

Raadsvoorstel

Status: Besluitvormend

Agendapunt:	12
Onderwerp:	evaluatie en actualisatie welstandsnota
Datum:	14 mei 2012
Portefeuillehouder:	dhr. N.L. Agricola
Decosnummer:	61
Informant:	Karin Lautenbach E. k.lautenbach@dalfsen.nl T. (0529) 48 82 39

Voorstel:

Wij stellen u voor:

1. In te stemmen met de actualisering van de welstandsnota en de welstandsnota 2007 te wijzigen conform bijlage 1: 'Voorgestelde wijzigingen op de welstandsnota 2007';
2. Kennis te nemen van de in ontwikkeling zijnde wetgeving, waarbij het voor burgemeester en wethouders niet meer verplicht is voor bouwplannen advies in te winnen bij een onafhankelijk orgaan;
3. Te besluiten ongeacht de inwerkingtreding van de in ontwikkeling zijnde wetgeving, de afspraken over de welstandsadvisering met Het Oversticht te continuëren;
4. Te besluiten tot een algehele herziening van het welstandsbeleid in 2013.

Inleiding:

a. Evaluatie en actualisatie welstandsnota 2004

Op grond van de Woningwet in combinatie met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, dient de gemeenteraad een welstandsnota vast te stellen. De huidige welstandsnota dateert van 7 juli 2004 en is in 2007 geactualiseerd. Inmiddels zijn we weer 5 jaar verder en is het tijd het in de afgelopen jaren gevoerde welstandsbeleid te evalueren en de welstandsnota te actualiseren. Bovendien is wet- en regelgeving gewijzigd waardoor actualisering van de huidige welstandsnota noodzakelijk is.

b. Voortbestaan welstandscommissie

De minister van BZK heeft laten weten een wetswijziging door te willen voeren, waardoor gemeenten niet meer verplicht zijn bij bouwplannen advies in te winnen bij een onafhankelijk orgaan, in ons geval de welstandscommissie. Hoewel nog onzeker is (mede door de val van het kabinet Rutte) of en wanneer deze wetswijziging plaatsvindt, willen wij op uw verzoek, in dit voorstel alvast aangeven wat de gevolgen zijn en wat daarbij het toekomstperspectief is van de huidige welstandscommissie.

c. Algehele herziening welstandsbeleid

In de huidige welstandsnota staat dat deze geldt voor een periode van maximaal 10 jaar. Gelet op het feit dat de oorspronkelijke versie van de huidige nota is vastgesteld in 2004, adviseren wij u in 2013 over te gaan tot een algehele herziening van het welstandsbeleid.

Argumenten:

a. Argumenten evaluatie en actualisatie welstandsnota 2004

Gewijzigde wet- en regelgeving

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Een deel van de wetgeving die voorheen in de Woningwet was opgenomen, maakt nu deel uit van de Wabo. Inhoudelijk is ook een aantal zaken gewijzigd.

De Nieuwe Landen in Lemelerveld (pilot welstandsvrij)

Momenteel bestaat er voor 'De Nieuwe Landen' in Lemelerveld geen welstandskader. Door een aanpassing van de welstandsnota wordt de gebiedsbeschrijving 'Woonwijken jaren '90 – '03 ook van toepassing op dit gebied. Zie ook bijlage 2: 'Achtergronden raadsvoorstel'.

Jaarverslagen welstandscommissie

De welstandscommissie brengt jaarlijks verslag uit over de manier waarop zij heeft geadviseerd aan het college van burgemeester en wethouders. Hierin wordt aangegeven hoe het bestaande welstandsbeleid wordt toegepast en er wordt aangegeven waar het bestaande welstandsbeleid aanvullingen/wijzigingen behoeft. Naar aanleiding van de jaarverslagen over 2008, 2009, 2010 en 2011 worden wijzigingen voorgesteld die betrekking hebben op culturele kunstwerken, windmolens en duurzaamheid. Voor de achtergronden zie bijlage 2: 'Achtergronden raadsvoorstel'.

Voorgesteld wijzigingen

Naar aanleiding van bovenstaande worden een aantal wijzigingen van de welstandsnota voorgesteld. In bijlage 1 is een compleet overzicht opgenomen van de voorgestelde wijzigingen.

b. Argumenten voortbestaan welstandscommissie

Wijziging wetgeving

Op basis van artikel 6.2 van het Besluit omgevingsrecht zijn burgemeester en wethouders bij een aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen, verplicht advies te vragen aan de welstandscommissie dan wel de stadsbouwmeester. Binnen de gemeente Dalfsen werken we met een welstandscommissie. Waar advisering door een onafhankelijk deskundig orgaan nu nog verplicht is, heeft de minister laten weten de wet- en regelgeving dusdanig te willen wijzigen dat toetsing aan redelijke eisen van welstand ook ambtelijk kan worden afgedaan.

De inwerkingtreding van de wijziging van het Besluit omgevingsrecht staat gepland voor 1 januari 2013. Gelet op de recente val van het kabinet Rutte is echter nog onzeker of deze wijziging daadwerkelijk 1 januari 2013 in werking zal treden.

Voordelen welstandscommissie t.o.v. ambtelijke toetsing

De nieuwe wetgeving biedt (meer) ruimte voor ambtelijke toetsing van bouwaanvragen. Dit zou als voordeel met zich mee brengen dat vergunningen sneller kunnen worden verleend. Toetsing van een plan door één ambtenaar gaat sneller dan toetsing van hetzelfde plan door een commissie die eens per twee weken vergadert. De doorlooptijd van plannen zou hiermee verkort kunnen worden. Het hierboven genoemde voordeel zal voor de gemeente Dalfsen nauwelijks betekenis hebben. De gemeente Dalfsen werkt momenteel met de welstandscommissie Salland van "Het Oversticht". De ervaringen met deze welstandscommissie zijn positief. Complexe plannen worden beoordeeld door de commissie, terwijl eenvoudige plannen (98% van de plannen) onder mandaat worden afgedaan door de secretaris. Doordat veel plannen door de secretaris worden afgedaan, is nauwelijks sprake van vertraging in de procedure. Een voordeel van het uitbesteden van de welstandstoets is dat altijd consequent en onafhankelijk getoetst wordt. Door het toetsen van aanvragen bij de bouwplanbehandelaar neer te leggen (binnen de gemeente Dalfsen zijn dat vier verschillende medewerkers) zal in de praktijk verschillend met de eisen van welstand worden omgegaan. Dit is niet wenselijk. Bovendien zijn ambtenaren beter op de hoogte van de belangen die rondom een bouwplan spelen, waardoor de onafhankelijkheid in het geding kan komen. Ten slotte beschikt de gemeente Dalfsen momenteel over te weinig kennis/capaciteit om zelf de welstandstoets uit te kunnen voeren.

Gelet op bovenstaande, vormt de in ontwikkeling zijnde wet- en regelgeving voor de gemeente Dalfsen geen aanleiding de wijze van toetsen aan redelijke eisen van welstand te wijzigen. Op 26 maart 2007 heeft de gemeenteraad naar aanleiding van een uitgebreide evaluatie er al voor gekozen met betrekking tot aanvragen omgevingsvergunning voor woninguitbreidingen aan de achtergevel in alle kernen, niet meer te toetsen aan redelijke eisen van welstand. De in ontwikkeling zijnde wet- en regelgeving vormt geen directe aanleiding dit beleid te wijzigen.

Ambities ruimtelijke kwaliteit

Het versoepelen van het welstandsbeleid door meer gebieden en/of soorten bouwwerken uit te sluiten van welstandtoezicht, dan wel door toetsing ambtelijk af te doen, staat haaks op de reeds ingeslagen weg met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit. In de Missie I Visie gemeente Dalfsen 2020 wordt ruimtelijke kwaliteit nadrukkelijk als speerpunt genoemd: "Naast de sociale aspecten is ook de verschijningsvorm van de Dalfser woonmilieus van hoge kwaliteit".¹ Het ruimtelijk beleid dient te worden geënt op kwaliteit en duurzaamheid. Dit speerpunt is met name uitgewerkt in de visie op Wonen: 'Dalfsen heeft een onderscheidend vormgegeven woonaanbod/-kwaliteit, waarmee het grote bekendheid geniet'. Verminderd welstandtoezicht doet afbreuk aan deze uitgangspunten.

Raadsvoorstel

Hoewel gelet op bovenstaande de in ontwikkeling zijnde wet- en regelgeving voor de gemeente Dalfsen geen grote impact hoeft te hebben, zal zodra de wet is gewijzigd door de gemeenteraad moeten worden vastgelegd hoe welstandstoetsing binnen de gemeente Dalfsen wordt geregeld. Hiervoor zal een voorstel worden gedaan als meer zekerheid is over hoe de nieuwe wetgeving eruit komt te zien en wanneer deze in werking treedt.

c. Argumenten algehele herziening welstandsbeleid

Geldigheidsduur welstandsnota 2004

In paragraaf 3.3.1. van de welstandsnota staat dat de welstandsnota geldt voor een periode van maximaal tien jaar. De oorspronkelijk versie van de huidige welstandsnota is in 2004 vastgesteld. Gelet hierop zou de raad in 2014 een nieuwe welstandsnota vast moeten stellen.

¹ Bij uitstek Dalfsen! Missie I Visie gemeente Dalfsen 2020, pag 3

Ontwikkeling ruimtelijke plannen

In 2010 is het landschapsonwikkelingsplan (LOP) vastgesteld. Het LOP vormt een hulpmiddel voor het behouden en verbeteren van de kwaliteit van het landschap. Aanleiding voor het opstellen van het LOP was met name dat bestaande landschapsbeleidsplannen waren verouderd en niet het gehele grondgebied van de gemeente Dalfsen dekken. Dit geldt ook voor de huidige welstandsnota.

Uitwerking van het LOP heeft inmiddels plaatsgevonden in de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen en de Structuurvisie Kernen Dalfsen. Vertaling hiervan vindt momenteel plaats in het in ontwikkeling zijnde bestemmingsplan Buitengebied en de bestemmingsplannen voor de kernen.

Een logische stap zou zijn om de stedenbouwkundige uitgangspunten die in de structuurvisies zijn vastgelegd, tot uitdrukking te laten komen in een nieuwe welstandsnota. Hiermee wordt dan meteen uitvoering gegeven aan hetgeen in het uitwerkingsprogramma behorend bij de structuurvisie is opgenomen, namelijk dat voor het buitengebied een nieuw beeldkwaliteitskader wordt opgesteld. Een nieuwe welstandsnota die aansluit bij deze structuurvisies en de nieuwe (in ontwikkeling zijnde) bestemmingsplannen.

Bruikbaarheid huidig welstandsbeleid

Naast bovenstaande ontwikkelingen is er nog een aantal redenen voor een complete herziening van het welstandsbeleid. De huidige nota is vooral gericht op het behoud van bestaande karakteristieken. Initiatiefnemers die andere architectuurbeelden voor ogen hebben worden daarin niet altijd gestimuleerd. De tijd lijkt rijp om in een breed maatschappelijk debat de criteria onder de loep te nemen en waar nodig te herijken. Is er voldoende draagvlak om te sturen op behoud van sobere bebouwing in het buitengebied in plaats van grote villa's en boerderettes? Of kunnen deze populaire bouwvormen op sommige plekken van het gemeentelijk grondgebied best goed tot hun recht komen?² Het is interessant om te onderzoeken of de ideeën uit de welstandsnota nog overeenkomen met de wensen van alle betrokkenen in het bouwproces en samenleving. Houdt men vast aan de traditionele koers of is er ruimte voor vernieuwing? Een herijking van de huidige welstandsnota, in aansluiting op de missie en visie 'Bij uitstek Dalfsen', waarin Dalfsen streeft naar een onderscheidend vormgegeven woonaanbod met kwaliteit, biedt hiervoor een ideale kans. Vanuit de missie en visie is immers de ambitie uitgesproken om kwalitatief hoogwaardige architectuur te stimuleren om het vestigingsklimaat van Dalfsen aantrekkelijker te maken.³ Momenteel komt dit nog niet van de grond. Een nieuwe welstandsnota zou dusdanig opgezet kunnen worden dat bovenstaande gestimuleerd wordt.

Voor de kernen geldt dat de huidige welstandsnota (te) weinig houvast biedt om bestaande kwaliteiten te handhaven en te borgen. Dit is met name van belang voor karakteristieke panden in het centrum van Dalfsen. Daarentegen zou de welstandsnota meer speelruimte kunnen bieden voor moderne en meer vernieuwende en toekomst gerichte architectuur, op die plaatsen waar dit wel wenselijk is.⁴ Daarnaast vinden er in het landelijk gebied veel ontwikkelingen plaats: agrarische bedrijven groeien, stalsystemen veranderen, bijvoorbeeld serrestallen en nieuwe woningen kunnen worden gebouwd in het kader van de "rood-voor-rood" regeling. Met het oog op behoud van de landschappen zou een meer samenhangend en stimulerend beleid ontwikkeld kunnen worden, gericht op ruimtelijke kwaliteit en inrichting van erven.⁵ Bovendien is sinds enkele jaren geconstateerd dat voor enkele belangrijke locaties en karakteristieke linten zoals het Westeinde de huidige welstandsnota onvoldoende houvast biedt voor het behoud van de hoge ruimtelijke kwaliteit. Met name in het kader van "rood-voor-rood" vindt nieuwbouw onder andere plaats op kavels waar nu nog de oorspronkelijke boerderijen zijn gesitueerd. Het gevaar is dat bij de uitvoering van huidig beleid op termijn de authentieke karakteristiek van de linten zal verdwijnen. Noch het bestemmingsplan, noch de welstandsnota biedt voldoende een kader om bestaande woningen te beschermen.⁶ Dit terwijl met name de beleidsregels "rood-voor-rood" erop zijn gericht om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Daar waar de huidige welstandsnota gericht is op behoud, zou je juist in het kader van "rood-voor-rood" verder willen gaan dan 'behoud' en voor een verbetering willen gaan met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit. Op basis van

² Jaarverslag 2008 welstandscommissie Dalfsen, pag. 4.

³ Jaarverslag 2008 welstandscommissie Dalfsen, pag. 4.

⁴ Jaarverslag 2008 welstandscommissie Dalfsen, pag. 4.

⁵ Jaarverslag 2008 welstandscommissie Dalfsen, pag. 4.

⁶ Jaarverslag 2008 welstandscommissie Dalfsen, pag. 12.

de huidige welstandsnota kan men echter een bepaalde ruimtelijk wenselijke uitvoering niet afdwingen, omdat de welstandsnota dergelijke hoge eisen niet stelt. De welstandsnota wordt in de beleidsregels “rood-voor-rood” echter wel genoemd als toetsingskader.

Als je echt wilt bewerkstelligen dat authentieke karakteristieken behouden blijven, moeten meer gedetailleerde normen worden opgenomen, waarbij bijvoorbeeld uitsluitend bepaalde kapvormen zijn toegestaan en waarbij ook specifieke normen zijn opgenomen over dakhelling, goothoogte en verhoudingen wolfseind. Ook kunnen gedetailleerdere normen worden opgenomen voor de gevels en de positionering van de gebouwen op het perceel.

Duurzaamheid.

Het thema duurzaamheid heeft een belangrijke plaats ingenomen op de bestuurlijke agenda. Het zou beter zijn in een nieuwe welstandsnota een gebiedsgerichte visie te geven naar aanleiding van het aspect duurzaamheid, zodat de welstandsnota voldoende houvast biedt bij toekomstige ontwikkelingen.

Beeldkwaliteitsplannen

In de afgelopen jaren is in verband met nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een groot aantal beeldkwaliteitsplannen ontstaan (Gerner Marke, Westerbouwlanden Noord, Waterfront, etc.). Deze beeldkwaliteitsplannen vormen voor de welstandscommissie het toetsingskader voor bouwplannen in deze gebieden. De Welstandscommissie geeft in haar jaarverslagen aan dat in deze beeldkwaliteitsplannen vaak begrippen en criteria worden gebruikt die niet goed te hanteren zijn. De commissie adviseert om als gemeente scherp de regie te houden op de criteria die voor een beeldkwaliteitsplan ontwikkeld worden.⁷ Om dit te bewerkstelligen zou in een nieuwe welstandsnota een format ontwikkeld kunnen worden, dat moet worden gebruikt bij het opstellen van nieuwe beeldkwaliteitsplannen. Zo garandeer je eenheid in de beeldkwaliteitsplannen en zorg je ervoor dat nieuwe beeldkwaliteitsplannen een goed toetsingskader bieden voor bouwplannen.

Alternatieven:

- In plaats van een algehele herziening van het welstandsbeleid in 2013, hiertoe niet over te gaan en te blijven werken met de huidige welstandsnota.

Financiële dekking:

Ruimtelijke ordening en volkshuisvesting.

Indien wordt besloten tot een algehele herziening van het welstandsbeleid dient hiervoor een krediet (30.000 – 50.000 euro) beschikbaar te worden gesteld. Hiertoe wordt in de voorjaarsnota 2013 een voorstel gedaan.

Communicatie:

Middels kernpunten wordt kennis gegeven van de actualisering van de welstandsnota.

Vervolg:

Indien de wetgeving dusdanig is aangepast dat het college niet meer verplicht bij bouwplannen advies te vragen aan een onafhankelijke welstandscommissie, volgt een nieuw raadsvoorstel.

Bijlagen:

1. Bijlage 1. Voorgestelde wijzigingen;
2. Bijlage 2. Achtergronden raadsvoorstel
3. Actuele lijst gemeentelijke monumenten;
4. Actuele lijst rijksmonumenten.

⁷ Jaarverslag 2009 welstandscommissie Dalfsen, pag 11.

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. H.C.P. Noten

de secretaris-directeur,
drs. H. Zwart

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 mei 2012, nummer 61;

gelet op nieuwe en in ontwikkeling zijnde wet- en regelgeving, de recente maatschappelijke ontwikkelingen en de door de raad geformuleerde ambities met betrekking tot het ruimtelijke beleid;

b e s l u i t :

1. In te stemmen met de actualisering van de welstandsnota en de welstandsnota 2007 te wijzigen conform bijlage 1: 'Voorgestelde wijzigingen op de welstandsnota 2007';
2. Kennis te nemen van de in ontwikkeling zijnde wetgeving, waarbij het voor burgemeester en wethouders niet meer verplicht is voor bouwplannen advies in te winnen bij een onafhankelijk orgaan;
3. Te besluiten ongeacht de inwerkingtreding van de in ontwikkeling zijnde wetgeving, de afspraken over de welstandsadvisering met Het Oversticht te continuëren;
4. Te besluiten tot een algehele herziening van het welstandsbeleid in 2013.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 25 juni 2012.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
drs. H.C.P. Noten

de griffier,
N.A. Ijnema Msc