

Verantwoordelijk team
Ruimtelijk Beleid

Zaaknummer
2025-014146

Datum
14 oktober 2025

Portefeuillehouder
J. (Joa) Maouche MSc

Raad d.d.
26-11-2025

Onderwerp
Wijziging beleidsregels welstand (Welstandsnota)

Beslispunten

Vastellen van het besluit tot tweede wijziging van de beleidsregels voor welstand (Welstandsnota), conform bijgevoegd wijzigingsbesluit en Criteria voor 'Gebied 10 Clusterwoningen' en de excessenregeling.

Samenvatting

Voorgesteld wordt om de welstandsnota te wijzigen. Deze wijziging heeft (enkel) betrekking op het gebied Clusterwoningen in Doorwerth en de excessenregeling (zie arceringen in de als bijlage bij dit voorstel gevoegde gewijzigde welstandsnota). Deze wijziging ziet, samen met door het college van B&W vastgestelde beleidsregels voor erfafscheidingen, enerzijds op een verduidelijking en anderzijds op een aanpassing van regels aan de wensen en behoeften van bewoners zoals die in de huidige tijd bestaan. Hiermee is beoogd een balans te vinden tussen het behoud van de karakteristieke waarden van de wijk en deze wensen en behoeften.

Aanleiding

In 2022 zijn meerdere meldingen ontvangen over mogelijke illegale bouwactiviteiten in de wijk, met name over gevelwijzigingen en erfafscheidingen.

De wijk is onder architectuur gebouwd, waarbij gevels oorspronkelijk qua kleur en detaillering uniform zijn uitgevoerd. In de loop der tijd zijn gevels bij diverse woningen aangepast of geverfd.

Ook hebben veel bewoners erfafscheidingen van twee meter geplaatst, terwijl het bestemmingsplan "Doorwerth 2013" een maximale hoogte van één meter toestaat voor erfafscheidingen op voor-, zij- en achtererven. Deze regels zijn ruimtelijk van aard en opgenomen in het bestemmingsplan.

Het college is bevoegd gezag voor vergunningverlening, afwijkingen van het bestemmingsplan en handhaving. Op 14 oktober 2025 heeft het college beleidsregels vastgesteld voor erfafscheidingen, inclusief handhavingsregels, en dit voorstel aan uw raad gestuurd.

Gevelwijzigingen vallen onder welstand. De gemeenteraad is bevoegd gezag voor het vaststellen en wijzigen van de welstandsnota. Dit voorstel ziet dus uitsluitend op aanpassing van de criteria van de welstandsnota voor gevels in de wijk.

Inhoud

Vastellen van het besluit tot tweede wijziging van de beleidsregels voor welstand (Welstandsnota), conform bijgevoegd wijzigingsbesluit en Criteria voor 'Gebied 10 Clusterwoningen' en de excessenregeling.

Kader

Op grond van artikel 12a Woningwet geldt de verplichting voor een welstandsnota. Onder de Omgevingswet geldt dat welstandscriteria in het omgevingsplan moeten worden vastgelegd. De Commissie Omgevingskwaliteit toetst plannen aan deze nota en criteria. Zolang er geen nieuw omgevingsplan is vastgesteld valt de welstandsnota echter onder het overgangsrecht. De gemeente heeft nog geen nieuw omgevingsplan vastgesteld (het huidige omgevingsplan is van rechtswege). Dit betekent dat de welstandsnota nog steeds geldend is en wijzigingen nog steeds daarin kunnen c.q. moeten worden aangebracht.

Argumenten

Gevelwijzigingen aan de voorgevel zijn vergunningplichtig bij vervanging of wijziging van de gevelbekleding, bijvoorbeeld door kunststof. De achtergevel is vergunningvrij. Deze vergunningplichtige wijzigingen worden getoetst aan de criteria uit de welstandsnota door de (externe) welstandscommissie. Het verven van bestaande gevelementen is doorgaans vergunningvrij.

In de wijk is in veel gevallen zonder de daartoe benodigde vergunning de originele houten horizontale beplanking vervangen door kunststof (vaak keralit) in een andere kleur, mede doordat zwart kunststof vroeger niet beschikbaar was. Hierdoor is het straatbeeld op sommige plekken gewijzigd. De meeste afwijkingen zijn donker van kleur (antraciet, groen, blauw), met in enkele gevallen meer afwijkende kleuren (bordeauxrood, bruin).

De welstandsnota bevat algemene en gebiedsgerichte criteria. Voor clusterwoningen geldt 'Gebied 10 Clusterwoningen', waarin staat dat het gebied bijzondere en behoudenswaardige kenmerken heeft. Relevant voor dit voorstel zijn de criteria over kleuren, materialen en detaillering.

Volgens artikel 10.1 onder b van de welstandsnota moeten gevels zwart zijn. In de beschrijving van het gebied in hoofdstuk 10.1 wordt echter gesproken over donkerbruin gebeitste houten delen, die in de praktijk zwart ogen. Deze ogenschijnlijke tegenstrijdigheid vraagt al om verduidelijking in de welstandsnota.

Onderwerp

Wijziging welstandsnota

Datum

14 oktober 2025

Zaaknummer

2025-014146

Pagina

2 van 5

Omdat de welstandsnota uitsluitend 'zwart' voorschrijft als gevelkleur, moet de welstandsc commissie formeel negatief adviseren bij andere kleuren, ook als deze in redelijkheid acceptabel zijn. Het college kan van het advies afwijken, maar bij structurele afwijkingen of toepassing op een groter gebied ontstaat een bestendige lijn. In dat geval is het wenselijk dit in beleid vast te leggen, ook voor duidelijkheid en rechtszekerheid. Daarom wordt voorgesteld de welstandsnota aan te passen.

Er is een afweging gemaakt tussen het behoud van het oorspronkelijke wijkbeeld en de belangen van bewoners. De wijk is onder architectuur gebouwd en wordt in de welstandsnota als bijzonder en behoudenswaardig aangemerkt. Kleurstelling en detaillering zijn kenmerkende elementen. Het oorspronkelijke gevelbeeld bestond uit zwarte, smalle houten horizontale beplanking. Om dit beeld te herstellen zou strikte handhaving nodig zijn.

Het huidige straatbeeld is echter al deels gewijzigd door toepassing van afwijkende kleuren en materialen. Handhaving is niet altijd realistisch of proportioneel. De wijk heeft geen beschermde status, waardoor schilderwerk vergunningvrij is. Afwijkingen kunnen dus blijven ontstaan. Bovendien is kunststof vaak niet of slechts beperkt overschilderbaar en zijn aanpassingen aan detaillering kostbaar en/of technisch lastig. Terugbrengen naar het oorspronkelijke beeld vereist vaak volledige vervanging, wat kostbaar is en kan leiden tot kapitaalvernietiging, zeker bij duurzaam materiaal.

In aanloop naar dit voorstel is de wijk meerdere keren bezocht door de gemeente en de Omgevingsdienst (ODRA). Daarbij is geïnventariseerd dat de bestaande afwijkingen in kleur en detaillering over het algemeen vrij beperkt zijn. Veel van de afwijkende gevels zijn uitgevoerd in andere, maar nog wel donkere kleuren (zoals antraciet, donkerblauw, donkergroen) en/of hebben een net iets bredere lamellenbeplanking. Deze afwijkingen worden in de voorgestelde wijziging van de welstandsnota als acceptabel beschouwd.

De afwijkingen zijn vaak ontstaan doordat kunststof gevelbekleding destijds niet beschikbaar was in de originele kleur (zwart) of maatvoering. Inmiddels is zwart keralit in nagenoeg dezelfde afmetingen wel verkrijgbaar.

Vanuit deze constatering ligt het voor de hand om de welstandscriteria aan te passen. Na aanpassing van de welstandsnota kunnen bestaande, maar nog acceptabele situaties alsnog (permanent) worden vergund. Dit betekent wel dat soortgelijke toekomstige aanvragen ook moeten worden toegestaan, waarmee het oorspronkelijke kleurbeeld wordt losgelaten. Gezien de omstandigheden is dit een realistische oplossing die recht doet aan bewonersbelangen, zonder dat het wijkbeeld onevenredig wordt aangetast.

Voor situaties die niet voldoen aan de aangepaste criteria, bijvoorbeeld afwijkende/lichtere kleuren en/of sterk(er) afwijkende detaillering, wordt primair handhaving toegepast. Wel wordt daarbij maatwerk geboden. Bewoners kunnen een aanvraag indienen en wordt bekeken of aanpassing mogelijk is waardoor alsnog aan de regels kan worden voldaan. Indien dit echter niet mogelijk of onredelijk is, kan een tijdelijke vergunning worden verleend voor maximaal 10 tot 15 jaar, afhankelijk van de resterende levensduur van het materiaal. Daarna moet alsnog worden voldaan aan de regels. Permanent vergunnen is, onder andere vanwege de precedentwerking, niet

Onderwerp

Wijziging welstandsnota

Datum

14 oktober 2025

Zaaknummer

2025-014146

Pagina

3 van 5

wenselijk en anderzijds is het rauwelijks handhaven onredelijk. Een termijn van (maximaal) 15 jaar sluit aan bij wat juridisch nog als tijdelijk wordt gezien. Met dergelijke situaties wordt dus soepel omgegaan.

Om toekomstige afwijkingen beheersbaar te houden, wordt de bestaande excessenregeling in de welstandsnota aangescherpt. Aan deze regeling wordt toegevoegd dat een exces kan bestaan uit lichte of contrasterende kleuren op gevels die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte, of een grove inbreuk op het gebruikelijke beeld en dat voor clusterwoningen geldt dat vanwege hun bijzondere karakter eerder sprake kan zijn van een exces.

Alternatieven

Geen reële. Er moet een keuze worden gemaakt en duidelijkheid worden gegeven voor de spelregels die gelden in het gebied. Dit wordt ook door de bewoners gevraagd.

Uw raad kan ervoor kiezen om de welstandsnota niet aan te passen. In dat geval blijven de huidige (en dus strengere) criteria gelden.

Aanpak/Uitvoering

Zoals hiervoor al is aangegeven zijn regels uitgewerkt die enerzijds betrekking hebben op welstandscriteria (gevelwijzigingen) en anderzijds op bouwvoorschriften (erfafscheidingen).

Het college heeft inmiddels de regels voor erfafscheidingen vastgesteld. Wanneer uw raad heeft ingestemd met de wijziging van de Welstandsnota zullen deze regels worden toegepast bij toekomstige aanvragen en de handhaving van afwijkende gevallen. Met de gewijzigde regels zullen bestaande afwijkingen die hieraan voldoen worden vergund. Voor gevallen die nog steeds afwijken is het uitgangspunt dat een tijdelijke vergunning wordt verleend.

Alle bewoners van de wijk krijgen de regels ook toegestuurd. Ook zullen deze naar makelaars in de regio worden toegezonden. Op die manier willen we bereiken dat zowel de huidige, als de toekomstige bewoners van de wijk bekend zijn met de regels, hetgeen de naleving ervan verhoogt.

Participatie

In 2022 zijn er vanuit de wijk meerdere meldingen binnengekomen over mogelijke illegale bouwactiviteiten. Bewoners vroegen daarbij ook om handhaving. Omdat het om een karakteristieke wijk gaat en veel bewonersbelangen spelen, is gekozen voor een integrale en projectmatige aanpak. Ook de wens van bewoners om duidelijkheid over de geldende regels heeft bijgedragen aan deze keuze. Dit vormt de aanleiding voor het voorstel.

In het beginstadium is een eerste informatiebijeenkomst georganiseerd om deze aanpak met de bewoners te delen en hun reacties op te halen. Daarna is het project van start gegaan. Halverwege het proces volgde een tweede bijeenkomst, waarin de gemeente met bewoners in gesprek ging over de voortgang van het proces en de gemeentelijke opvattingen. Bewoners konden hierbij hun mening en ideeën delen.

Onderwerp

Wijziging welstandsnota

Datum

14 oktober 2025

Zaaknummer

2025-014146

Pagina

4 van 5

Deze input is gebruikt om een eerste versie van de beleidsregels op te stellen. In september 2024 is deze versie aan de wijkbewoners voorgelegd, met de mogelijkheid om via zienswijzen te reageren. Naar aanleiding van deze zienswijzen heeft de gemeente een aantal rondgangen door de wijk gemaakt om de verschillende situaties te bekijken. De bevindingen daarvan zijn ook verwerkt in de regels. Zoals ook in het voorstel staat, proberen de regels een goede balans te vinden tussen het behoud van het karakter van de wijk en de belangen van de bewoners.

Daarnaast zijn er regelmatig nieuwsbrieven verstuurd over de voortgang van het project en zijn individuele vragen van bewoners telefonisch en per mail beantwoord. Ook is vanuit de ODRA de mogelijkheid geboden om met bewoners individuele gesprekken te voeren.

Communicatie

Voor beide besluiten geldt dat deze op de gebruikelijke formele weg bekend zullen worden gemaakt door publicatie op www.overheid.nl. Daarnaast zullen de bewoners van de wijk door middel van een brief nader worden geïnformeerd en krijgen alle bewoners de regels thuisgestuurd.

Financiële consequenties

Uit het besluit zelf vloeien geen financiële consequenties voort. Naar aanleiding van de beleidsregels zijn veel vergunningaanvragen te verwachten. De afhandeling daarvan zal naar verwachting niet kostendekkend zijn.

Juridische consequenties

Met de beleidsregels wordt duidelijkheid en rechtszekerheid gegeven. Met de regels kunnen bestaande en toekomstige afwijkingen juridisch en praktisch beheersbaar worden gemaakt op een manier die zoveel mogelijk rekening houdt met de wensen en behoeften van de bewoners en het behoud van het karakter van de wijk.

Samenhang met andere beleidsvelden

NVT

Werelddoelen

11

Bijlagen

Gewijzigde welstandsnota

Beleidsregels (incl. nota van zienswijzen)

Onderwerp

Wijziging welstandsnota

Datum

14 oktober 2025

Zaaknummer

2025-014146

Pagina

5 van 5