

## Evaluatie

**Project naam:** **Welstandsevaluatie**

**Project nummer:** **RO 2011 - 19**  
**Project soort:** (Beleidsproj.)  
**Project fase:** Evaluatiefase

**Opdrachtgever:** Naam: A. Buisse-Jansen  
Ondertekening: ...

**Projectleider:** Naam: J. Meulendijks  
Ondertekening: ...

Status: (Concept)  
Datum: 3 april 2012

Verspreiding: A. Buisse;  
Portefeuillehouder;  
J. Strijbosch;  
H. Hartjes;  
College;  
Projectleidersoverleg;  
Commissie Ruimte.

## 1 Projectresultaat

### 1.1 Algemeen

#### **Probleemstelling:**

Welstandstoezicht bestaat al meer dan 100 jaar. Sinds 1962 is de verplichting voor gemeenten om een welstandscommissie te benoemen opgenomen in de Woningwet. De welstandsbeoordeling is gericht op het uiterlijk van een bouwwerk. Daarbij wordt het bouwwerk niet alleen op zich, maar ook in relatie tot zijn omgeving beoordeeld. Iedere bouwaanvraag moest door de welstandscommissie getoetst worden op 'redelijke eisen van welstand'. Er was zorg om de invulling van de publieke ruimte!

Met de wijziging van de Woningwet in 2003 is de gemeenten de mogelijkheid geboden om eigen welstandsbeleid te ontwikkelen. De aanleiding was dat welstand transparanter moest worden. Het vaststellen van een gemeentelijke welstandsnota werd daarbij verplicht. Voor de gemeente Asten is op 13 juli 2004 een welstandsnota vastgesteld.

De inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) op 1 oktober 2010 vormt aanleiding om het gemeentelijke welstandsbeleid, zoals dat is vastgelegd in de Welstandsnota, te actualiseren.

Een andere reden om het welstandsbeleid tegen het licht te houden is van organisatorische aard. De gemeente Asten was aangesloten bij welstandszorg Noord-Brabant. Dit was een gemeenschappelijke regeling van een groot aantal Brabantse gemeenten. In 2008 hebben de aangesloten gemeenten besloten om deze op te heffen. Vanaf 2010 heeft de SRE deze dienstverlening, inclusief een deel van het personeel, overgenomen. Tot 31 december 2011 was er nog een verplichting tot afnemen van welstandszorg. Bepaald moet worden op welke wijze het welstandstoezicht voortaan wordt georganiseerd. Tot dat dit is bepaald wordt de dienstverlening door het SRE voortgezet.

De welstandsnota van de gemeente Asten is destijds in samenwerking met de gemeenten Deurne en Someren tot stand gekomen. Bij de samenwerking is uniformiteit qua regelgeving nagestreefd zonder daarbij de eigen identiteit van de afzonderlijke gemeenten te verliezen. Dit heeft geresulteerd in drie, qua opzet en systematiek, gelijke gemeentelijke nota's. Asten kent echter in tegenstelling tot Someren en Deurne geen welstandsvrije gebieden.

Asten en Someren zouden aanvankelijk gezamenlijk het welstandsbeleid evalueren. Inmiddels is duidelijk dat de gemeenteraad van Someren daar niet op heeft gewacht. Op 2 november 2011 heeft de raad van Someren besloten om de beoordeling van bouwplannen door de welstandscommissie grotendeels af te schaffen. Alleen waar op grond van wettelijke kaders of een groter algemeen belang behoefte is aan een bepaalde kwaliteit gelden nog toetsingskaders. Nieuwe ontwikkelingen zullen in Someren door middel van beeldkwaliteitsplannen een bepaalde kwaliteit krijgen. Daarmee is duidelijk dat Asten een separaat traject volgt om het welstandsbeleid te evalueren en een eventueel nieuw welstandsbeleid vast te stellen.

In een eventueel nieuw welstandsbeleid voor Asten zou ook een reclamebeleid kunnen worden opgenomen. Daarnaast kan onderzocht worden om via welstand of aanpassing van beleid het verval van panden in het centrum tegen te gaan.

#### **Projectdoelstelling:**

Het huidige welstandsbeleid is voorafgaand aan de actualisatie en eventuele wijziging, met experts in de gemeente geëvalueerd. De evaluatie met experts en mogelijke

toekomstscenario's worden na bespreking in het college voor wensen en bedenkingen aan de commissie voorgelegd. Aan de commissie wordt gevraagd om de richting voor de toekomst aan de hand van een scenario te bepalen.

Het huidige welstandsbeleid wordt gewijzigd indien de evaluatie daartoe aanleiding geeft. In een eventueel aan te passen welstandsbeleid wordt de mogelijkheid onderzocht om het reclamebeleid en het tegengaan van verval van panden op te nemen.

Per 1 januari 2012 is de verplichte afname van Welstandszorg geëindigd. Voor de periode van 1 januari 2012 tot de invoering van een eventueel nieuw welstandsbeleid dient een overgangsperiode te gelden.

**Projectresultaat:**

1. De evaluatie van het huidige beleid met een aantal toekomstscenario's waarin ook het reclamebeleid en het tegengaan van verval van panden wordt opgenomen;
2. Een regeling om het gebruik van de welstandscommissie voort te zetten van 1 januari 2012 tot de invoering van een eventueel nieuw welstandsbeleid.

## 2 Evaluatie

De evaluatie heeft plaatsgevonden op basis van de aspecten: Geld, Organisatie en Inhoud van bestaand beleid.

De evaluatie van bestaand beleid heeft plaatsgevonden in een bijeenkomst met experts. Ook is daarbij gekeken naar de gevolgen van het in werking treden van de Wabo per 1 november 2010. Uit de evaluatie zijn 8 scenario's voortgekomen, die voor wensen en bedenkingen aan het college en de commissie Ruimte worden voorgelegd om de richting voor de toekomst te bepalen. Nadat het college en de commissie de toekomstrichting op basis van de scenario's hebben aangegeven, zal deze richting worden uitgewerkt.

### 2.1 Geld

De kosten die met welstand verband houden bestaan uit:

- kosten welstandscommissie € 15.000,00 op jaarbasis;
- kosten ambtelijke capaciteit € 12.800,00 op jaarbasis.

De kosten van de welstandscommissie bestaan uit presentiegelden voor de welstandsvergaderingen. De ambtelijke capaciteit wordt ingezet voor de voorbereiding van de welstandsvergaderingen, het toelichten van de plannen tijdens de welstandsvergaderingen en het verwoorden van de welstandsadviezen aan aanvragers. Het gaat op jaarbasis om gemiddeld 364 uren (1,5 dag per welstandsvergadering).

Het grotendeels afschaffen van het welstandsbeleid per 1 januari 2012 door de gemeente Someren heeft financiële gevolgen voor de gemeente Asten. Tot 1 januari 2012 hadden de gemeenten Asten en Someren de welstandsbijeenkomsten gebundeld. De welstandscommissie kwam om de twee weken bijeen; de ene keer in Asten en de andere keer in Someren. Zo'n bijeenkomst duurde een dagdeel waarbij de ene gemeente de andere bezocht met de plannen en eventueel de ontwerpers en/of aanvragers. De kosten van de welstandscommissie konden hierdoor worden gedeeld. Deze samenwerking is vanaf 1 januari 2012 niet meer mogelijk. Hierdoor zouden de kosten voor Asten stijgen. Vanwege de doorlooptijd van de Wabo-aanvragen en de fatale termijnen die daaraan verbonden zijn, is het niet mogelijk om de vergaderfrequentie te verlagen naar bijvoorbeeld 4 weken. Om de kosten toch op het zelfde peil te houden is om die reden vanaf 1 januari 2012 afscheid genomen van de onafhankelijke voorzitter van de welstandscommissie. De secretaris van de welstandscommissie neemt deze rol op zich en heeft daarmee een dubbelrol gekregen. Hierdoor zijn de welstandskosten vanaf 1 januari 2012 voor de gemeente Asten gelijk gebleven en hoeft op dit punt geen wijziging in de leges te worden verwerkt. De gewijzigde samenstelling van de welstandscommissie moet nog geformaliseerd worden in de Bouwverordening.

#### *Evaluatie geld.*

De totale welstandskosten bedragen op jaarbasis € 27.800,00 en worden verplicht doorberekend in de legeskosten. Gemiddeld is ongeveer 3 tot 5% van de leges voor een Omgevingsvergunning toe te rekenen aan welstand. Het wijzigen, vereenvoudigen of afschaffen van het welstandstoezicht heeft om die reden slechts beperkte financiële consequenties voor de aanvrager. Het al dan niet afschaffen van welstand is om die reden niet interessant in het kader van de bezuinigingen.

## 2.2 Organisatie

De gemeente Asten was aangesloten bij welstandszorg Noord-Brabant. Dit was een gemeenschappelijke regeling van een groot aantal Brabantse gemeenten. In 2008 hebben de aangesloten gemeenten besloten om deze op te heffen. Vanaf 2010 heeft het SRE deze dienstverlening, inclusief een deel van het personeel, overgenomen. Tot 31 december 2011 was er nog een verplichting tot afnemen van welstandszorg. Vanaf 1 januari 2012 is een nieuw jaarcontract gesloten met het SRE. De kosten zijn niet gestegen ten opzichte van voorgaande jaren. Dit contract kan tussentijd worden beëindigd met een opzegtermijn van een maand als de gemeenteraad daartoe besluit ingeval van een nieuw welstandsbeleid. Zoals al is aangegeven wordt het afnemen van welstandszorg samen met Someren niet meer op dezelfde wijze voortgezet.

De samenwerking tussen de gemeente Asten en de welstandscommissie is dat de gemeente zorgt voor de voorbereiding en het inbrengen/toelichten van de plannen in de welstandsvergadering. De commissie toetst vervolgens aan het beleid en brengt direct tijdens de vergadering advies uit. Dit advies wordt door de gemeente integraal overgenomen en toegezonden aan de aanvrager.

Er worden gemiddeld 10 tot 12 plannen per welstandsvergadering beoordeeld en er vinden 26 vergaderingen per jaar plaats. Er is nog geen overzicht van 2011 beschikbaar, maar in 2010 zijn er 291 adviezen uitgebracht door de welstandscommissie. Elke aanvraag wordt getoetst. 58% van de plannen voldeed aan de welstandseisen, 19% voldeed, mits..., 18% voldeed niet en 5% werd aangehouden. De meeste plannen worden maar een keer in de commissie behandeld, maar sommige plannen komen 2 tot 3 keer in de commissie. Er is nog nooit een formele klacht ingediend over het functioneren van de commissie. Wel is er in de afgelopen jaren een enkele keer een bemiddelend gesprek geweest tussen ontevreden aanvragers en de verantwoordelijk bestuurder om de gesprekken met de welstandscommissie weer vlot te trekken. Na een dergelijk gesprek kon de advisering door de welstandscommissie worden hervat en werd een adequate oplossing gevonden.

Het is relevant om te weten dat er op rijksniveau vergaande plannen zijn om de verplichte welstandstoets door een onafhankelijke commissie te laten vervallen. Dit heeft tot gevolg dat de gemeenteraad dan kan kiezen om welstandstoetsing geheel of gedeeltelijk buiten de verplichte welstandscommissie om te regelen. Daarmee wordt het mogelijk dat ambtelijk op 'welstand' wordt getoetst, hierna genoemd: 'ambtelijk toezicht'. Dit geeft dus meer vrijheid aan de gemeenteraad om de organisatie van de welstandstoets naar eigen inzicht in te richten.

### *Evaluatie organisatie.*

De samenwerking met de welstandscommissie wordt door de gemeente als plezierig, constructief en kwalitatief goed ervaren. Soms wordt teveel eigen interpretatie door de welstandscommissie ervaren. Op andere momenten wordt soms een te rigide toetsing aan het beleid ervaren.

In de samenwerking tussen de gemeente en de welstandscommissie wordt geprobeerd om een efficiencyslag te maken door meer administratieve zaken bij de commissie neer te leggen en te werken met een gezamenlijk softwarepakket waardoor geen zaken meer dubbel hoeven te worden gedaan. De inzet van de gemeente zou hierdoor beperkt moeten blijven tot het bezoeken van de welstandsvergadering en het inbrengen van de plannen.

Indien de raad kiest voor 'ambtelijk toezicht' in plaats van een onafhankelijke welstandscommissie is het goed om te realiseren dat de onafhankelijke welstandscommissie tot stand is gekomen om welstand open en transparant te maken en buiten de politiek te houden. De borging daarvan is een aandachtspunt als de raad kiest voor 'ambtelijk toezicht'.

Daarnaast is het belangrijk dat kennis, kunde en capaciteit aanwezig is om ambtelijk te toetsen op welstand. Een risico hierbij is dat degene die tot op heden ambtelijk deze kennis en kunde heeft met ingang van 2013 met pensioen gaat en er geen vervanging is.

### 2.3 Huidige welstandsbeleid.

*Bestaand beleid in een notendop.*

Het huidige welstandsbeleid is vormgegeven door de gemeente op te delen in gebieden (3 kernen en het buitengebied). Binnen deze gebieden zijn thema's beschreven naar architectonische samenhang, type bebouwing en tijd. Per thema is de ambitie beschreven, die bestaat uit de huidige kwaliteit. Tot slot is in het welstandsbeleid opgenomen op welke wijze de ambitie per thema kan worden bereikt. Hieraan zijn welstandsniveaus (1 t/m 4) gekoppeld.

De thema's bestaan uit:

1. Centrum, inclusief historische bebouwing aan hoofdontsluitingswegen en historische instituten (waaronder traditionele boerderijen);
2. Woongebieden, inclusief groen, parken en sportgebieden;
3. Bedrijventerreinen voor zover niet gelegen aan hoofdontsluitingswegen;
4. Buitengebied.

Tabel met de welstandsniveaus in de gemeente.

Aspectgroepen	Beoordelings-aspecten	Niveau 1/hoog	Niveau 2/normaal	Niveau 3/laag	Niveau 4/vrij
<b>Hoofdaspecten (hoofdvlakken)</b>	<b>Plaatsing/situering</b>				
	<b>Massavorm</b>				
	<b>Gevelopbouw</b>				
	<b>Materiaal</b>				
	<b>Kleur</b>				
<b>Deelaspecten</b>	<b>Compositie massa-onderdelen</b>				
	<b>Gevelindeling</b>				
	<b>Vormgeving gevelelementen</b>				
<b>Detailaspecten (onderdelen)</b>	<b>Materialen</b>				
	<b>Kleuren</b>				
	<b>Detailering</b>				

Huidig welstandsniveau per thema.

Thema		Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Niveau 4
Centrum	Voorkant	X			
	Achterkant	X			
Woongebieden	Voorkant		X		
	Achterkant			X	
Bedrijventerreinen	Voorkant			X	
	Achterkant			X	
Buitengebied	Voorkant			X	
	Achterkant			X	

**Onder voorkant wordt verstaan:**

de voorgevel, het voorerf en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde gekeerd is naar de weg of het openbaar groen.

**Onder achterkant wordt verstaan:**

de achtergevel, het achtererf en het dakvlak aan de achterzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen.

**Conclusie:**

Uit de tabel blijkt dat de gemeente in het huidige beleid geen welstandsvrije gebieden heeft opgenomen.

**2.3.1 Wabo – vergunningvrij, mits welstandsvrij.**

Door de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) op 1 oktober 2010 zijn meer plannen vergunningvrij geworden. Het gaat dan om bouwwerken die niet naar het openbaar gebied zijn gericht. Voorbeelden zijn: bijgebouwen vanaf 1 meter achter de voorgevel, dakkapel in het achterdakvlak, kozijnen in de achtergevel, erfperceelafscheidings.

Daarnaast zijn op basis van de Wabo een aantal bouwwerken vergunningvrij indien voor die onderdelen geen gemeentelijke welstandstoets geldt. Op basis van deze regel maakt het welstandsbeleid één op één deel uit van het Besluit omgevingsrecht voor het onderdeel vergunningvrij bouwen. Het gaat dan om bouwwerken die naar het openbaar gebied gericht zijn. Voorbeelden zijn een bijbehorend bouwwerk in een achtererfgebied op een afstand van meer dan 1 meter vanaf openbaar toegankelijk gebied, een dakraam of een soort van daglichtvoorziening in een dak, een erf- of perceelsafschieding op meer dan 1 meter van openbaar toegankelijk gebied, een dakkapel in het voordakvlak of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak. De gemeenteraad moet expliciet in het welstandsbeleid besluiten dat dergelijke bouwwerken welstandsvrij zijn anders zijn deze bouwwerken niet vergunningvrij.

*Evaluatie.*

Aanvragers zijn nu soms gefrustreerd als blijkt dat de bouwwerken die in de Wabo als vergunningvrij worden benoemd in de gemeente Asten nog niet welstandsvrij zijn. Mocht worden besloten om deze bouwwerken welstandsvrij te verklaren dan moet wel per bestemmingsplan een 'doorkijk' worden gemaakt wat de gevolgen kunnen zijn voor met name de uitstraling naar het openbaar gebied.

### **2.3.2 Expertbijeenkomst.**

Er heeft een expertbijeenkomst plaatsgevonden met personen of bedrijven/organisaties die beroepshalve te maken hebben met het welstandsbeleid zoals architecten, projectontwikkelaars, woningbouwcorporatie en ambtenaren van het team Vergunningen en toezicht en afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling, aangevuld met belangenorganisaties zoals Ondernemersvereniging Asten, ZLTO, Centrummanagement Asten, Belangenvereniging eigenaren commercieel vastgoed, Heemkundekring Someren-Asten, VAC Asten.

Tijdens deze expertbijeenkomst is het huidige welstandsbeleid geëvalueerd onder onafhankelijk voorzitterschap van de heer G. van de Moosdijk uit Asten. Daarbij is van gedachten gewisseld over de toekomst van het welstandsbeleid, de inhoud van een eventueel reclamebeleid in de gemeente en of er maatregelen moeten worden genomen tegen de vervallen panden in het centrum. Het verslag van deze bijeenkomst treft u bij de stukken aan.

Met deze experts is vooraf besproken dat hun ervaringen en/of aanbevelingen geen beslissende rol hebben, maar in de evaluatie van het welstandsbeleid door de gemeenteraad worden betrokken. De resultaten van de evaluatie van het welstandsbeleid door het college worden gecommuniceerd met de experts en zo nodig vindt er een vervolgbijeenkomst plaats.

#### *Evaluatie huidige welstandsbeleid.*

Uit de expertbijeenkomst zijn de volgende punten naar voren gekomen:

1. de experts waren bijna unaniem van mening dat het belangrijk is dat er op ruimtelijke kwaliteit wordt getoetst. De wijze waarop dit zou moeten gebeuren loopt erg uiteen.  
Genoemd worden:
  - het behouden en zelfs versterken van de welstandscommissie;
  - het afschaffen van de welstandscommissie en werken met beeldkwaliteitsplannen. Daarbij moet worden uitgegaan van eigen verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer;
  - het afschaffen van de welstandscommissie en werken met geregistreerde architecten.
2. de regels van het huidige beleid worden door een aantal experts te gedetailleerd gevonden. De regels worden soms te rigide door de welstandscommissie toegepast. Het doel van de regels moet leidend zijn.
3. meerdere experts vonden dat als de welstandscommissie behouden blijft dat vernieuwing van deze commissie noodzakelijk is. De kwaliteit moet behouden blijven, maar de commissie moet laagdrempeliger worden (meedenken en meer begrijpelijke adviezen). Opvallend daarbij was dat de vakinhoudelijke professionals zoals de architecten positiever waren over het welstandsbeleid en het functioneren van de welstandscommissie dan anderen.
4. een aantal experts vonden dat er beter naar de aanvrager/initiatiefnemer moet worden geluisterd wat men wil bouwen.



Door de expertbijeenkomst is een breed beeld gekregen hoe het huidige welstandszorg wordt ervaren en hoe welstandszorg volgens hen in de toekomst moet worden georganiseerd, maar het maakt gelijktijdig duidelijk dat er geen eenduidig standpunt is.

### 2.3.3 Reclamebeleid.

Op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) moet voor een reclame-uiting vergunning worden gevraagd die onder andere wordt getoetst aan de redelijke eisen van welstand. Er is echter geen vastgesteld reclamebeleid waaraan aanvragen kunnen worden getoetst, met uitzondering van het Ruttenplein en de Midas. De commissie adviseert per individueel geval of een plan al dan niet in strijd is met de redelijke eisen van welstand, zonder dat er criteria zijn geformuleerd wat redelijke eisen van welstand op dit gebied zijn.

#### *Evaluatie.*

Er is behoefte aan een eenvoudig, eenduidig beleid waaraan aanvragen kunnen worden getoetst. In dat beleid kunnen gebieden worden aangewezen waar reclame-uitingen zijn toegestaan en op welke wijze. De experts vinden dat er onderscheid is tussen wat wenselijk is in centrum en het buitengebied en hebben daarover de volgende opmerkingen gemaakt.

#### Centrum:

1. uniformiteit in beleid (alleen reclame-uitingen tegen gevels). Voorbeeld gemeente Venray;
2. geen sandwich borden in het centrum. Paden en trottoirs vrijhouden voor minder validen;
3. inzetten van stewards in het centrum. Zij kunnen winkeliers/winkelend publiek aanspreken op gedrag;
4. geld vragen voor reclame in het centrum en de middelen terug laten vloeien naar het centrum;
5. bewegwijzering naar winkels is noodzakelijk.

#### Buitengebied:

1. niet teveel regels;
2. reclame in het buitengebied wordt als minder storend ervaren;
3. aankondiging van evenementen moet mogelijk zijn;
4. reclame bij bedrijven in het buitengebied hoeft niet uniform te zijn. Wel op eigen terrein;
5. reclame van derden in weilanden van boeren wordt niet fraai gevonden , manier als storend ervaren.

In een eventueel toekomstig reclamebeleid kan onderscheid worden gemaakt naar gebieden: centrum/kern met de hoofdontsluitingswegen, woonwijken en bedrijventerreinen. In het beleid kunnen ten aanzien van deze gebieden afzonderlijke regels worden gesteld over:

1. het plaatsen van de reclame-uitingen;
2. de vormgeving;
3. de afmetingen;
4. wel of geen losse uitstallingen.

Op reclame-uitingen in het buitengebied, buiten de bebouwde kom is de Provinciale landschapsverordening van toepassing. De Provinciale landschapsverordening laat in principe geen reclames toe, tenzij een vrijstelling van toepassing is. Voor verwijsborden in het buitengebied naar bijvoorbeeld bedrijventerreinen en toeristische bedrijven buiten de bebouwde kom is een vrijstellingsmogelijkheid in de Provinciale landschapsverordening opgenomen. Dit betekent dat er geen separaat beleid nodig is voor het buitengebied.

In woonwijken zou er bovendien voor kunnen worden gekozen om geen reclame-uitingen toe te staan, anders dan reclame-uitingen die vergunningvrij zijn.

Indien besloten zou worden om een reclamebeleid op te nemen in het welstandsbeleid dan dient het reclamebeleid prioriteit te krijgen in het uitvoeringsprogramma voor handhaving. Dit betekent dat er ook middelen en capaciteit beschikbaar moeten worden gesteld voor de handhaving van het beleid. Er zijn nu geen middelen en capaciteit beschikbaar. 75% van de reclame-uitingen wordt nu niet aangevraagd. Indien wordt besloten om geen reclamebeleid in het welstandsbeleid op te nemen, wordt voorgesteld om de bepalingen met betrekking tot de welstandseisen in APV te schrappen.

### **2.3.4 Tegengaan van vervallen panden.**

Het aantal vervallen panden in het centrum van Asten is veel bewoners een doorn in het oog. Ook politiek is hiervoor nadrukkelijk aandacht voor gevraagd. Er is zelfs een initiatiefvoorstel met een grondig plan van aanpak aangereikt. De vervallen panden zijn: Prins Bernhardstraat 36 t/m 40, Markt 13 (oud café de Wit), Koningsplein 12 t/m 16 (erven De Bruijn/gemeente), Burgemeester Wijnenstraat 12 en 14 (Thijssen), Emmastraat 10 en 12 (Thijssen) en Markt 2. Voor een aantal van deze locaties is een herontwikkeling in voorbereiding. Dit geldt echter niet voor alle panden. Zolang het welstandsbeleid daar niet op aangepast is, is handhaving op grond van welstand/uiteindelijk niet mogelijk. De huidige excessenregeling in het welstandsbeleid biedt geen mogelijkheden om op te treden tegen vervallen panden, maar kan daarop worden aangepast. Het is echter onvoldoende om alleen het welstandsbeleid aan te passen. Om daadwerkelijk op te kunnen treden is het echter ook noodzakelijk dat welstand prioriteit krijgt in het uitvoeringsprogramma voor handhaving 2012. Daarvan is nu geen sprake. Als de veiligheid in het geding is kan het gemeentebestuur nu al optreden tegen een overtreder op basis van het Bouwbesluit 2012.

#### *Evaluatie.*

De experts zijn unaniem van mening dat er beleid moet komen om vervallen panden in het centrum tegen te gaan. Veiligheid en uitstraling van het centrum worden als belangrijke punten genoemd. Overigens moet niet de verwachting bestaan dat met een beleid ten aanzien van vervallen panden in het welstandsbeleid op korte termijn een einde komt aan de vervallen panden in het centrum. Er zijn soms complexe redenen die ten grondslag liggen aan het verval. Niettemin kan het belangrijk om over de middelen te beschikken om ook handhavend op te kunnen treden. Voor het opnemen van het tegengaan van vervallen panden in het welstandsbeleid zou het plan van aanpak in het initiatiefvoorstel als uitgangspunt kunnen worden genomen. Indien de raad besluit om het tegengaan van vervallen panden op te nemen in het welstandsbeleid dan dient welstand ook prioriteit te krijgen in het uitvoeringsprogramma voor handhaving.

## 2.4 Scenario's voor toekomstig beleid.

### Scenario 1.

Huidige beleid behouden en de welstandscommissie behouden, terwijl de commissie instructie krijgt om meer oog te hebben voor de aanvragen en bovendien een meer adviserende rol naar de burger toe inneemt. Bij grotere plannen vindt een dergelijke werkwijze al plaats.

#### Voordelen:

- bevordert een snelle afdoening van plannen omdat er wordt geadviseerd richting de burger/aanvrager;
- geen kosten voor nieuw beleid.

#### Nadelen:

- gedetailleerd beleid (minder toegankelijk voor de niet-professionele aanvrager);
- relatief hoge toetsingskosten omdat alle plannen worden voorgelegd.

### Scenario 2.

Huidige beleid behouden, terwijl de welstandszorg wordt verdeeld onder ambtelijk toezicht (= toetsing welstand door gemeenteambtenaar) en de welstandscommissie. De keuze zou gemaakt kunnen worden om alleen de grotere plannen nog aan de welstandscommissie voor te leggen, terwijl de kleinere plannen ambtelijk worden getoetst.

#### Voordelen:

- snellere behandeling en daardoor klantvriendelijker;
- minder toetsingskosten van de welstandscommissie omdat er minder plannen worden voorgelegd;

#### Nadelen:

- er moet capaciteit en kennis beschikbaar zijn om ambtelijk toezicht op welstand. Dit houdt in dat de ambtelijke kosten ten aanzien van het toetsen stijgen.

### Scenario 3.

Huidige beleid behouden terwijl het welstandsniveau ten aanzien van bepaalde thema's wordt heroverwogen. Hoever de heroverweging van het huidige welstandsniveau gaat is afhankelijk van het belang dat de gemeente hecht aan het borgen van de ruimtelijke uitstraling. Zo kan daarbij onderscheid worden gemaakt tussen de centrum/kern met de hoofdontsluitingswegen en de woonwijken en bedrijventerreinen. Maar er kan ook onderscheid worden gemaakt tussen de voor- en achterzijde van woningen.

#### Voordelen:

- minder plannen te toetsen indien voor bepaalde thema's daadwerkelijk tot welstandsniveau 4 (= welstandsvrij) zou worden besloten;
- lagere beoordelingskosten indien voor bepaalde thema's daadwerkelijk tot welstandsniveau 4 (= welstandsvrij) zou worden besloten;
- meer vrijheid/verantwoordelijk bij de burger;
- Relatief lage kosten om het beleid aan te passen.

#### Nadelen:

- minder controle op het borgen van kwaliteit door minder hoge kwaliteitseisen of het loslaten van kwaliteitseisen in bepaalde gevallen borging van de kwaliteit.

#### Scenario 4.

Huidige beleid behouden en voor nieuwe bestemmingsplannen gelijktijdig een beeldkwaliteitsplan opstellen.

##### Voordelen:

- minder plannen te toetsen door de welstandscommissie;
- de kwaliteit is door het beeldkwaliteitsplan geborgd;
- aanvrager weet voor het indienen van een aanvraag welke eisen worden gesteld aan beeldkwaliteit

##### Nadelen:

- kosten van een beeldkwaliteitsplan;
- ambtelijk moet getoetst worden aan een beeldkwaliteitsplan en daardoor stijgen de ambtelijke kosten;
- gehouden aan een beeldkwaliteitsplan, terwijl nadien misschien de inzichten wijzigen;
- de meeste bestemmingsplannen zijn recent geactualiseerd en bevatten geen beeldkwaliteitsplannen.

#### Scenario 5.

Huidige beleid wijzigen door vereenvoudiging van de regels. Dit houdt in dat er een nieuw welstandsbeleid (notitie) wordt opgesteld.

##### Voordelen:

- het beleid is toegankelijker voor de (niet professionele) aanvrager.

##### Nadelen:

- kosten van het opstellen van een nieuw beleid;
- gevaar is aanwezig dat het beleid in essentie hetzelfde blijft, maar in een moderne vorm wordt gegoten.

#### Scenario 6.

Huidige beleid wijzigen door vereenvoudiging van de regels in een nieuw welstandsbeleid in combinatie met het wijzigen (lees: verlagen) van het welstandsniveau ten aanzien van bepaalde thema's. Dit scenario is in principe een samenvoeging van de scenario's 3 en 5.

##### Voordelen:

- het beleid is toegankelijker voor de (niet professionele) aanvrager;
- minder plannen te toetsen aan welstand, indien voor bepaalde thema's daadwerkelijk tot welstandsniveau 4 (= welstandsvrij) zou worden besloten.
- minder plannen te toetsen indien voor bepaalde thema's daadwerkelijk tot welstandsniveau 4 (= welstandsvrij) zou worden besloten;
- lagere beoordelingskosten indien voor bepaalde thema's daadwerkelijk tot welstandsniveau 4 (= welstandsvrij) zou worden besloten;
- meer vrijheid/verantwoordelijk bij de burger;
- Relatief lage kosten om het beleid aan te passen.

##### Nadelen:

- kosten van het opstellen van een nieuw beleid;

- gevaar is aanwezig dat het beleid in essentie hetzelfde blijft, maar in een moderne vorm wordt gegoten;
- minder controle op het borgen van kwaliteit door minder hoge kwaliteitseisen of het loslaten van kwaliteitseisen in bepaalde gevallen borging van de kwaliteit.

#### Scenario 7.

Welstandsbeleid geheel of gedeeltelijk schrappen in combinatie met beeldkwaliteitsplannen voor ruimtelijk relevante gebieden (model Someren)

#### Voordelen:

- minder plannen te toetsen door de welstandscommissie en aan welstand;
- de ruimtelijke kwaliteit blijft geborgd voor de ruimtelijk relevante gebieden.

#### Nadelen:

- minder controle op ruimtelijke kwaliteit in zijn algemeenheid.
- kosten opstellen beeldkwaliteitsplannen;
- ambtelijk moet getoetst worden aan een beeldkwaliteitsplan en daardoor stijgen de ambtelijke kosten;
- gehouden aan een beeldkwaliteitsplan, terwijl nadien misschien de inzichten wijzigen;
- de meeste bestemmingsplannen zijn recent geactualiseerd en bevatten geen beeldkwaliteitsplannen.

#### Scenario 8.

Welstandsbeleid schrappen en werken met een lijst van geregistreerde architecten om de ruimtelijke kwaliteit te borgen (model Boekel).

#### Voordelen:

- geen plannen te toetsen aan welstand;
- geen kosten aan welstandstoezicht;
- erg veel vrijheid voor de aanvrager om te realiseren wat men wenst.

#### Nadelen:

- veel minder controle op ruimtelijke kwaliteit;
- kan ten koste gaan van het belang van aangrenzende percelen.

#### Reclame en tegengaan vervallen panden.

In elk scenario zou het reclamebeleid kunnen worden opgenomen. In scenario 8 is het niet mogelijk om vervallen panden tegen te gaan omdat er dan een vorm van welstandsbeleid nodig is.

Uiteraard zijn naast de hier genoemde scenario's nog andere varianten denkbaar of te combineren.

### **3 Samenvatting**

Uit deze evaluatie blijkt dat het al dan niet afschaffen van welstand geen aanzienlijke besparing in kosten tot gevolg heeft. Het al dan niet afschaffen van welstand is om die reden minder interessant in het kader van de bezuinigingen.

Redenen om het welstandsbeleid aan te passen zijn: de mate van ruimtelijke kwaliteit die het gemeentebestuur voorstaat en controle die de gemeente wil houden op het borgen daarvan, de mate waarin de gemeente vrijheid aan de aanvragers wil geven om zelf te bepalen wat men bouwt, de toegankelijkheid van het welstandsbeleid voor de niet-professionele aanvrager (architecten en adviesbureau's zijn de professionele aanvragers) en tot slot hoe het gemeentebestuur welstandstoezicht wil organiseren. Wil het gemeentebestuur de onafhankelijke welstandscommissie behouden of wil men de welstandstoets in de toekomst via 'ambtelijk toezicht' organiseren.

Ook is er een keuze mogelijkheid om beleid ten aanzien van reclame-uitingen en het tegengaan van vervallen panden in het welstandsbeleid op te nemen. Dit betekent dan wel dat het welstandsbeleid prioriteit moet krijgen in het uitvoeringsprogramma van handhaving en de benodigde middelen en capaciteit beschikbaar worden gesteld.

Er zijn meerdere toekomstscenario's voor een welstandsbeleid mogelijk en ook weer combinaties daarvan. Aan de commissie ligt de vraag voor om aan de hand van de scenario's de richting voor de toekomst aan te geven.