

Loslaten wat kan regelen wat er toe doet



**Welstandkaart
Emmen**

- Niveau hoog
- Niveau welstandsluw
- Niveau welstandsvrij
- Beeldkwaliteitsplannen

Omdat er veel verschil zit in de karakteristieken en het ambitieniveau van de diverse gemeentelijke gebieden, zijn er drie (ambitie) niveaus van welstand gedefinieerd. Ten eerste zijn er welstandsvrije gebieden. Hier vindt geen sturing op welstand meer plaats. Ten tweede zijn er veel welstandsluwe gebieden. Hier wordt niet op details gestuurd, maar op hoofdlijnen. Ten derde zijn er gebieden met een hoog ambitieniveau. Hier wordt van situering tot detail gestuurd. Voor alle niveaus zijn de algemene criteria en het excessenbeleid van toepassing. De gemeente Emmen heeft met deze welstandsnota regels voor het bevorderen en bereiken van de ruimtelijke kwaliteit vastgesteld. Het is ongewenst dat er gebouwen ontstaan, welke door hun buitensporige uitstraling hevige negatieve reacties oproepen. Daartoe is in de nota een excessenbeleid opgenomen.

** Zie voor een overzicht het schema: proces en beleid op de achterzijde*

'loslaten wat kan, regelen wat er toe doet'

DYNAMISCHE WELSTAND IN EMMEN

Emmen, gelegen op de grens van zand- en veengronden, heeft haar wortels op de Hondsrug en is verder ontwikkeld in het veenkoloniale gebied. Emmen bezit een groot buitengebied waarin zowel zand- als veendorpen liggen, elk dorp met zijn eigen identiteit. De stad Emmen is van oorsprong een esdorp en is grotendeels ontwikkeld na de Tweede Wereldoorlog als 'open groene stad' met de (eerste) woonerven en brinken. Deze waardevolle (cultuur) historie en stedenbouwkundige structuren van de gemeente vormen de basis van de huidige omgevingskwaliteit en het uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen. Deze welstandsnota bouwt voort op de welstandsnota van 2010 en is verder vereenvoudigd. Het motto van de nieuwe nota is:

De gemeente hecht waarde aan de omgevingskwaliteit, en ziet daarbij onderscheid tussen de verschillende gebieden die de gemeente rijk is. Niet ieder gebied vraagt om dezelfde benadering. Voor een aantal gebieden is de ambitie naar beneden bijgesteld. Dit betekent een toename van welstandsvrije gebieden en de introductie van welstandsluwe gebieden. In de luwe gebieden wordt op een aantal basale aspecten van welstand gestuurd en wordt afstand genomen van gedetailleerde beoordelingen. Daarnaast moeten gebieden die van meer waarde zijn - niveau hoog - goed beschermd blijven. Zij leveren een belangrijke bijdrage aan de identiteit van Emmen. Dit zijn met name de centra van dorpen, wijken en de beschermde dorpsgezichten. Voor deze gebieden geldt een hoog ambitieniveau.

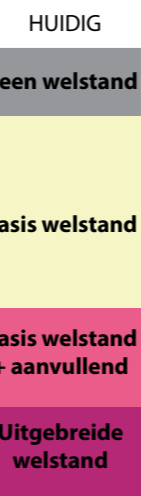
Naast de niveaus welstandsvrij, welstandsluwe en hoog zijn er nog een aantal beeldkwaliteitsplannen (bkp's) van kracht. Voor nieuwe uitbreidingen en andere ontwikkelingen wordt soms een bkp opgesteld. Welstandsbeleid gaat uit van inpassing in een bestaande omgeving, terwijl in een bkp meer wordt gestuurd op een nieuwe identiteit voor een gebied. De herijking van het welstandsbeleid is aanleiding geweest om de bkp's tegen het licht te houden. Een deel van de gebieden is welstandsvrij geworden, een deel is welstandsluw en een deel is hoog geworden en een paar bkp's blijven van kracht. Dit alles is op de overzichtskaart terug te vinden.

Tot slot zijn er SNELTOETS criteria opgesteld in deze nota, waardoor de KAN-bepaling meer handen en voeten krijgt in de gemeente.

Het college van B&W kan door de huidige wetgeving, de KAN-bepaling, kiezen of er via een commissie of de ambtelijke organisatie advies wordt ingewonnen. De wijze waarop deze toetsing plaats gaat vinden en wie dit gaat uitvoeren wordt vastgelegd in de gemeentelijke organisatienota. In het schema proces en beleid op de achterzijde is op schematische wijze het nieuwe proces van welstand in de gemeente Emmen weergegeven.

Deze wijzigingen dragen zorg voor meer bewegingsvrijheid op plekken waar dat kan en behoud van aandacht voor belangrijke plekken. Dit alles in een vereenvoudigde nota waardoor de toegankelijkheid wordt vergroot. Zo kan de gemeente initiatiefnemers beter en sneller begeleiden.

Nota 2010



Nota 2016



WELSTAND CRITERIA

Vernieuwingen in 2016 (t.o.v. 2010)

- Minder niveaus
- Meer welstandsvrije gebieden
- Minder beeldkwaliteitsplannen
- Introductie sneltoetscriteria



Trambrug, Nieuw Amsterdam



Dorpsstraat, Weerdinge



Westerse Bos



Delftlanden, Emmen



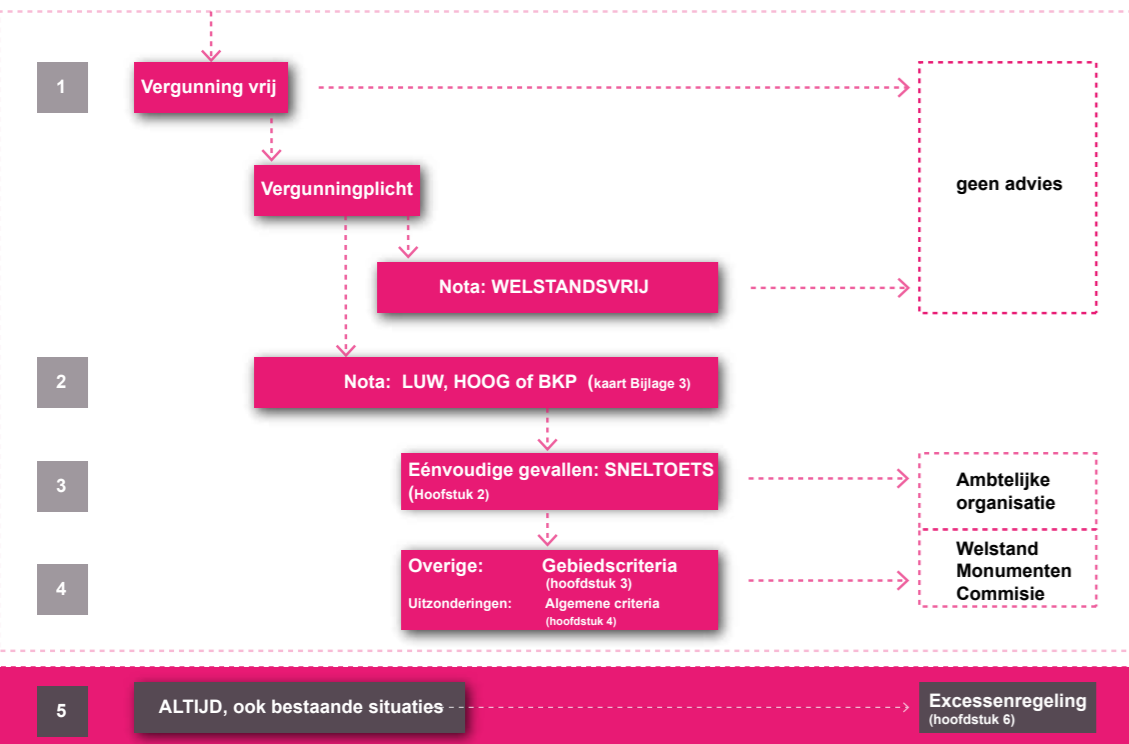
Sophielaan/Emmalaan, Emmen



Westenescherstraat, Emmen

Schematische weergave
Indicatie verschillen met het beleid van 2010

Schema: Proces en Beleid



1. Door toename van vergunningvrije bouwwerken en welstandsvrije gebieden zal er voor een gedeelte van de plannen geen advies nodig zijn.
2. Vervolgens zijn er twee niveaus binnen de nota en blijft er nog een aantal bkp's van kracht. Op de kaart (Bijlage 4) is het beleidsniveau waarneembaar dat van toepassing is voor de specifieke plek van het bouwwerk.
3. Daarna zal er door de ambtelijke organisatie in eerste instantie gekeken worden of een bouwplan via een sneltoets (hoofdstuk 2) kan worden afgehandeld met uitzondering van monumenten (hoofdstuk 5). De criteria voor een sneltoets gaan uit van 'standaard' situaties bij veel voor komende aanvragen zoals dakkapellen, erkers en reclame en zijn grotendeels meetbaar. Op deze manier heeft zowel de aanvrager als de toetsers snel duidelijkheid.
4. Voor de overige aanvragen zijn de gebiedsgerichte criteria (hoofdstuk 3) van toepassing voor niveau luw en hoog, afhankelijk van de specifieke ligging van een bouwwerk. De gebiedscriteria zijn hiernaast opgenomen. Daarnaast zijn er in de bijlage gebiedsbeschrijvingen te vinden ter ondersteuning van de beoordeling. In enkele gevallen is er nog een bkp van kracht en zal een plan aan de hand van de criteria uit het bkp worden beoordeeld. Tot slot zijn er soms bijzondere situaties waarbij de gebiedscriteria niet toereikend zijn. In deze gevallen kan gebruik gemaakt worden van de Algemene criteria. Zie hoofdstuk 4 voor de toelichting.
5. In alle situaties is de excessenregeling van toepassing. Deze heeft als doel om in alle situaties de omgeving te beschermen tegen excessen. De toepasingsregels van de excessenregeling staan in hoofdstuk 6.

CRITERIA NIVEAU LUW (HOOFDSTUK 3)

Het niveau welstandsluw betreft gebieden en bouwwerken waar de gemeente een minder hoge ambitie heeft dan voor de beeldbepalende panden en gebieden (niveau hoog). Met name de stedenbouwkundige samenhang is in deze gebieden van belang. Criteria zijn erop gericht om de hoofdvorm en het gevelbeeld van een gebouw of blok zo veel mogelijk in tact te laten of op de omgeving aan te laten sluiten. Ingrepen worden beoordeeld in relatie tot de naastliggende bebouwing. Het beleid is op hoofdzaken gericht en niet op details.

Hoofdvorm

- Bij ver- of nieuwbouw is de (hoofd)vorm en positie van het bestaande bouwwerk of stedenbouwkundige eenheid (ensemble) uit de omgeving richtinggevend. Nieuwe invullingen mogen de bestaande situatie niet overheersen.
- De gevels en materialisering van het bouwwerk, zichtbaar vanuit de openbare ruimte, worden afgestemd op het bestaande bouwwerk, het ensemble en/of de omgeving, waarbij gevelopeningen onderling op elkaar zijn afgestemd.

Gevelaanzicht

- Kleur- en materiaalgebruik is passend in de omgeving. Extreem felle kleuren of zeer glimmende materialen zijn niet toegestaan. Voor het buitengebied zijn gedekte kleuren het uitgangspunt.

Erfafscheiding

- Bij erfafscheidingen zichtbaar vanuit de openbare ruimte, wordt de eenheid in bestaande zorgvuldige oplossingen gerespecteerd.

Utilitaire bouwwerken

- Situering, vorm(geving), detaillering, kleur- en materiaalgebruik worden afgestemd op de locatie ter plekke en de bijbehorende landschaps- en bebouwingsstructuren.

Reclamecriteria

- Alleen reclame mogelijk voor diensten of producten die in het pand plaats vinden, respectievelijk verkocht worden.
- De reclame moet in evenwicht zijn met de architectuur, de schaal van het pand en de omgeving. De kwaliteit van het pand en de omgeving moet behouden blijven.
- Extreem (fel) kleur- en materiaal gebruik is niet toegestaan.

Welstandkaart Emmen

- Niveau hoog
- Niveau welstandsluw
- Niveau welstandsvrij
- Beeldkwaliteitsplannen

Emmen streeft naar **KWALITATIEF HERSTEL** voor gebieden die zijn aangetast

CRITERIA NIVEAU HOOG (HOOFDSTUK 3)

Het niveau hoog betreft gebouwen, complexen en bouwwerken waar een hoge ambitie aan ten grondslag ligt. Criteria zijn gericht op behoud en versterking van de aanwezige hoge kwaliteiten. Bouwplannen worden beoordeeld in verhouding tot de aangrenzende bebouwing en de stedenbouwkundige impact voor de omgeving. Architectonisch relevante details, materiaal en kleur worden in samenhang met de omgeving en het bouwplan beoordeeld. Alle beoordelingsaspecten van situering tot detail, maken onderdeel uit van de advisering.

Structuur

- De structuur, positie en oriëntatie van de belendende bebouwing of stedenbouwkundige eenheid (ensemble) en de directe omgeving zijn richtinggevend bij nieuwbouw.

Hoofdvorm

- De hoofdmassa is helder vormgegeven en passend (qua maat en schaal) bij de bebouwing of stedenbouwkundige eenheid (ensemble) in de omgeving.
- In het bouwwerk bestaat samenhang tussen de samenstellende (bouw) delen van het bouwwerk.
- De bestaande kapvormen en kaprichtingen uit de omgeving zijn richtinggevend. Het toevoegen van een extra laag of een kap respecteert het straatbeeld en de architectuur van de hoofdmassa.
- In geval van uitbreiding, verbouw of renovatie wordt deze afgestemd op het bestaande bouwwerk.
- Bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa.

Architectuurstijl en gevelcompositie

- Iedere individuele gevel of gevelrij, heeft zijn eigen identiteit; is passend in het straatbeeld.
- Er is eenheid in de architectuur van de gehele gevel.
- De gevelcompositie, de plaats, de afmetingen en verhoudingen van de gevelelementen (ramen, balkons etc.) zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd. De entree is herkenbaar vormgegeven.
- Bij nieuwbouw zijn de massa, stijlkenmerken, materiaal, detaillering en het kleurgebruik van bebouwing in de omgeving het uitgangspunt.
- Waar zijgevels zich oriënteren op de openbare ruimte moet dat in de architectuur tot uiting komen.
- Bij verbouw en renovatie is de oorspronkelijke gevelopbouw, compositie en detaillering het uitgangspunt.
- Bij verbouw aan (voormalige) boerderijen blijft het onderscheid tussen voor- en achterhuis (woongedeelte en schuur) zichtbaar.

Materiaal, kleurgebruik en detaillering

- Uitgangspunt is het kleur- en materiaalgebruik uit de omgeving. Vergelijkbare materialen zijn toegestaan. Hiertoe dienen materiaalmonsters aan te tonen dat alternatieven van een gelijkwaardige kwaliteit zijn.
- Het gebruik van goedkoop uitziende materialen zoals volkernplaten, kunststoffen en dergelijke is niet toegestaan.
- De detaillering is zorgvuldig en afgestemd op de architectuur.

Erfafscheidingen

- Uitgangspunt is hoogwaardige toepassing van erfafscheidingen. Dit komt tot uiting in situering, vormgeving, materiaalgebruik en detaillering in aansluiting op de gebiedskenmerken. Bij erfafscheidingen zichtbaar vanuit de openbare ruimte, wordt de eenheid in bestaande zorgvuldige oplossingen gerespecteerd.

Utilitaire bouwwerken

- Situering, vorm(geving), detaillering, kleur- en materiaalgebruik zijn hoogwaardig en worden afgestemd op de locatie ter plekke en de bijbehorende landschaps- en bebouwingsstructuren.

Reclamecriteria

- Alleen reclame mogelijk voor diensten of producten die in het pand plaats vinden, respectievelijk verkocht worden.
- De reclame moet in evenwicht zijn met de architectuur, de schaal van het pand en de omgeving. De kwaliteit van het pand en de omgeving moet behouden blijven.
- Extreem (fel) kleur- en materiaal gebruik is niet toegestaan.

TIPS

- Lees over je omgeving en vraag mensen uit je omgeving wat ze van je plan vinden;
- Raadpleeg het internet voor inspiratie en achtergrondinformatie over je omgeving;
- Nieuwe ideeën over je omgeving worden gewaardeerd, maak het wel bespreekbaar;
- Probeer aan de voorkant van je ontwerp specialisten en ruimtelijke adviseurs te betrekken;
- Hou rekening met kenmerken en soorten bebouwing die in je omgeving staan;
- Een goed stappenplan voor je proces: Kijk naar de waarden van je omgeving. Stel een ambitie vast die je nastreeft met je ontwerp bedenk hoe je dit realiseert binnen de uitgangspunten van de gemeente.