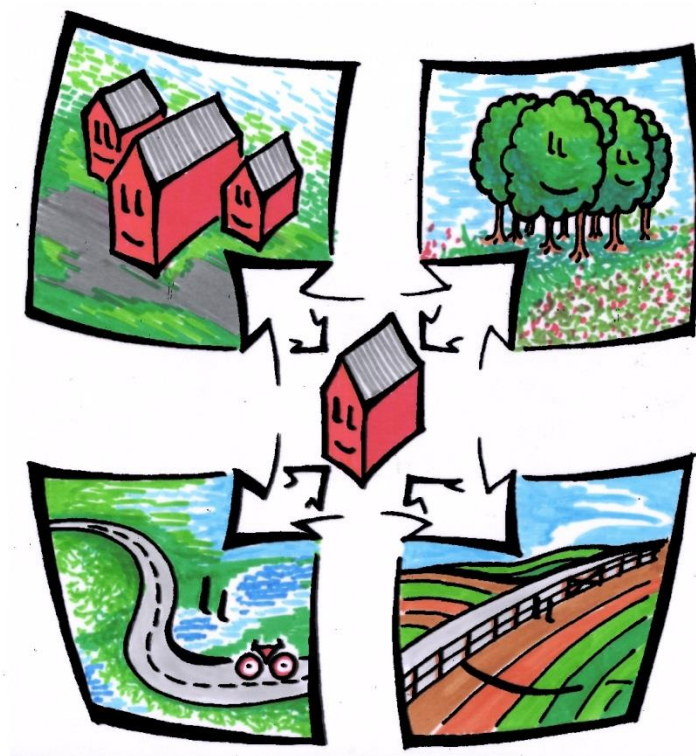


WELSTANDSNOTA MIDDEN-DRENTHE 2017

REKENING HOUDEN MET JE OMGEVING



Inhoud

1.	Inleiding	3
2.	Leeswijzer.....	4
3.	Algemene uitgangspunten	5
3.1.	Platteland leeft!.....	5
3.2.	Naobers en omgeving.....	5
3.3.	Kwaliteit	5
3.4.	Proces	6
4.	Toetsingselementen	6
4.1.	Bouwplannen toetsen.....	6
4.2.	Bebouwing en omgeving.....	7
4.2.1.	ligging.....	7
4.2.2.	oriëntatie	8
4.3.	Vormgeving van de bebouwing	9
4.3.1.	representativiteit.....	9
4.3.2.	karakter.....	10
4.3.3.	architectonische waarde.....	11
4.3.4.	volume en maat	12
4.3.5.	dakvorm	13
4.3.6.	gevelopbouw.....	14
4.4.	Aankleding van de bebouwing	15
4.4.1.	materiaal.....	15
4.4.2.	detailering.....	16
5.	Overige bepalingen.....	17
5.1.	Afwijkende bebouwing	17
5.2.	Karakteristieke panden.....	17
5.3.	Beeldkwaliteitsplannen.....	17
5.4.	Reclame	18
5.5.	Excessenregeling	18
5.6.	Gegevens.....	19
6.	Overgangs- en slotbepaling.....	20
6.1.	Overgangsbepaling	20
6.2.	Slotbepaling	20
	Bijlagen.....	21
	Bijlage 1 Begrippenlijst.....	21
	Bijlage 2 Monumentenlijst	24
	Bijlage 3 Regelement van orde	28

1. Inleiding

Met de welstandsnota leggen we een deel van ons beleid voor de openbare ruimte vast. In de welstandsnota gaat het daarbij om de vraag hoe allerlei bouwwerken “er uit zien”. Op zich zelf, maar ook als je kijkt naar de gebouwen er om heen en naar de openbare ruimte (de straat, het groen e.d.).

Door te stellen dat het om beleid gaat, geven we de welstandsnota een juridische lading: onze inwoners zijn aan dit beleid gebonden. Ze moeten zich houden aan de kaders die wij in deze nota stellen.

We kiezen ervoor om van de nota geen ingewikkeld regeltjes-document te maken, waarin een gemiddelde lezer na een paar zinnen de weg kwijt raakt.

Het gaat ons om de inhoud: onze kaders moeten duidelijk zijn, goed te begrijpen en toe te passen.

Door de hele welstandsnota heen loopt als rode draad de richtlijn: houd bij het bouwen rekening met je burens/omgeving. Daarmee verbinden we de sociale en ruimtelijke component in onze gemeente. We zijn een gemeente waarin naoberschap aanwezig is. Dat willen we zo houden en zo mogelijk uitbouwen. Dat naoberschap betekent ook dat je als inwoner bij je bouwplannen rekening houdt met de bouwwerken van de burens/omgeving.

Daarnaast willen we als gemeente met de welstandsnota er aan meehelpen dat onze gemeente een mooie gemeente is. We realiseren ons dat “mooi” ook subjectief, persoonlijk is. Toch zijn we ervan overtuigd dat we door deze beknopte welstandsnota bijdragen aan wat we met elkaar mooi vinden.

De opzet van de welstandsnota betekent ook iets voor de rollen van inwoner en gemeente. Voor de ambtelijke organisatie betekent deze nota: vanaf het eerste begin van de bouwplannen beschikbaar zijn voor de inwoners. Beschikbaar om mee te denken en te kijken naar wat wèl kan. Voor de inwoner betekent deze nota: binnen de ruimte kaders van de nota is er uitdagend veel ruimte om met een creatief en mooi bouwplan te komen.

Het is onze wens en overtuiging dat we met deze nota op een eigentijdse manier Midden-Drenthe nòg mooier maken!

2. Leeswijzer

De welstandsnota is als volgt opgebouwd.

In hoofdstuk 3 staan de algemene uitgangspunten van de nota verwoord.

In hoofdstuk 4 staan de drie algemene toetsingselementen opgesomd, per element in een aantal criteria uitgewerkt.

In hoofdstuk 5 staan extra bepalingen, o.a. de excessenregeling en de in te dienen gegevens.

In hoofdstuk 6 staan twee afsluitende bepalingen

Als bijlage kent de nota een begrippenlijst, een monumentenlijst en het reglement van orde.

3. Algemene uitgangspunten

3.1. Platteland leeft!

Met de welstandsnota geeft de gemeente invulling aan de visie op de gemeente Midden-Drenthe, zoals die is vastgelegd in de visiefilm Platteland leeft! Platteland leeft vraagt om een mooie gemeente. Aan de ene kant is mooi een subjectief begrip. Aan de andere kant kennen we allemaal wel dorpen, buurten, pleinen e.d. die we mooi of juist lelijk vinden. De welstandsnota is een prima instrument om Midden-Drenthe mooi te maken zoals we mooi gezamenlijk beleven.

3.2. Naobers en omgeving

Naoberschap is een rode draad in de visiefilm Platteland leeft! De welstandsnota geeft invulling aan het begrip naoberschap. Bij een bouwplan houdt de aanvrager rekening met zijn naobers. Je bent er als je burens je nodig hebben. Als je gaat bouwen, houd je rekening met de gevolgen voor je burens. Je vraagt je af of jouw plan past bij de woning van je burens; of jouw plan past bij de straat.

De nota gaat nog een stap verder. De gemeente verwacht van de aanvrager dat deze rekening houdt met de hele omgeving, met hoe die er uit ziet en wat de cultuurhistorische betekenis van die omgeving is. Rekening houden betekent dat de bouwplannen daarbij passen.

3.3. Kwaliteit

Het gaat de gemeente om de kwaliteit van de ruimtelijke omgeving. In de welstandsnota gaat het daarbij om de relatie tussen de bebouwing en de omgeving. Met kwaliteit drukken we de waardering uit voor hoe die relatie er uit ziet en hoe de inwoners die ervaren en beleven. Daarbij gaat het ook om de toekomst van gebouw en omgeving.

Hoe hoger de kwaliteit is, des te sterker beleven de inwoners het wonen en leven in Midden-Drenthe als positief. In die beleving spelen de omgeving van een gebouw en het straatbeeld een grote rol.

De welstandsnota draagt bij aan het versterken van deze kwaliteit.

3.4. Proces

De welstandsnota gaat er vanuit dat het bouwproces, al dan niet noodzakelijk gecombineerd met een aanvraag om een vergunning, een proces van dialogen is. Dialogen tussen de bouwer en zijn omgeving en tussen de bouwer en de gemeente. Voor een goed verloop is het noodzakelijk om vanaf het eerste contact tussen bouwer en gemeente de dialoog aan te gaan.

Alles is er op gericht dat bouwer en gemeente samen tot een ontwerp komen dat geruisloos door de welstandsregels glijdt. Een mooi en creatief plan.

4. Toetsingselementen

4.1. Bouwplannen toetsen

Elk bouwplan in de gemeente moet voldoen aan alle toetsingselementen en criteria uit de welstandsnota. Hoe dichter de bebouwing in een gebied, hoe nauwkeuriger de gemeente het welstandselement zal beoordelen. De toetsingselementen en criteria zijn gevisualiseerd, de gebruikte tekeningen zijn bedoeld als voorbeeld van het betreffende criteria.

Als een bouwplan niet voldoet aan de toetsingselementen en criteria uit de welstandsnota, wijst de gemeente de aanvraag voor de vergunning om te mogen bouwen af. Voldoet een bouwplan aan alle toetsingselementen en criteria, dan betekent dit dat het plan voldoet aan de “redelijke eisen van welstand”, een begrip uit de Woningwet.

De welstandsnota regelt alleen de welstandsaspecten van een bouwwerk. Een vergunning kan daarom op andere aspecten, zoals bestemmingsplan of bouwbesluit, alsnog afgewezen worden.

Ook bouwwerken waarvoor geen vergunning nodig is, vallen onder de werking van de welstandsnota.

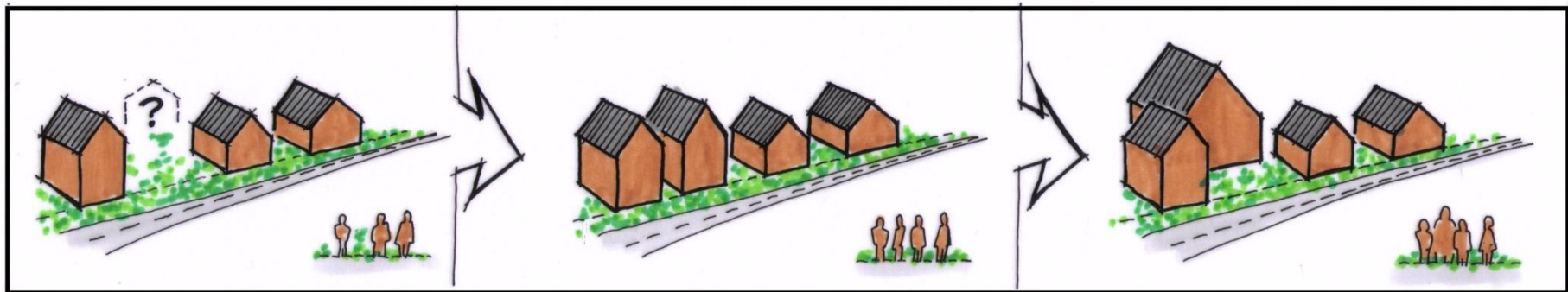
4.2. Bebouwing en omgeving

Waar staat de bebouwing? Gevels, volume en openbare ruimte vormen samen de kwaliteit van de omgeving. Hiervoor zijn ligging en oriëntatie van een gebouw duidelijk en nauwkeurig bepaald. Het kan bijvoorbeeld gaan om de vraag of een gebouw op een beeldbepalende plaats staat of op een ondergeschikte plaats.

Bebouwing en omgeving is uitgewerkt in onderstaande criteria. Het bouwwerk moet voldoen aan alle criteria. De beoordeling vindt plaats per criterium maar ook in hun samenhang.

4.2.1. ligging

De ligging van bebouwing is afhankelijk van de rooilijn en/of een gevelwand¹ van omliggende bebouwing en de openbare ruimte.



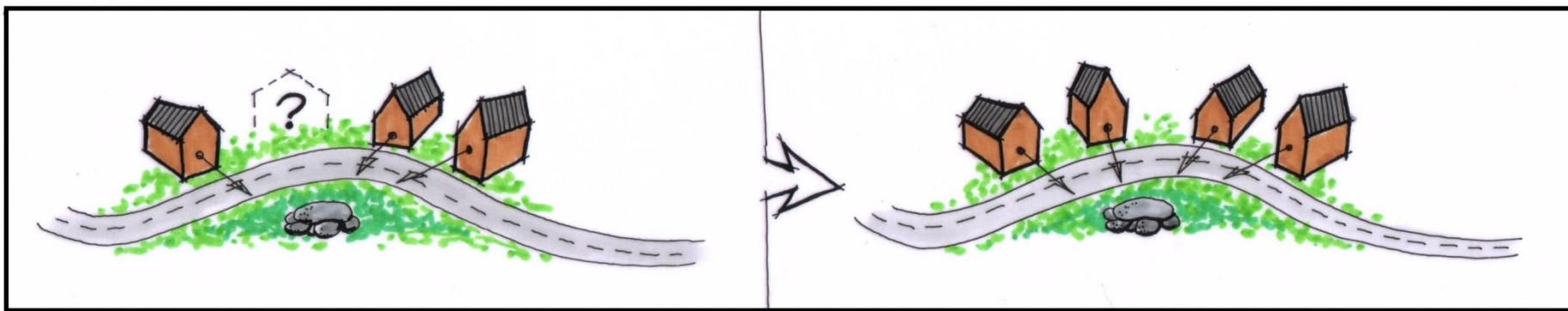
De tekening is een voorbeeld van een opvulling van een lege plek. Als de bebouwing van de zelfde soort is en van de zelfde schaalgrootte als de bebouwing ernaast, kan het bouwwerk in dezelfde lijn worden geplaatst.

Als het bouwwerk duidelijk een andere schaalgrootte heeft, dan wordt het bouwwerk niet in dezelfde lijn geplaatst. Het beeld wordt op die manier niet verstoord.

¹ er is sprake van een gevelwand als een hele rij woningen door hun veelal gelijke gevels het beeld van een wand oproept

4.2.2. oriëntatie

Oriëntatie betekent: naar welke kant zijn gevel en dakvlakken gericht? En hoe verhoudt zich dat tot de oriëntatie van de omliggende bebouwing? Het gaat daarbij om het gevelbeeld richting de openbare ruimte. De nieuwe bebouwing moet de zelfde oriëntatie hebben als de bestaande bebouwing.



De tekening is een voorbeeld van een opvulling van een lege plek. Als de omliggende bebouwing op een bepaalde manier georiënteerd is, dan de nieuwe bebouwing op de zelfde wijze oriënteren.

4.3. Vormgeving van de bebouwing

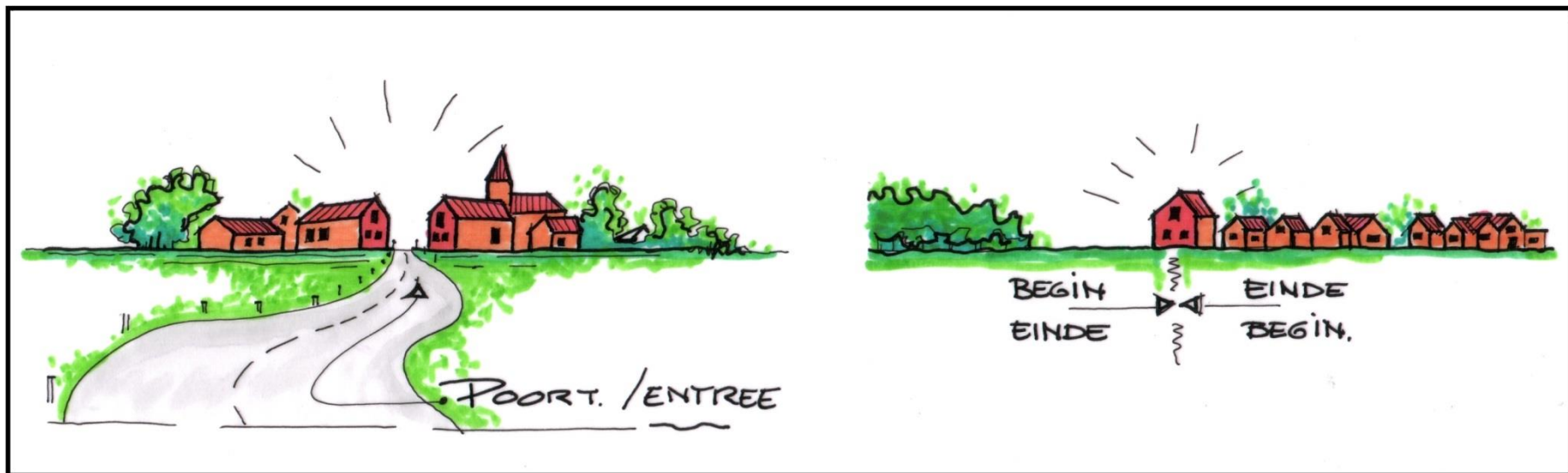
Het bouwplan laat een duidelijk en nauwkeurig ontwerpidee zien. Daarbij kan bijvoorbeeld de vraag spelen of de bouwdelen ten opzichte van elkaar beeldbepalend zijn of ondergeschikt.

Vormgeving van de bebouwing is uitgewerkt in onderstaande criteria. Het bouwwerk moet voldoen aan alle criteria. De beoordeling vindt plaats per criterium maar ook in hun samenhang

4.3.1. representativiteit

Bebouwing vertegenwoordigt meestal een thema. Bijvoorbeeld: centrumfunctie, wonen, bedrijvigheid, winkel.

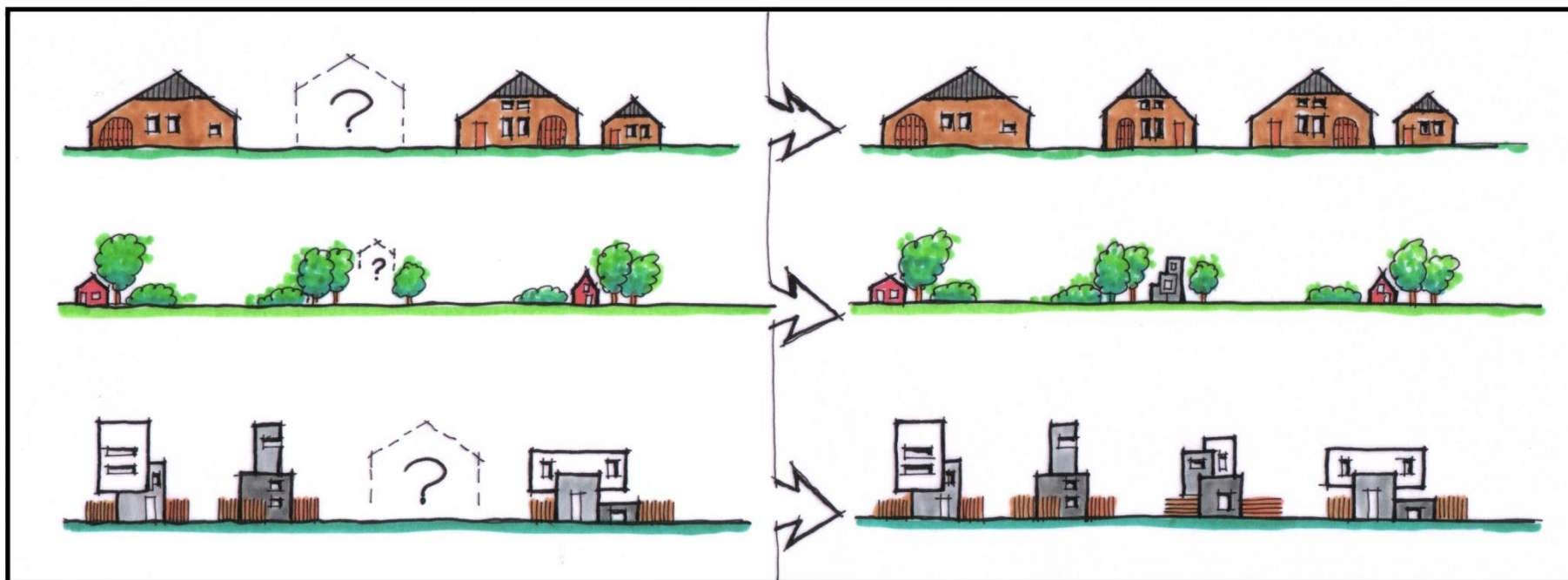
De representativiteit van de bebouwing moet passen binnen de representativiteit van de omgeving. Tot die omgeving behoren de omliggende bebouwing en de openbare ruimte. De gemeente betreft in de beoordeling ook de vraag of de positie van een bouwwerk van maatschappelijk en/of beeldbepalend belang kan zijn.



Bij dit criterium gaat het bijvoorbeeld om de vraag: komt het bouwwerk in een belangrijk(e) zichtlijn en/of perspectief te staan, zoals een dorpsentree of het einde van een boomenrij? Of staat het bouwwerk in een recreatief belangrijke omgeving? Met andere woorden, hoe wordt het beeld door de toeschouwer ervaren.

4.3.2. karakter

Bebouwing heeft een karakter. Bijvoorbeeld: open, gesloten, luchtig, zwaar. Dat karakter hangt af van de soort bebouwing. Het karakter van een bouwwerk moet passen bij het karakter van omliggende bebouwing en bij het karakter van de openbare ruimte.



De omliggende bebouwing heeft een bepaald karakter, zoals een boerderijkarakter of een modern karakter. De nieuwe bebouwing heeft dan een soortgelijk karakter. Als de afstand ten opzichte van de omliggende bebouwing groot is, mag de overeenstemming met het karakter van de omliggende bebouwing minder sterk zijn.

4.3.3. architectonische waarde

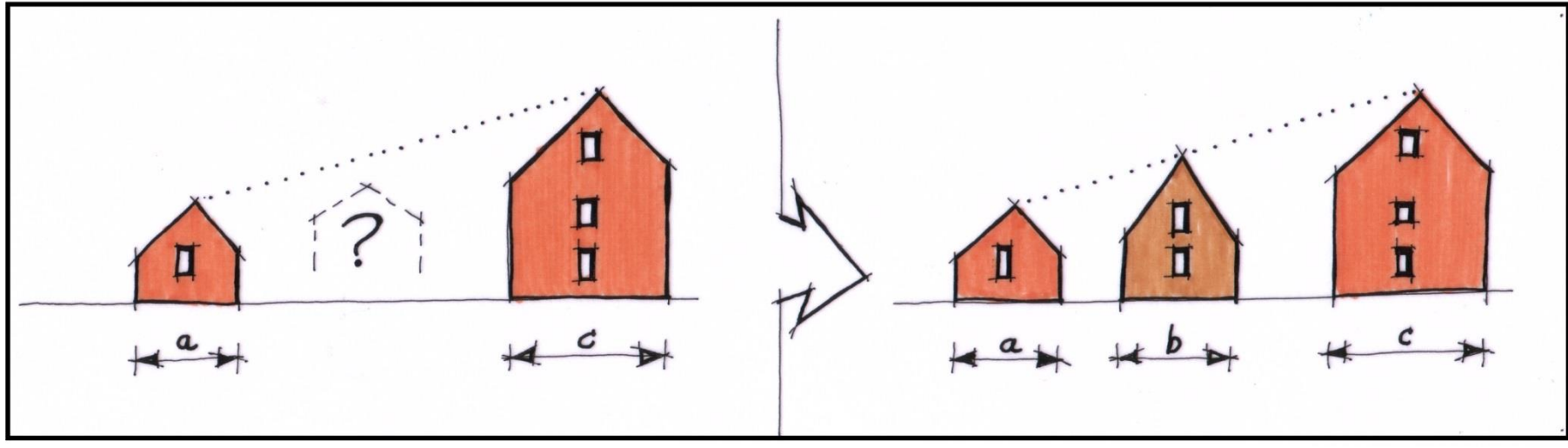
Bebouwing heeft een architectonische waarde. Architectuur brengt alle toetsingselementen bij elkaar. De architectonische waarde hangt af van de soort bebouwing. De architectonische waarde van de bebouwing moet passen bij de architectonische waarde van de omliggende bebouwing.



Voorbeelden van goede architectonische oplossingen. Individuele oplossingen waarin gezocht is naar 'rekening houden met elkaar', deze sfeer is herkenbaar. Het levert een harmonisch beeld.

4.3.4. volume en maat

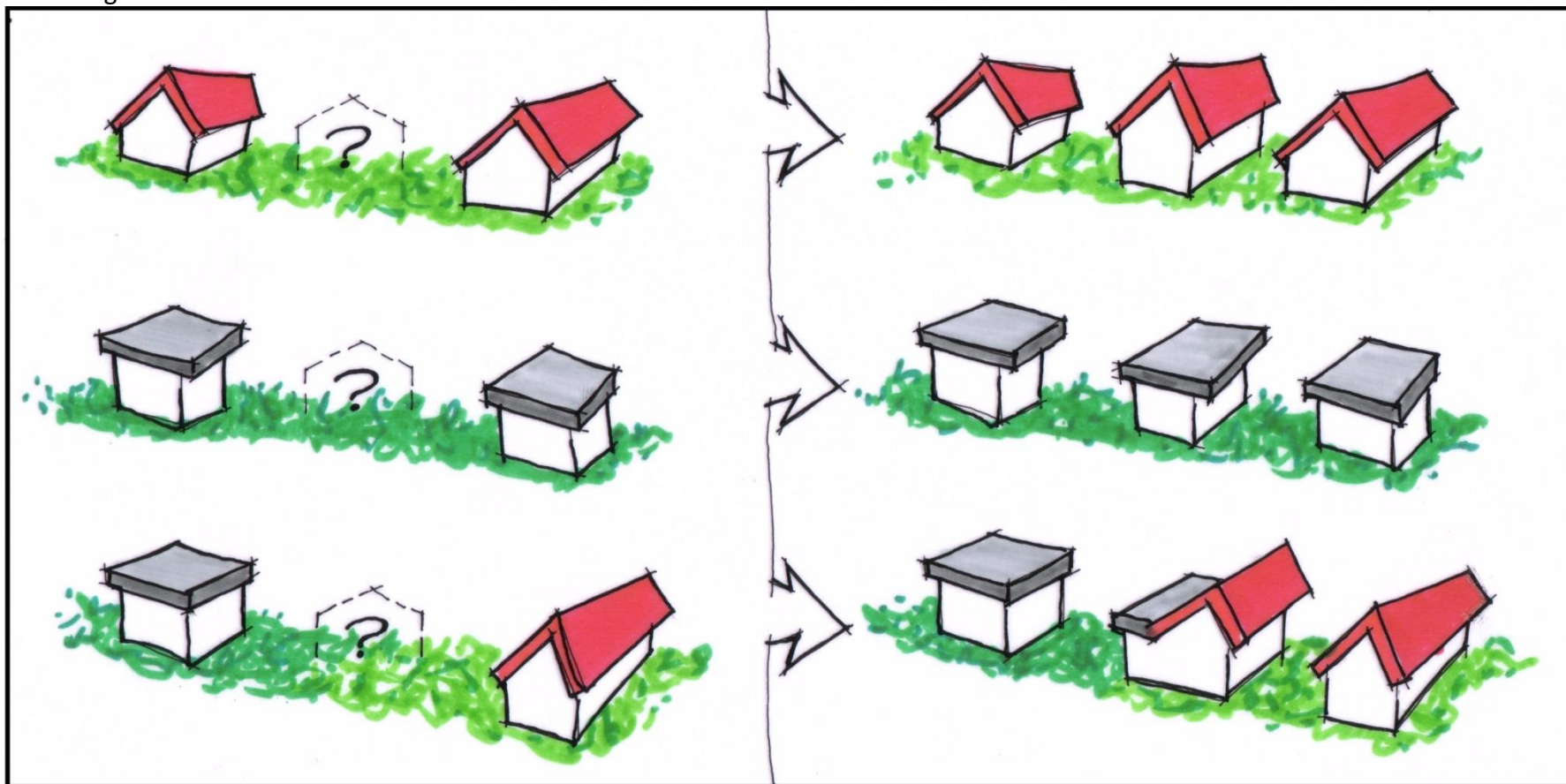
Het volume en de maat van de bebouwing moeten passen bij het volume en de maat van de omliggende bebouwing en openbare ruimte en bij de afstand tot die omliggende bebouwing en openbare ruimte.



Tussenliggende bebouwing in zelfde volume/maat als de omliggende bebouwing. Als de omliggende bebouwing verschillend is in volume en/of maat, dan laat de tussenliggende bebouwing een combinatie zien van die verschillen uit de omliggende bebouwing (of een volume van een van beide omliggende gebouwen).

4.3.5. dakvorm

De dakvorm van de bebouwing past bij de dakvormen van de omliggende bebouwing en houdt rekening met de afstand tot die omliggende bebouwing.

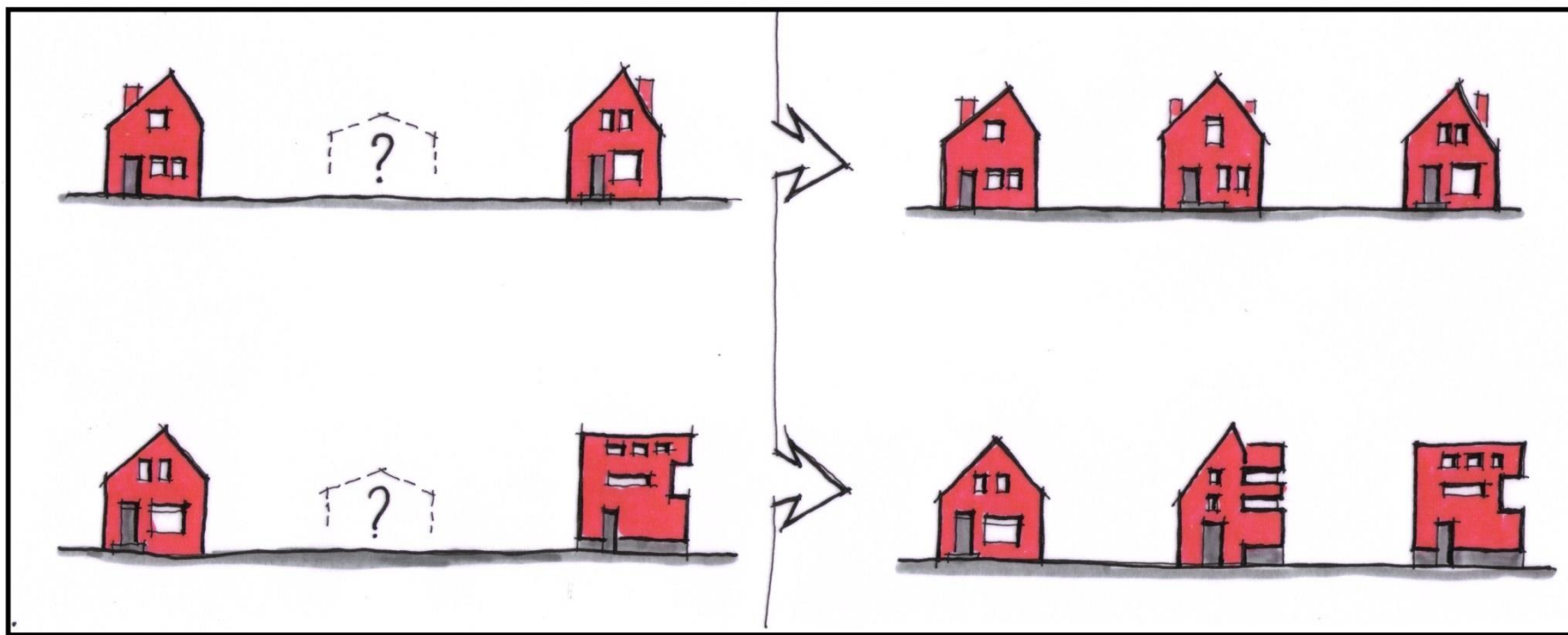


Voorbeeld: de omliggende bebouwing is voorzien van een zadeldak; dan wordt de nieuwe bebouwing ook voorzien van een zadeldak. Of: de omliggende bebouwing is voorzien van plat dak; dan wordt de nieuwe bebouwing ook voorzien van plat dak.

Als omliggende bebouwing gevarieerde dakvormen heeft, dan kan de nieuwe bebouwing een gecombineerde dakvorm krijgen (of de dakvorm van een van beide omliggende gebouwen).

4.3.6. gevelopbouw

De gevelopbouw van de bebouwing past bij de gevelopbouw van de omliggende bebouwing en houdt rekening met de afstand tot die omliggende bebouwing.



Bijvoorbeeld: de omliggende bebouwing heeft een gelijke gevelopbouw; dan heeft de nieuwe bebouwing de zelfde gevelopbouw. Of: de omliggende bebouwing heeft een gevarieerde gevelopbouw; dan kan de nieuwe bebouwing een gecombineerde gevelopbouw krijgen (of de gevelopbouw van een van beide omliggende gebouwen).

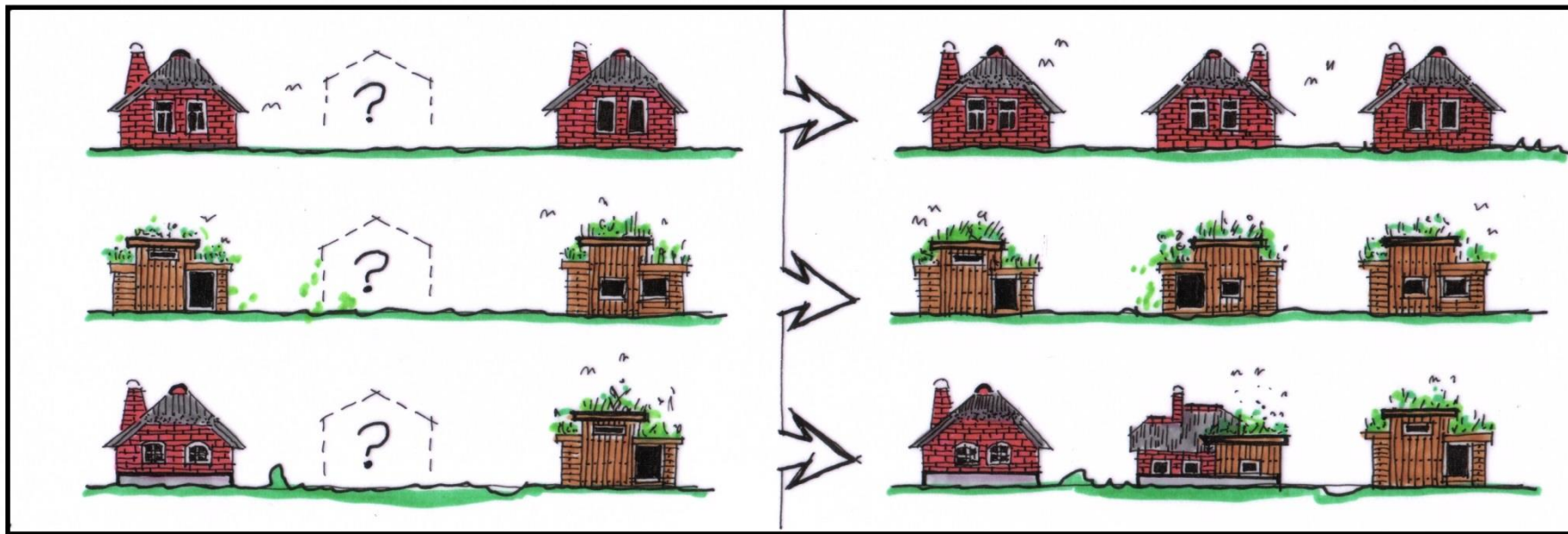
4.4. Aankleding van de bebouwing

Bij de aankleding van de bebouwing gaat het om de te gebruiken materialen, de kleuren en lichtwerking en de detaillering. Daarbij kan de vraag bijvoorbeeld zijn: is de aankleding beeldbepalend of ondergeschikt?

Aankleding van de bebouwing is uitgewerkt in onderstaande criteria. Het bouwwerk moet voldoen aan alle criteria. De beoordeling vindt plaats per criterium maar ook in hun samenhang

4.4.1. materiaal

Bij het materiaal gaat het om de textuur², de kleur en de lichtwerking. Het materiaal van de bebouwing past bij het materiaal van de omliggende bebouwing en bij de afstand tot de omliggende bebouwing.



Bijvoorbeeld: de omliggende bebouwing is van steenachtig materiaal; dan is de nieuwe bebouwing ook van steenachtig materiaal. Of: de omliggende bebouwing is van hout; dan is de nieuwe bebouwing ook van hout. Als de omliggende bebouwing van gevarieerd materiaal is, dan kan de nieuwe bebouwing uit gecombineerde materialen bestaan (of passen bij een van beide omliggende gebouwen) .

² de oppervlakte van het materiaal

4.4.2. detaillering

De detaillering is het samenspel van materialen en hun technische vormgeving. De detaillering past bij de detaillering van de omliggende bebouwing en bij de afstand tot die omliggende bebouwing.

5. Overige bepalingen

5.1. Afwijkende bebouwing

Wanneer bebouwing afwijkt van de criteria, kan de gemeente bepalen dat de bebouwing toch aan de redelijke eisen van welstand voldoet. In dat geval moet aangetoond zijn (bijvoorbeeld via een beeldkwaliteitsplan) dat de nieuwe bebouwing ondanks de afwijking een meerwaarde heeft voor de omgeving.

5.2. Karakteristieke panden

Bij de aanpassing en/of uitbreiding van karakteristieke panden³ en monumenten⁴ worden geen plaatmaterialen, kunststof en/of aluminium kozijnen toegepast. Dakpannen zijn gebakken pannen en niet hoogglanzend.

5.3. Beeldkwaliteitsplannen

Voor bepaalde gebieden in de gemeente zijn beeldkwaliteitsplannen vastgesteld. Over het algemeen gebeurt dit in gebieden waar nieuwe ontwikkelingen plaats vinden waarvoor een bepaalde specifieke uitstraling of kwaliteit wenselijk is.

In het kader van de welstandstoetsing kan een beeldkwaliteitsplan gezien worden als een verbijzondering van de toetsingselementen uit de welstandsnota voor een bepaald gebied. Als het beeldkwaliteitsplan in strijd is met de toetsingselementen (hoofdstuk 4), gaat het beeldkwaliteitsplan als nadere verbijzondering voor.

De gemeente Midden-Drenthe beschikt op dit moment over verschillende beeldkwaliteitsplannen, deze worden geacht deel uit te maken van de welstandsnota.

³ karakteristieke panden staan aangegeven in het betreffende bestemmingsplan, de panden hebben in het bestemmingsplan de aanduiding 'karakteristiek'

⁴ de monumenten staan in de monumentenlijst, bijlage 2.

5.4. Reclame

Voor reclame-uitingen gelden in eerste instantie de toetsingselementen uit de welstandsnota. Ter verbijzondering van de toetsingselementen uit de welstandsnota geldt voor reclame-uitingen de vastgestelde landschapsverordening. De landschapsverordening is een verordening tot wering van inbeuk op de schoonheid van dorpen en landelijke gebieden. In deze verordening staat onder andere aangegeven wat de mogelijkheden zijn voor reclame-uitingen.

5.5. Excessenregeling

Als er voor het bouwen van een bouwwerk geen omgevingsvergunning nodig is, moet het bouwwerk toch voldoen aan 'redelijke eisen van welstand' en daarmee aan de criteria van de welstandsnota.

Als er sprake is van een ernstige mate van strijd met redelijke eisen van welstand, kunnen burgemeester en wethouders de eigenaar van dat bouwwerk aanschrijven om die strijdigheid.

Een bouwwerk is 'in ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand' indien er sprake is van een exces. Hiervan is sprake indien er een overduidelijke strijdigheid bestaat met de in de welstandsnota en beeldkwaliteitsplannen genoemde criteria. Van excessen kan bijvoorbeeld sprake zijn bij de toepassing van felle of contrasterende kleuren en/of armoedig materiaalgebruik.

Bij bestaande bouwwerken kan in de volgende gevallen sprake zijn van ernstige strijd met redelijke eisen van welstand:

- gedeeltelijke afbraak of instorting van een gebouw of bouwwerk;
- een bouwwerk is aan de buitenzijde geheel of gedeeltelijk in ernstige mate beschadigd;
- de gevel is in ernstige mate verstoord door (onderdelen van) installaties of andere toevoegingen, zoals bijvoorbeeld beschilderingen, bebordingen, betimmeringen etc..
- verwaarlozing van een gebouw of bouwwerk (zoals bijvoorbeeld kapotte ruiten, dichtgetimmerde ramen, verflagen die in ernstige mate zijn afgebladderd, ontbrekende dakpannen);
- van een bouwwerk is aan de buitenzijde in ernstige mate de architectonische waarde aangetast.

5.6. Gegevens⁵

De aanvrager van een vergunning levert minimaal bij de gemeente de volgende gegevens aan.

- een situatietekening, met daarin opgenomen de aansluitende terreinen en de afstand tot de perceelsgrens (minimaal schaal 1:1000);
- tekeningen van bestaande en nieuwe plattegronden;
- doorsneden en gevelaanzichten (minimaal schaal 1:100);
- tekeningen van de principedetails die verband houden met het uiterlijk van het bouwwerk;
- kleurenschema's en materiaallijst (eventueel materiaalmonsters of voorbeeldfoto's);
- foto's van de bestaande toestand van het bouwwerk en de omgeving.

De kwaliteit van de aangeleverde gegevens (plattegronden, tekeningen, foto's enzovoort) moet zo zijn dat deze een goed beeld geven van het bouwplan en de planfilosofie.

Bij grote projecten kan de gemeente een werkmaquette (minimaal schaal 1:200) van het bouwwerk en zijn omgeving vragen, om de schaal en massa te kunnen beoordelen.

⁵ de in deze bepaling genoemde gegevens hebben alleen betrekking op het aspect "welstand"; de andere gegevens staan in de '[Regeling omgevingsrecht](#)'

6. Overgangs- en slotbepaling

6.1. Overgangsbepaling

Bouwplannen waarvoor een aanvraag om vergunning is ingediend voor de datum van in werking treding van de Welstandsnota Midden Drenthe 2017 (XXXX), maar nog niet zijn uitgevoerd worden niet aan de toetsingselementen en criteria van deze nota getoetst. Deze aanvragen worden getoetst aan de welstandsnota zoals die ten tijde van de aanvraag geldt, tenzij de aanvrager de wens te kennen geeft dat de aanvraag getoetst moet worden aan de welstandsnota Midden Drenthe 2017.

6.2. Slotbepaling

De raad van de gemeente Midden-Drenthe besluit, op voorstel van het college van burgemeester en wethouders van XXXX;

gelet op hoofdstuk 9 van de gemeentelijk bouwverordening en artikel 12a van de Woningwet;

Besluit:

- De welstandsnota Midden-Drenthe 2011 in te trekken met ingang van xxxxx
- De welstandsnota Midden-Drenthe 2017 in werking te laten treden met ingang van xxxxx

Besloten in de openbare vergadering van de raad,
gehouden op xxxxxxxx

Bijlagen

Bijlage 1 Begrippenlijst

Afwijkende bebouwing

Bij afwijkende bebouwing spreken we van bebouwing die in eerste instantie geen relatie blijkt te hebben met omliggende bebouwing en omgeving. Dergelijke bebouwing kan ontwikkeld worden in nauw overleg met de gemeente om tot een goede invulling van de situatie te komen.

Bebouwing

De bebouwing is een constructie, een samenstelling van materialen. Bebouwing is bijvoorbeeld: een huis, een bijgebouw, een schuur, een stal, een hal en ander bouwsels.

Bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk (alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en vergroten van een standplaats).

Bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

Dakvorm

De vorm van het dak. Het gaat hier om de samenstelling van dakvlak en of dakvlakken, al dan niet geplaatst onder een schuine hoek. Te noemen zijn bijvoorbeeld: Platdak, zadeldak, mansardekap etc.

Detaillering

Detaillering is de vormgeving van de toegepaste materialen en hoe ze samen de bebouwing vormgeven.

Gebouw

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt

Gevelopbouw

De gevelopbouw is een samenstelling in een gevelvlak van dicht en open. Het gaat hier om een ordening in een gevel van ramen en deuren.

Karakter

Bebouwing heeft een karakter, bijvoorbeeld; open, gesloten, luchtig, zwaar, uitgesproken, nietszeggend etc. Karakter kan men inzetten als ontwerpthema om met de bebouwing een bepaalde uitdrukking weer te geven

Karakteristieke panden

De karakteristieke panden en monumenten zijn te vinden in Bijlage 2

Kwaliteit

Kwaliteit kunnen we, in het kort, als volgt kunnen beschrijven: het gaat om de ervaring, vanuit het belang van de samenleving, van evenwichtig samengaan van waardering voor gebruik, beleving en toekomst. Waarbij het thema beleving het meest persoonlijk is en ook het thema is waar de meeste discussie over ontstaat

Ligging

Ligging van de bebouwing is de plaats die de bebouwing heeft in het landschap, dorp of stad. Bijvoorbeeld kan de ligging van de bebouwing langs een kanaal of weg zijn, in het land of bos, tussen bestaande bebouwing, geclusterd of vrijstaand, etc.

Materiaal, textuur (oppervlakte van het materiaal), kleur en lichtwerking

We spreken hier van materiaal waaruit het volume is opgebouwd. Bijvoorbeeld : baksteen, dakpannen, hout, kozijnen, glas etc. De verschijningsvorm van materiaal is afhankelijk van de textuur (oppervlakte van het materiaal), kleur en lichtwerking. Textuur kan bijvoorbeeld zijn mat, glanzend, ruig, fijn, korrelig, etc. Lichtwerking is afhankelijk van de kleur en de textuur.

Bijvoorbeeld: Een matte antraciet kleurige dakpan heeft een lagere lichtwerking dan een geglazuurde zwarte dakpan. Een diep rode bezande baksteen met een terugliggende donker grijze voeg heeft een andere lichtwerking dan een helder oranje strakke strengpers baksteen met een vlak liggende helder grijze voeg

Openbare ruimte

Buitenruimte die het hele jaar (of een groot deel van het jaar) voor het publiek toegankelijk is, zoals trottoirs, wegen, parken, plantsoenen, en speelveldjes. Brandgangen achter woningen, stroken restgroen die niet bedoeld zijn om te betreden en weilanden zijn geen openbare ruimte

Oriëntatie

De bebouwing heeft een soort “gezicht”. Deze gevel noemen we veelal voorgevel. Dat gezicht is de gevel in welke richting de bebouwing “kijkt”, dus de richting waarop de gevel zich oriënteert. Het kan voorkomen dat een gebouw zich alzijdig op zijn omgeving oriënteert en dat betekent dat de bebouwing alzijdig gezichten heeft, ofwel alzijdig voorgevels heeft

Representativiteit

De representativiteit van de bebouwing is veelal een thema, bijvoorbeeld; wonen, bedrijvigheid, winkel etc.

Volume/maat

Volume/maat van de bebouwing is de inhoud van de bebouwing. Het volume is het ruimtelijke model van de bebouwing

Voorgevel

De naar de weg gekeerde gevel van een woning of, indien een woning met meer dan één zijde naar de weg is gekeerd, de als zodanig door Burgemeester en Wethouders aan te wijzen gevel(s)

Bijlage 2 Monumentenlijst

rijksmonumenten

Adres	Korte omschrijving (zie voor formele en complete omschrijving op www.monumentenregister.cultureelerfgoed.nl)
Boermarkeweg 11, Hooghalen	woonboerderij, aangebouwde schuur en vrijstaande schuur
BY Boermarkeweg 11, Hooghalen	vrijstaande
Brugstraat 2, Orvelte	boerderij
Brugstraat 4, Orvelte	boerderij
De Vledders 6, Eursinge	Woonhuis, bijgebouw en schaapskooi
De Vledders 8, Eursinge	woonhuis
Dorpsstraat 1, Orvelte	boerderij en dwars aangebouwde bijschuur
Dorpsstraat 2, Orvelte	boerderij en lange aangebouwde bijschuur
Dorpsstraat 3, Orvelte	boerderij en aangebouwde hooischuur, schaapskooi en zuddenschuurtje
Dorpsstraat 7, Orvelte	woonhuis
Dorpsstraat 9, Orvelte	smederij
Dorpsstraat 10, Orvelte	voormalige tolwoning en keuterij thans museum
Elzenlaan 11, Smilde	tehuis (onderdeel van Licht & Kracht)
Flintenweg 2, Orvelte	boerderij met onderschoer en aangebouwde bijschuur, losse schaapskooi
Flintenweg 4, Orvelte	boerderij
Flintenweg 6, Orvelte	boerderij en aangebouwde bijschuur
Flintenweg 8, Orvelte	boerderij met aangebouwde schuur en bakspiker
Hogebrinksweg 1, Elp	boerderij met onderschoer en aangebouwde bijschuur
Hogebrinksweg 3, Elp	boerderij met onderschoer en bijschuur
Hoofdstraat 6, Zwiggelte	boerderij met aangebouwde schuur en kleine schuur
Hoofdstraat 9, Zwiggelte	woonboerderij met aangebouwde bijschuur
BY Hoofdstraat 9, Zwiggelte	zuddenschuur
Hoofdstraat 12, Westerbork	kerktoren
Hoofdstraat 12, Westerbork	kerk met diverse inventaris

Hoofdstraat 14, Zwiggelte	boerderij met onderschoer en aangebouwde bijschuur
Hoofdstraat 16, Westerbork	voormalige gemeentehuis 't Aole Gemientehoes
Hoofdweg 24, Smilde	gemeentehuis
Hoofdweg 185, Bovensmilde	pastorie
Hoofdweg 186, Bovensmilde	kerk inclusief orgel
Hoogeveenseweg 19, Bruntinge	boerderij en bijschuur
Hoogeveenseweg 21, Bruntinge	boerderij en wagenschuur
BY Hoogeveenseweg 24, Nieuw Balinge	munitiemagazijncomplex
Julianastraat 28, Beilen	winkel/woonhuis
Kruisstraat 6, Beilen	woonhuis
Makkum 40, Beilen	molen
Melkwegje 2, Orvelte	boerderij
Melkwegje 3, Orvelte	voormalige melkfabriek bestaande uit een woning en 2 in u-vorm gebouwde schuren
Oosteinde 8, Westerbork	boerderij met schuur en kleine schuur
Pr. Bernhardstraat 12, Beilen	kerk inclusief orgel
Rijksweg 178, Hoogersmilde	kerk
Schapendrift 1, Orvelte	boerderij
BY Schapendrift 1, Orvelte	terrein waarin restanten van een kasteel uit de late Middeleeuwen
TO Schapendrift 3, Orvelte	hooischuur
Schattenberg bij 2/4, Zwiggelte	bunker, aardappelbewaarplaats, rioolwaterzuiveringsinstallatie voormalig kamp Westerbork
Schattenberg 4, Zwiggelte	directeurswoning voormalig kamp Westerbork
Schoolstraat 1, Orvelte	boerderij en vrijstaande bijschuren
Schoolstraat 2, Orvelte	boerderij/horeca
Schoolstraat 3, Orvelte	woonhuis/bijgebouw en bijschuur
Smalbroeksweg 3, Elp	woonhuis

Terhorst 7, Beilen	woonboerderij
Tramweg 14, Smilde	graftombe en woonhuis
Tramweg 65, Smilde	woonhuis
Tramweg 71, Smilde	woonhuis
Vaartweg 5, Smilde	woonhuis
Veenhoopsweg 13, Smilde	koepelkerk inclusief orgel
Wezuperweg 1, Orvelte	boerderij
Zandhoeklaan 23, Westerbork	boerderij met schuurtje
Zevenhoeksweg 12, Zwiggelte	boerderij
Zuidbrink 13, Westerbork	bibliotheek (boerderij)
Zwiggelterweg 4, Hooghalen	landhuis, garage en schuur
BY Zwiggelterweg 4, Hooghalen	vrijstaande bijschuur

provinciale monumenten

Adres	Korte omschrijving (zie voor formele en complete omschrijving op www.provincialemonumentendrenthe.nl)
Beilerstraat 3, Hijken	Wederopbouwboerderij Seubring
Draaibrug Westerborkerveld / Zuidereschweg, Witteveen	Draaibrug uit 1930 ten noordwesten van Witteveen te midden van het gebied dat vanaf 1925 is ontgonnen
Oosteinde 2, Westerbork	Bijzonder vormgegeven ontginningsboerderij uit 1920
Ribesstraat 2, Bovensmilde	Voormalige openbare lagere school
Rijksweg 76, Smilde	Tramhalte en -remise gebouwd tussen 1914 en 1916
Rijksweg 77, Smilde	Dienstwoning behorende bij tramhalte en -remise.
Rijksweg 85, Smilde	Dwarshuisboerderij uit 1860, voormalige marechausseekazerne
Rijksweg 211, Hoogersmilde	Pand uit 1920, destijds gebouwd als jeugdherberg, tegenwoordig horecapand
Roelfsema Rznweg 20, Hoogersmilde	Kalkzandstenen dienstwoning behorende bij kalkzandsteenfabriek
Roelfsema Rznweg 21-22, Hoogersmilde	Kalkzandstenen directiewoning behorende bij kalkzandsteenfabriek
Roelfsema Rznweg 23,	Kalkzandstenen dienstwoning behorende bij

Hoogersmilde	kalkzandsteenfabriek
Veenhoopsweg 58, Smilde	Voormalig logement met de functie gemeentehuis uit 1856. Tegenwoordig in gebruik als woonhuis
Beilerweg 24 en 26, Hooghalen	Boerderij locatie Dennehoeve
Middendorp 5, Hooghalen	Wederopbouwboerderij Beugel
Stationsstraat 1, Hooghalen	Wederopbouwboerderij Meijering
Van Veenstraat 24-26, Hoogersmilde	Radio- en televisietoren Hoogersmilde met dienstwoning.
Veenhoopsweg 60, Smilde	Voormalige christelijke lagere school

Bijlage 3 Reglement van orde

Reglement van orde voor het welstandstoezicht van de gemeente Midden-Drenthe 2017.

INHOUDSOPGAVE

<u>Hoofdstuk 1</u>	<u>Algemene bepalingen</u>
Artikel 1	Begripsomschrijvingen
<u>Hoofdstuk 2</u>	<u>De welstandscommissie</u>
Artikel 2	Samenstelling
Artikel 3	Taken van de welstandscommissie
Artikel 4	Voorzitter
Artikel 5	Ambtelijk secretaris
Artikel 6	Deskundige leden
Artikel 7	Burgerlid
Artikel 8	Benoeming en zittingsduur
Artikel 9	Vergaderingen
Artikel 10	Advisering
Artikel 11	Jaarverslag welstandscommissie
<u>Hoofdstuk 3</u>	<u>Bijzondere bepalingen</u>
Artikel 12	Vooroverleg
Artikel 13	Jaarverslag
Artikel 14	Afwijkingsbevoegdheid
Artikel 15	Nadere motivering
Artikel 16	Evaluatie
Artikel 17	Vergoedingen leden welstandscommissie
Artikel 18	Advieskosten welstandsbeoordeling

HOOFDSTUK 1 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

In dit reglement wordt verstaan onder:

- a. aanvrager: degene die een bouwplan bij het college van burgemeester en wethouders indient;
- b. ambtelijk secretaris: ambtenaar aangewezen als secretaris van de welstandscommissie en die belast is met de organisatie van de welstandsvergadering;
- c. burgerlid: commissielid die als ingezetene van de gemeente Midden-Drenthe de burgers vertegenwoordigt;
- d. omgevingsvergunning voor het bouwen: omgevingsvergunning voor het bouwen als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo);
- e. architectadviseur: deskundig commissielid die namens de welstandscommissie de definitieve teksten van de schriftelijk uit te brengen adviezen aan het College van Burgemeester en Wethouders redigeert;
- f. vooroverleg: de fase voorafgaande aan de bouwaanvraag, waarin een bouwplan wordt beoordeeld op zijn planologische aanvaardbaarheid alsmede voor een principe-uitspraak aan de welstandscommissie wordt voorgelegd;
- g. voorzitter: niet stemhebbend lid, die de vergaderingen leidt en als woordvoerder van de welstandscommissie optreedt;
- h. welstandscommissie: door de gemeenteraad benoemde onafhankelijke commissie die aan burgemeester en wethouders advies uitbrengt ten aanzien van de vraag of het uiterlijk of de plaatsing van een bouwwerk of standplaats, bestaande uit minimaal 3 personen, waarvan ten minste twee leden deskundig zijn op het vakgebied van architectuur, ruimtelijke kwaliteit dan wel cultuurhistorie;
- i. kleine commissie: afvaardiging van de welstandscommissie (architectadviseur) waarbij de plannen van geringe omvang of impact onder mandaat van de welstandscommissie worden afgehandeld;
- j. welstandsnota: de welstandsnota gemeente Midden-Drenthe 2017, vastgesteld door de raad in de vergadering d.d. XXXX.

HOOFDSTUK 2

DE WELSTANDSCOMMISSIE

Artikel 2 Samenstelling

1. De welstandscommissie is samengesteld uit een voorzitter en minimaal twee stemgerechtigde leden met ondersteuning van de ambtelijk secretaris. Eén van de leden is de architectadviseur;
De kleine commissie is samengesteld uit uitsluitend de architectadviseur met ondersteuning van de ambtelijk secretaris;
2. Voor de leden worden plaatsvervangers aangewezen die hen bij afwezigheid kunnen vervangen.
3. Bij zijn verhindering of afwezigheid wordt de voorzitter vervangen door de architectadviseur.
4. Indien een goede behandeling van een bouwplan daartoe noodzaakt, kan incidenteel een deskundige in de welstandscommissie worden opgenomen. In het welstandsadvies wordt in een dergelijk geval gemotiveerd aangegeven op grond van welke overwegingen deze deskundige in de commissie is opgenomen. Indien hieraan kosten zijn verbonden, is vooraf machtiging door of namens het College van Burgemeester en Wethouders vereist.
5. In de welstandscommissie kan een ingezetene van de gemeente anders als bedoeld in het eerste lid zitting hebben.
6. De welstandscommissie bestaat, met uitzondering van de in lid 4 van dit artikel genoemde mogelijkheid, uitsluitend uit leden benoemd door de gemeenteraad. De leden van de welstandscommissie zijn onafhankelijk ten opzichte van het gemeentebestuur.

Artikel 3 Taken van de welstandscommissie

De welstandscommissie is belast met zowel wettelijke als niet wettelijk verplichte taken. De wettelijke taken worden uitgevoerd op grond van de Woningwet (Ww), de bouwverordening en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) zoals die op dat moment gelden. De welstandscommissie als collectief dient haar taken in onafhankelijkheid uit te voeren. Dat betekent dat er geen bindingen of relaties mogen bestaan op basis waarvan het advies over de welstandsaspecten wordt beïnvloed.

De welstandscommissie is gebonden aan het gemeentelijk welstandsbeleid (welstandsnota en/of beeldkwaliteitsplannen). Van de commissie mag worden verwacht dat zij zich verdiept in de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente en het daaraan verbonden gemeentelijke welstandsbeleid.

Wettelijke taken

1. De welstandscommissie adviseert over de welstandsaspecten van aanvragen voor omgevingsvergunning voor het bouwen als bedoeld in artikel 2.10. van de Wabo. De welstandscommissie baseert haar advies op de in de welstandsnota genoemde basisuitgangspunten.
2. De welstandscommissie legt de gemeenteraad eenmaal per jaar een verslag voor van de door haar verrichte werkzaamheden. De inhoud van dit jaarverslag wordt in artikel 3.5 uitgewerkt.

Niet wettelijke taken

De welstandscommissie krijgt opdracht van het College van Burgemeester en Wethouders om naast de wettelijke, ook de volgende niet wettelijk verplichte taken uit te voeren:

1. Advisering over de welstandsaspecten van aanvragen voor reclamevergunningen op basis van de Landschapsverordening tot wering van inbreuk op de schoonheid van de dorpen en landelijke gebieden.
2. Advisering over de welstandsaspecten van schetsplannen, alsmede het voeren van door de gemeente noodzakelijk geacht overleg met betrokkenen bij de voorbereiding van bouwplannen.
3. Desgevraagd uitbrengen van adviezen aan het College van Burgemeester en Wethouders over de welstandsaspecten van in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen, beeldkwaliteitsplannen, stedenbouwkundige plannen en andere relevante beleidsstukken.
4. Desgevraagd uitbrengen van adviezen over stedenbouwkundige en architectonische ontwikkelingen die van belang zijn voor de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente.

Artikel 4 Voorzitter

1. De voorzitter is verantwoordelijk voor het functioneren van de welstandscommissie en de kwaliteit van de advisering. De voorzitter let erop dat de welstandscommissie adviseert binnen de relevante wettelijke kaders, als mede de kaders van het gemeentelijke welstandsbeleid. De voorzitter is niet-stemhebbend lid van de welstandscommissie.
2. De voorzitter heeft namens de commissie het mandaat om advies uit te brengen aan het College van Burgemeester en Wethouders.
3. De voorzitter geeft leiding aan de vergadering en bewaakt de voortgang van de agenda. In de discussies draagt hij/zij er zorg voor dat alle commissieleden hun mening voldoende naar voren kunnen brengen. Hij/zij geeft na de inhoudelijke discussie over een adviesaanvraag een korte en voor alle aanwezigen heldere samenvatting van het uit te brengen advies, als basis voor de schriftelijke uitwerking door de secretaris.
4. De voorzitter treedt op als gastheer voor de aanwezige aanvragers, architecten en andere belangstellenden.
5. De voorzitter dient te beschikken over bestuurlijke kwaliteiten en indien mogelijk een zekere affiniteit met welstandsadvisering.
6. De voorzitter treedt namens de commissie naar buiten in het overleg met de gemeente en de pers en speelt als zodanig een belangrijke rol als dagelijks aanspreekpunt.
7. De voorzitter organiseert met de commissie een jaarlijkse, inhoudelijke evaluatie van de werkzaamheden. De resultaten worden door de voorzitter opgenomen in het jaarlijkse verslag van de welstandscommissie aan de gemeenteraad.
8. De voorzitter is belast met hetgeen dit reglement hem verder opdraagt.

Artikel 5 Ambtelijk secretaris

1. De ambtelijk secretaris van de welstandscommissie wordt door burgemeester en wethouders aangewezen.
2. Bij zijn verhindering of afwezigheid wordt de ambtelijk secretaris vervangen door een daartoe aangewezen plaatsvervanger.
3. De secretaris van de welstandscommissie onderhoudt de contacten met de vakgroepen Bijzondere wetten, Ondersteuning en Administratie (BOA) en Bouw- en Woningtoezicht (BWT), neemt de adviesaanvragen voor bouwplannen in, verzamelt relevante informatie en bereidt de behandeling van bouwplannen in de welstandscommissie voor.
4. De secretaris verzorgt (in overleg met de voorzitter) de agendering, de publicatie van de agenda van de bouwaanvragen die aan de orde komen en de administratieve afwikkeling van de commissievergaderingen. Tijdens de commissievergadering introduceert de secretaris de bouwplannen. De secretaris maakt een verslag van de vergaderingen.
5. De secretaris ondersteunt de architect-adviseur bij het redigeren van de definitieve teksten van de schriftelijk uit te brengen adviezen aan het College van Burgemeester en Wethouders.
6. De secretaris neemt deel aan het commissieledenoverleg en het evaluatieoverleg tussen het gemeentebestuur en de welstandscommissie.
7. De secretaris is belast met hetgeen dit reglement hem verder opdraagt.

Artikel 6 Deskundige leden

1. De deskundige leden geven vanuit hun ervaring en inzicht in het vakgebied een onafhankelijke visie op de adviesaanvragen en zijn stemgerechtigd.
2. Wanneer een lid op enigerlei wijze een zakelijke binding heeft met een bouwplan waarvoor advies wordt gevraagd, treedt hij/zij voor de duur van de behandeling van de aanvraag terug uit de commissie, dan wel laat hij/zij zich voor de betreffende vergadering vervangen.
3. De leden overleggen ter vergadering met aanvragers, architecten en andere ontwerpers. Zij dienen daarbij respect te tonen voor allen die bij de advisering een rol spelen. Dit vraagt naast vakinhoudelijke kennis vaardigheden op het gebied van communicatie.
4. Een van de deskundige leden is de architect-adviseur van de commissie. De architect-adviseur redigeert onder mandaat van de commissie de definitieve teksten van de schriftelijk uit te brengen adviezen aan het College van Burgemeester en Wethouders.
5. De deskundige leden zijn belast met hetgeen dit reglement hen verder opdraagt.

Artikel 7 Burgerlid

1. Het burgerlid geeft vanuit zijn ervaring en inzicht als ingezetene van de gemeente een onafhankelijke visie op de adviesaanvragen en is stemgerechtigd.
2. Wanneer het burgerlid op enigerlei wijze een zakelijke binding heeft met een bouwplan waarvoor advies wordt gevraagd, treedt hij/zij voor de duur van de behandeling van de aanvraag terug uit de commissie, dan wel laat hij/zij zich voor de betreffende vergadering vervangen.
3. Het burgerlid vertegenwoordigt als ingezetene van de gemeente Midden-Drenthe de burgers en moet aan het volgende profiel voldoen:
 - * ingezetene zijn van de gemeente Midden-Drenthe;
 - * belangstelling hebben voor bouwen en wonen in de gemeente Midden-Drenthe;
 - * brede kennis hebben van de gemeente Midden-Drenthe;
 - * communicatief en sociaal vaardig zijn;
 - * onafhankelijk en zelfstandig in meningvorming zijn.

Artikel 8 Benoeming en zittingsduur

1. De benoeming en zittingsduur van de leden van de welstandscommissie alsmede diens plaatsvervangers geschiedt overeenkomstig artikel 12b, vierde lid, van de Woningwet.
2. De te benoemen leden en diens plaatsvervangers worden door burgemeester en wethouders voorgedragen aan de gemeenteraad.
3. Bij de voordracht van kandidaten wordt gelet op de onafhankelijkheid, deskundigheid met betrekking tot welstandsadvisering, analytisch vermogen en de mondelinge uitdrukkingsvaardigheid. De deskundige kandidaten dienen kennis te hebben van de geschiedenis van de bouwkunst en de hedendaagse ontwikkelingen. De voorzitter dient bovendien te beschikken over bestuurlijke kwaliteiten en indien mogelijk een zekere affiniteit met welstandsadvisering.
4. De leden van de welstandscommissie worden omwille van de continuïteit van de welstandsadvisering in beginsel benoemd en herbenoemd volgens een roulatiesysteem.
5. Het College van Burgemeester en Wethouders bereidt de werving en selectie van zowel de voorzitter als de leden van de welstandscommissie voor, alsmede hun plaatsvervangers, faciliteert het wervings- en selectieproces en doet een voordracht aan de gemeenteraad. Daartoe stelt het college een benoemingsprocedure vast. Indien gebruik gemaakt wordt van de mogelijkheid die artikel 1, lid 4 biedt wordt door het college daartoe eveneens een benoemingsprocedure vastgesteld.
6. De gemeenteraad kan de welstandscommissie ineens dan wel leden van de welstandscommissie tussentijds ontslaan, indien de commissie dan wel een commissielid naar zijn oordeel of het oordeel van burgemeester en wethouders niet naar behoren functioneert. Ontslagen commissieleden kunnen geen aanspraak maken op enige schadeloosstelling.

Artikel 9 Vergaderingen

1. De welstandscommissie vergadert tenminste eenmaal per maand op een vaste dag en een vast tijdstip, volgens een tevoren, per kalenderjaar vast te stellen rooster. De kleine commissie vergadert om de twee weken volgens een tevoren, per kalenderjaar vast te stellen rooster.
2. De agenda voor een openbare vergadering van de welstandscommissie wordt minimaal een dag voor de vergadering ter inzage gelegd bij de gemeentewinkel in het gemeentehuis in Beilen en de gemeentelijke website. Op het voorgaande wordt op de gemeentelijke pagina in de 'krant van Midden-Drenthe' wekelijks gewezen.
3. De vergaderingen van de welstandscommissie vinden plaats op het gemeentehuis in Beilen. Indien uitgeweken wordt naar een andere vergaderlocatie dan wel een ander tijdstip dan wordt dit bekend gemaakt via de 'krant van Midden-Drenthe' en de gemeentelijke website.
4. De behandeling van bouwplannen door de welstandscommissie is openbaar, tenzij de voorzitter, de gemeente, de aanvrager of belanghebbenden van oordeel is/zijn dat er op grond van artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur klemmende redenen aanwezig zijn voor geheimhouding. De openbaarheid geldt zowel voor de beraadslagingen, de beoordeling, als voor het formuleren van de conclusie, dan wel het advies.
5. Als nadere toelichting gewenst is en zinvol wordt geacht, wordt de aanvrager en/of ontwerper uitgenodigd voor de vergadering van de welstandscommissie waarin het betreffende plan wordt behandeld. In verband met de fatale termijnen in de Wabo kan niet om uitstel van de behandeling door de welstandscommissie worden verzocht.

6. Indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen hierom bij het indienen van de aanvraag heeft verzocht, wordt deze door de welstandscommissie in staat gesteld tot het geven van een toelichting op het bouwplan. In het geval dat het bouwplan in de vergadering van de commissie wordt behandeld en een verzoek tot het geven van een toelichting is gedaan, dient de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een uitnodiging (schriftelijk, telefonisch of per e-mail) te ontvangen voor de vergadering van de commissie, waarin de aanvraag wordt behandeld. In verband met de fatale termijnen in de Wabo kan niet om uitstel van de behandeling door de welstandscommissie worden verzocht.
7. Alleen belanghebbenden hebben in toelichtende zin spreekrecht tijdens de vergadering van de welstandscommissie. Belanghebbenden die gebruik wensen te maken van het spreekrecht dienen dit voor de aanvang van de vergadering te melden aan de voorzitter of de secretaris. Als er belanghebbenden zijn licht de voorzitter bij de start van de vergadering de vergaderprocedure en de rol van de welstandscommissie in de omgevingsvergunning voor het bouwenprocedure toe. Dit kan ook schriftelijk of per e-mail door het verspreiden of toezenden van een folder/flyer waarin de gang van zaken van de vergadering is beschreven.
8. Bij de behandeling van een plan:
 - a. introduceert de ambtelijk secretaris het plan, licht dit toe en verstrekt relevante gegevens over het welstandsbeleid voor het betreffende object en/of gebied. Indien van toepassing, vat de voorzitter et in het vooroverleg gegeven commentaar samen voor de commissie en het publiek;
 - b. stelt de voorzitter opdrachtgevers, ontwerpers en eventuele andere belanghebbenden in de gelegenheid om het plan toe te lichten, respectievelijk gebruik te maken van hun spreekrecht. De voorzitter stelt, afhankelijk van de mate waarin de agenda dit toelaat, de maximale spreektijd van een ieder vast;
 - c. leidt de voorzitter de beraadslagingen van de welstandscommissie over het plan. De beraadslagingen zijn openbaar, maar opdrachtgevers, ontwerpers en eventuele andere belanghebbenden kunnen er niet aan deelnemen;
 - d. formuleert de welstandscommissie een onafhankelijk en objectief advies, gebaseerd op het gemeentelijk welstandsbeleid, dan wel de gemeentelijke welstandsnota;
 - e. vat de voorzitter de beraadslaging in begrijpelijke taal samen voor het advies en geeft aan wat eventuele vervolgstappen zijn;
 - f. redigeert de architect-adviseur onder mandaat van de commissie de definitieve teksten van de schriftelijk uit te brengen adviezen aan het College van Burgemeester en Wethouders. Hij mag in zijn advies, zonder de welstandscommissie daarin te kennen, niet afwijken van het geen tijdens de zitting is besproken.

Artikel 10 Advisering

1. De welstandscommissie adviseert over alle vergunningplichtige bouwwerken en over de niet-wettelijke taken als bedoeld in artikel 3 van dit reglement.
2. De welstandscommissie werkt in principe op basis van een consensusmodel, wat inhoudt dat alle stemgerechtigde leden tot een éénsluidend advies komen.
3. De welstandscommissie brengt bij aanwezigheid van de aanvrager tijdens de vergadering mondeling advies uit over het bouwplan.
4. Indien een lid van de commissie op enigerlei wijze een (zakelijke) binding heeft met een bouwplan dat ter advisering is voorgelegd, treedt deze voor de duur van de behandeling van dit bouwplan terug uit de commissie dan wel wordt er gezorgd voor vervanging voor de betreffende vergadering.

5. De architectadviseur brengt zo spoedig mogelijk doch uiterlijk binnen 2 weken na de vergadering onder mandaat van de commissie schriftelijk advies uit aan het college van burgemeester en wethouders.
6. Indien het voor het uitbrengen van een advies noodzakelijk is om een bezoek ter plaatse te brengen, wordt de aanvrager daarvan van tevoren in kennis gesteld.
7. Het welstandsadvies luidt:
 - a. voldoet;
 - b. voldoet onder voorwaarden;
 - c. voldoet niet;
 - d. advies wordt aangehouden;In het advies wordt gemotiveerd aangegeven op grond van welke overwegingen de welstandscommissie tot het advies is gekomen.

Artikel 11 Jaarverslag welstandscommissie

Ter voldoening aan artikel 12b, derde lid, van de Woningwet stelt de welstandscommissie eens per jaar een jaarverslag op waarin uiteen wordt gezet op welke wijze toepassing is gegeven aan de basisuitgangspunten van de welstandsnota. In het jaarverslag komt in elk geval aan de orde:

1. op welke wijze toepassing is gegeven aan de basisuitgangspunten uit de welstandsnota (zie artikel 12a, lid 1 onderdeel a. van de Woningwet);
2. de werkwijze van de welstandscommissie;
3. op welke wijze uitwerking is gegeven aan de openbaarheid van vergaderen;
4. de aard van de beoordeelde plannen;
5. de bijzondere projecten.

De welstandscommissie kan in haar jaarverslag aanbevelingen doen ten aanzien van het gemeentelijk ruimtelijk kwaliteitsbeleid in het algemeen en de aanpassing van de gemeentelijke welstandsnota in het bijzonder.

HOOFDSTUK 3

BIJZONDERE BEPALINGEN

Artikel 12 Het vooroverleg

1. Bij ieder bouwplan streven burgemeester en wethouders ernaar dat het bouwplan eerst in vooroverleg wordt behandeld alvorens een bouwaanvraag wordt ingediend. Bouwplannen kunnen wekelijks voor vooroverleg worden ingediend.
2. Ten behoeve van het vooroverleg wordt een bouwtekening ingediend, die voor een principe-uitspraak wordt behandeld in de welstandscommissie.
3. De vergaderingen van de welstandscommissie voor wat betreft het vooroverleg zijn niet openbaar voor belanghebbenden, anders dan de aanvrager.
4. De principe-uitspraak is zowel richtinggevend als beoordelend en luidt:
 - a. voldoet;
 - b. voldoet onder voorwaarden;
 - c. voldoet niet.
 - d. advies wordt aangehouden
5. De indiener van het bouwplan wordt van het resultaat van het vooroverleg schriftelijk in kennis gesteld. Hierin wordt gemotiveerd aangegeven op grond van welke overwegingen tot het resultaat is gekomen. Indien het resultaat het in het derde lid, onder b of c gestelde betreft wordt aangegeven op welke wijze het bouwplan aanpassing behoeft.

Artikel 13 Jaarverslag

1. Ter voldoening aan artikel 12c van de Woningwet leggen burgemeester en wethouders de gemeenteraad eens per jaar een jaarverslag voor. In dit jaarverslag wordt tenminste uiteengezet:
 - a. op welke wijze burgemeester en wethouders zijn omgegaan met de adviezen van de welstandscommissie, dat wil zeggen in welke gevallen afgeweken is van het advies en in welke gevallen het advies is overgenomen;
 - b. in welke categorieën van gevallen:
 1. er toepassing is gegeven aan artikel 13a van de Woningwet en daarbij de keuze is gelaten tussen ofwel het uitvoeren van de aanschrijving, ofwel het slopen van het bouwwerk binnen de door burgemeester en wethouders te bepalen termijn, en
 2. burgemeester bij of na een aanschrijving op grond van artikel 13a van de Woningwet zijn overgegaan tot toepassing van bestuursdwang op grond van artikel 15 van die wet.
2. In aanvulling op het bepaalde in artikel 12c van de Woningwet wordt in het jaarverslag bovendien ingegaan op:
 - a. de wijze waarop de openbare vergaderingen van zowel de welstandscommissie en de ambtelijke commissie hebben plaatsgevonden. Hierbij wordt ook melding gemaakt van de mate waarin aanvragers en overige belanghebbenden aanwezig zijn geweest tijdens de welstandsvergaderingen en in hoeverre de aanvragers gebruik hebben gemaakt van het spreekrecht, en overige zaken die voor de uitoefening van het welstandstoezicht van belang zijn geweest.

Artikel 14 Afwijkingsbevoegdheid

1. Burgemeester en wethouders kunnen bij het besluit tot verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van het advies van de welstandscommissie, indien zij van mening zijn dat het advies niet op zorgvuldige wijze tot stand is gekomen dan wel indien het college van oordeel is dat er andere redenen zijn om medewerking te verlenen aan het bouwplan.
2. In het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gemotiveerd aangegeven op grond van welke overwegingen wordt afgeweken van het welstandsadvies.
3. Het College van Burgemeester en Wethouders heeft op grond van artikel 2.10 van de Wabo de mogelijkheid om bij strijd van een bouwplan met redelijke eisen van welstand toch omgevingsvergunning voor het bouwen te verlenen, indien het college van oordeel is dat daarvoor andere redenen zijn (bijvoorbeeld op grond van economische, bedrijfstechnische en sociaal medische motieven). De afwijking wordt in de beslissing op de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen gemotiveerd.
4. Het college kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 4:84 (hardheidsclausule) van de Algemene wet bestuursrecht en eventueel op advies van de welstandscommissie gemotiveerd afwijken van de in de gemeentelijke welstandsnota vastgelegde toetsingselementen en criteria. Dat kan in het geval dat een bouwplan niet voldoet aan de toetsingselementen en criteria, maar wel aan redelijke eisen van welstand. In die gevallen moet worden verwezen naar hoofdstuk 5 uit de welstandsnota.
5. Burgemeester en wethouders kunnen desgewenst second opinion aanvragen, indien dat voor een juiste motivering noodzakelijk is.
6. Een second opinion kan ook worden aangevraagd, ingeval van:
 - a. een schetsplan;
 - b. een bouwaanvraag;
 - c. de behandeling van een bezwaarschrift op de weigering dan wel verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen;
 - d. de behandeling van een bezwaarschrift tegen de verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen.

Artikel 15 Nadere motivering

Burgemeester en Wethouders kunnen in het kader van bezwaar en/of beroep tegen een verleende dan wel een geweigerde omgevingsvergunning voor het bouwen de welstandscommissie om een nadere motivering van het uitgebrachte advies, dan wel om een standpunt naar aanleiding van het bezwaar- of beroepschrift vragen.

Artikel 16 Evaluatie

Naar aanleiding van het jaarverslag van de welstandscommissie als bedoeld in artikel 12b, lid 3, alsmede het jaarverslag van het college als bedoeld in artikel 12c van de Woningwet vindt een evaluatiegesprek plaats tussen een vertegenwoordiging van het college en een vertegenwoordiging van de welstandscommissie.

Artikel 17 Vergoedingen leden welstandscommissie

De leden van de welstandscommissie ontvangen voor hun werkzaamheden een door het College van Burgemeester en Wethouders vast te stellen vergoeding.

Artikel 18 Advieskosten welstandsbeoordeling

De leges voor de beoordeling van een omgevingsvergunning door de welstandscommissie worden berekend op basis van de legesverordening van de gemeente Midden Drenthe.