



Interne Memo

nr. INT15-0226

Aan: Het college van B&W en de gemeenteraad
Van: Werkgroep welstandsbeleid
Datum: 10 februari 2015
Onderwerp: Stand van zaken - Van Welstandsnota naar 'Nota ruimtelijke kwaliteit'
Afschrift aan: **vul in**

Van Welstandsnota naar 'Nota ruimtelijke kwaliteit'

In het Collegeprogramma 2014-2018 heeft het college een andere benadering ten aanzien van het toepassen van regels en de handhaving gekozen. Aangekondigd is dat in 2015 een herijking van de welstandsregels zal plaatsvinden. Met deze notitie willen we het college en de raad informeren over de stand van zaken daaromtrent.

Het doel van welstandsbeleid

Het doel van het welstandsbeleid is om de ruimtelijke kwaliteit te bewaken en een bijdrage te leveren aan het aantrekkelijk maken en houden van Heerhugowaard. Door het welstandsbeleid kan de gemeente in alle openheid een effectief, controleerbaar en klantvriendelijk welstandstoezicht inrichten en opdrachtgevers en ontwerpers in een vroeg stadium informeren over de criteria die bij de welstandsbeoordeling een rol spelen.

Nog even terugkijken

Op 26 november 2013 heeft de vorige raad de huidige Welstandsnota Heerhugowaard 2013 vastgesteld. Daarmee is het welstandsbeleid eenvoudiger, sneller en toegankelijker geworden. Het beleid is vereenvoudigd door versoepeling van de regels die helder op hoofdlijnen zijn geformuleerd en eenvoudig raadpleegbaar gemaakt.

Het welstandstoezicht of de welstandscommissie stond niet ter discussie, wel de wijze waarop het zou moeten worden ingezet. De welstandscommissie heeft een belangrijke taak gehouden maar de rolverdeling is anders geworden. De welstandscommissie wordt nu meer gericht ingezet en ambtelijke toetsing heeft een grotere rol gekregen. In grote lijnen zit het verschil tussen toetsing en advies. Toetsen aan de criteria wordt waar mogelijk door de ambtenaar gedaan waardoor de kleinere bouwplannen sneller vergund kunnen worden. Bij ingewikkelde, zwaarwegende en gevoelige plannen, en waar niet wordt voldaan aan de criteria, kan advies worden gevraagd aan de welstandscommissie.

Er is nadrukkelijk gezocht naar mogelijkheden om het beleid 'dichter bij de mensen' te brengen door vereenvoudiging van de regels en versoepeling van het beleid. Meer onderdelen zijn onder voorwaarden welstandsvrij gemaakt. Om dit te kunnen bereiken is het soms noodzakelijk gebleken om op onderdelen extra toetsingscriteria op te stellen. Het eindresultaat is wel dat er daardoor meer welstandsvrije bouw mogelijkheden zijn ontstaan.

Daarnaast is het aantal welstandsgebieden verminderd. Een groot deel van Heerhugowaard wordt nu onder een algemeen welstandsniveau getoetst. Dit betekent dat meer op hoofdlijnen wordt getoetst. Er is meer rekening gehouden met het zichtbaarheids criterium. Ook is in het beleid meer aansluiting gevonden bij de mogelijkheden van het vergunningvrije bouwen.

Hoe werkt het nu in de praktijk?

Ondertussen is de huidige Welstandsnota Heerhugowaard 2013 iets meer dan een jaar in gebruik. Hieronder een overzicht van de bevindingen:

Cijfers 2014

- Ingediende aanvragen en schetsplannen:	272 stuks	
- Ambtelijke welstandstoets:	117 stuks:	43% van alle plannen
- kleine welstandscommissie:	113 stuks:	41% van alle plannen
- grote welstandscommissie:	42 stuks:	15% van alle plannen

Algemeen

Rekening houdend met wensen van aanvragers en geschilpunten die de oude nota veroorzaakte, zijn de criteria in de huidige nota helder en duidelijk omschreven. Dit heeft er voor gezorgd dat er tot nu toe geen discussies meer lopen tussen aanvragers en onze organisatie.

Ambtelijke welstandstoets

De kleinere plannen (bouwkosten tot € 200.000) worden ambtelijk getoetst. Twee ambtenaren die ook de plannen in de welstandscommissie toelichten hebben ondertussen voldoende ervaring en doen deze toetsing in gezamenlijk overleg. Per plan wordt een gemotiveerd advies uitgebracht en vastgelegd in het betreffende bouwdoossier en het softwarepakket van de welstandscommissie. De software van de Stichting Welstandszorg Noord-Holland zorgt voor een goed overzicht en archivering van alle plannen.

In principe wordt de ambtelijke toets gelijktijdig gedaan met de overige toetsing, dus kost het geen extra tijd hetgeen een versnelling is in het proces. Voor deze toets wordt de aanvrager geen extra kosten in rekening gebracht. Grotere plannen die eerder al in de welstandscommissie zijn behandeld kunnen na aanpassing vaak ambtelijk worden afgehandeld. De ambtelijke welstandstoets levert de aanvrager dus vooral tijdswinst op, maar ook minder legeskosten. Reclames die aan de sneltoetscriteria voldoen zijn nu vergunningsvrij. Aantallen hiervan zijn niet bekend, omdat deze niet meer aangevraagd worden.

De welstandscommissie

De welstandscommissie vergadert nu 2x per maand. Bij grotere plannen wordt in het beginstadium vaak door de architect een vooroverleg gevraagd. De discussies met de welstandscommissie levert vaak een meerwaarde op voor het uiteindelijke ontwerp.

Door de invoering van de ambtelijke toetsing worden minder plannen in de vergadering behandeld. De expertise van de welstandscommissie is desalniettemin zeer nuttig gebleken bij geschillen, handhaving en zwaarwegende plannen. Het verkrijgen van expertise zou ook anders vormgegeven kunnen worden. Dit wordt nader uitgelegd in het voorstel voor de nieuwe Nota ruimtelijke kwaliteit.

Welstandsvrije gebieden

Als extra welstandsvrij gebied zijn Alton I en Alton II toegevoegd. Er zijn het afgelopen jaar hiervoor maar twee aanvragen ingediend. Beiden betreffen het vervangen van wanden bij kassen. Het feit dat hier geen welstandstoets is toegepast heeft geen invloed gehad op de kwaliteit van de openbare ruimte.

Zichtbaarheids criterium

In de huidige welstandsnota zijn de kleinere bouwwerken die niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar gebied nu al welstandsvrij. Een aantal van deze bouwwerken zijn door burens gemeld aan de afdeling Handhaving, omdat zij daar problemen mee hadden. Doordat deze bouwwerken welstandsvrij zijn heeft de gemeente hier geen bemoeienis meer mee.

En nu?

Vanuit de gedachte “minder regels, meer eigen verantwoordelijkheid en niet regelen wat niet wordt gehandhaafd” is nogmaals gekeken naar het welstandsbeleid. Dit heeft geleid tot de volgende visie op de uitgangspunten:

Visie:

1. De zichtbaarheid vanaf de openbare ruimte wordt bepalend voor het al dan niet hanteren van welstandscriteria:
 - a. Is er sprake van zichtbaarheid vanaf de openbare ruimte? Dan gelden minimale criteria. We geven aan wat voor de gemeente echt ontoelaatbaar is. De huidige excessenregeling is de ondergrens, aangevuld met een aantal specifieke criteria uit de deelgebieden die samen de ondergrens gaan vormen.
 - b. Alles wat ‘niet zichtbaar is vanaf de openbare ruimte’ wordt geheel welstandsvrij. Belangrijk is om de grenzen van dit gebied te bepalen. Er zijn globaal twee mogelijkheden:
 - i. Alleen die bouwwerken die niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte worden welstandsvrij (dit beleid heeft geen invloed op de openbare ruimte);
 - ii. Afstemming op de landelijke regeling ‘vergunningsvrij bouwen’ (Bor, bijlage II). Het gaat dan specifiek om de definitie ‘achtererfgebied’. Deze afstemming voorkomt discussies over wel/niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar gebied. Alle bouwwerken (vergunningsplichtig en vergunningsvrij) in dit achtererfgebied kunnen wel zichtbaar zijn vanaf het openbaar gebied, maar zijn dan toch welstandsvrij. Deze optie heeft wel invloed op de openbare ruimte.

De keuze welke van de twee opties uiteindelijk zal worden geadviseerd, moet nog worden bepaald aan de hand van praktijkvoorbeelden.

2. Onderdelen die in het bestemmingsplan kunnen worden geregeld worden uit de welstandsnota verwijderd en via een veegplan in het bestemmingsplan ondergebracht, zoals ligging en massa, afmetingen van erkers, dakkapellen, dakopbouwen, erfafscheidingen en reclamezuilen etc.
3. Alles wordt ambtelijk getoetst, behalve de uitzonderingen. Hierdoor kan de huidige werkwijze met een regulier bijeenkomende welstandscommissie worden losgelaten.

In de huidige welstandsnota is geregeld dat de ambtelijke medewerkers alleen plannen toetsen tot € 200.000. In de nieuwe nota wordt de ambtelijke toetsmogelijkheid verruimd tot alle plannen, behalve de uitzonderingen (grote woningbouwplannen, inbreidingslocaties, bijzondere projecten en de beroep- en bezwaar procedures). Hierbij wordt door de ambtelijk adviseur advies gevraagd aan een externe adviseur ‘ruimtelijke kwaliteit’. De externe adviseur is aangesloten bij de Stichting Welstandszorg Noord-Holland. Dit in verband met vervanging etc.

In de huidige ontwikkelingsgebieden zoals ‘de Draai’ worden beeldkwaliteitplannen gemaakt en getoetst door een supervisieteam. Deze werkwijze blijft ongewijzigd. De latere aanbouwen en verbouwingen na gereedkomen van de wijk vallen vervolgens weer onder de ambtelijke welstandstoets of zijn welstandsvrij.

4. Wat niet wordt gehandhaafd, hoeft ook niet te worden geregeld. De bestaande criteria worden getoetst aan de handhaafbaarheid en de bereidheid tot handhaven ervan.
5. Het reclamebeleid wordt aangepast. Om de lijn hierin te bepalen voor de bedrijventerreinen, worden de daar gevestigde bedrijven geconsulteerd. Dit heeft in het verleden goede resultaten opgeleverd.

Bovenstaande moet leiden tot een nieuwe ‘Nota Ruimtelijke Kwaliteit’ die de huidige Welstandsnota Heerhugowaard 2013 zal vervangen.

Tijdpad

- februari / maart / april: voorbereiding / planning proces participatie reclamebeleid bedrijventerreinen;
- mei / juni: nieuwe update welstandsproces (B&W 5 mei, cie SO 9 juni, Raad 23 juni), waarin o.a. over de opbrengst van het participatietraject zal worden gerapporteerd;
- na het zomerreces volgt het definitieve voorstel voor de 'Nota ruimtelijke kwaliteit'.