

## Reactieformulier oordeelsvormende bijeenkomst

Onderwerp: Voorstel tot opstellen beeldkwaliteitsplannen in centrumgebieden.

Nummer: 2020-02

Datum vergadering: 17 december 2019



Portefeuillehouder: Weth. A. van Holstein

Behandelaar: M. Karnata/K. de Jong

Kernboodschap voorstel:

De gemeenteraad wordt voorgesteld opdracht te geven om beeldkwaliteitsplannen te laten opstellen voor de centrumgebieden in Waalre. Hiermee wil de gemeente meer kaders stellen voor het behoud en de realisatie van de in de centrumgebieden gewenste beeldkwaliteit.

Voorstel aan de gemeenteraad 1. Te kiezen voor beeldkwaliteitsplannen als sturingsinstrument voor de regie op de beeldkwaliteit in de centrumgebieden. 2. De hiervoor benodigde financiële middelen van € 40.000,00 beschikbaar te stellen en deze te dekken uit de post onvoorzien.	X	A-stuk (bespreekstuk)
		B-stuk (hamerstuk)

In overleg met de portefeuillehouder/het college is vastgesteld dat de volgende punten nog beantwoording behoeven:

Fractie AWB:

1. Welke instrumenten zouden de centra kunnen beschermen in de tijd tot aan de vaststelling van het beeldkwaliteitsplan?

Het college heeft toegezegd:

1. Bovenstaande vraag te beantwoorden.

Beantwoording college vragen:

De vraag welke instrumenten de centra kunnen beschermen tot het moment van vaststelling van het beeldkwaliteitsplan wordt vooraf gegaan door de vraag of er noodzaak bestaat voor extra bescherming. Op dit moment gelden voor de centrumgebieden actuele bestemmingsplannen waarin de bouwvoorschriften voor elk perceel zijn vastgelegd. Daarmee ligt vast hoe breed, hoog en diep een gebouw mag zijn en voor welke functie het kan worden gebruikt. Wijkt een aanvraag hier vanaf, dan is goedkeuring van college en/of raad benodigd. Het bestemmingsplan zegt niets over de uiterlijke vormgeving van het gebouw (bv. kleur- en materiaalgebruik), dit wordt gestuurd via het gemeentelijk welstandsbeleid.

In de Welstandsnota zijn uitgangspunten en toetsingscriteria geformuleerd op gebiedsniveau en ten aanzien van de uiterlijke verschijningsvorm van gebouwen. Voor de centrumgebieden geldt dat deze het welstandsniveau "Bijzonder" hebben, het hoogste niveau, dat zwaardere toetsingscriteria kent dan de overige gebieden binnen de gemeente.

Het is dus, zeker waar het nieuwe ontwikkelingen betreft waarvoor afgeweken dient te worden van het bestemmingsplan, niet zo dat de ruimtelijke kwaliteit in de centrumgebieden niet beschermd is. Een vergunning kan alleen worden verleend indien deze (al dan niet via een afwijkingsprocedure) voldoet aan het bestemmingsplan én het welstandsbeleid. Wanneer afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk is, heeft het college, dan wel de raad, via de haar toekomstige beleidsvrijheid diverse mogelijkheden om ongewenste ontwikkelingen tegen te houden.

Een extra beschermingsregime voor de periode tot aan vaststelling van de beeldkwaliteitsplannen achten wij dan ook niet nodig, los van de vraag of dit mogelijk is.

In de wet- en regelgeving lijkt er slechts één instrument dat zich zou kunnen lenen voor het treffen van tijdelijke extra bescherming, te weten het nemen van een voorbereidingsbesluit. Dit instrument is echter gekoppeld aan het opstellen van een nieuw bestemmingsplan. Bij het nemen van een voorbereidingsbesluit verklaart de gemeenteraad dat een nieuw bestemmingsplan wordt voorbereid. Daarmee 'bevriest' zij de bouwregels van het op dat moment geldende bestemmingsplan waardoor vergunningaanvragen, die voldoen aan de regels van dat bestemmingsplan, in principe niet kunnen worden verleend. Is niet binnen een jaar na het nemen van een voorbereidingsbesluit een nieuw bestemmingsplan vastgesteld óf een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd dan moet alsnog een besluit op de aanvraag worden genomen op basis van het geldende bestemmingsplan.

Het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen voor de centrumgebieden is echter niet wenselijk en realistisch. De huidige plannen zijn in principe actueel, een dergelijke procedure kost veel tijd en geld én in het kader van de implementatie van de Omgevingswet zal de eerst volgende grote herziening van bestemmingsplannen het omzetten naar een Omgevingsplan worden. Het nemen van een voorbereidingsbesluit zonder intentie om een bestemmingsplan op te stellen maar enkel om vergunningverlening tegen te houden tot beeldkwaliteitsplannen gereed zijn zou oneigenlijk gebruik van een bevoegdheid betekenen en strijdig zijn met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

#### Aanvullende informatie

Naast de vraag van de fractie AWB zijn tijdens de raadsbehandeling nog enkele vraagpunten aan de orde geweest waarop wij graag via deze weg willen reageren. Het ging hierbij om de volgende vraagstukken:

- Zou het mogelijk zijn de kosten wat lager te houden door bijvoorbeeld het inschakelen van studenten?

Dit achten we niet wenselijk/uitvoerbaar. De opdracht leent zich niet zo maar voor een studenten-opdracht. Het is immers geen vraag naar een verfrissende visie op wat abstracter niveau maar een concreet en specialistisch product dat vraagt om gespecialiseerde kennis op gebied van beeldkwaliteit (niveau van ervaren ontwerper/architect met stedenbouwkundig en bouwhistorisch inzicht).

- Het betrekken van andere deskundige organen, zoals de monumentcommissie?

Bij het opstellen van de gevraagde beeldkwaliteitsplannen wordt niet enkel een document opgesteld. Zoals aangegeven in het raadsvoorstel zal om tot de gewenste uitwerking te komen een participatieproces worden doorlopen waarbij diverse belanghebbenden en (externe) deskundigen zullen worden betrokken. Ook de monumentencommissie zal hierin zeker een volwaardige rol krijgen.

- Kunnen er geen andere financieringsbronnen worden benut in plaats van de post onvoorzien?

De kosten voor het opstellen van een beeldkwaliteitsplan voor centrum Aalst kunnen desgewenst ten laste worden gebracht van het beschikbare krediet voor de centrumontwikkeling Aalst. Het gaat dan om een bedrag van €10.000,- (€7.500,- voor het beeldkwaliteitsplan en €2.500,- voor begeleiding en communicatie) waarvoor directe dekking beschikbaar is.

Voor de overige €30.000,- is echter geen dekking, deze zullen dan ook zonder meer ten laste dienen te komen van de post onvoorzien.

Datum reactie college: 31-12-2019