

## **Status**

Deze Welstandsnota geeft voor het gehele grondgebied van de gemeente IJsselstein richting aan de beoordeling van bouwwerken door welstand. De nota geeft op lokaal niveau inhoud aan de wijze van welstandstoezicht, zoals deze is vastgelegd in de Woningwet en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De welstandsnota IJsselstein is, na vaststelling in de gemeenteraad, het instrument waarmee de welstandstoets van bouwwerken wordt uitgevoerd. De wet heeft daarbij vastgelegd dat deze toets moet zijn gebaseerd op zowel algemene als gebiedseigen kwaliteiten en kenmerken en voor de burger transparant en navolgbaar moet zijn. In essentie komt het er op neer dat:

- de gemeenteraad bepaalt welk welstandsniveau en welke criteria in welk gebied van belang zijn bij de toetsing;
- de burger in staat moet zijn daarvan kennis te nemen en zodoende vooraf weet waarop zijn bouwplan zal worden getoetst;
- welstandstoezicht daar vervolgens naar te handelen heeft en welstandstoezicht haar beoordeling van het bouwwerk op die criteria goed naar de burger dient te communiceren.

## **Aanvragen van een omgevingsvergunning**

Voor informatie over het indienen bouwplannen kan men terecht bij Omgevingsdienst Regio Utrecht. Allereerst zal worden gekeken of voor het bouwplan een omgevingsvergunning benodigd is. Voor een aantal kleinere bouwwerken, de omgevingsvergunningvrije bouwwerken, is dit volgens de Woningwet en de Wabo niet nodig. De gemeente adviseert om voor het uitvoeren van vergunningvrije bouwplannen toch contact op te nemen met de Omgevingsdienst Regio Utrecht, zodat advies en inlichtingen kunnen worden gegeven. Dit kan eventueel repressief ingrijpen (achteraf) door de gemeente op voorhand worden voorkomen. Repressief toezicht is mogelijk indien een (vergunningvrij) bouwwerk achteraf in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand. Dit kan tot gevolg hebben dat het bouwwerk alsnog moet worden aangepast of in ernstige gevallen moet worden afgebroken.

Indien voor een bouwwerk een omgevingsvergunning nodig is, geeft de Omgevingsdienst Regio Utrecht inzicht in de bepalingen van het bestemmingsplan, de bouwverordening en indien van toepassing de monumentenverordening. Deze wettelijke kaders vormen de randvoorwaarden waarbinnen het bouwplan door de gemeente zal worden getoetst. Ten behoeve van de welstandstoets zorgt de ambtenaar voor de benodigde bescheiden om het bouwplan te kunnen. Relevante informatie voor het beoordelen van bouwplannen is onder meer:

- het gemeentelijk welstandsbeleid;
- bestemmingsplanbepalingen;
- redengevende beschrijvingen (bij beschermde monumenten en gezichten);

- beeldkwaliteitsplannen;
- andere relevante stedenbouwkundige visies;
- (lucht)foto's.

### **Procedures**

De Wabo kent twee types procedures voor verlening van een omgevingsvergunning, namelijk de reguliere procedure en de uitgebreide procedure. Onder de reguliere procedure vallen alle besluiten die niet onder de reikwijdte vallen van de uitgebreide procedure. De uitgebreide procedure ziet op de meer complexe projecten zoals omschreven in paragraaf 3.3 van de Wabo. Voor de reguliere procedure geldt dat het bevoegd binnen 8 weken op de adviesvraag moet hebben beslist. Deze termijn kan worden verlengd met 6 weken. Voor de uitgebreide procedure geldt een termijn van 26 weken met een mogelijke verlenging van 6 weken. Wanneer de aanvraag betrekking heeft op de activiteiten 'bouwen' moet het bevoegd gezag advies vragen aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, tenzij voor bouwwerk geen redelijke eisen van welstand zijn opgenomen in de welstandsnota of de vergunning om andere redenen al moet worden geweigerd.

### *Gefaseerde vergunningverlening*

Het is mogelijk om een omgevingsvergunning gefaseerd aan te vragen. Dit biedt de aanvragen de mogelijkheid een uitspraak van het bevoegd te krijgen over de vergunbaarheid van bepaalde activiteit(en) binnen een project. Fasering van de omgevingsvergunning kan alleen plaatsvinden op verzoek van de aanvrager. Hij bepaalt over welke activiteiten hij in de eerste fase een uitspraak van het bevoegd gezag wenst. Fasering geschiedt in twee fasen en bestaat uit een beschikking eerste fase en een beschikking tweede fase. Elke fase doorloopt in principe de procedure die zou gelden wanneer de omgevingsvergunning in één keer zou worden aangevraagd. Beide beschikkingen vormen gezamenlijk de omgevingsvergunning. De activiteiten mogen pas worden uitgevoerd, wanneer de besluiten voor beide fasen zijn verkregen en in werking zijn getreden.