

WELSTANDSNOTA 2010



Inhoudsopgave

Deel A: Algemeen

1	INLEIDING	2
1.1	Consequenties welstand	2
1.2	Doel van de welstandsnota	2
1.3	Welstand in de gemeente Zeewolde	3
1.4	Vaststelling en evaluatie	4
1.5	Handhaving welstandstoezicht	4
1.6	Leeswijzer	5
2	UITVOERING VAN HET WELSTANDSBELEID	6
2.1	Welstandstoezicht in de huidige situatie	6
2.2	Toetsing van aanvragen om omgevingsvergunning	6
2.3	De welstandscommissie	7
2.4	Het welstandsadvies	7
2.5	Excessenregeling	7
3	BELEIDSINSTRUMENTEN	8
3.1	Loketcriteria	8
3.2	Objectcriteria	8
3.3	Gebiedsgerichte criteria	8
3.4	Algemene welstandscriteria	9
3.5	Nieuwe projecten	10
3.6	Inzet van de beleidsinstrumenten	10

Deel B: Beleidsregels

4	LOKETCRITERIA	14
4.1	Inleiding	14
4.2	Aan- en uitbouwen	16
4.2.1	Algemeen	16
4.2.2	Loketcriteria aan- en uitbouwen	17
4.3	Bijgebouwen en overkappingen	19
4.3.1	Algemeen	19
4.3.2	Loketcriteria kozijn- of gevelwijzigingen	20
4.4	Kozijn- of gevelwijzigingen	22
4.4.1	Algemeen	22
4.4.2	Loketcriteria kozijn- of gevelwijzigingen	22
4.5	Dakkapellen	23
4.5.1	Algemeen	23
4.5.2	Loketcriteria dakkapellen	24
4.6	Erf- of perceelafscheidings	26
4.6.1	Algemeen	26
4.6.2	Loketcriteria erf- of perceelafscheidings	26

4.7	Reclame	28
4.7.1	Loketcriteria reclame	28
5	OBJECTCRITERIA	30
5.1	Objectbeschrijvingen	30
5.2	Agrarische bebouwing	31
5.3	Niet agrarische woonbebouwing	34
5.4	Recreatieve bebouwing	36
5.5	Sportgebouwen	38
5.6	Windmolens	39
5.7	Maatschappelijke dienstverlening	40
5.8	Dakopbouwen	41
6	GEBIEDSGERICHTE CRITERIA	42
6.1	Gebiedsbeschrijvingen	42
6.2	Centrum	43
6.3	Havengebied	46
6.4	Woongebieden	49
6.4.1	Noord	49
6.4.2	Zuid	50
6.4.3	Horsterveld	53
6.4.4	Horsterveld-Noord	54
6.4.5	Welstandscriteria woongebieden	57
6.5	Centrale Groenzone	58
6.6	Bedrijventerreinen	60
6.6.1	Schepenveld	60
6.6.2	Planetenveld	61
6.6.3	Krachtenveld	62
6.6.4	Gildenveld	63
6.6.5	Trekkersveld	64
6.6.6	Welstandscriteria bedrijventerreinen	65
6.7	Harderhaven	67
6.8	Horsterparc	70
6.9	Polderwijk	72
6.9.1	Polderwijk Parkkwartier (deelgebieden middencluster en waterrand)	72
7	ALGEMENE WELSTANDSCRITERIA	75
8	NIEUWE PROJECTEN	76
9	EXCESSENREGELING	77

BIJLAGEN

Bijlage A	Begrippenlijst
Bijlage B	Literatuurlijst
Bijlage C	Bouwverordening en Reglement op de welstandscommissie
Bijlage D:	Tekst Algemene welstandscriteria
Bijlage E:	Kleurenschema Horsterwold
Bijlage F:	Criteria dakopbouwen Tweelingen

DEEL A: ALGEMEEN

1 Inleiding

Naar verwachting zal de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) op 1 juli 2010 in werking treden. De Wabo brengt ca. 25 regelingen samen die de fysieke leefomgeving betreffen. Het gaat hierbij om bouw-, milieu-, natuur- en monumentenvergunningen, die opgaan in één vergunning, de zogenaamde omgevingsvergunning. Zo hebben burgers en ondernemers nog maar te maken met één loket, één beschikking en één procedure.

De invoeringswet Wabo, het Invoeringsbesluit en het Besluit Omgevingsrecht (Bor), waarin regels rondom vergunningvrij bouwen zijn opgenomen, en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) zijn op 23 maart 2010 door de Eerste Kamer aangenomen en op 1 april 2010 gepubliceerd in het Staatsblad en de Staatscourant.

Met de publicatie van het Besluit omgevingsrecht is het aantal bouwwerken waarvoor geen vergunning meer nodig is, fors uitgebreid. Calculaties van het Ministerie van VROM geven aan dat het aantal aanvragen om omgevingsvergunningen hierdoor met ruim 50% zal verminderen.

Derhalve vraagt deze nieuwe ontwikkeling om een aanpassing van de door de raad in 2004 vastgestelde Welstandsnota.

1.1 Consequenties welstand

De Wabo kent twee categorieën, namelijk een bouwactiviteit waarvoor een omgevingsvergunning vereist is en een bouwactiviteit waarvoor geen omgevingsvergunning vereist is (vergunningvrij).

De vergunningvrije bouwactiviteiten zijn opgesomd in bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht. De vergunningvrije activiteiten vallen uiteen in twee delen, namelijk de categorieën gevallen waarin voor bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten geen omgevingsvergunning is vereist (artikel 2) en de categorieën gevallen waarin voor bouwactiviteiten geen omgevingsvergunning is vereist (artikel 3).

Doordat het vergunningvrij bouwen uitgebreid wordt, zullen een aantal bouwwerken niet meer worden getoetst aan de welstand, zoals kozijnen geplaatst op achtergevels of zijgevels die niet openbaar gelegen zijn.

Ook vervalt de lichte bouwvergunning met de invoering van de nieuwe wet, echter blijven de loketcriteria (voor de voorheen licht-vergunningplichtige bouwwerken) gehandhaafd. De loketcriteria zullen worden toegepast bij de kleine bouwwerken die niet voldoen aan de eisen voor omgevingsvergunningvrij bouwen, bepaald in Bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht.

Tot slot brengt de nieuwe wet met zich mee dat een aantal termen in de Welstandsnota worden vervangen, zoals: burgemeester en wethouders *in* het bevoegd gezag en bouwvergunning *in* omgevingsvergunning.

1.2 Doel van de welstandsnota

Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a (bouwen van een bouwwerk), wordt de omgevingsvergunning geweigerd indien het niet voldoet aan:

- a. het Bouwbesluit
- b. de bouwverordening
- c. het bestemmingsplan
- d. redelijke eisen van welstand¹

Gezien het laatste punt is het dus een wettelijk vereiste dat een bouwplan naar uiterlijke verschijningsvorm voldoet aan hetgeen daarover is bepaald in de Woningwet. In het kort komt het erop neer dat een bouwplan moet worden getoetst:

¹ Artikel 2.10 Wabo

- op zijn visuele kwaliteit;
- op zichzelf;
- in relatie tot zijn omgeving.

Daar is het algemeen belang mee gediend, want de buitenkant van het gebouw is de binnenkant van stad of dorp. Voorheen was dit vooral een kwestie van advisering door de welstandscommissie op basis van tamelijk globale criteria in de gemeentelijke bouwverordening:

- de aanvaardbaarheid van het bouwwerk in relatie tot de karakteristiek van de reeds aanwezige bebouwing, de openbare ruimte, het landschap dan wel de stedenbouwkundige context;
- massa, structuur, maat en schaal, detaillering, materiaalkeuze en kleurstelling;
- samenhang in het bouwwerk of de bouwwerken wat de onderlinge relatie tussen de samenstellende delen ervan betreft.

Een welstandsnota is, kort gezegd, het beleidsdocument dat moet voorzien in de criteria die het bevoegd gezag hanteert bij het beoordelen van een aanvraag om omgevingsvergunning op welstandsvereisten:

“Het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, mogen niet in strijd zijn met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onderdeel a van de Woningwet.”²

Artikel 12a Woningwet vervolgt letterlijk:

“De gemeenteraad stelt een welstandsnota vast, inhoudende beleidsregels waarin in ieder geval de criteria zijn opgenomen die het bevoegd gezag bij de beoordeling: (...)”

De juridisch-technische weergave van wat er van de welstandsnota verwacht wordt, staat haaks op de emotie die welstand vaak oproept. Toch kan het geen kwaad het doel van de nota in juridische zin voorop te stellen. Het weigeren van een aanvraag om omgevingsvergunning wegens ‘strijd met redelijke eisen van welstand’ is ingrijpend. Dat zo’n oordeel goed is onderbouwd en de criteria democratisch zijn vastgesteld, dat het in alle openheid tot stand komt en dat er op te anticiperen valt, dat is de achtergrond van de Woningwet. De welstandsnota moet daaraan invulling geven op een wijze die de gevraagde duidelijkheid verschaft. Op deze manier wordt vooraf aan de planindienaar, die wil weten wat de welstandscriteria voor zijn of haar bouwplan zijn, inzicht verschaft in de criteria waaraan het bouwplan getoetst zal worden. De criteria die bij de welstandsadviesing een rol spelen, worden met de welstandsnota meer geobjectiveerd en gemotiveerd.

Daarnaast is het opstellen van de welstandsnota uiteraard ook een goede gelegenheid om het ruimtelijk kwaliteitsbeleid als geheel tegen het licht te houden en de plaats van welstand daarbij duidelijk te maken.

1.3 Welstand in de gemeente Zeewolde

De gemeente Zeewolde hecht belang aan een aantrekkelijke gebouwde omgeving. Dit is altijd al een belangrijk uitgangspunt geweest bij de ontwikkeling en verdere uitbouw van het dorp. De gevels van gebouwen en andere bouwwerken vormen samen de dagelijkse leefomgeving van de inwoners. Dit betekent dat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van de eigenaar alleen; elke voorbijganger wordt ermee geconfronteerd, of hij nu wil of niet. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt bovendien de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat.

De verschijningsvorm wordt echter door verschillende bevolkingsgroepen op verschillende wijzen beoordeeld. In dit spanningsveld heeft de gemeente de taak om boven de waan van alledag een evenwichtig beleid te formuleren dat nu en in de toekomst waarde heeft en behoudt en



Bebouwing is het visitekaartje voor stad, dorp of gemeente.

² Artikel 2.10 lid 1d Wabo

recht doet aan de belangen van de verschillende bevolkingsgroepen. Dit beleid is neergelegd in de welstandsnota.

De welstandsnota levert een belangrijke bijdrage aan het benoemen en versterken van de ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten binnen de gemeente Zeewolde. De welstandsnota legt ook vast hoe het welstandstoezicht in de gemeente is geregeld. Tevens geeft deze nota uitgangspunten en criteria voor het welstandsoordeel. Belangrijk gegeven is dat de dynamiek van de ruimtelijke kwaliteitszorg zich niet laat vastleggen in een handboek met regels. Altijd zullen zich incidenten voordoen die niet te ondervangen zijn door regels. De gemeentelijke ambitie in de welstandsnota is echter een belangrijk hulpmiddel bij de communicatie over ruimtelijke kwaliteit. Bij het interpreteren en toetsen van bouwaanvragen is een handzame en zo concreet mogelijke welstandsnota van belang. Dit vergemakkelijkt communicatie en voorlichting tussen aanvrager, gemeente en welstandscommissie.

1.4 Vaststelling en evaluatie

Vaststelling door de gemeenteraad

De criteria worden opgenomen in een welstandsnota die door de gemeenteraad moet worden vastgesteld. 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. De welstandscriteria zijn niet algemeen bindend. Ze vormen een stelsel van beleidsregels waarbinnen het bevoegd gezag het welstandstoezicht moet uitvoeren. Dit geeft onder meer de mogelijkheid om de welstandscriteria per gebied op maat te snijden. Het blijft bij het welstandstoezicht gaan om redelijke eisen van welstand, maar de vraag wat precies 'redelijk' is wordt per gebied ingevuld.

Evaluatie van het beleid

Het bevoegd gezag én de welstandscommissie legt tenminste eenmaal per jaar een verslag voor aan de gemeenteraad, op grond waarvan tot bijstelling van het beleid en / of de criteria kan worden besloten. Deze evaluatie is wettelijk verplicht.³

Aanvullingen op de welstandsnota

Na vaststelling van de welstandsnota zal de gemeenteraad soms ook tussentijds aanvullingen op de welstandsnota vaststellen. Dit is vooral het geval bij de grotere nieuwe projecten waarvoor de welstandscriteria voortaan in het kader van de stedenbouwkundige planvoorbereiding worden opgesteld. Voor dergelijke aanvullingen geldt dat de inspraak wordt gekoppeld aan de reguliere inspraakregeling bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding. Daarnaast zullen de voor de nieuwbouw gehanteerde criteria uit het beeldkwaliteitplan na het gereedkomen van de nieuwbouw moeten worden verwerkt als toetsingscriteria in de welstandsnota ten behoeve van het beheer.

1.5 Handhaving welstandstoezicht

De gemeente geeft met deze welstandsnota regels voor het welstandstoezicht en zal zich ook inspannen voor de naleving daarvan. De gemeente zal prioriteit geven aan het handhavingsbeleid en illegale bouwwerken of gebruik dat strijdig is met het bestemmingsplan actief opsporen en daar tegen optreden.

Als voor een vergunningplichtig bouwwerk geen omgevingsvergunning is aangevraagd of als het bouwwerk na realisering afwijkt van de tekeningen waarop de omgevingsvergunning is afgegeven, krijgt de eigenaar de gelegenheid om (alsnog of opnieuw) een vergunning aan te vragen voor het gerealiseerde bouwwerk. Als deze omgevingsvergunning moet worden geweigerd, bijvoorbeeld vanwege een negatief welstandsadvies, dan zal de eigenaar de situatie moeten veranderen. Het bevoegd gezag kan dan degene die tot het opheffen van de situatie bevoegd is, aanschrijven om binnen een door hen te bepalen termijn de strijdigheid op te heffen.

Ook ten aanzien van bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning hoeft te worden aangevraagd, kan indien sprake is van ernstige mate van strijdigheid met redelijk eisen van welstand, tot aanschrijving worden besloten.

³ Artikel 12c Woningwet

1.6 Leeswijzer

De welstandsnota koppelt inhoudelijke kennis aan juridisch houdbare criteria en efficiënte procedures en zal worden gebruikt als praktisch naslagwerk. Een stelsel van regels beoogt de bouwende burger vooraf informatie en inzicht te verschaffen over de wijze waarop de welstandscommissie zijn bouwplan zal beoordelen. Op deze manier ontstaat een gelaagde nota waarin welstandscriteria in allerlei soorten en maten zijn uitgewerkt. Daarbij is in ruime mate gebruik gemaakt van foto's en voorbeelden.

De planindieners die wil weten wat de welstandscriteria voor zijn of haar bouwplan zijn, zal deze in de welstandsnota terug kunnen vinden. Met deze informatie heeft de planindieners voldoende gegevens om het bouwplan te realiseren zodat het voldoet aan redelijke eisen van welstand. De welstandsbeoordeling kan dan snel worden afgehandeld. De criteria die bij deze advisering een rol spelen, worden met de welstandsnota meer geobjectiverd en gemotiveerd.

De welstandsnota is opgebouwd uit drie delen:

- deel A: algemeen;
- deel B: beleidsregels;
- deel C: bijlagen.

Hoofdstuk 2 van het algemene deel (deel A) geeft een overzicht van de uitvoering van het beleid en de daarin opgetreden of optredende veranderingen. Een overzicht van het beschikbare instrumentarium voor de welstandsnota is te vinden in hoofdstuk 3. Het gaat hierbij om de afstemming met andere beleidstaken van de gemeente, de communicatie en de procedures rond de welstandsadviesgeving.

Deel B begint in hoofdstuk 4 met de "loketcriteria". In hoofdstuk 5 volgen de objectcriteria en in hoofdstuk 6 volgt een beschrijving van de onderscheiden gebieden en de daarbij behorende gebiedsgerichte criteria. Als laatste komen in hoofdstuk 7 de algemene welstandscriteria aan bod. Tenslotte besluiten de hoofdstukken 8 en 9 met beleidsregels ten aanzien van nieuwe projecten en de excessenregeling.

In deel C zijn bijlagen te vinden die het gebruik van de nota kunnen vergemakkelijken, zoals een lijst van gebruikte begrippen (bijlage A) en een literatuurlijst (bijlage B).

2 Uitvoering van het welstandsbeleid

Evenals het welstandsbeleid moet de uitvoering van dat beleid, de welstandsadvies, klantgericht worden. Transparante procedures en vooraf geformuleerde beoordelingscriteria zijn hierbij belangrijke middelen. De bij de adviesverlening toe te passen criteria moeten uit te leggen zijn en de uitvoering van het welstandsbeleid moet openbaar en controleerbaar zijn. De aanvrager en zijn architect hebben, voor de behandeling van het plan waaraan zij intensief hebben gewerkt, recht op een inzichtelijke, vlotte procedure. Een procedure die evenwel rekening houdt met zowel het privé- als het gemeenschapsbelang.

2.1 Welstandstoezicht in de huidige situatie

De gemeente Zeewolde heeft een gemeentelijke welstandscommissie. Hiervoor zijn algemene welstandscriteria opgenomen in de bouwverordening.

Bij de beoordeling of een bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand wordt gelet op (art. 9.1 Bouwverordening):

- de aanvaardbaarheid van het bouwwerk in relatie tot de karakteristiek van de reeds aanwezige bebouwing, de openbare ruimte, het landschap dan wel de stedenbouwkundige context;
- de massa, structuur, maat en schaal, detaillering, materiaalkeuze en kleurstelling.

De gemeente Zeewolde laat zich bij de afgifte van omgevingsvergunningen adviseren door de welstandscommissie. Eén keer per drie weken behandelt deze commissie in principe alle aanvragen om omgevingsvergunning. Er werd tot 1 januari 2003 niet openbaar vergaderd. Aan het eind van het jaar wordt een verslag gemaakt van de werkzaamheden en ontwikkelingen die zich hebben voorgedaan. Het bevoegd gezag wijkt zelden af van het welstandsadvies.

2.2 Toetsing van aanvragen om omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag voert het welstandstoezicht uit

De Woningwet verplicht het bevoegd gezag om omgevingsvergunningplichtige bouwwerken te toetsen aan redelijke eisen van welstand. Het bevoegd gezag is verplicht om een advies te vragen aan een onafhankelijke welstandscommissie.

Gefaseerde aanvraag om omgevingsvergunning

Dit is de gefaseerde vergunningverlening waarbij aan vergunningaanvragers de mogelijkheid wordt geboden om in een vroeg planstadium, op basis van voorlopige schetsen, een besluit van het bevoegd gezag te vragen over een bouwplan. Dat is het vastleggen van de inmiddels gegroeide praktijk van vooroverleg met de welstandscommissie met dat verschil dat daar nu ook rechten aan kunnen worden ontleend.

Wanneer de aanvraag om omgevingsvergunning 2^e fase afwijkt van de 1^e fase, dan zal er een nieuwe aanvraag 1^e fase moeten worden aangevraagd. Deze zal tevens opnieuw worden voorgelegd aan de welstandscommissie of degene die het eerste plan heeft beoordeeld. Een aanvraag om omgevingsvergunning 2^e fase gaat niet naar de welstandscommissie.

Informatie aan aanvrager en architect

Bij de indiening van een plan kan de aanvrager aangeven of hij / zij aanwezig wenst te zijn bij de behandeling van het plan door de welstandscommissie. Hiervoor zal dan een afspraak worden gemaakt. Als de aanvrager niet bekend is met de criteria en het beoordelingskader voor zijn bouwplan dan zal hij daarvan in kennis worden gesteld. De indiener van het plan en / of zijn ontwerper kunnen, indien gewenst, bij de gemandateerde(n) of in de welstandscommissie een toelichting geven op hun plan. Hiertoe wordt een afspraak gemaakt met de ambtenaar van bouw- en woningtoezicht. Indien het een afspraak betreft voor de commissie dan wordt dit doorgegeven aan het secretariaat van de commissie die de afspraak afhandelt.

2.3 De welstandscommissie

De gemeente Zeewolde heeft in 2003 de Bouwverordening vastgesteld. Hierin staat in hoofdstuk 9 aangegeven hoe de welstandscommissie in de gemeente werkt en hoe zij omgaat met aanvragen om omgevingsvergunningen wat de taken van de welstandscommissie zijn. Het betreffende hoofdstuk is opgenomen als bijlage C.

2.4 Het welstandsadvies

In het Reglement op de welstandscommissie is een paragraaf opgenomen hoe de welstandscommissie komt tot een welstandsadvies en hoe zij te werk gaat als zij wil afwijken van het welstandsadvies.

Openbare vergadering en verslaglegging

Het welstandsadvies op een aanvraag om omgevingsvergunning dient tot stand te komen in een openbare vergadering van de welstandscommissie en dient, zeker in het geval van een negatief advies, voldoende te worden gemotiveerd. Het advies van de welstandscommissie aan het bevoegd gezag wordt altijd schriftelijk uitgebracht. Het geeft aan of 'het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan' (art. 2.10 lid 1 d Wabo), niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Afwijken van het advies of de criteria

Het bevoegd gezag kan, mits met redenen omkleed, afwijken van het advies van de welstandscommissie. Dat kan zijn omdat zij van oordeel zijn dat de welstandscommissie de van toepassing zijnde criteria niet juist heeft geïnterpreteerd of toegepast. Dat is dus een afwijking op welstandsgronden waarvoor het bevoegd gezag de eigen welstandscommissie eerst de mogelijkheid biedt voor een heroverweging en daarna een second opinion kan vragen aan een andere commissie.

Een afwijking om andere redenen is ook mogelijk: het bevoegd gezag heeft, volgens artikel 2.10 lid 1 d Wabo, de mogelijkheid om bij strijd van een bouwplan met redelijke eisen van welstand toch de omgevingsvergunning te verlenen indien zij meent dat daarvoor andere redenen zijn, bijvoorbeeld van economische of maatschappelijke aard. Ook deze afwijking moet in de beslissing op de aanvraag om omgevingsvergunning deugdelijk worden gemotiveerd.

Het bevoegd gezag kan, ook op advies van de welstandscommissie, eveneens afwijken van de gebieds- en objectgerichte welstandscriteria. Dit kan gebeuren bij plannen die niet voldoen aan de vastgelegde criteria, maar die toch niet in strijd zijn met redelijke eisen van welstand. De welstandsnota moet daarvoor voldoende duidelijkheid geven over het te voeren algemene ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

Bezwaren

Belanghebbenden kunnen binnen zes weken bezwaar indienen tegen de beslissing van het bevoegd gezag op de aanvraag om omgevingsvergunning. Belanghebbenden zijn in de regel de planindieners en de direct omwonenden. In de bezwaarschriftenprocedure heroverweegt het bevoegd gezag het besluit, na advies van de 'Bezwaarschriftencommissie'. Belanghebbenden worden in dat geval uitgenodigd om tijdens een hoorzitting hun standpunten nader toe te lichten. Binnen tien weken neemt het bevoegd gezag daarna een beslissing op het bezwaar. De belanghebbenden die het met de heroverweging niet eens zijn kunnen hiertegen in beroep gaan.

2.5 Excessenregeling

De gemeente heeft de mogelijkheid om repressief (achteraf) in te grijpen indien bouwwerken (dus ook vergunningvrije bouwwerken) in *ernstige* mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand. Dit is het geval indien sprake is van excessen: buitensporigheden in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident zijn. Het bevoegd gezag kan de eigenaar dan aanschrijven om de strijdige situatie ongedaan te maken.

3 Beleidsinstrumenten

Hoewel de Woningwet vraagt om zo concreet mogelijke criteria, zal het duidelijk zijn dat recepten voor goede architectuur niet gegeven kunnen worden. Bij de zogenaamde kleine bouw kunnen de grenzen van wat niet in strijd met redelijke eisen wordt geacht, redelijk scherp worden getrokken. Een advies aan de welstandscommissie zal dan ook nog maar zelden worden gevraagd. Naarmate de complexiteit en de omvang van de bouwopgave toenemen, zullen de criteria minder letterlijk worden en wordt inschakeling van de commissie noodzakelijker. Dat geeft weliswaar minder zekerheid en duidelijkheid, maar het vergroot tegelijkertijd de vrijheid voor vernieuwing en oorspronkelijkheid in het architectonisch ontwerp. In sommige gevallen zal zelfs teruggegrepen moeten worden op de algemene criteria die aan ieder welstandsadvies ten grondslag liggen. Dat is bijvoorbeeld het geval als de indiener van een bouwplan beslist zijn eigen weg te volgen en het bevoegd gezag daaraan mee wilt werken. Ook wanneer de loketcriteria of de gebiedscriteria ontoereikend blijken, zal de welstandscommissie op deze algemene criteria steunen in haar advies aan het bevoegd gezag. In het navolgende worden de aard en de werking van welstandscriteria beschreven van abstract en algemeen via relatief (afhankelijk van de omgeving) tot absoluut (concreet per geval).

Voor kleine bouwplannen geldt een getrapte benadering: eerst zal worden nagegaan of ze voldoen aan de voorwaarden om vergunningvrij gebouwd te kunnen worden, bepaald in het Besluit Omgevingsrecht. Vervolgens of ze binnen de termen van de 'loketcriteria' (zie paragraaf 3.1) kunnen worden afgehandeld. Dit type welstandscriteria is dermate concreet dat een aspirant-bouwer als het ware aan het loket van de gemeente zelf al kan zien of zijn bouwplan daaraan voldoet. Deze benadering kan ook betrekking hebben op de beoordeling van omgevingsvergunningplichtige *specifieke* objecten waarbij het object, het bouwwerk zelf, bij de toetsing voorop staat. Dit zijn de objectgerichte criteria (paragraaf 3.2). Voorts is een differentiatie van de welstandscriteria naar gebieden mogelijk: de gebiedsgerichte criteria (paragraaf 3.3).

3.1 Loketcriteria

De kleine omgevingsvergunningplichtige bouwwerken worden getoetst aan de loketcriteria, zoals aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, erf- en perceelafscheidingen en dakkapellen (voorheen de lichtbouwvergunningplichtige bouwwerken). Het staat de gemeente echter vrij om meer soorten *kleine* omgevingsvergunningplichtige bouwwerken onder dit regime te brengen. De loketcriteria voor kleine vergunningplichtige bouwwerken mogen uitsluitend betrekking hebben op de plaatsing, de vorm, het materiaalgebruik en de kleur van het bouwwerk. Ze mogen per gebied verschillend zijn. De afhandeling van de welstandstoets heeft in beginsel door een gemandateerd ambtenaar (aan het loket) plaats. In geval van twijfel kan een aanvraag om omgevingsvergunning worden voorgelegd aan de welstandscommissie.

3.2 Objectgerichte criteria

De objectgerichte criteria hebben betrekking op de beoordeling van *specifieke* bouwwerken waarbij het object, het bouwwerk zelf, bij de toetsing voorop staat. Dit betreft in de gemeente Zeewolde specifiek de bebouwing in het buitengebied, zoals (agrarische) bedrijfsbebouwing, landgoederen, burgerwoningen en recreatiewoningen. Tevens voor dakopbouwen, recreatieve bebouwing, sportgebouwen, maatschappelijke bebouwing en windmolens.

De hierop betrekking hebbende aanvragen en de aanvragen die niet voldoen aan de objectcriteria worden aan de welstandscommissie voorgelegd. Wanneer niet aan de objectcriteria wordt voldaan zal de welstandscommissie toetsen aan de gebiedsgerichte criteria en de algemene welstandscriteria.

3.3 Gebiedsgerichte criteria

De gemeente differentieert de welstandscriteria naar gebieden op basis van gelijksoortige karakteristieken en aanwezige ruimtelijke kwaliteiten. Zo vraagt een historische dorpskern om een andere benadering dan een groot-schalig industrieterrein. Niet alle gebieden kunnen gelijk behandeld worden, waarover meer in hoofdstuk 6.

De wijze van indeling in gebieden kan functioneel of topografisch zijn; dat wil zeggen naar soort gebruik zoals woon- en werkgebieden, het voorzieningencentrum, centrumrand, buitengebied, enzovoort, of naar specifieke plaatselijke kenmerken zoals de dijklinten, oude bebouwingslinten, et cetera, los van de functie die het gebied voor de gemeente heeft.

Hoewel met een topografische indeling meer rekening kan worden gehouden met bijzondere omstandigheden, is in de gemeente Zeewolde uitgegaan van een functionele indeling. Het voordeel hiervan is de rechtszekerheid: in gelijke omstandigheden geldt een gelijk welstandsbeleid. Door de gebiedsgerichte criteria te relateren aan de specifiek aanwezige ruimtelijke kwaliteiten kan eveneens rekening worden gehouden met plaatselijke bijzonderheden en waarden. Op deze wijze wordt voorkomen dat het aantal deelgebieden te groot en daarmee onoverzichtelijk wordt.

3.4 Algemene welstandscriteria

De welstandstoets vindt en vindt (tot de welstandsnota is vastgesteld) plaats aan de hand van een aantal te beoordelen aspecten. Het gaat in het kort om de volgende aspecten:

- het gebouw in zijn omgeving;
- het gebouw op zichzelf;
- de detaillering;
- het kleur- en materiaalgebruik.

Die indeling is op zich nog steeds bruikbaar en zal ook van nut blijken bij het formuleren van criteria, maar geeft zelf geen of onvoldoende inzicht in de inhoudelijke kant ervan. Voor het 'inkleuren' van deze aspecten met de algemene principes die de beoordeling van een bouwplan op kwaliteit (of het ontbreken daarvan) mogelijk maken, is gebruik gemaakt van een notitie van voormalig rijksbouwmeester prof. ir. Tj. Dijkstra waarin de aspecten in 4 punten worden uitgewerkt. Die worden hier puntsgewijs samengevat, de complete tekst is te vinden in bijlage D.

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat:

1. de verschijningsvorm een relatie heeft met het gebruik ervan en de wijze waarop het gemaakt is, terwijl de omgeving daarnaast ook zijn eigen samenhang en logica heeft (relatie tussen vorm, gebruik en constructie);
2. het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is (relatie tussen bouwwerk en omgeving);
3. het een samenhangend stelsel van maatverhoudingen heeft dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen (schaal en maatverhoudingen)
4. materiaal, textuur, kleur en licht het karakter van het bouwwerk zelf ondersteunen en de ruimtelijke samenhang met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan duidelijk maken.

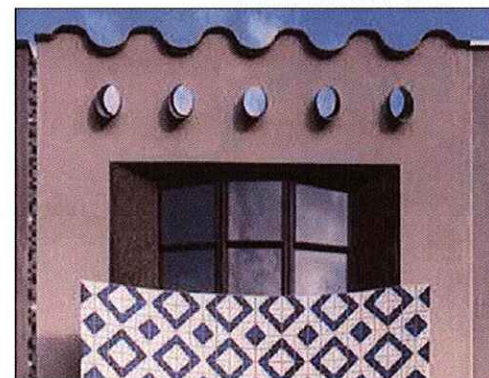
Aspecten van welstandsbeoordeling:



Gebouw in zijn omgeving: binnenstad met stadsvernieuwing.



Gebouw op zichzelf



Detaillering



Kleur en materiaalgebruik

De algemene criteria vormen een vangnet voor die gevallen waarin de overige criteria niet toereikend zijn. Welstandscriteria 'nieuwe stijl' zijn bovendien beleidsregels waaraan het gemeentebestuur gehouden is, maar waarvan de burger mag vragen ze op zijn geval niet van toepassing te laten zijn. In dat geval moet het bevoegd gezag over andere instructies aan de welstandsc commissie kunnen beschikken. In hoofdstuk 7 van de beleidsregels wordt daar nader op in gegaan.

De algemene welstandscriteria zijn ook, in hun samenhang, een illustratie van de wijze waarop de onafhankelijke, deskundige en geïnteresseerde welstandsc commissie tot een oordeel komt, niet door het 'afvinken' van onderdelen maar door een integrale afweging.

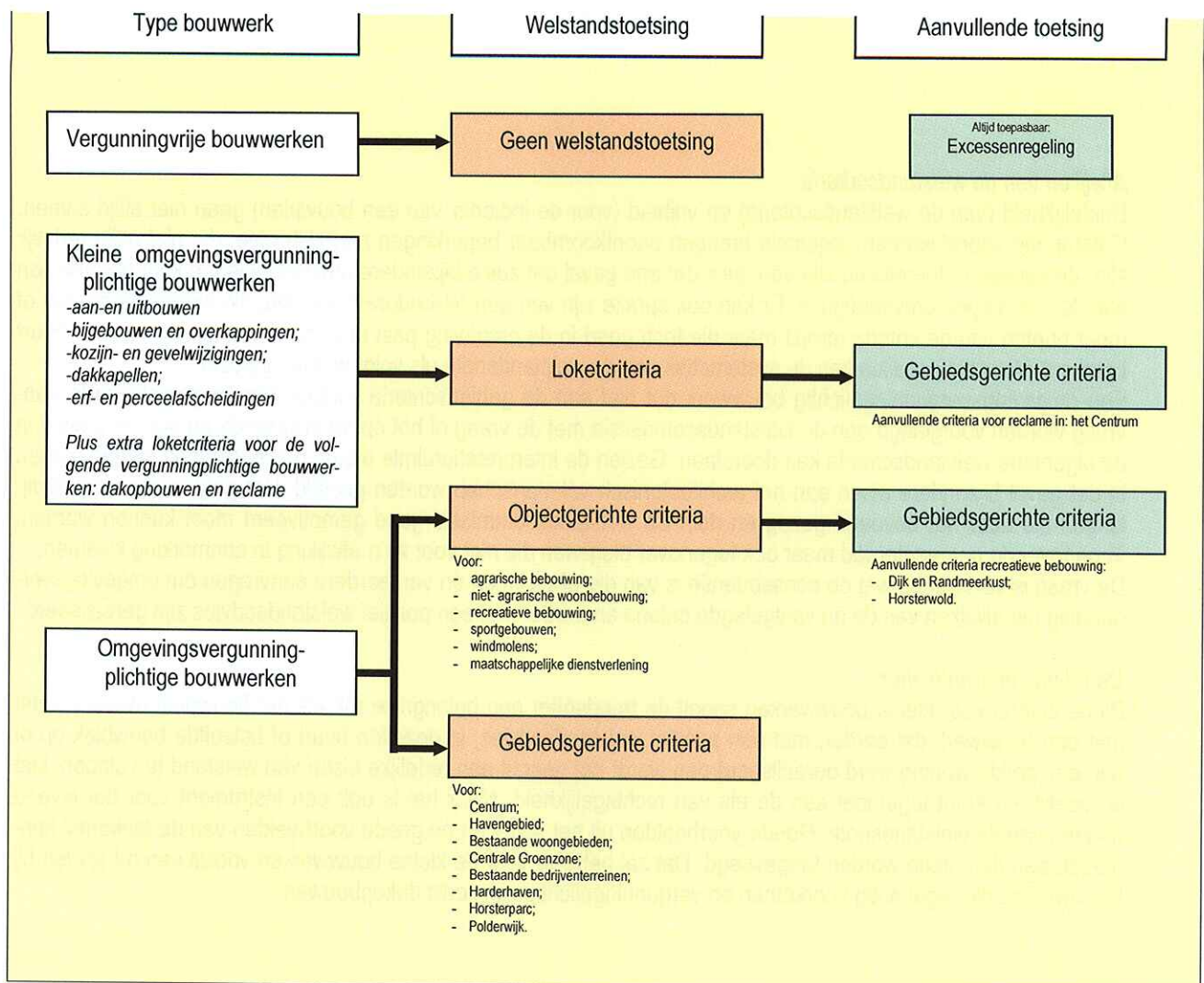
3.5 Nieuwe projecten

De welstandnota bevat geen welstandscriteria voor (her-)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Dergelijke welstandscriteria kunnen namelijk niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt. De welstandnota beperkt zich in dit verband tot een procedurevoorschrift (zie hoofdstuk 8).

3.6 Inzet van de beleidsinstrumenten

In deel B staan de beleidsregels die het hart van de welstandnota vormen. Hier zijn de verschillende type welstandscriteria te vinden waaraan de ingediende aanvragen om omgevingsvergunning worden getoetst: de loketcriteria, de objectgerichte criteria, de gebiedsgerichte criteria en de algemene criteria.

Ten behoeve van zowel de indieners van aanvragen om omgevingsvergunning als de toetsers van deze aanvragen is in onderstaand schema 1 aangegeven op welke wijze een aanvraag om omgevingsvergunning aan de welstand wordt getoetst en welke (aanvullende) welstandscriteria van toepassing (kunnen) zijn per type aanvraag om omgevingsvergunning.



Schema 1: welstandstoets in relatie tot type bouwwerk

Gebruik van de welstandscriteria

De welstandsnota is geen leesboek. Het zal in de praktijk vooral worden gebruikt om (liefst vooraf) na te gaan met welke eisen de indiener van een aanvraag om omgevingsvergunning te maken krijgt bij de vraag of het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk niet in strijd zijn met redelijke eisen van welstand. Blijkt de aanvraag aan de kenmerken te voldoen om vergunningvrij gebouwd te mogen worden dan kan het boek zelfs gesloten blijven, er wordt dan in principe niet op welstand getoetst.

Als het bouwplan onder de 'veel voorkomende kleine bouwwerken' valt, dan volstaat het om kennis te nemen van de betreffende 'loketcriteria' en om na te gaan of er bij het gebied waarin het bouwplan thuis hoort nog iets bijzonders over wordt gezegd. Voor de bouwplannen die daar niet onder vallen gelden de gebiedscriteria en eventueel de objectcriteria voor bepaalde grote bouwwerken. Dat zijn 'relatieve' criteria, ze zijn minder objectief dan die voor kleine bouwplannen maar ze laten ook meer ruimte en vrijheid. Over de interpretatie van die gebiedscriteria waakt de welstandscommissie. Bij twijfel daarover is het verstandig om in een vroeg stadium met de (secretaris van) de commissie te overleggen.

Inhoud van de welstandscriteria

De welstandscriteria beogen, zo duidelijk mogelijk, weer te geven wat er van de aanvrager wordt verwacht betreffende plaats en uiterlijk van zijn bouwplan. Die maatstaven kunnen redelijk objectief zijn als het om kleine bouwwerken zoals aanbouwen en dakkapellen gaat. Genoemd kunnen worden de voor- en achterkant van de woning, de hoofdvorm en de wijze van afdekking, de kleur en het materiaalgebruik. Bij grotere bouwwerken wordt met relatieve criteria gewerkt die verwijzen naar de kenmerken van de directe of wijde omgeving waarin gebouwd gaat worden. Daarbij worden dezelfde aspecten genoemd zoals de zichtbaarheid vanaf de weg, de plaats, de vorm, de kleuren enzovoort maar dan in verwijzende zin, het bouwwerk moet in zijn omgeving passen. Dat is vervolgens het beoordelingskader voor de welstandscommissie.

Die criteria geven aldus een ondergrens aan, strikt genomen zijn ze bedoeld om bouwplannen die niet in de omgeving passen te weren. Dat is ook primair de bedoeling van het welstandstoezicht. Maar het spreekt voor zich dat de gemeente hoopt dat de criteria ook aanleiding zijn om boven dat minimum uit te stijgen en wil daar ook ruimte voor geven.

Afwijken van de welstandscriteria

Duidelijkheid (van de welstandscriteria) en vrijheid (voor de indiener van een bouwplan) gaan niet altijd samen. Criteria, die vooraf worden opgesteld brengen onontkoombaar beperkingen met zich mee, die niet altijd redelijk zijn. Ze kunnen ontoereikend zijn voor juist dat ene geval dat zulke bijzondere omstandigheden kent dat afwijken van de criteria gerechtvaardigd is. Er kan ook sprake zijn van een bijzondere oplossing, die weliswaar op een of meer punten van de criteria afwijkt maar die toch goed in de omgeving past of zelfs een verrijking voor de buurt betekent. Voor die gevallen kan de systematiek van de welstandsnota als volgt worden ingezet.

Een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk dat niet aan de gebiedscriteria voldoet kan op gemotiveerde aanvraag worden voorgelegd aan de welstandscommissie met de vraag of het op de afwijkende punten de toets van de algemene welstandscriteria kan doorstaan. Gezien de interpretatieruimte die de gebiedscriteria bieden mogen in dat geval bijzondere eisen aan het architectonisch vakmanschap worden gesteld. Het gaat immers om afwijkingen die door het bevoegd gezag en door de welstandscommissie goed gemotiveerd moet kunnen worden. Tegenover de gemeenteraad maar ook tegenover diegenen die niet voor zo'n afwijking in aanmerking kwamen. De vraag is vervolgens wat de consequentie is van die afwijkingen en van eerdere aanvragen om omgevingsvergunning die afwijken van de nu vastgelegde criteria en eerder met een positief welstandsadvies zijn gerealiseerd.

De rol van de trendsetter

Bij de criteria voor kleine bouwwerken speelt de trendsetter een belangrijke rol: als het bouwplan overeenstemt met een bouwwerk dat eerder, met een positief welstandsadvies, in dezelfde buurt of hetzelfde bouwblok op of aan een zelfde woning werd gerealiseerd dan wordt het geacht aan redelijke eisen van welstand te voldoen. Dat is redelijk en komt tegemoet aan de eis van rechtsgelijkheid. Maar het is ook een instrument voor het levend houden van de welstandsnota. Goede voorbeelden uit het verleden én goede voorbeelden van de toekomst kunnen zo aan de criteria worden toegevoegd. Dat zal behalve voor de kleine bouwwerken vooral een rol spelen bij bouwwerken die regelmatig voorkomen en vergunningplichtig zijn zoals dakopbouwen.

DEEL B: BELEIDSREGELS

4 Loketcriteria

4.1 Inleiding

Zoals in deel A van deze nota is uiteengezet, verplicht artikel 12a van de Woningwet de gemeenteraad om een welstandsnota vast te stellen waarin criteria zijn opgenomen die worden toegepast bij de beoordeling of een bouwwerk niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. Die criteria zijn, zo zegt lid 3 van dat artikel, zoveel mogelijk toegesneden op de onderscheiden categorieën bouwwerken en die criteria kunnen verschillen naargelang de plaats waar een bouwwerk is gelegen. Er zijn dus twee soorten criteria, die op zichzelf of in combinatie met elkaar worden gebruikt:

1. Criteria die te maken hebben met het soort bouwwerk dat gerealiseerd gaat worden, de zogenaamde objectcriteria. Dat kunnen kleine bouwactiviteiten zijn zoals aanbouwen maar ook vaker voorkomende bouwwerken zoals scholen of boerderijen en burgerwoningen in het buitengebied;
2. Criteria die voortkomen uit het gebied waar gebouwd gaat worden en die iets zeggen over de relatie met de omgeving (bijvoorbeeld: in een buurt met rode pannendaken moeten ook de bijgebouwen met een rood pannendak worden afgedekt) of over bijzondere, beeldbepalende openbare ruimten.

Welke bouwwerken?

Dit hoofdstuk geeft inzicht in de regels omtrent een aantal veel voorkomende kleine bouwwerken, allereerst voor de bouwwerken die, als ze aan een aantal voorwaarden voldoen, omgevingsvergunningvrij zijn. Passen ze niet binnen die voorwaarden dan zijn ze omgevingsvergunningplichtig en moeten aan de loketcriteria voor die bouwwerken worden getoetst. Dat geldt ook als ze bij of aan een monument gebouwd worden of in een beschermd stads- of dorpsgezicht liggen. Als ze niet voldoen aan loketcriteria dan geldt altijd de objectgerichte criteria.

Het gaat om de volgende bouwwerken:

1. Aan- en uitbouwen;
2. Bijgebouwen en overkappingen;
3. Kozijn- of gevelwijzigingen;
4. Dakkapellen;
5. Erf- of perceelafscheidingsmuren;
6. Dakopbouwen;
7. Reclame.

Strikt genomen vallen alleen de eerste vijf categorieën onder de eis dat hiervoor 'loketcriteria' beschikbaar moeten zijn. De gemeente hecht er echter aan dat zoveel mogelijk kleine veel voorkomende bouwwerken onder dit regime kunnen worden afgewikkeld. Om die reden worden dakopbouwen en reclame gezien hun omvang vooraf getoetst aan de loketcriteria.

Wanneer geen omgevingsvergunning is vereist geldt uiteraard ook geen preventieve welstandstoets maar de gemeente kan wel achteraf ingrijpen als het bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand. Dat is de zogenaamde excessenregeling op grond van artikel 19 van de Woningwet, zoals in deel A besproken.

Wanneer wel een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd is het bestemmingsplan op de eerste plaats maatgevend wat de afmetingen, voorgevelrooilijnen enzovoort betreft. Als dat geen bezwaar oplevert, dan zal het bouwplan door een gemandateerd ambtenaar namens het bevoegd gezag aan de loketcriteria voor welstand worden getoetst. Voldoet het daar niet aan dan wordt de indiener van de aanvraag om een omgevingsvergunning in overweging gegeven die aan te passen zodat de ambtenaar alsnog een positief welstandsoordeel kan geven.

Zijn er niettemin redenen om van de loketcriteria af te wijken omdat er sprake is van een bijzondere situatie of omdat er twijfel bestaat over de toepasbaarheid van de loketcriteria, dan kan het bouwplan worden voorgelegd aan de welstandscommissie. Die maakt bij de beoordeling van het bouwplan gebruik van de loketcriteria, de gebiedsgerichte en algemene welstandscriteria.

Systematiek

Er wordt onderscheid gemaakt tussen het bouwen op de voor- en achterkant van de woningen.

Voorkant is de voorgevel en de zijgevel, voor zover gelegen aan de weg of openbaar groen. Achterkant is de achtergevel en de zijgevel die niet aan de weg of openbaar groen grenst.

Naar inhoud hebben de loketcriteria, indien van toepassing, betrekking op de volgende aspecten:

- plaatsing;
- maatvoering;
- vormgeving;
- materiaalgebruik en kleur.

Het is mogelijk aanvullende loketcriteria op te nemen bij de gebiedsgerichte criteria. Daaraan zal in het bijzonder behoefte bestaan bij beeldbepalende elementen die tot een hoger welstandsniveau leiden, bij een beschermd stads- of dorpsgezicht of bij een afwijkende bebouwingstypologie (zoals bijvoorbeeld bij woningbouw uit de zeventiger jaren, waar het bij- en aanbouwen aan de voorzijde gebruikelijk was).

Indeling

Per categorie wordt een overzicht gegeven hoe het bevoegd gezag met de welstandstoets in de loketcriteria omgaan. Eerst wordt gekeken of een vergelijkbaar voorbeeld in de omgeving is gerealiseerd, daarna of de architect van de bouwwerken al een ontwerp voor het bouwwerk heeft gemaakt. De gemeente kan deze trendsetter als welstandstoets gebruiken of verplicht stellen.

Voor als een dergelijk voorbeeld niet aanwezig is volgen de criteria waaraan het bouwplan getoetst wordt. Er wordt vervolgens verwezen naar de gebiedsgerichte criteria, die minder of meer eisen kunnen inhouden voor het betreffende bouwwerk op een bepaalde locatie. Tot slot wordt vermeld of de welstandscommissie zal worden ingeschakeld bij het toetsen van de aanvraag om omgevingsvergunning.



Aan- en uitbouwen



Bijgebouwen of overkappingen



Kozijn- of gevelwijzigingen



Dakkapellen



Erf- of perceelafscheidings



Reclame

4.2 Aan- en uitbouwen

4.2.1 Algemeen

Omschrijving

Een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw dat daarmee direct in verbinding staat en strekt tot een vergroting van het met de bestemming overeenstemmend (woon-)genot van dat hoofdgebouw en architectonisch ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.¹

Vergunningvrij: geen welstandstoets

Een bijbehorend bouwwerk in achtererfgebied is vergunningvrij, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. voor zover op een afstand van niet meer dan 2,5 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw, niet hoger dan:
 - 1) 4 m,
 - 2) 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, en
 - 3) het hoofdgebouw,
- b. voor zover op een afstand van meer dan 2,5 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw:
 - 1) niet hoger dan 3 m,
 - 2) de oppervlakte van vergunningvrije bijbehorende bouwwerken binnen een afstand van 1 m van een naburig erf niet meer dan 10 m²,
 - 3) als gevolg van het bijbehorende bouwwerk de totale oppervlakte van vergunningvrije bijbehorende bouwwerken op een afstand van meer dan 2,5 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw niet meer dan 30 m², en
 - 4) functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw,
- c. op een afstand van meer dan 1 m vanaf openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn,
- d. niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte,
- e. het bij het oorspronkelijk hoofdgebouw behorende achtererfgebied als gevolg van het bijbehorende bouwwerk voor niet meer dan 50% bebouwd,
- f. niet aan of bij:
 - 1) een woonwagen,
 - 2) een hoofdgebouw waarvoor in de omgevingsvergunning voor het bouwen daarvan is bepaald dat het slechts voor een bepaalde periode in stand mag worden gehouden, of
 - 3) een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf door één huishouden.²

Een bijbehorend bouwwerk in achtererfgebied is vergunningvrij, mits niet hoger dan 5 meter.³

¹ Notitie Standaardregeling Bestemmingsplannen Gemeente Zeewolde



² Artikel lid 3 Bijlage II Besluit Omgevingsrecht

³ Artikel 3 lid 1 Bijlage II Besluit Omgevingsrecht

4.2.2 Loketcriteria aan- en uitbouwen


AAN DE VOORGEVEL OF DE OPENBAAR GELEGEN ZIJGEVEL

Deze criteria komen aan de orde als het bouwwerk niet vergunningvrij is en het bestemmingsplan zich er niet tegen verzet.

Algemeen	Bij de beoordeling of het uiterlijk en de plaatsing van de aan- of uitbouw waarop de aanvraag om omgevingsvergunning betrekking heeft, in strijd is met redelijke eisen van welstand past het bevoegd gezag de volgende criteria toe: <ul style="list-style-type: none"> a) het bouwwerk is overeenkomstig projectmatige bouw of een bestaande aan- of uitbouw in de directe omgeving, die minder dan 5 jaar geleden met een positief welstandsadvies is gerealiseerd, of b) het bouwwerk is overeenkomstig het ontwerp van de architect, die het project ontworpen heeft waarvan het bouwplan deel uitmaakt en waarvoor een positief welstandsadvies is gegeven, of c) het bouwplan voldoet aan de volgende criteria:
CRITERIA	
Plaatsing	<ul style="list-style-type: none"> – gebouwd aan: <ul style="list-style-type: none"> ▪ de oorspronkelijke voorgevel van het hoofdgebouw; ▪ een naar de weg of het openbaar groen gekeerde oorspronkelijke zijgevel van het hoofdgebouw.
Maatvoering	<ul style="list-style-type: none"> – niet hoger dan: <ul style="list-style-type: none"> ▪ 4 meter gemeten vanaf het aansluitende terrein; ▪ 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping en lager dan de bestaande goothoogte. – daktrim, bovendorpel of boeiboord minder dan 0,3 meter, direct boven het kozijn; – breedte aan de voorgevel: maximaal $\frac{2}{3}$ van de gevelbreedte van het hoofdgebouw en met een afstand van 60 centimeter uit de vrij liggende hoek;
Vormgeving	<ul style="list-style-type: none"> – rechthoekige of andere eenduidige hoofdvorm; – geen doorgetrokken dakvlakken vanaf het hoofdgebouw; – kapvorm voorgevel: plat; – kapvorm zijgevel: plat of schuin afgedekt met een zelfde dakhelling als het hoofdgebouw; – aan de voorgevel: nieuwe kozijnen worden conform afmetingen en indeling van oorspronkelijke kozijnen gerealiseerd.
Materiaalgebruik en kleur	<ul style="list-style-type: none"> – materiaalgebruik is overeenkomstig het hoofdgebouw, of, indien een serre wordt gebouwd, van glas met een plint als borstwering; – kleur overeenkomstig het hoofdgebouw, of indien steen, in een accent kleur.
Welstandsadvies	<ul style="list-style-type: none"> – Aan- en uitbouwen aan de voorgevel, die niet aan bovenstaande criteria voldoen, zullen steeds aan de welstandscommissie om advies worden voorgelegd.
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p><i>Aanbouw met materiaal- en kleurgebruik overeenkomstig het hoofdgebouw en dakhelling gelijk aan het hoofdgebouw.</i></p> </div> <div style="text-align: center;">  <p><i>Uitbouw die in hoogte en breedte goed aansluit op de goothoogte van het gebouw.</i></p> </div> <div style="text-align: center;">  <p><i>Aanbouw die in kleur- en materiaalgebruik niet aansluit bij het hoofdgebouw.</i></p> </div> </div>	

AAN DE ACHTERGEVEL OF DE NIET OPENBAAR GELEGEN ZIJGEVEL

Deze criteria komen aan de orde als het bouwwerk niet vergunningsvrij is en het bestemmingsplan zich er niet tegen verzet.

Algemeen	Bij de beoordeling of het uiterlijk en de plaatsing van de aan- of uitbouw waarop de aanvraag om omgevingsvergunning betrekking heeft, in strijd is met redelijke eisen van welstand past het bevoegd gezag de volgende criteria toe: <ul style="list-style-type: none"> a) het bouwwerk is overeenkomstig projectmatige bouw of een bestaande aan- of uitbouw in de directe omgeving, die minder dan 5 jaar geleden met een positief welstandsadvies is gerealiseerd, of b) het bouwwerk is overeenkomstig het ontwerp van de architect, die het project ontworpen heeft waarvan het bouwplan deel uitmaakt en waarvoor een positief welstandsadvies is gegeven, of c) het bouwplan voldoet aan de volgende criteria: 	
CRITERIA		
Plaatsing	– direct aan de oorspronkelijke achter- of zijgevel, 1 meter terug van de voorgevelrooilijn.	
Maatvoering	– indien schuin afgedekt, daknok niet hoger dan: <ul style="list-style-type: none"> ▪ de borstweringshoogte van de kozijnen op de verdieping; – indien het een woning betreft die bestaat uit één bouwlaag, met erop een kap, moet het boeiboord beduidend hoger liggen dan de aansluitende dakgoot, of juist ruim eronder.	
Vormgeving	– plat afgedekt, of een dakhelling van minimaal 15° tot maximaal de dakhelling van het hoofdgebouw; <ul style="list-style-type: none"> – geen doorgetrokken dakvlakken vanaf het hoofdgebouw; 	
Materiaalgebruik en kleur	– materiaalgebruik is overeenkomstig het hoofdgebouw, of, indien een serre wordt gebouwd, van glas met een plint als borstwering; <ul style="list-style-type: none"> – kleur overeenkomstig het hoofdgebouw. 	
		
<i>Schuin afgedekte uitbouw die onder de borstweringshoogte van de kozijnen blijft.</i>	<i>Geen doorgetrokken dakvlakken vanaf het hoofdgebouw naar de aan- of uitbouw.</i>	<i>Uitbouw die in hoogte, materiaalgebruik en detaillering niet goed aansluit.</i>

4.3 Bijgebouwen of overkappingen

4.3.1 Algemeen

Omschrijving

Een vrijstaand, dan wel aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw dat daarmee niet direct in verbinding staat en strekt tot een vergroting van het met de bestemming overeenstemmend (woon-)genot van dat hoofdgebouw en architectonisch ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.¹

Vergunningvrij: geen welstandstoets

Een bijbehorend bouwwerk in achtererfgebied is vergunningvrij, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

a. voor zover op een afstand van niet meer dan 2,5 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw, niet hoger dan:

- 1) 4 m,
- 2) 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, en
- 3) het hoofdgebouw,

b. voor zover op een afstand van meer dan 2,5 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw:

- 1) niet hoger dan 3 m,
- 2) de oppervlakte van vergunningvrije bijbehorende bouwwerken binnen een afstand van 1 m van een naburig erf niet meer dan 10 m²,
- 3) als gevolg van het bijbehorende bouwwerk de totale oppervlakte van vergunningvrije bijbehorende bouwwerken op een afstand van meer dan 2,5 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw niet meer dan 30 m², en
- 4) functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw,

c. op een afstand van meer dan 1 m vanaf openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn,

d. niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte,

e. het bij het oorspronkelijk hoofdgebouw behorende achtererfgebied als gevolg van het bijbehorende bouwwerk voor niet meer dan 50% bebouwd,

f. niet aan of bij:

- 1) een woonwagen,
- 2) een hoofdgebouw waarvoor in de omgevingsvergunning voor het bouwen daarvan is bepaald dat het slechts voor een bepaalde periode in stand mag worden gehouden, of
- 3) een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf door één huishouden.²

Een bijbehorend bouwwerk in achtererfgebied is vergunningvrij, mits niet hoger dan 5 meter.³

¹ Notitie Standaardregeling Bestemmingsplannen Gemeente Zeewolde

² Artikel lid 3 Bijlage II Besluit Omgevingsrecht

³ Artikel 3 lid 1 Bijlage II Besluit Omgevingsrecht

Welstandsnota gemeente Zeewolde

H4 Loketcriteria – Bijgebouwen en overkappingen

4.3.2 Loketcriteria bijgebouwen of overkappingen

OP HET VOORERF OF HET OPENBAAR GELEGEN ZIJERF

Deze criteria komen aan de orde als het bouwwerk niet vergunningvrij is en het bestemmingsplan zich er niet tegen verzet.

Algemeen	Bij de beoordeling of het uiterlijk en de plaatsing van het bijgebouw of de overkapping waarop de aanvraag om omgevingsvergunning betrekking heeft, in strijd is met redelijke eisen van welstand past het bevoegd gezag de volgende criteria toe: a) het bouwwerk is overeenkomstig projectmatige bouw of een bestaand(e) bijgebouw of overkapping in de directe omgeving, die minder dan 5 jaar geleden met een positief welstandsadvies is gerealiseerd, of b) het bouwwerk is overeenkomstig het ontwerp van de architect, die het project ontworpen heeft waarvan het bouwplan deel uitmaakt en waarvoor een positief welstandsadvies is gegeven, of c) het bouwplan voldoet aan de volgende criteria:	
CRITERIA		
Plaatsing	– op het voor- of zijerf.	
Maatvoering	– hoogte: ▪ Als er op minder dan 1 meter van de woning wordt gebouwd, mag de overkapping of het bijgebouw niet hoger zijn dan de dakgoot van de woning; ▪ indien schuin afgedekt: dakvoet niet lager dan 1 meter en niet hoger dan 2,5 meter, daknok op maximaal 5 meter, gemeten vanaf het aansluitend terrein.	
Vormgeving	– rechthoekige of andere eenduidige vormgeving; – plat afgedekt, of – schuin afgedekt met een maximale dakhelling overeenkomstig het hoofdgebouw.	
Materiaal-gebruik en kleur	– overeenkomstig het hoofdgebouw.	
Welstandsadvies	– Bijgebouwen of overkappingen voor de voorgevelrooilijn, die niet aan bovenstaande criteria voldoen, zullen steeds aan de welstandscommissie om advies worden voorgelegd.	
		
<i>Overkapping in woonbuurt die plat afgedekt is.</i>	<i>In enkele buurten is het gewoon bijgebouwen op het voorerf te hebben tot aan de erfgrens toe. Het bestemmingsplan geeft de randvoorwaarden ten aanzien van plaatsing.</i>	<i>Overkapping van de carport (links) met een te lage dakvoet.</i>

OP HET ACHTERERF OF HET NIET OPENBAAR GELEGEN ZIJERF

Deze criteria komen aan de orde als het bouwwerk niet vergunningvrij is en het bestemmingsplan zich er niet tegen verzet.

Algemeen	Bij de beoordeling of het uiterlijk en de plaatsing van het bijgebouw of de overkapping waarop de aanvraag om omgevingsvergunning betrekking heeft, in strijd is met redelijke eisen van welstand past het bevoegd gezag de volgende criteria toe: a) Het bouwwerk is overeenkomstig projectmatige bouw of een bestaand(e) bijgebouw of overkapping in de directe omgeving, die minder dan 5 jaar geleden met een positief welstandsadvies is gerealiseerd, of b) Het bouwwerk is overeenkomstig het ontwerp van de architect, die het project ontworpen heeft waarvan het bouwplan deel uitmaakt en waarvoor een positief welstandsadvies is gegeven, of c) Het bouwplan voldoet aan de volgende criteria:
----------	--

CRITERIA

Plaatsing	– Op het achter- of zijerf, 1 meter achter de voorgevelrooilijn.
Maatvoering	– Hoogte ▪ indien wordt aangesloten aan een bestaand bijgebouw dient de hoogte en dakhelling hieraan gelijk te zijn.
Vormgeving	– rechthoekige of andere eenduidige vormgeving; – plat afgedekt, of – schuin afgedekt met een dakhelling kleiner of gelijk aan het hoofdgebouw.
Materiaal- gebruik en kleur	– materiaalgebruik: ▪ overeenkomstig het hoofdgebouw of in hout; ▪ geen dakpannen op een houten bijgebouw. – Kleur: ▪ overeenkomstig het hoofdgebouw; ▪ hout mag ook worden uitgevoerd in aardetinten. – Kleur, materiaalgebruik en detaillering van twee aaneen gebouwde bijgebouwen is gelijk.



Bijgebouwen met materiaal- en kleurgebruik overeenkomstig het hoofdgebouw.



Dicht bij het hoofdgebouw staande bijgebouw met overeenkomstig kleur- en materiaalgebruik.



Geen golfplaten als bouw materiaal voor bijgebouw.

4.4 Kozijn- of gevelwijzigingen

4.4.1 Algemeen

Omschrijving

Van een kozijn- of gevelwijziging is sprake bij het veranderen of verplaatsen van een kozijn, venster, deur of gevelpaneel in de buitenmuur van een gebouw.

Vergunningvrij: geen welstandstoets

Alle kozijnen, kozijninvullingen of gevelpanelen zijn omgevingsvergunningvrij mits in de achtergevel of een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijgevel van een hoofdgebouw. Ook in de gevel van een bijbehorend bouwwerk zijn kozijnen, kozijninvullingen en gevelpanelen omgevingsvergunningvrij.¹

4.4.2 Loketcriteria kozijn- en gevelwijzigingen

IN DE VOORGEVEL OF DE OPENBAAR GELEGEN ZIJGEVEL

Deze criteria komen aan de orde als het bouwwerk niet vergunningvrij is en het bestemmingsplan zich er niet tegen verzet.

Algemeen	Bij de beoordeling of het uiterlijk en de plaatsing van de kozijn- of gevelwijziging waarop de aanvraag om omgevingsvergunning betrekking heeft, in strijd is met redelijke eisen van welstand past het bevoegd gezag de volgende criteria toe: a) het bouwwerk is overeenkomstig projectmatige bouw of een bestaande kozijn- of gevelwijziging in de directe omgeving, die minder dan 5 jaar geleden met een positief welstandsadvies is gerealiseerd, of b) het bouwwerk is overeenkomstig het ontwerp van de architect, die het project ontworpen heeft waarvan het bouwplan deel uitmaakt en waarvoor een positief welstandsadvies is gegeven, of c) het bouwplan voldoet aan de volgende criteria:
CRITERIA	
Plaatsing	– in de voorgevel of een naar de weg of het openbaar groen gekeerde zijgevel van een woning, woongebouw of daarbij behorend bijgebouw;
Maatvoering	– profielmaten gelijk of nagenoeg gelijk aan bestaande kozijnonderdelen; – nieuwe gevelopeningen in de zijgevel: ▪ maximaal 3 m ² voor een kozijn.
Vormgeving	– gevelwijziging blijft in overeenstemming met de architectuur en het tijdsbeeld van de oorspronkelijke gevel; – een individuele wijziging leidt niet tot een wijziging van de oorspronkelijke geleding en –indeling van de gehele gevel, m.a.w. verticale of horizontale indeling van gevel handhaven; – bij vervanging van een garagedeur door een pui: geen gemetselde borstwering; – bij vervanging van raamkozijnen: gelijke kozijnen gelijktijdig vervangen; – bestaande lateien, onderdorpels en raamljsten in originele staat of in ieder geval in overeenstemming met de vormtaal van andere in de gevel voorkomende lateien, onderdorpels en / of raamljsten.
Materiaalgebruik en kleur	– materiaal- en kleurgebruik overeenkomstig de reeds aanwezige materialen en kleuren van het hoofdgebouw.

¹ Artikel 2 lid 7 Bijlage II Besluit Omgevingsrecht



Houten gevel is vervangen door baksteen, dat ook al onderdeel van het gebouw was. Kozijnbreedte van begane grond en verdieping zijn goed in samenhang.



Bebouwing met een herkenbare verticale gevelgeleding.



Verbeteringen aan gevel met zelfde kleuren materiaalgebruik.

DE NIET OPENBAAR GELEGEN ZIJGEVEL

Deze criteria komen aan de orde als het bouwwerk niet vergunningvrij is en het bestemmingsplan zich er niet tegen verzet.

Algemeen	<p>Bij de beoordeling of het uiterlijk en de plaatsing van de kozijn- of gevelwijziging waarop de aanvraag om omgevingsvergunning betrekking heeft, in strijd is met redelijke eisen van welstand past het bevoegd gezag de volgende criteria toe:</p> <ol style="list-style-type: none"> het bouwwerk is overeenkomstig projectmatige bouw of een bestaande kozijn- of gevelwijziging in de directe omgeving, die minder dan 5 jaar geleden met een positief welstandsadvies is gerealiseerd, of het bouwwerk is overeenkomstig het ontwerp van de architect, die het project ontworpen heeft waarvan het bouwplan deel uitmaakt en waarvoor een positief welstandsadvies is gegeven, of het bouwplan voldoet aan de volgende criteria:
CRITERIA	
Plaatsing	<ul style="list-style-type: none"> – de niet openbaar gelegen zijgevel van een woning, woongebouw of een daarbij behorend bijgebouw.
Maatvoering	<ul style="list-style-type: none"> – Voor de gevels op de verdieping(en) en de zijgevel: <ul style="list-style-type: none"> ▪ profielmaten gelijk of nagenoeg gelijk aan bestaande kozijnonderdelen; ▪ nieuwe gevelopeningen in de zijgevel: <ul style="list-style-type: none"> - maximaal 3 m² voor een kozijn.
Vormgeving	<ul style="list-style-type: none"> – Voor de gevels op de verdieping(en) en de zijgevel: <ul style="list-style-type: none"> ▪ bij vervanging van raamkozijnen: gelijke kozijnen gelijktijdig vervangen.

4.5 Dakkapellen

4.5.1 Algemeen

Omschrijving

Een dakkapel is een bescheiden uitbouw in de kap, bedoeld om de lichtinval te verbeteren en het bruikbaar vloeroppervlak te vergroten.

Vergunningvrij: geen welstandstoets

Een dakkapel gebouwd op het achterdakvlak of een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak is vergunningvrij, indien wordt voldaan aan de volgende kenmerken:

- 1) voorzien van een plat dak;
- 2) gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,75 m;
- 3) onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet;
- 4) bovenzijde meer dan 0,5 meter onder de daknok;
- 5) zijkanten meer dan 0,5 meter van de zijkanten van het dakvlak, en niet op:
 - o een woonwagen
 - o een gebouw waarvoor in de omgevingsvergunning voor het bouwen daarvan is bepaald dat het slechts voor een bepaalde periode in stand mag worden gehouden, of
 - o een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf door één huishouden.¹

Een dakkapel in het voordakvlak of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak is vergunningvrij, mits voldaan wordt aan de volgende eisen:

- 1) redelijke eisen van welstand zijn niet toepassing;
- 2) voorzien van een plat dak;
- 3) gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,75 m;
- 4) onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet;
- 5) bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok, en
- 6) zijkanten meer dan 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak.²




¹ Artikel 2 lid 4 Bijlage II Besluit Omgevingsrecht

² Artikel 3 lid 3 Bijlage II Besluit Omgevingsrecht

4.5.2 Loketcriteria dakkapellen


IN HET VOORDAKVLAK OF HET OPENBAAR GELEGEN ZIJDAKVLAK

Deze criteria komen aan de orde als het bouwwerk niet vergunningvrij is en het bestemmingsplan zich er niet tegen verzet.

Algemeen	<p>Bij de beoordeling of het uiterlijk en de plaatsing van de dakkapel waarop de aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft, in strijd is met redelijke eisen van welstand past het bevoegd gezag de volgende criteria toe:</p> <p>a) het bouwwerk is overeenkomstig projectmatige bouw of een bestaande dakkapel in de directe omgeving, die minder dan 5 jaar geleden met een positief welstandsadvies is gerealiseerd, of</p> <p>b) het bouwwerk is overeenkomstig het ontwerp van de architect, die het project ontworpen heeft waarvan het bouwplan deel uitmaakt en waarvoor een positief welstandsadvies is gegeven, of</p> <p>c) het bouwplan voldoet aan de volgende criteria:</p>
CRITERIA	
Plaatsing	<ul style="list-style-type: none"> – op dezelfde plaats in dakvlak als trendsetter; – onderzijde dakkapel maximaal 1 meter boven de vloer van de verdieping waarop deze geplaatst wordt; – bovenzijde meer dan 0,5 meter onder de daknok; – zijkanten 0,5 meter van de zijkant van het dakvlak, bij hoekkepers aan de bovenkant van de dakkapel gemeten; – bij een dwarskap: afstand tot de voorgevel minimaal 1 meter; – bij meer dan een dakkapel regelmatige rangschikking op een horizontale rij met een minimale tussenruimte van 0,5 meter.
Maatvoering	<ul style="list-style-type: none"> – zelfde maatvoering als trendsetter; – niet meer dan 1/2 van de breedte van het dakvlak, en – niet meer dan 2/3 van de oppervlakte van het dakvlak wordt gebruikt voor dakkapellen, dakramen, zonnepanelen en andere dakdoorbrekingen gezamenlijk; – hoogte dakkapel maximaal 1,60 meter.
Vormgeving	<ul style="list-style-type: none"> – voorzien van een plat dak, of – schuin afgedekt, mits er boven de dakkapel nog minimaal 50 centimeter dakvlak (verticaal gemeten) overblijft; – zijwanden ondoorzichtig; – overstekken maximaal 0,15 meter; – boeiboord maximaal 0,25 meter; – geen borstwering.
Materiaalgebruik en kleur	<ul style="list-style-type: none"> – overeenkomstig het hoofdgebouw of in kunststof.
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p><i>Dakkapel met goede maatvoering, plat dak en materiaal- en kleurgebruik overeenkomstig het hoofdgebouw.</i></p> </div> <div style="text-align: center;">  <p><i>Schuin afgedekte dakkapellen dienen minimaal drie rijen dakpannen over te laten aan de bovenzijde.</i></p> </div> <div style="text-align: center;">  <p><i>Dakkapel te hoog boven de dakvoet en boven dakramen waardoor een onsamenghangend dakvlak ontstaat.</i></p> </div> </div>	

IN HET ACHTERDAKVLAK OF HET NIET OPENBAAR GELEGEN ZIJDAKVLAK

Deze criteria komen aan de orde als het bouwwerk niet vergunningvrij is en het bestemmingsplan zich er niet tegen verzet.

Algemeen	<p>Bij de beoordeling of het uiterlijk en de plaatsing van de dakkapel waarop de aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft, in strijd is met redelijke eisen van welstand past het bevoegd gezag de volgende criteria toe:</p> <ol style="list-style-type: none"> het bouwwerk is overeenkomstig projectmatige bouw of een bestaande dakkapel in de directe omgeving, die minder dan 5 jaar geleden met een positief welstandsadvies is gerealiseerd, of het bouwwerk is overeenkomstig het ontwerp van de architect, die het project ontworpen heeft waarvan het bouwplan deel uitmaakt en waarvoor een positief welstandsadvies is gegeven, of het bouwplan voldoet aan de volgende criteria:
CRITERIA	
Plaatsing	<ul style="list-style-type: none"> – onderzijde maximaal 1,2 meter boven de vloer van de verdieping waarop deze geplaatst wordt; – bovenzijde meer dan 0,5 meter onder de daknok; – zijkanten meer dan 0,5 meter van de zijkant van het dakvlak, bij hoekkepers aan de bovenkant van de dakkapel gemeten; – geen dakkapel op de vliering.
Maatvoering	<ul style="list-style-type: none"> – niet meer dan $\frac{3}{5}$ van de oppervlakte van het dakvlak wordt gebruikt voor dakkapellen, dakramen, zonnepanelen en andere dakdoorbrekingen gezamenlijk; – hoogte dakkapel maximaal 1,70 meter.
Vormgeving	<ul style="list-style-type: none"> – voorzien van een plat dak, of – schuin afgedekt, mits er boven de dakkapel nog minimaal 50 centimeter dakvlak (verticaal gemeten) overblijft; – overstekken maximaal 0,15 meter; – boeiboord maximaal 0,25 meter.
Materiaalgebruik en kleur	<ul style="list-style-type: none"> – overeenkomstig het hoofdgebouw of in kunststof.
	
<p><i>Dakkapel die zich goed verhoudt binnen het dakvlak.</i></p> <p><i>Aangepakte dakkapel op niet openbare zijdakvlak is toegestaan.</i></p> <p><i>Dakkapellen met een zelfde dakvoet geven een gelijkmatig ruimtelijk beeld.</i></p>	

4.6 Erf- of perceelafscheidings

4.6.1 Algemeen

Omschrijving

Tuinmuren, hekwerken, schuttingen en allerhande kant- en klare afscheidingen zoals vlechtschermen kunnen als erf- of perceelafscheidings worden gebruikt.

Vergunningvrij: geen welstandstoets

Een erf- of perceelafscheiding is vergunningvrij, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

1. Niet hoger dan 1 m, of
2. niet hoger dan 2 m, en
 - o op een erf of perceel waarop al een gebouw staat waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat,
 - o achter de voorgevelrooilijn, en
 - o op meer dan 1 m van openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn.¹

4.6.2 Loketcriteria erf- en perceelafscheidings

OP HET VOORERF OF HET OPENBAAR GELEGEN ZIJERF

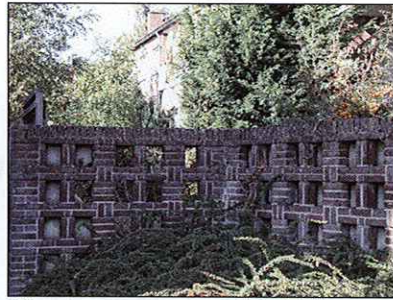
Deze criteria komen aan de orde als het bouwwerk niet vergunningvrij is en het bestemmingsplan zich er niet tegen verzet.

Algemeen	Bij de beoordeling of het uiterlijk en de plaatsing van de erf- of perceelafscheiding waarop de aanvraag om bouwvergunning betrekking heeft, in strijd is met redelijke eisen van welstand passen burgemeester en wethouders de volgende criteria toe: <ol style="list-style-type: none">a) het bouwwerk is overeenkomstig projectmatige bouw of een bestaande erf- of perceelafscheiding in de directe omgeving, die minder dan 5 jaar geleden met een positief welstandsadvies is gerealiseerd, ofb) het bouwwerk is overeenkomstig het ontwerp van de architect, die het project ontworpen heeft waarvan het bouwplan deel uitmaakt en waarvoor een positief welstandsadvies is gegeven, ofc) het bouwplan voldoet aan de volgende criteria:
CRITERIA	
Plaatsing	– op het zijerf tot de voorgevelrooilijn.
Maatvoering	– maximaal 2 meter hoog.
Materiaal-gebruik en kleur	– materiaalgebruik in natuurlijke materialen, geen gebruik van damwanden, profielplaat, beton en soortgelijke materialen; – traditioneel kleurgebruik, geen gebruik van felle en signaalkleuren; – op bedrijventerreinen zijn stalen hekwerken ook toegestaan.

¹ Artikel 2 lid 12 Bijlage II Besluit Omgevingsrecht
Welstandsnota gemeente Zeewolde
H4 Loketcriteria – Erf- of perceelafscheidings



Erfafscheiding door middel van een niet te hoog transparant stalen hek geeft een voornaam bebouwingsbeeld.



Bijzonder vormgegeven erfafscheiding.



De standaard erfafscheiding bij de bouw, vormt nu een karakteristiek element dat voor samenhang zorgt.

OP HET ACHTERERF OF HET NIET OPENBAAR GELEGEN ZIJERF




Welstandsvrij.

4.7 Reclame

4.7.1 Loketcriteria reclame

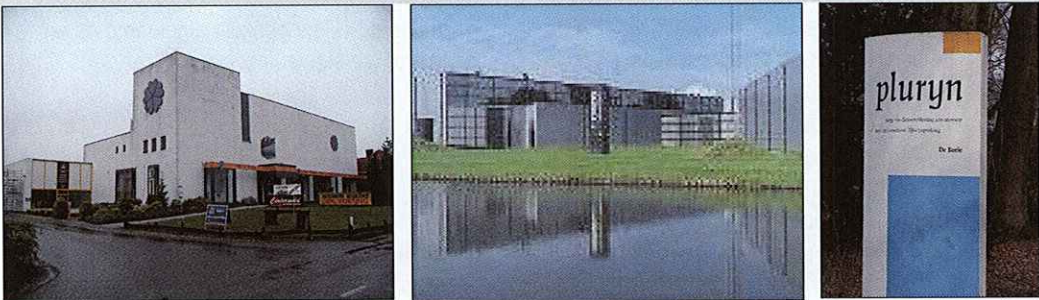
RECLAME-UITINGEN AAN DE GEVEL

Deze criteria komen aan de orde als het bestemmingsplan zich daar niet tegen verzet.

Algemeen	Bij de beoordeling of het uiterlijk en de plaatsing van de reclame-uiting waarop de aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft, in strijd is met redelijke eisen van welstand past het bevoegd gezag de volgende criteria toe: a) het bouwwerk is overeenkomstig een bestaande reclame-uiting in de directe omgeving, die minder dan 5 jaar geleden met een positief welstandsadvies is gerealiseerd, of b) het bouwwerk is overeenkomstig het ontwerp van de architect, die het project ontworpen heeft waarvan het bouwplan deel uitmaakt en waarvoor een positief welstandsadvies is gegeven, of c) het bouwplan voldoet aan de volgende criteria:	
CRITERIA		
Plaatsing	<ul style="list-style-type: none">– loodrecht op, of evenwijdig en vlak aan, de gevel;– geen reclame aangebracht op bouwlagen met een woonbestemming of bouwlagen met een bedrijfsbestemming zonder publieksfunctie;– geen reclame-uitingen die het uitzicht op de openbare ruimte of het open landschap ernstig belemmeren.	
Maatvoering	<ul style="list-style-type: none">– in geval van reclame-uiting loodrecht op de gevel: niet meer dan 1 meter uit de gevel.	
Vormgeving	<ul style="list-style-type: none">– vormgeven als zelfstandig object, waarbij de maatvoering en detailleringen zijn afgestemd op en harmoniëren met de oorspronkelijke (verticale of horizontale) gevelgeleding;– reclame integreren in de architectuur;– geen mechanisch bewegende delen;– geen lichtcouranten.	
Cumulatie	<ul style="list-style-type: none">– maximaal één reclame-uiting per gevel– maximaal één reclame-uiting per bedrijf in een bedrijfsverzamelgebouw, waarbij de afmetingen en vormgeving dienen te worden afgestemd op de reeds aanwezige reclame-uitingen.	
Overig	<ul style="list-style-type: none">– geen reclame voor diensten of producten die niet in het pand plaatsvinden, respectievelijk worden verkocht.	
Gebiedsgerichte criteria	<ul style="list-style-type: none">– voor het Centrum gelden aanvullende criteria voor reclame-uitingen (zie § 6.2);– voor het Horsterparc gelden aanvullende criteria voor reclame-uitingen (zie § 6.8)	
		
<i>Reclame is zeer bepalend voor het straatbeeld.</i>	<i>Reclame-uitingen binnen de arcaden in het centrum.</i>	<i>Bij reclame loodrecht op de gevel: niet meer dan 1 meter uit de gevel.</i>

RECLAME-UITINGEN LOS VAN DE GEVEL

Deze criteria komen aan de orde als het bestemmingsplan zich daar niet tegen verzet.

Algemeen	Bij de beoordeling of het uiterlijk en de plaatsing van de reclame-uiting waarop de aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft, in strijd is met redelijke eisen van welstand past het bevoegd gezag de volgende criteria toe: <ol style="list-style-type: none"> het bouwwerk is overeenkomstig een bestaande reclame-uiting in de directe omgeving, die minder dan 5 jaar geleden met een positief welstandsadvies is gerealiseerd, of het bouwwerk is overeenkomstig het ontwerp van de architect, die het project ontworpen heeft waarvan het bouwplan deel uitmaakt en waarvoor een positief welstandsadvies is gegeven, of het bouwplan voldoet aan de volgende criteria: 	
CRITERIA		
Plaatsing	<ul style="list-style-type: none"> – bij de entree van het erf, op een parkeerplaats of langs de rand van een sportveld (gericht op dat sportveld); – geen reclame-uitingen die het uitzicht op de openbare ruimte of het open landschap ernstig belemmeren. 	
Vormgeving	<ul style="list-style-type: none"> – vormgeven als zelfstandig object; – geen mechanisch bewegende delen; – geen lichtcouranten. 	
Cumulatie	– maximaal één reclame-uiting voor een gevel of bedrijfsverzamelgebouw.	
Overig	– geen reclame voor diensten of producten die niet in het pand plaatsvinden, respectievelijk worden verkocht.	
		
<i>Veel losstaande en weinig harmoniërende reclame-uitingen.</i>	<i>Informatiezuil als zelfstandig vormgegeven object dat goed aansluit bij het hoofdgebouw.</i>	<i>Goed vormgegeven losstaande reclame-uiting in de vorm van een toegangsbord.</i>

5 Objectcriteria

5.1 Objectbeschrijvingen

Objectcriteria kunnen worden ingedeeld in richtlijnen voor beoordeling van specifieke objecten, zoals boerderijen of instellingen. Ze hebben met elkaar gemeen dat het object, het bouwwerk zelf bij de toetsing voorop staat.

Voor kleine bouwplannen geldt daarbij een getrapte benadering: eerst zal worden nagegaan of ze voldoen aan de voorwaarden om vergunningvrij gebouwd te kunnen worden. Vervolgens wordt bekeken of ze binnen de termen van de 'loketcriteria' kunnen worden afgehandeld.

In dit hoofdstuk staat de beoordeling van specifieke objecten centraal. Het formuleren van objectcriteria heeft vooral zin als deze bouwwerken in uiterlijke verschijningsvorm en kenmerken niet of in slechts beperkte mate variëren binnen het gebied waarin ze voorkomen. Voor Zeewolde geldt dit met name voor de bebouwing in het buitengebied en een aantal bouwwerken in de bebouwde kom.

Op basis van de ruimtelijke analyse in het buitengebied van Zeewolde is vast te stellen dat er weliswaar verschillende typen bebouwing voorkomen, maar dat binnen deze typen de variatie niet erg groot is. Om deze reden zijn er voor de verschillende typen bebouwing objectcriteria opgesteld. Het gaat om de volgende bouwwerken:

- agrarische bebouwing;
- niet-agrarische woonbebouwing;
- recreatieve bebouwing;
- sportgebouwen;
- windmolens;
- maatschappelijke dienstverlening;
- dakopbouwen.

Het is mogelijk dat op kleine schaal variatie in de bebouwing voorkomt al naar gelang landschapstype of gebied. In die gevallen zal specifiek worden verwezen naar de gebiedscriteria voor het betreffende gebied.

In de kern zelf kent met name de bebouwing op sportterreinen een grote mate van uniformiteit. Om deze reden zijn ook objectcriteria voor deze bouwwerken opgenomen.

5.2 Agrarische bebouwing

5.2.1 Algemeen

Bij de agrarische bebouwing zijn twee soorten van bebouwing te onderscheiden: de agrarische bedrijfswoning en de agrarische bedrijfsbebouwing. In verschijningsvorm zijn er grote verschillen tussen deze bouwwerken. Door de clustering van deze bouwwerken op het erf zijn ze echter ruimtelijk onafscheidelijk en bepalen ze gezamenlijk de verschijningsvorm van agrarische bebouwing in het buitengebied. Om deze reden worden beide bouwwerken gezamenlijk behandeld bij de objectbeschrijving. Vervolgens worden voor elk bebouwingstype afzonderlijk welstandscriteria geformuleerd.

5.2.2 Objectbeschrijving

Er bestaat een grote variatie aan bouwstijlen wat *bedrijfswoningen* betreft. Moderne agrarische bebouwing kent geen woon- en werkruimten meer onder één dak, zoals wel voorkomt bij de historische boerderijtypen op het oude land. In de meeste gevallen zijn de bedrijfswoning en de bedrijfsgebouwen geheel van elkaar gescheiden. Bij enkele agrarische bedrijven is het woonhuis nog verbonden met de schuur via lagere dienstgebouwen. Naast de overwegend vrijstaande ligging van de bedrijfswoning, is deze woning ook meestal afzonderlijk ontworpen zonder veel overeenkomsten met de bedrijfsbebouwing. De meeste agrarische bedrijfswoningen doen dan wat uiterlijk en inrichting betreft dan ook weinig onder voor gewone woonhuizen.

Algemeen is de woonbebouwing met één bouwlaag onder een zadeldak. De bouwstijl kan variëren van cataloguswoningen tot onder architectuur gebouwde woningen. Ook 'stadse' details als balkons en loggia's komen voor. De bebouwing is in de meeste gevallen opgetrokken in rode baksteen. Op het dak zijn donkere pannen algemeen.

De *bedrijfsbebouwing* bestaat uit schuren en andere dienst- en bijgebouwen. Deze gebouwen staan naast en meestal achter de bedrijfswoning op het erf. De bedrijfsbebouwing bestaat in het algemeen uit één gemetselde bouwlaag met daarop een fors zadeldak. Een opvallende detaillering ontbreekt. Wel vallen enkele bedrijfsgebouwen op door het gebruik van kleur op deuren, daklijsten en kozijnen. Als dan gebruik is gemaakt van felle primaire kleuren ontstaat al gauw een scherp contrast met het bruin en groen van het land en het blauw in de lucht. Een donkere kleurstelling (bruin, donkergroen) is echter het meest voorkomend. De (veelal) golfplaten daken hebben meestal gedekte tinten. Soms is wit als kleur gebruikt. Als voldoende erfbeplanting ontbreekt is dit door de grote omvang van de gebouwen goed zichtbaar in het landschap.



Meer traditionele bedrijfswoning met zowel 'landelijke' als 'stedelijke' stijlelementen.



Bedrijfswoning met moderne architectuur. Een referentie met de bedrijfsbebouwing of het omliggende landschap ontbreekt.



Karakteristieke beplanting rondom het bebouwde erf.



Grote bouwwerken in een lichte kleurstelling vallen erg op in het open buitengebied van Zeewolde.



Bedrijfswoning met eenvoudige rechthoekige hoofd-
vorm onder zadeldak waarin het materiaal refereert
aan dakbedekking van de bedrijfsschuur.



Bebouwing is voorzien van een kap.



De bedrijfswoning staat voor op de kavel met daar-
achter of ernaast de bedrijfsschouwing.



Karakteristieke bedrijfsschuur met kap en opvallend,
maar niet reflecterend, kleurgebruik.

Welstandsbeleid

De agrarische sector in Zeewolde is een gezichtsbepalende en belangrijke sector binnen de gemeente. Een sector ook met toekomst in een op de landbouw ingericht gebied. Het effectief en efficiënt kunnen opereren van de agrarische bedrijven acht de gemeente van groot belang. Gezien dit belang en gezien de geclusterde bebouwing binnen een groene erfbeplanting kan een terughoudend welstandsbeleid worden gevoerd.

Het welstandsbeleid voor de agrarische bebouwing richt zich vooral op de eenheid binnen het erf en op het tegengaan van visuele verstoringen die een bedreiging vormen voor de beleving van de karakteristieke openheid van het landschap.

5.2.3 Welstandscriteria

AGRARISCHE BEDRIJFSWONING	
Algemeen	– De bestaande omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering de bestaande landschappelijke structuur ervan als uitgangspunt dient te nemen.
Relatie met de omgeving	– bebouwing is voor op het erf geplaatst en georiënteerd op de weg.
Bebouwing	– de hoofdvorm is eenvoudig; – bebouwing is voorzien van een kap.
Detailering, kleur- en materiaalgebruik	– geen gebruik van reflecterende kleuren of wit voor gevels en daken; – relatie met vorm, materiaal- of kleurgebruik bedrijfsbebouwing; – aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen refereren in materiaalgebruik en kleuren aan het hoofdgebouw.

AGRARISCHE BEDRIJFSBEBOUWING	
Algemeen	– De bestaande omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering de bestaande landschappelijke structuur ervan als uitgangspunt dient te nemen.
Relatie met de omgeving	– bebouwing staat naast of achter de bedrijfswoning.
Bebouwing	– de hoofdvorm is eenvoudig; – de gevelgeleding is horizontaal; – bebouwing is niet voorzien van een plat dak; – bijgebouwen worden opgenomen als onderdeel van het hoofdgebouw.

<p>Detaillering, kleur- en materiaalgebruik</p>	<p>kleur- en materiaalgebruik is overeenkomstig de bestaande bedrijfsbebouwing op het erf of er wordt voldaan aan de volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> – geen gebruik van reflecterende kleuren of wit voor gevels en daken; – dak heeft een donkere (grijs, bruin) tint; – relatie met vorm, materiaal- of kleurgebruik bedrijfswoning; – geen gebruik van dekzeilen voor gevels of dakvlakken; – detailleringen worden terughoudend en sober uitgevoerd.
---	---



Rechthoekige bedrijfschuur naast de bedrijfswoning met aansluitende bijgebouwen.



Burgerwoning in de vorm van een villa in het landelijk gebied.



Veel toegepaste vorm van burgerwoningen in het buitengebied (referentie).



Niet-agrarische woonbebouwing zonder eenvoudige hoofdvorm (referentie).



Burgerwoningen met 'stedelijke' toevoegingen, zoals dakkapellen en erkers (referentie).

5.3 Niet-agrarische woonbebouwing

5.3.1 Objectbeschrijving

Op een aantal plekken in het buitengebied zijn burgerwoningen aanwezig. Dit kan een gevolg zijn van het stopzetten van de agrarische bedrijfsvoering, maar ook door functieverandering van met name tweede bedrijfswoningen. Het betreft meestal eenvoudige vrijstaande (catalogus)woningen met al dan niet 'stedelijke' toevoegingen, zoals serre's, loggia's en balkons, maar ook villa's met een historiserende of moderne architectuur.

De woningen bestaan overwegend uit één bouwlaag met kap en soms uit twee bouwlagen met kap. De vormen van de bouwmassa zijn voornamelijk enkelvoudig en geometrisch. Er wordt overwegend gebruik gemaakt van zadeldaken, soms voorzien van een groot aantal dakkapellen. Detailleringen, kleur- en materiaalgebruik zijn zeer divers.

Welstandsbeleid

Het beleid is niet gericht op het nieuw vestigen van burgerwoningen in het buitengebied. Wel worden in het bestemmingsplan bestaande burgerwoningen ook als zodanig bestemd. Voor het welstandsbeleid worden de burgerwoningen zoveel mogelijk gelijkgeschakeld met de bedrijfswoningen. Extra aandacht daarbij is nodig voor de grote zichtbaarheid gezien het veelal ontbreken van erfbeplanting.

5.3.2 Welstandscriteria

NIET-AGRARISCHE WOONBEBOUWING	
Algemeen	<ul style="list-style-type: none"> – De bestaande omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering de bestaande landschappelijke structuur ervan als uitgangspunt dient te nemen.
Relatie met de omgeving	<ul style="list-style-type: none"> – bebouwing is voor op het erf geplaatst en georiënteerd op de weg; – de plaatsing van bijgebouwen is ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
Bebouwing	<ul style="list-style-type: none"> – de hoofdvorm is eenvoudig; – bebouwing is voorzien van een kap; – de gevelgeleding wordt gekenmerkt door een evenwichtige, hiërarchische opbouw; – aan- en uitbouwen zijn in de massa ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
Detailering, kleur- en materiaalgebruik	<ul style="list-style-type: none"> – geen gebruik van reflecterende kleuren of wit voor gevels en daken; – aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen refereren in materiaalgebruik en kleuren aan het hoofdgebouw.



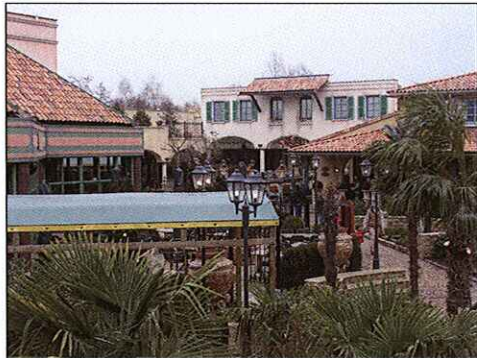
Bebouwing is voorzien van een kap. Bijbehorende bouwwerken zijn in massa ondergeschikt. Daarvan is hier geen sprake (referentie).



Goed vormgegeven en gedetailleerde burgerwoningen (referentie).



Ingang tot Flevonatuur.



De Eemhof.



Themagerichte bebouwing in De Eemhof. Binnen de recreatieterreinen laat het welstandsbeleid alle ruimte voor de ondernemers om met de bebouwing bijzondere sferen te creëren.



Zuidelijke sferen in het Hollandse polderlandschap.

5.4 Recreatieve bebouwing

5.4.1 Objectbeschrijving

In de bosgebieden en langs de Randmeerkust liggen diverse recreatieterreinen voor dag- en verblijfsrecreatie. Door de overwegende ligging in het bosgebied worden deze terreinen veelal omringd door opgaande beplanting. Dit maakt de bebouwing vanaf de openbare weg niet of slechts beperkt zichtbaar. De bebouwing is, op de hoofdgebouwen en centrale voorzieningencusters na, kleinschalig en introvert ten opzichte van de omgeving.

Recreatieve bebouwing heeft veelal één bouwlaag onder een plat dak of onder een bescheiden zadel- of tentdak. Het betreft enkelvoudige vormen, met de nadruk op rechte lijnen en een geordende gevelindeling. De detaillering verschilt per terrein, maar is nergens uitbundig. Het materiaalgebruik bestaat hoofdzakelijk uit natuurlijke materialen: hout en bakstenen, pannen en riet.

Op enkele terreinen treft men bijzonder bebouwing aan. Zo is het merendeel van de vakantiewoningen op de Eemhof ontworpen binnen een helder stedenbouwkundig en architectonisch concept. De geschakelde huisjes in grijze betonsteenbouw onder een plat dak zijn hier kenmerkend.

Welstandsbeleid

Gezien de geringe zichtbaarheid vanaf de openbare weg en gezien het belang van de ondernemer om een marktgericht product te verkopen of te verhuren, wordt het wenselijk en mogelijk geacht op het gebied van de welstand geen verdere criteria te stellen. Hier speelt het bestemmingsplan een belangrijke rol om door middel van een groenbestemming aan de randen de bebouwing aan het zicht te onttrekken.

Op enkele locaties is de recreatieve bebouwing wel zichtbaar langs de dijk en de Randmeerkust. Voor deze zones zijn gebiedsgerichte criteria opgesteld. Voor het recreatiepark Horsterwold geldt een specifiek kleur- en materiaalschema.

5.4.2 Welstandscriteria

RANDMEERKUST en DIJK	
Algemeen	– De bestaande omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering de bestaande landschappelijke structuur ervan als uitgangspunt dient te nemen.
Relatie met de omgeving	– de bijgebouwen staan achter het hoofdgebouw; – de representatieve gevel is naar de dijk (binnendijks) of Randmeerkust (buitendijks) gericht.
Bebouwing	– de kelderverdieping mag bij zomerhuisjes geen deel uitmaken van het gevelbeeld; – aan- en uitbouwen zijn in de massa ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
Detailering, kleur- en materiaalgebruik	– geen gebruik van reflecterende kleuren of wit voor gevels en daken; – aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen refereren in materiaalgebruik en kleuren aan het hoofdgebouw.

OVERIG	
Detailering, kleur- en materiaalgebruik	– Voor het recreatiepark Horsterwold geldt het kleur- en materiaalschema voor de deelgebieden van Horsterwold (Bosruiterweg 25). Zie hiervoor bijlage E.



Langs de dijk en aan de Randmeerkust is meer aandacht voor de kwaliteiten van de bebouwing.



Sporthal en zwembad Het Bakken.

5.5 Sportgebouwen

5.5.1 Objectbeschrijving


Sportgebouwen staan op sportcomplexen of los in de woonwijken of aan de rand ervan. Op sportcomplexen is meestal bebouwing aanwezig in de vorm van clubhuizen, kantines, kleedkamers, sporthallen of –zalen. Deze bebouwing staat, al dan niet aan elkaar geschakeld, veelal aan de randen van de sportcomplexen. De sportgebouwen zijn sterk functioneel vormgegeven en kenmerken zich door een eenvoudig ontwerp en materiaalgebruik. De bouwwerken zijn overwegend uitgevoerd in één bouwlaag onder een plat dak. De gevels zijn opgetrokken in baksteen. Voor (kleinere) clubgebouwen wordt ook wel hout gebruikt. De clubhuizen en kantines zijn te herkennen aan het grote glasoppervlak dat georiënteerd is op de belangrijkste sportvelden. Een zekere vorm van detaillering van sportgebouwen vindt met name plaats in het kleurgebruik. In de loop van de tijd vinden uitbreidingen plaats aan de sportgebouwen of worden bijgebouwen geplaatst. In de meeste gevallen is er in deze gevallen weinig samenhang met het kleur- en materiaalgebruik van het hoofdgebouw. Zeker in het geval van (kleine) bijgebouwen is er veelal sprake van een beperkte kwaliteit wat betreft vormgeving en kleur- en materiaalgebruik.

5.5.2 Welstandscriteria

SPORTGEBOUWEN		
Algemeen	–	De bestaande omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering de bestaande stedenbouwkundige en landschappelijke structuur ervan als uitgangspunt dient te nemen.
Ligging en Plaatsing	–	de bebouwing is zichtbaar vanaf de velden; – de bebouwing staat vrij in de ruimte.
Massa en vorm bebouwing	–	de hoofdvorm is eenvoudig; – het hoofdgebouw is transparant aan de zijde van het (hoofd-)veld.
Detaillering, kleur- en materiaalgebruik	–	bijgebouwen sluiten in kleur- en materiaalgebruik aan bij het hoofdgebouw; – geen gebruik van felle en reflecterende kleuren.

5.8.2 Welstandscriteria dakopbouwen

Deze criteria komen aan de orde als het bestemmingsplan zich daar niet tegen verzet.

Algemeen	Bij de beoordeling of het uiterlijk en de plaatsing van de dakopbouw waarop de aanvraag omgevingsvergunning betrekking heeft, in strijd is met redelijke eisen van welstand past het bevoegd gezag de volgende criteria toe: <ul style="list-style-type: none"> a) het bouwwerk is overeenkomstig projectmatige bouw of een bestaande dakopbouw in de directe omgeving, die minder dan 5 jaar geleden met een positief welstandsadvies is gerealiseerd, of b) het bouwwerk is overeenkomstig het ontwerp van de architect, die het project ontworpen heeft waarvan het bouwplan deel uitmaakt en waarvoor een positief welstandsadvies is gegeven, of c) het bouwplan voldoet aan de volgende criteria:
CRITERIA	
Plaatsing	– niet buiten bestaande voor- en achtergevel.
Maatvoering	– op woning: <ul style="list-style-type: none"> ▪ niet hoger dan de hoogte van de onderliggende verdiepingslaag van de woning. – op garage: <ul style="list-style-type: none"> ▪ goothoogte voor- en achterzijde zijn kleiner of gelijk aan goothoogte woning.
Vormgeving	– op woning: <ul style="list-style-type: none"> ▪ met plat dak, of ▪ voorzien van een schuin dak. Dit dak staat haaks op de weg (dwarskap). ▪ kozijnen: <ul style="list-style-type: none"> - < 0,5 m² is de vormgeving vrij, mits bovendorpel op gelijke hoogte ten opzichte van de vloer als bestaande kozijnen, anders - kozijnverhoudingen (hoogte / breedte) gelijk aan bestaande kozijnen en bovendorpel op gelijke hoogte ten opzichte van de vloer als bestaande kozijnen. – op garage: <ul style="list-style-type: none"> ▪ met plat dak, of ▪ voorzien van een schuin dak waarvan de dakhelling en vorm gelijk is aan de woning. ▪ kozijnverhoudingen (hoogte / breedte) gelijk aan kozijnen van bestaande woning en bovendorpel op gelijke hoogte ten opzichte van de vloer als kozijnen op dezelfde bouwlaag.
Kleur- en materiaalgebruik	– op woning: <ul style="list-style-type: none"> ▪ gelijk aan trendsetter, anders in hout. – op garage: <ul style="list-style-type: none"> ▪ gelijk aan woning, of in hout met gelijke kleur als houtwerk woning.
Gebiedsgerichte criteria	– voor de woningen aan Tweelingen gelden de voorschriften die zijn opgesteld door de oorspronkelijke architect (zie bijlage F).
	
<p><i>Dakopbouwen met zadeldak staan haaks op de weg.</i></p> <p><i>Typerende dakopbouw voor woningen aan Smaragd.</i></p> <p><i>Dakopbouw waarvan de kozijnindeling niet aansluit bij de bestaande kozijnindeling.</i></p>	