebied van de gemeente Nijkerk worden geen welstandsvrije gebieden voorgesteld.

#### **Routes**

Wanneer routes in ruimtelijk opzicht belangrijker zijn dan het gebied waar ze doorheen lopen, kunnen deze wegen een hoger welstandsregime krijgen. In open en half open landschappen is dat eerder nodig dan in besloten landschappen, waar het zicht door de dichtere beplanting in de regel beperkt maar die in de gemeente Nijkerk nauwelijks voorkomen. De welstandsvrije bedrijventerreinen langs de A28 bij Nijkerk en de A1 bij Hoevelaken krijgen op deze manier wel beeldregie in de zichtzone langs de snelweg.

Door wegen een eigen welstandsregime te geven wordt bewust rekening gehouden met de waarneming van bouwwerken vanaf de verschillende wegtypen in hun omgeving. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen wegen door de bebouwde kom en in het buitengebied. Omdat er geen bijzonder welstandsregime langs wegen in de gemeente voorkomt, blijft dit regime hier buiten beschouwing. De beide andere welstandsregimes worden gebruikt om een onderscheid te kunnen maken in de breedte van de betreffende zones:

- regulier welstandsregime buiten bebouwde kom: 200 meter
- regulier welstandsregime binnen bebouwde kom: 100 meter
- beperkt welstandsregime buiten bebouwde kom: 100 meter
- beperkt welstandsregime binnen bebouwde kom: 50 meter.

Het gaat bij de gehanteerde maten in principe om de eerste tranche bebouwing vanaf de wegzijde. Afhankelijk van de mate van geslotenheid van deze bebouwing kunnen ook volgende tranches worden meegenomen, mits deze binnen de afgesproken zones liggen. Bij de beoordeling hiervan gaat het om de zichtbaarheid vanaf de weg. Vanuit deze benadering worden op de digitale welstandskaat de zones vertaald naar concrete kavel- en/of eigendomsgrenzen. De digitale kaart is dan ook maatgevend, de analoge kaarten geven slechts een globale indruk van de zones.

## Toetsingscriteria

### Welstandsregimes

In deze welstandsnota worden naast welstandsvrije gebieden drie soorten welstandsregimes onderscheiden: beperkt, regulier en bijzonder. Ze vormen een oplopende reeks, waarbij de bouwvraag op steeds meer schaalniveaus wordt beoordeeld. Bij elk schaalniveau horen toetsingscriteria, waar in de praktijk overigens verschillend mee kan worden omgegaan:

- criteria die enige vrijheid beiden voor ontwerpers en beoordelaars
- criteria die precies omschrijven wat op welke plaats mogelijk is
- criteria die aangeven op welke ontwerpaspecten wordt beoordeeld.

In deze welstandsnota wordt uitgegaan van criteria die aangeven waarop een ontwerp wordt beoordeeld, zonder dat wordt aangegeven hoe het er precies uit moet zien. Aan de ene kant wil de gemeente Nijkerk ruimte bieden aan de architect om een eigen interpretatie van de opgave te ontwikkelen. Aan de andere kant moet ook een welstandscommissie worden aangesproken op zijn deskundigheid en niet alleen als controleur van de welstandsnota fungeren. Een welstandscommissie kan pas floreren wanneer zij het particuliere belang van het ingediende ontwerp kan koppelen aan haar bijdrage aan het algemene belang van de openbare ruimte, of dat nu een stad, dorp of landschap is. Voor zowel ontwerper als beoordelaar vormt vakmanschap de gemeenschappelijke factor, noodzakelijk voor de uitwisseling van ideeën over en weer.

Bij de beschreven welstandsregimes wordt in principe aangesloten bij al aanwezige kwaliteiten, andere zijn immers (nog) niet voorhanden. Dat betekent niet dat nieuwe ontwerpen uit principe moeten terugvallen op het idoom van de bestaande bebouwing, integendeel. Een nieuw gebouw mag en zal zich onderscheiden van aanwezige bebouwing, al was het maar omdat de gevel nog niet vervuld is. De vraag of een ontwerp is gebaseerd op overeenkomsten of juist verschillen met aanwezige architectuur is een zaak van architect en opdrachtgever, tenzij daar in het architectuurbeleid van de gemeente of in een beeldkwaliteitplan dwingende uitspraken over worden gedaan. De welstandscommissie mag in ieder geval niet fungeren als vertegenwoordiger van een bepaalde architectuurstroming.

### Beperkt welstandsregime

Bij een beperkt welstandsregime wordt het gebouw of object alleen in relatie tot haar omgeving getoetst, de stedenbouwkundige benadering. Op dit niveau doet het bestemmingsplan in de regel uitspraken over oppervlakte en hoogte van de bebouwing, zonder in te gaan op de ruimtelijke vormgeving. Zo wordt de keuze tussen kappen of platte daken meestal vrijgehouden en is de rooilijn vaak een bebouwingslijn waar niet overheen mag worden gebouwd maar wel erachter. Dat betekent dat de precieze plaatsing van een gebouw op het erf en de eventuele nokrichting nog niet vastliggen.







regulier regime



bijzonder regime

Een *beperkt welstandsregime* beperkt zich tot de volgende aspecten:

- het aansluiten bij de ruimtelijke structuur van de omgeving: open, half open of gesloten verdeling
- het reageren op de bebouwing aan laan, straat of plein of in bouwblok: vrijstaand, twee aan een gebouwd, in rijen, grondgebonden of gestapeld
- het handhaven of versterken van de specifieke kenmerken van het gebied: stedelijk, subrubaan, dorpsachtig of landelijk
- de vormgeving van de overgang tussen openbaar en privé gebied: haag, hek of muur.

#### Regulier welstandsregime

Bij een regulier welstandsregime wordt het gebouw niet alleen in haar omgeving maar ook als zelfstandig object getoetst, de architectonische benadering. Op dit niveau doet ook een beeldkwaliteitplan uitspraken over de uitstraling en verschijningsvorm van de bebouwing, zonder de architectuur geheel vast te leggen.

Een *regulier welstandsregime* neemt ook de volgende aspecten mee:

- de geleding van het bouwvolume: verschillende bouwhoogten, accenten zoals torens of grote openingen
- de vormgeving van de gevel: verticale, horizontale, neutrale of onregelmatige geleding
- de keuze van de dakvorm: plat, hellend vlak of kap, zoals lessenaars-, zadel-, schilddak of mansardekap
- het gebruik van compositorische middelen: erkers, luifels, balkons, loggia's
- het gebruik van decoratieve middelen: (uitkragende) daklijsten, raamlijsten, gevelbanden.

#### Bijzonder welstandsregime

Bij een bijzonder welstandsregime wordt het gebouw niet alleen als zelfstandig object maar ook in haar details getoetst, de esthetische benadering. Op dit niveau doet soms ook een beeldkwaliteitplan uitspraken en kan ook een supervisor werkzaam zijn.

Een *bijzonder welstandsregime* sluit af met de volgende aspecten:

- de keuze tussen continuerend of contrastrend materiaalgebruik: baksteen, beton, hout, metaal of kunststof in delen of platen
- de toepassing van kleuren: natuurlijke materiaaltinten of kleur als toegevoegd compositiemiddel
- de raamdeling: niet onderverdeelde vlakken, opbouw door stijlen en regels, verdeling in richels en roeden
- de detaillering: dakrand en dakgoot, hemelwaterafvoeren en opvangbakken, ramen en kozijnen, hekwerken en bijzondere elementen
- de toepassing van ornamenten: sluitstenen, hoekstenen, tegeltableaus, kunstwerken aan de gevel etc.

## Reclamebeleid

### Relatie met de omgeving

Reclame hoort bij een stad, zeker bij de binnenstad van Nijkerk. Vanouds maakten winkeliers via uithangborden bekend waaruit hun nering bestond of ze schilderden hun firmanaam op ramen of lijsten. De reclameschildering op blinde muren was ook lang heel geliefd. Welstandscommissies vonden het destijds vaak maar niets maar in steden als Kampen en Leiden zijn ze deels weer teruggebracht als cultuurhistorisch object. Ook de emaille reclameschilden waren welstandscommissie een gruwel, sommige gevels hingen er vol mee. Nu zijn het gewilde verzamelobjecten waar veel geld voor wordt geboden.

Reclame uitingen roepen kennelijk tegenstrijdige gevoelens op. Ze tarten volgens sommigen de goede smaak maar vaak blijken ze vooruit te lopen op wat we later alsnog mooi gaan vinden. Daarom wil Nijkerk aan de ene kant ruimte bieden aan reclame-uitingen maar aan de andere kant letten op de invloed op de omgeving. Die kan en mag in een winkelgebied anders zijn dan op een bedrijventerrein en in een woonwijk anders dan rond een sportveld. Daarbij is de stelregel: niet meer regelen dan nodig is!

Het reclamebeleid volgt in principe de welstandsnota. De vier welstandsregimes zijn niet alleen van toepassing op gebouwen maar ook op reclame-uitingen op of aan het gebouw en op het eigen terrein.

Het Beeldkwaliteitplan Binnenstad bepaalt niet alleen de inrichting van de openbare ruimte in het historisch centrum maar ook de reclame-uitingen in het openbaar domein.

De Algemene Plaatselijke Verordening regelt

de reclame-uitingen in het openbaar gebied in de gehele gemeente, behalve in de binnenstad van Nijkerk. De dorpscentra van Hoevelaken en Nijkerkerveen hoeven vanuit het reclamebeleid gezien dus geen eigen beeldkwaliteitplan te krijgen.

### Reclame en welstand

Het reclamebeleid volgt de welstandsnota op het gebied van eisen die aan reclame op gebouwen worden gesteld, zowel binnen de kerren als in het buitengebied. De eisen moeten corresponderen met het geldende welstandsregime omdat de reclame toets niet zwaarder of lichter zou mogen zijn dan de bouwkundige beoordeling.

Volgens deze benadering zijn de vier welstandsregimes dus niet alleen van toepassing op gebouwen maar ook op reclame-uitingen op of aan het gebouw en op het eigen terrein volgens de volgende oplopende reeks:

- welstandsvrij: geen enkele ruimtelijke toets, ook de reclame welstandsvrij
- beperkt regime, stedenbouwkundige toets: plaatsing op eigen terrein of aan/op gebouw
- regulier regime, architectonische toets: vormgeving en uitvoering reclame-uiting(en)
- bijzonder regime, esthetische toets: detaillering en materiaalkeuze en kleurgebruik.

### Beeldkwaliteitplannen

Bij ruimtelijke regie via beeldkwaliteitplannen – zoals voor de binnenstad van Nijkerk – is de welstandsnota niet van toepassing. Dat betekent dat ook reclame-uitingen via het beeldkwaliteitplan moeten worden geregeld. Bij gebouwen zou dat kunnen gebeuren op een vergelijkbare wijze als in de welstandsnota.

Reclame wordt in dat geval gezien als integraal onderdeel van de ontwerpogave. Daarnaast gaan beeldkwaliteitplannen over de inrichting van de openbare ruimte, de materiaaltoepassing en het straatmeubilair. Daarbij horen ook de reclame-uitingen in het openbaar domein die in andere gevallen worden geregeld via de Algemene Plaatselijke Verordening zoals:

- reclames op en aan straatmeubilair zoals banken, prullenbakken, fietsenrekken, lichtmasten,abri's
- reclames in uitstalstroken op bordes, displays, kledingrekken, kramen, (haring)karren
- vrijstaande reclame-uitingen zoals vlaggen, banieren, billboards, reclamemasten
- horeca reclame zoals terrasstoelen, terraschermen, parasols.

### Algemene Plaatselijke Verordening

De APV ten slotte regelt de reclame-uitingen in het openbaar gebied in de gehele gemeente Nijkerk, zowel in de kerren als in het buitengebied. In gebieden waarvoor een beeldkwaliteitplan geldt, kan de APV buiten werking worden gesteld. In de APV kunnen bijvoorbeeld de volgende eisen worden gesteld:

- geen reclame in openbaar gebied zonder toestemming van de gemeente als grondeigenaar
- uitzonderingen zoals abri's, reclames aan lichtmasten, reclamemasten langs snelwegen, tijdelijke reclame-uitingen voor bijvoorbeeld evenementen worden afzonderlijk beoordeeld
- reclames op eigen terrein worden alleen toegestaan ten behoeve van betreffende winkel of bedrijf
- voor het gehele gemeentelijk grondgebied, ook de welstandsvrije gebieden, geldt een excessenregeling.



# Beleidsregels welstandsvrij bouwen

## Welstandsvrije bouwwerken

Bouwen zonder welstandstoets geldt uiteraard voor de vergunningvrije bouwwerken en voor welstandsvrije gebieden maar ook voor bepaalde categorieën bouwwerken in gebieden met een beperkt of regulier welstandsregime. De volgende bouwwerken zijn welstandsvrij indien ze voldoen aan de in dit hoofdstuk gestelde criteria en geen monumentenstatus hebben:

- aan- en uitbouwen;
- bijgebouwen;
- erfafscheidingen;
- dakkapellen;
- agrarische bedrijfsbebouwing en kleine woningen.

In onderstaande paragrafen worden de criteria genoemd voor bovenstaande bouwwerken. Alleen als aan deze criteria wordt voldaan is het bouwwerk welstandsvrij. In gebieden met een bijzonder welstandsregime geldt voor deze bouwwerken echter wel altijd een welstandstoets.

## Kernen

- Het bouwen van aanbouwen/uitbouwen op zij- en achtererven is welstandsvrij, met dien verstande dat:
  - 1 m afstand tot de weg en/of het openbaar groen in acht moet worden genomen;
  - 1 m afstand tot het voorerf in acht wordt genomen;
  - de hoogte niet meer bedraagt dan de hoogte van vloer van de eerste verdieping plus 25 cm met een maximum van 4 m.

- Het bouwen van bijgebouwen op zij- en achtererven is welstandsvrij, met dien verstande dat:
  - 1 m afstand tot de weg en/of het openbaar groen in acht moet worden genomen;
  - 1 m afstand tot het voorerf in acht wordt genomen;
  - de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 m en de nokhoogte lager dan 6 m is.
- Het plaatsen van een erfafscheiding (tuinmuren en schuttingen) op zij- en achtererven is welstandsvrij, indien:
  - de hoogte niet meer bedraagt dan 2 m.
- Het bouwen van een dakkapel op het hoofdgebouw (woning) is welstandsvrij als:
  - wordt gebouwd op het achterdakvlak.
- Het plaatsen van dakramen in het hoofdgebouw aan de voor-/zij-/achterkant is welstandsvrij.
- Het bouwen van carports/overkappingen (voor-/zij-/achterkant) is welstandsvrij als:
  - de hoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
  - deze niet voorbij de voorgevelrooilijn uitkomen.

## Buitengebied

- Het bouwen van Agrarische bedrijfsbebouwing (niet zijnde de bedrijfswoning(en) met de daarbij behorende bijgebouwen) is welstandsvrij als:
  - deze kleiner is dan 200 m<sup>2</sup> en/ of 1.000 m<sup>3</sup>;
  - indien groter, de nokrichting haaks op de weg of hetzelfde is als de bestaande bebouwing (dus geen plat dak) en indien de kopgevels in metselwerk worden uitgevoerd of wanneer dezelfde materialen en kleuren als de aanwezige bebouwing worden toegepast.
- Het bouwen van een recreatiewoning is welstandsvrij als:
  - deze niet op een recreatieterrein is gelegen;
  - deze niet zichtbaar is vanaf de weg.
- Het bouwen van een WK-1 woning (zgn. 'kleine woning') is welstandsvrij als:
  - deze niet vóór een hoofdgebouw wordt gesitueerd.