

RAADSVORSTEL
BIJ ZAAKNUMMER: 2019034532

Onderwerp:	Bijlage(n):	Vergadering van:	Agenda-nummer:	p.h.:
Wijzigingsplan en welstandsvrij bouwen Heusden-Oost fase 2	-2-	17 september 2019	19.09.05	HM

de raad
van de gemeente
Asten

Samenvatting

Als gemeente willen we steeds meer loslaten (deregulering), sturen op hoofdlijnen, voorwaarden scheppen en de burger en ondernemer vertrouwen geven. Een manier om hier concreet invulling aan te geven is door de welstandseisen in bepaalde gevallen los te laten. Met het welstandsvrij maken van het plan Loverbosch fase 2 in 2018 is daar een eerste stap in gezet. We willen dit graag breder trekken door ook het plangebied Heusden-Oost fase 2 welstandsvrij te maken. In dit plan zal een groot deel van de woningen worden gebouwd door een CPO-initiatief en zelfbouwers. Dit is een doelgroep die we in het plan Loverbosch fase 2 niet tegen komen. Voorgesteld wordt dan ook om het plangebied Heusden-Oost fase 2 aan te wijzen als welstandsvrij gebied.

Beslispunten

Instemmen met het aanwijzen van het plangebied Heusden-Oost fase 2 als welstandsvrij gebied, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kaart.

Inleiding

Op 3 februari 2015 heeft de gemeenteraad het "Welstandsbeleid Gemeente Asten 2015" vastgesteld. Dit welstandsbeleid biedt het kader waaraan de Welstandscommissie bouwplannen dient te toetsen. Bij nieuwe (woningbouw)ontwikkelingen wordt tot op heden altijd een beeldkwaliteitsplan opgesteld, omdat voor deze ontwikkelingen het geldende welstandsbeleid vaak niet aansluit bij de nieuwe situatie. Dit beeldkwaliteitsplan wordt dan als het ware ingevoegd in het welstandsbeleid, waarmee het voor het betreffende gebied het nieuwe kader vormt waaraan de Welstandscommissie bouwplannen in dat gebied kan toetsen. Een uitzondering hierop is het project Loverbosch fase 2, waarvoor uw raad vorig jaar het besluit heeft genomen om dit gebied als eerste gebied in Asten welstandsvrij te verklaren.

Het voorgaande is ook van toepassing voor de woningbouwontwikkeling in het project Heusden-Oost fase 2, waarvoor ons college in juni het wijzigingsplan heeft vastgesteld. Normaal gesproken zouden we ook voor dit project een beeldkwaliteitsplan opstellen. Ons college heeft echter de wens uitgesproken om het experiment van Loverbosch fase 2, waarin feitelijk alleen professionele partijen (ontwikkelaars, woningcorporatie) actief zullen zijn, breder te trekken. In het plan Heusden-Oost fase 2 zullen ook kavels voor zelfbouwers verkocht worden en zal een project voor collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) gerealiseerd worden. Dit is een heel andere doelgroep dan de professionele partijen die in Loverbosch fase 2 actief zullen zijn.



Dit, in combinatie met de wens om te dereguleren, om te sturen op hoofdlijnen en om onze dienstverlening naar een hoger niveau te tillen, maakt dat wij voorstellen om bij wijze van experiment het plangebied Heusden-Oost fase 2 voor onbepaalde tijd als welstandsvrij gebied aan te wijzen. Dit betekent concreet dat bouwplannen binnen dit plangebied niet meer door de Welstandscommissie beoordeeld hoeven te worden.

Toekomstagenda Asten 2030

Dit voorstel sluit naadloos aan op de op 27 juni 2017 door de gemeenteraad vastgestelde Toekomstagenda Asten 2030. Naast de vier (maatschappelijke) opgaven wordt in deze Toekomstagenda beschreven hoe de gemeente Asten wil (gaan) werken. In deze werkwijze staan loslaten, vertrouwen geven, sturen op hoofdlijnen en voorwaarden scheppen centraal. Door het plangebied Heusden-Oost fase 2 aan te wijzen als welstandsvrij gebied voegen we daadwerkelijk daad bij het woord.

Wat wordt er nog wel geregeld?

Het beeldkwaliteitsinstrumentarium zal niet langer van toepassing zijn op het gebied waarover dit voorstel gaat. Dat betekent echter niet dat zomaar alles kan in dit plangebied. Met het aanwijzen van het plangebied Heusden-Oost fase 2 als welstandsvrij gebied wordt het stedenbouwkundig plan (de opbouw) niet verlaten. De basis, het zogenaamde 'raamwerk', van het stedenbouwkundig plan blijft overeind. Dit raamwerk is in de bestemmingsplanregeling vastgelegd. Hetzelfde geldt voor regels over de omvang en situering van de bebouwing. Deze regels zijn ook vastgelegd in het bestemmingsplan. Ook andere uitgangspunten, zoals ten aanzien van constructieve veiligheid, duurzaamheid en waterberging, blijven van toepassing.

Wat willen we bereiken

Middels dit experiment willen we ervaring op doen met het los laten van regels (deregulering), het sturen op hoofdlijnen en het vertrouwen geven aan de burger/ondernemer, dit in de vorm van het welstandsvrij verklaren van het plangebied Heusden-Oost fase 2. In het plan Loverbosch fase 2 kunnen we ervaring opdoen met welstandsvrij bouwen met professionele partijen. Het plan Heusden-Oost fase 2 geeft ons in aanvulling hierop de mogelijkheid om ervaring op te doen met welstandsvrij bouwen met zelfbouwers en CPO-initiatieven. Voor de burger betekent dit meer flexibiliteit bij de vormgeving van de woningen in het plangebied, een kortere doorlooptijd bij de vergunningverlening én lagere (leges)kosten.

Wat gaan we daarvoor doen

Op grond van artikel 12 lid 2 van de Woningwet kan de gemeenteraad besluiten om welstandsvrije gebieden aan te wijzen. Hiervoor dient de procedure gevolgd te worden zoals opgenomen in de gemeentelijke Inspraakverordening.

De eerste stap in deze procedure is het ter inzage leggen van het beleidsvoornemen tot het aanwijzen van het plangebied Heusden-Oost fase 2 als welstandsvrij gebied. Deze eerste stap is reeds door ons college opgestart. Het beleidsvoornemen tot het aanwijzen het plangebied Heusden-Oost fase 2 als welstandsvrij gebied ligt van 21 juni 2019 tot en met 1 augustus 2019 ter inzage. Eventueel ingekomen inspraakreacties worden gebundeld in een nota van inspraak, welke - indien van toepassing - zal worden nagezonden. Gelet op het onderwerp en de locatie lijkt de kans op inspraakreacties echter klein. Uw besluit treedt in werking nadat dit bekend is gemaakt en ter inzage is gelegd.

Mogelijke alternatieven

Uw raad kan besluiten om het plangebied Heusden-Oost fase 2 niet aan te wijzen als welstandsvrij gebied. In dat geval dient alsnog een beeldkwaliteitsplan voor het plangebied vastgesteld te worden.

Risico's

Als het plangebied Heusden-Oost fase 2 is aangewezen als welstandsvrij gebied, hebben bouwers meer mogelijkheden om de uitstraling van de woning naar eigen wens en inzicht vorm te geven. Dit zou kunnen leiden tot een minder eenduidig beeld van de (detaillering van de) woningen in het plan.

Communicatie

Uw besluit zal op de gebruikelijke wijze bekend worden gemaakt en vervolgens ter inzage worden gelegd.

Wat mag het kosten

Door het introduceren van een welstandsvrije zone zullen minder plannen aan de welstandscommissie worden voorgelegd. Dit betekent voor de gemeente een besparing in de kosten voor de Welstandscommissie. De leges voor welstand zullen echter ook niet meer in rekening worden gebracht, waardoor het effect per saldo nihil is.

Bijlage(n)/ter inzage (incl. nr)

1. Kaart met daarop het plangebied waarop dit besluit betrekking heeft (2019036711)

RAADSBSLUIT

Onderwerp:	Dagtekening:	Agendanummer:
Wijzigingsplan en welstandsvrij bouwen Heusden-Oost fase 2	17 september 2019	19.09.05

De raad van de gemeente Asten;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 14 juni 2019 met zaaknummer 2019034532;

gehoord het advies van de commissie Ruimte van 3 september 2019;

besluit:

het plangebied Heusden-Oost fase 2, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kaart, aan te wijzen als welstandsvrij gebied.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Asten van 17 september 2019.

De raad voornoemd,
griffier,
mr. M.B.W. van Erp-Sonnemans

voorzitter,
mr. H.G. Vos