

RAADSVOORSTEL

Onderwerp:	Bijlage(n):	Vergadering de dato:	Agenda-nummer:	p.h.:
Welstandsbeleid	1	11 maart 2014	14.03.10	WIII

de raad
van de gemeente
Asten

Samenvatting

Op 24 april 2012 is het huidige welstandsbeleid in de commissie Ruimte geëvalueerd. Tijdens deze evaluatie is een aantal vragen voor 'wensen en bedenkingen' aan de commissie voorgelegd om te beluisteren of het huidige beleid moet worden aangepast, en zo ja, wat dan de lijn voor het toekomstige beleid is. Op basis van de uitkomst in commissie en de daaruit getrokken conclusies is geen nieuwe welstandsnota geschreven, maar is de huidige welstandsnota aangepast.

Wat is er aangepast?

- het welstandsniveau is verlaagd;
- het aantal beoordelingscriteria is verminderd;
- er zijn objectcriteria opgesteld voor plannen die niet meer door de welstandscommissie worden getoetst;
- er is een excessenbeleid opgenomen om vervallen panden tegen te gaan;
- er is eenvoudig reclamebeleid opgenomen.

Hieronder worden de voorgestelde aanpassingen toegelicht.

In bijlage 1 van dit voorstel kunt u meer gedetailleerd de 'wensen en bedenkingen' van de commissie Ruimte op 24 april 2012 teruglezen en hoe dit heeft geleid tot de voorgestelde aanpassingen in de nota. In bijlage 2 is informatie opgenomen over kosten en ervaringscijfers die verband houden met welstand.

De aangepaste concept-welstandsnota heeft van 28 november 2013 tot en met 27 december 2013 voor inspraak ter inzage gelegen en een overzicht met wijzigingen is aan de eerder betrokken welstandsexperts toegezonden. Er zijn geen inspraakreacties ontvangen.

Thans ligt de concept-welstandsnota voor advies aan de commissie Ruimte voor met als voorstel om de concept-welstandsnota ter vaststelling aan de raad aan te bieden.

Beslispunten

Instemmen met het gewijzigde welstandsbeleid in de concept-welstandsnota.

Inleiding

De huidige welstandsnota is aangepast aan de hand van de 'wensen en bedenkingen' van de commissie Ruimte tijdens de evaluatie van de huidige welstandsnota en de conclusies die daaruit zijn getrokken. Het ontwerp van de aangepaste welstandsnota heeft voor inspraak ter inzage gelegen en de eerder betrokken experts zijn geïnformeerd. Er zijn geen reacties ontvangen. Thans ligt de aangepaste welstandsnota ter advisering aan de commissie voor met het voorstel om deze ter vaststelling aan te bieden aan de gemeenteraad op 11 maart 2014.

Wat willen we bereiken

We willen een aangepaste welstandsnota die recht doet aan de 'wensen en bedenkingen' die door de commissie Ruimte zijn ingebracht tijdens de evaluatie van het huidige welstandsbeleid.

Tijdens de evaluatie zijn aan de commissie acht scenario's voorgelegd om het toekomstige beleid te bepalen. De meerderheid van de commissie bleek te zijn voor:

- het verlagen van het welstandsniveau ten aanzien van bepaalde thema's;
- minder regels;
- nadruk op behoud van regels voor de kom en gebieden waar regels nodig zijn;
- voor bestemmingsplannen met een beeldkwaliteitsplan als het gaat om nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, maar niet te streng;
- een eenvoudig reclame beleid voor de kom. Voor het buitengebied gold op dat moment nog de Provinciale landschapsverordening voor reclames in het buitengebied. De commissie wilde geen sandwichborden en er moest een begrenzing worden opgenomen voor de maatvoering van reclame aan gebouwen;
- regels om verkrotting in centrum tegen te gaan;
- een instructie aan de welstandscommissie om een meer adviserende rol te vervullen en te luisteren naar de initiatiefnemer;

Er zijn geen uitspraken gedaan over het al dan niet beschikbaar stellen van ambtelijke capaciteit/middelen voor de benodigde handhaving van het beleid.

Wat gaan we daarvoor doen

In het thans voorgestelde aangepaste welstandsbeleid zijn de volgende aanpassingen verwerkt.

- 1 het welstandsniveau ten aanzien van bepaalde thema's is verlaagd;
- 2 het aantal regels is verminderd;
- 3 er is een eenvoudig reclame beleid opgenomen;
- 4 er zijn regels opgenomen om verkrotting in centrum tegen te gaan.

Daarnaast zal er een instructie aan de welstandscommissie worden gegeven om een meer adviserende rol te vervullen en te luisteren naar de initiatiefnemer.

Hieronder worden deze aanpassingen nader toegelicht.

Ad 1 het welstandsniveau ten aanzien van bepaalde thema's is verlaagd

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 welstandsniveau's (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 welstandsniveau's in de gemeente. Deze blijft in het voorgestelde beleid ongewijzigd.

aspectgroepen	beoordelingsaspecten	niveau 1 hoog	niveau 2 normaal	niveau 3 laag	niveau 4 vrij
hoofdaspecten (hoofdvlakken)	plaatsing/situering				
	massavorm				
	gevelopbouw				
	materiaal				
	kleur				
deelaspecten	compositie massa- onderdelen				
	gevelindeling				
	vormgeving gevel- elementen				
detailaspecten (onderdelen)	materialen				
	kleuren				
	detailering				

In onderstaande tabel wordt het huidige welstandsniveau per thema aangegeven. In deze tabel is ook het voorstel voor aanpassing verwerkt.

thema		niveau 1	niveau 2	niveau 3	niveau 4
centrum en historische linten	voorkant	X → X ¹			
	achterkant	X → X ²			
woongebieden	voorkant		X → X ³		
	achterkant			X → X ⁴	
	hoofdwegen	X → X			
bedrijventerreinen	voorkant			X → X ³	
	achterkant			X → X ⁴	
	langs ontsluitingswegen	X → X			
buitengebied	voorkant			X → X	
	achterkant			X → X	
	historische linten/specifieke bebouwing	X → X			
	zone langs doorgaande wegen	X → X			



duidt op een reductie van welstandstoelicht

Toelichting op tabel:

De aangeduide reductie van het welstandstoezicht houdt verband met: herdefiniëring van begrippen 'voorkant' en 'achterkant'.

Volgens huidige nota:

Voorkant: 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.

Achterkant: 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.

Volgens aangepaste nota:

Voorkant¹ en Achterkant² : het gebied tot 15 meter achter de voorgevelrooilijn en op hoekpercelen 15 meter vanaf de perceelsgrens (= voorkant). Het gebied daarachter = achterkant.

Voorkant³ en Achterkant⁴ : het gebied tot 10 meter achter de voorgevelrooilijn en op hoekpercelen 10 meter vanaf de perceelsgrens (= voorkant). Het gebied daarachter = achterkant.

Volgens aangepaste nota:

De zone langs de N279 en A67, waar in de huidige nota welstandsniveau 1 geldt, komt te vervallen omdat de mate van detaillering die samenhangt met niveau 1, vanaf deze wegen niet zichtbaar is voor rijdend verkeer. Ten aanzien van de overige doorgaande wegen in het buitengebied is de gearceerde zone langs doorgaande wegen vastgelegd op een zone van 50 meter vanaf de as van de weg. In deze zone is het welstandsniveau teruggebracht van 1 naar 2.

Ad 2 het aantal regels is verminderd

Zoals onder ad 1. is uitgelegd, is de huidige nota opgebouwd in thema's met elk eigen beoordelingscriteria. De beoordelingscriteria zijn de zogenaamde 'regels' in het welstandsbeleid waaraan wordt getoetst, afhankelijk van het welstandsniveau.

In het voorgestelde nieuwe beleid zijn thema's samengevoegd en is het aantal beoordelingscriteria zoveel als mogelijk verminderd. Voor bepaalde thema's levert dit een reductie tot 50% van het aantal beoordelingscriteria. Het resultaat daarvan is opgenomen in deel B, hoofdstuk 6.

De beoordelingscriteria voor kleine bouwplannen zoals dakkapellen, erfafscheidingen, maar ook voor tuinbouwkassen in de tuinbouwconcentratiegebieden zijn ook uit de beoordelingscriteria gehaald en in de welstandsnota in hoofdstuk 7 als objectcriteria opgenomen. Deze bouwplannen worden niet meer getoetst door de welstandscommissie. Ambtelijk wordt gecontroleerd of aan het "altijd-goed"-kader in deze objectcriteria wordt voldaan. Als daarvan sprake is, is automatisch sprake van een positief welstandsadvies. Hierdoor wordt voor deze bouwwerken een snelle afhandeling mogelijk gemaakt en neemt het aantal adviezen dat door de welstandscommissie wordt uitgebracht af.

Ad 3 eenvoudig reclame beleid

Reclame is vergunningplichtig op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). Hierin is opgenomen dat getoetst moet worden aan de redelijke eisen van welstand. Tot op heden heeft de gemeente geen redelijke eisen van welstand voor reclames. Dit betekent dat nu nog elke vergunningaanvraag op grond van de APV voor reclame aan de welstandscommissie ter beoordeling moet worden voorgelegd. In het voorgestelde nieuwe beleid zijn eenvoudige en beknopte regels voor reclame opgenomen. Deze regels zijn grotendeels naar voorbeeld van de gemeente Someren. De welstandseisen voor reclame zijn opgenomen in deel B, hoofdstuk 8.

Deze regels zijn, evenals bij de objectcriteria zodanig geformuleerd dat wanneer aan de criteria wordt voldaan automatisch ambtelijk een positief welstandsadvies wordt afgegeven.

Deze aanvragen worden dus ook niet meer getoetst door de welstandscommissie indien aan de regels wordt voldaan. Hierdoor kunnen deze aanvragen sneller worden afgedaan en neemt het aantal adviezen dat door de welstandscommissie wordt uitgebracht af.

Ad 4 regels om verkrotting tegen te gaan

Conform de wens van de commissie zijn in deel A, hoofdstuk 3.7 regels opgenomen om vervallen panden tegen te gaan in een excessenregeling. Het stellen van regels heeft geen zin als er geen ambtelijke capaciteit beschikbaar is voor de handhaving op het naleven deze regels. Een gestructureerde aanpak van vervallen panden vraagt naast de excessenregeling in de welstandsnota nadrukkelijk om het aanpassen van het handhavingsbeleid en prioriteit van het onderwerp in het handhavingsprogramma.

Instructie welstandscommissie

Conform de wens van de commissie Ruimte zal aan de welstandscommissie een instructie worden gegeven om als commissie een meer adviserende rol te vervullen en meer of beter te luisteren naar de initiatiefnemer.

Mogelijke Alternatieven

Niet van toepassing.

Risico's

Het stellen van regels heeft geen zin als er geen ambtelijke capaciteit beschikbaar is voor de handhaving op het naleven deze regels. Een gestructureerde aanpak van vervallen panden vraagt naast de excessenregeling in de welstandsnota nadrukkelijk om het aanpassen van het handhavingsbeleid en prioriteit van het onderwerp in het handhavingsprogramma. Dit vraagt dus om ambtelijke capaciteit.

Wat mag het kosten

Er is een krediet van € 6.627,26 voor evaluatie en actualisatie van het welstandsbeleid. De kosten bedragen € 4.019,75. Het restant vloeit terug naar de algemene middelen.

Bijgaand treft u aan:

Raadsbesluit.

Voor u ligt ter inzage:

- Evaluatie van de welstandsnota met 'wensen en bedenkingen' van de commissie Ruimte
- Informatie over kosten en ervaringscijfers die verband houden met welstand
- Gewijzigde welstandsnota
- Huidige welstandsnota
- Advies van de commissie

dict : RV.RO.14.tk.007
type : jori.meulendijks@asten.nl
coll :