

## “Sterke Samenleving – Slanke Welstandsnota”

### Inleiding

In het coalitieakkoord “Keuze voor Perspectief” is aangegeven dat “afscheid wordt genomen van de welstandsnota en de advisering door de provinciale welstandscommissie. Ambtelijke toetsing vindt plaats aan de hand van beeldkwaliteitplannen. De resultaten en effecten van deze maatregel worden geëvalueerd in 2013”.

Er is voorzichtig gestart met een welstandsvrij experiment voor een gedeelte van het villapark in Waterrijk. Deze coalitie maakt zich echter sterk voor verdergaande maatregelen. Aan het afschaffen van de advisering door de welstandscommissie en daarmee het uittreden van de gemeente uit de gemeenschappelijke regeling is echter een eenmalige kostenpost van ca. € 500.000,-- verbonden. In deze tijd achten wij dat niet verantwoord. Gezocht is daarom naar andere mogelijkheden. Een ambtelijke werkgroep is opdracht gegeven daarvoor diverse varianten te onderzoeken.

De werkgroep heeft enkele varianten globaal uitgewerkt en in schema gezet, waarbij is aangegeven wat de financiële, juridische, maatschappelijke en ruimtelijke consequenties van een keuze kunnen zijn. De uitkomsten van deze exercitie hebben aanleiding gegeven nader opdracht te verstrekken om één variant nader uit te werken. Deze variant gaat uit van verruiming van de regels van de huidige welstandsnota en toetsing door de huidige welstandcommissie. Voor de uitwerking van deze variant hebben wij hen de volgende opdracht verstrekt.

### Opdracht

*1. Maak een voorstel voor het verruimen van de welstandsnota, door het aanwijzen van welstandsvrije gebieden en een excessenregeling voor de hele gemeente. Denkrichting is de historische gebieden en linten, grotere (her)ontwikkelingsprojecten en de bebouwing langs de hoofdontsluitingsstructuur als beschermde gebieden. Een eerste inschatting is dat ca. 70% van de bebouwing daardoor welstandsvrij wordt.*

*2. Maak een voorstel voor grotere (her) ontwikkelingsgebieden. Denkrichting is beeldkwaliteitplannen, gekoppeld aan de welstandsnota, en getoetst door een kwaliteitsteam, in ieder geval bestaande uit de welstandsgedelegeerde en een stedenbouwkundige.*

*3. Onderzoek hoe er in de regio gedacht wordt over de gemeenschappelijke regeling, om de gemeenschappelijke regeling op termijn gezamenlijk af te kunnen bouwen. Kondig de afbouw aan in een brief aan de welstandscommissie.*

*De uitgangspunten van het regiedocument blijven onverkort van toepassing.*

Uitgangspunten bij deze opdrachtformulering blijft dus dat de welstandsnota in flink afgeslankte vorm als kader blijft bestaan en dat er veel minder adviezen nodig zijn. Ook zal – zodra de wetgever daartoe mogelijkheden heeft geboden – bij de advisering de welstandscommissie niet altijd meer worden betrokken. Hiermee wordt veel meer vrijheid voor de klant gerealiseerd.

### Verruimen welstandsvrije gebieden

Voordat aangegeven wordt aan welke gebieden gedacht wordt is het ook goed om aan te geven dat op grond van de huidige wetgeving veel bouwactiviteiten al vergunningsvrij zijn geworden sinds de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) per 1 oktober 2010. Voor vergunningsvrije bouwwerken geldt uiteraard al geen welstandseis en ook voor de bouwactiviteiten die weliswaar nog aan het bestemmingsplan moeten worden getoetst, maar voor het bouwenvergunningsvrij zijn, geldt geen welstandstoetsing meer. Grofweg is alle bebouwing op het achtererf tot 5 m hoog welstandsvrij.

Bij het doorlopen van de in de huidige welstandsnota opgenomen gebieden is aangesloten bij de genoemde denkrichting onder punt 1 van de opdracht. Dat heeft geleid tot het overzicht dat u bij de stukken aantreft.

### *Flinke verruiming welstandsvrije gebieden*

Resultaat daarvan is dat van de 54 opgesomde gebieden er 33 welstandsvrij worden verklaard en 9 gedeeltelijk welstandsvrij. Hiermee wordt voldaan aan de wens om ca. 70% van alle bebouwing in de gemeente welstandsvrij te maken. Bijzonder is ook dat waar in de huidige welstandsnota het gehele buitengebied (B4) is aangewezen als welstandsplichtig, we dit nu beperken tot de cultuurhistorisch

waardevolle elementen, verwoord in "Het Land van Woerden". In dit gebied blijven dan uiteraard ook de objectgebonden criteria voor boerderijen en agrarische hallen gelden. Verder wordt ook het gebied dat als A12 zone is aangewezen in omvang behoorlijk verminderd. Tenslotte worden ook de zogenaamde sneltoetscriteria voor allerlei kleinere bouwwerken op het voor- en achtererf, die niet vergunningsvrij zijn en nog wel in een gebied liggen dat welstandsplichtig is, verder verruimd of welstandsvrij.

#### *Eenvoudig aanpassen van de welstandsnota*

De verruiming van de welstandsvrije gebieden kan zonder al te veel kosten tot stand komen doordat de nota in afgeslankte vorm in stand kan blijven.

#### *Excessenregeling*

Voor de gebieden die welstandsvrij verklaard worden maar ook voor vergunningsvrije bouwwerken blijft nog wel de excessenregeling gelden. De gemeente hanteert daarbij het criterium dat er sprake moet zijn van een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident is en die afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied.

#### Resumé

- Zonder hoge kosten toch een flinke verruiming van welstandsvrijheid;
- Van de 54 gebieden uit de nota worden er 33 welstandsvrij verklaard en 9 deels welstandsvrij;
- Het buitengebied wordt beperkt tot de cultuurhistorisch waardevolle linten en elementen;
- De A12 zone wordt qua gebied flink teruggebracht;
- Sneltoetscriteria voor kleine bouwwerken op voor- en achtererf worden verder verruimd of welstandsvrij;
- We houden grip op absoluut onaanvaardbare situaties door de excessenregeling voor het gehele grondgebied.

#### **Welstandsadviesing**

Uiteraard leidt de verruiming tot een flinke vermindering van de vergunningaanvragen waarvoor nog een welstandstoetsing resteert. Bij brief van 22 november 2011 heeft toenmalig minister Donner van o.m. Volkshuisvesting aangekondigd dat het Besluit omgevingsrecht (Bor) wordt aangepast zodat in de mogelijkheid wordt voorzien dat burgemeester en wethouders zelf kunnen bepalen in welke gevallen zij een advies inwinnen omtrent de toetsing aan de redelijke eisen van welstand bij een welstandsc commissie. Er zullen dan wel (beleids)regels moeten worden opgesteld in welke gevallen er geen advies meer aan de welstandsc commissie nodig is om willekeur te voorkomen. Op 22 oktober jl. heeft de huidige minister van BZK het ontwerp-besluit tot wijziging van het Bor op dit punt aan de Tweede Kamer toegezonden. De minister streeft er naar dat deze wijziging medio januari 2013 in werking zal treden, mits tijdig advies is ontvangen van de Raad van State. Lukt dit niet dan zal inwerkingtreding per 1 juli 2013 meer voor de hand liggen.

Op dit punt stellen wij u voor om:

1. in afwachting van het totstandkomen van gewijzigde wetgeving - op dit punt de volgende lijn voor welstandsadviesing te hanteren:
  - vervalt in welstandsvrije gebieden
  - gebeurt door de welstandsc commissie in gebieden waarop de nota nog van toepassing is;
2. ons college opdracht te geven om een nadere regeling uit te werken in welke gevallen in welstandsplichtige nog een advies van de welstandsc commissie noodzakelijk is.

#### **Beeldkwaliteitsplannen**

De ruimtelijke kwaliteit van ontwikkelingsgebieden zoals Waterrijk, Defensie-eiland, Campina, Snellerpoort, nieuwe dorpsranden en nieuwe ontwikkelingen in woonwijken of op bedrijventerreinen e.d. blijft in feite in de huidige vorm gewaarborgd via Beeldkwaliteitsplannen. Daarbij is toetsing van de plannen door de welstandsgedelegeerde en stedenbouwkundige aan de orde. Wel is het zaak deze kwaliteitsplannen via een besluit van de raad te koppelen aan de welstandsnota omdat er anders geen juridische grond bestaat om dit af te kunnen dwingen. Zodra de nieuwe gebieden dan zijn gerealiseerd kan de gemeenteraad weer besluiten ze dan welstandsvrij te verklaren.

#### **Belangrijke entree's**

Het wordt wenselijk geacht om de bebouwing langs de kenmerkende dorpsranden én langs de hoofdentree's c.q. ontsluitingswegen nog wel de nodige aandacht te geven. Deze wegen zijn dusdanig

belangrijk voor het beeld van de bezoeker aan de stad dat het van groot belang is de ruimtelijke kwaliteiten van deze gebieden te waarborgen. Bij de dorpsranden kan dit onder meer via Beeldkwaliteitsplannen en bij de ontsluitingswegen c.q. entree's van de kernen kan dit door deze gebieden welstandsplichtig te houden.

### **Regio ontwikkelingen t.a.v. welstandscommissie**

Onze wens blijft bestaan op afzienbare termijn uit te treden uit de gemeenschappelijke regeling. Door de verruiming van het aantal gebieden dat welstandsvrij wordt zal er veel minder een beroep worden gedaan op de welstandscommissie. Omdat er nog geen wettelijke mogelijkheid is af te zien van de verplichte advisering door een welstandscommissie blijft aansluiting bij de gemeenschappelijke regeling noodzakelijk. Alternatief zou zijn het oprichten van een eigen welstandscommissie. Wij zien daarin geen voordelen:

- Enerzijds omdat aan uittreding uit de gemeenschappelijke regeling flinke kosten zijn verbonden. Het dagelijks bestuur van de regeling heeft de gemeente Houten bijvoorbeeld een claim opgelegd van ca. 278.000,- (blijkt uit de begroting 2013 van de regeling). Houten is het daar niet mee eens en nu moet een geschillencommissie zich hierover buigen. Wij zullen uiteraard, zodra de uitkomst van dit geschil duidelijk is, de noodzakelijke stappen zetten om dit nieuwe beleid te kunnen uitvoeren;
- Anderzijds omdat het instellen van een eigen welstandscommissie nieuwe kosten met zich meebrengt. Daarbij rijst dan ook de vraag of een eigen commissie loont als de tendens is, dat er op termijn steeds minder beroep wordt gedaan op een welstandscommissie of zelfs tot afschaffing daarvan wordt besloten.

Komende periode zal nader onderzocht worden hoe de gedachten hierover in de regio bestaan. Over een jaar zal de ingeslagen weg ten aanzien van de verruiming rond welstand worden geëvalueerd en daarbij zullen wij u een informeren over de mogelijkheid tot uittreding of opheffing van de gemeenschappelijke regeling. In ieder geval zal de afbouw van de werkzaamheden van de welstandscommissie schriftelijk worden gemeld bij het algemeen bestuur van de regeling.

### **Participatie**

De vermindering van het aantal gebieden waarin welstand niet langer verplicht is zal - naar wij aannemen - goed worden ontvangen bij onze inwoners. De Woningwet schrijft voor dat de hiervoor noodzakelijke wijziging van de welstandsnota eerst aan inspraak wordt onderworpen, voordat de wijziging wordt vastgesteld.

Het lijkt ons daarom goed om de gemeenteraad te verzoeken het beleid dat u voorstaat om te zetten in een beleidsvoornemen waarop inspraak wordt gevraagd. Tevens is het zinvol om ten aanzien van de beleidswijziging advies in te winnen bij de welstandscommissie en monumentencommissie. Beide commissies zijn immers als wettelijk verplichte adviseurs aangewezen.

### **Discussie**

Graag leggen wij dit voorstel aan u ter discussie voor met het verzoek uw beleidsvoornemen kenbaar te maken. Onze richting hebben wij aangegeven maar daarbij heeft u uiteraard de vrijheid ook nog andere varianten of oplossingen aan de orde te stellen.

### **Uitvoering**

Als ingestemd kan worden met het voorstel dan betekent dat qua uitvoering nog het volgende:

1. De welstandsnota moet worden gewijzigd. Er worden dan flinke stukken tekst geschrapt waarmee de in de tabel genoemde gebieden welstandsvrij worden verklaard. De Woningwet schrijft voor dat de gemeenteraad een dergelijke wijziging moet vaststellen nadat daarover eerst gelegenheid is geboden om te reageren via een inspraakfase. Ik stel u dan ook voor om - nadat de gemeenteraad heeft ingestemd met het beleidsvoornemen - het voorstel vrij te geven voor inspraak gedurende zes weken en de inspraakresultaten te melden aan de gemeenteraad.
2. Over uw beleidsvoornemen zal advies worden gevraagd van de welstands- en monumentencommissie.

Woerden, 6 november 2012  
Burgemeester en wethouders.