



Raadsvoorstel

Zaaknummer: 11907-2023

Onderwerp: Harmonisatie welstandsbeleid

| | |
|-------------|---|
| Auteur | : Zeger van der Sterre |
| Domein/team | : Ruimte / Planvorming en ontwerp |
| E-mail | : Zeger.vanderSterre@gemeentemaashorst.nl |
| Port. | : H.W. van den Broek |
| | |

Effect op de begroting

Ja Nee

Onderwerp

Harmonisatie welstandsbeleid

Voorstel

1. Vaststellen Welstandsnota gemeente Maashorst 2023
2. In te trekken welstandsnota's van voormalig Landerd en Uden

Inleiding

In het kader van de gemeentelijke fusie en de wet ARHI moet ons welstandsbeleid geharmoniseerd worden voor 1 januari 2024. Er zijn grote verschillen tussen de werkwijze van het welstandsbeleid van voormalig Landerd en Uden. In voormalig Landerd was de hele gemeente belegd in welstandsregels met een vijftal gebieden waar extra streng getoetst wordt vanwege de aanwezigheid van cultuurhistorische waarden. Er is niet vooraf onderzocht waar welstandsregels nodig zijn en waar niet. In voormalig Uden was er vooraf grondig onderzocht waar welstandsregels benodigd waren. Op basis hiervan zijn voor een dertigtal gebieden welstandsregels opgesteld maar is het mogelijk geweest om het grootste deel van de gemeente vrij te stellen van welstandsregels.

Om tot een volledig actueel welstandsbeleid te komen is onderzoek nodig naar de cultuurhistorische en ruimtelijke elementen en kwaliteiten in onze gemeente. We kunnen in de beschikbare tijd niet het benodigde onderzoek uitvoeren en een goede actualisatie uitvoeren in dialoog met u en onze inwoners.

Per 1 januari 2024, met de inwerkingtreding van de Omgevingswet, verandert de wettelijke basis voor de welstandstoets. Er zijn verschillende manieren om (delen van) de welstandstoets te borgen in het Omgevingsplan en Beleidsregels. Wat dit precies betekent voor ons welstandsbeleid is nog niet duidelijk. Bestaande welstandsregels maken onderdeel uit van de bruidsschat en maken daarmee deel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Dit houdt in dat welstandsregels die we nu vaststellen tot 2030, of tot wij deze intrekken, rechtsgeldig blijven.

Er is gekeken hoe we passend kunnen harmoniseren door recht te doen aan de ruimtelijke kwaliteit en te voorkomen dat we situaties creëren met risico op rechtsongelijkheid. Daarom hebben we voor het voormalige Udense uitgangspunt “Welstandsvrij waar uit onderzoek is gebleken dat dit mogelijk is” gekozen. In slechts een deel van onze gemeente kunnen we op basis van onderzoek concluderen dat dit mogelijk is. In het deel waar dit niet het geval is hanteren we een basis niveau van welstandstoetsing. In de praktijk komt dit neer op het hanteren van de welstandsregels en toetsing zoals dat eerder door de voorgaande gemeentes werd gedaan.

Dit is formeel een harmonisatie op basis van Udens beleid. Doordat het benodigde onderzoek nog ontbreekt is het functioneel een hanteren van bestaande regelgeving. Er zijn slechts twee inhoudelijke wijzigingen in het beleid t.o.v. het welstandsbeleid van voormalig Landerd. Dit betreft het overnemen van de objectcriteria en de richtlijnreclametekens. Dit zijn twee kader gevende bijlages die het inwoners makkelijker maken om vooraf rekening te houden met de welstandstoets. Blijft een bouwactiviteit binnen de kaders die in deze bijlages gesteld worden dan is het niet in strijd met de redelijke eisen van welstand. Qua regelgeving is dit feitelijk geen wijziging omdat bouwactiviteiten binnen deze kaders sowieso al niet in strijd zijn met redelijke eisen van welstand. Het is dus slechts een handreiking en een versoepeling van de procedure. Hiermee halen we het risico op rechtsongelijkheid op dit punt weg. Na deze harmonisatie starten we met een actualisatie van het welstandsbeleid.

Artikel 12a van de Woningwet stelt dat gemeenteraad belast is met het vaststellen van welstandscriteria.

Beoogd effect

Voorkomen dat in het kader van de wet ARHI onze welstandsregels vervallen. Hiermee continuïteit garanderen in de zorg voor de ruimtelijke kwaliteit.

Was-wordt-tabel

| Voormalige gemeente Uden (was) | Voormalige gemeente Landerd (was) | Nieuw gemeente Maashorst (wordt) | Toelichting op de wijzigingen |
|--|-----------------------------------|--|---|
| Objectcriteria voor sneltoets bij veel voorkomende kleine bouwwerken opgenomen | Geen objectcriteria opgenomen | Voormalig Udense objectcriteria overgenomen. | Dit is een optie die kaders geeft voor vergunningen voor kleine bouwplannen. Een initiatiefnemer kan deze gebruiken maar dit is niet verplicht. Dit kan tot een gemakkelijkere toetsingsprocedure leiden. Het is geen inhoudelijke wijziging in wat is toegestaan of niet. Aanvragen buiten deze kaders kunnen met de normale procedure gewoon vergund worden. Door dit op te nemen in het beleid van de gemeente Maashorst bieden we deze optie aan alle inwoners. |

| | | | |
|---|--|--|---|
| Richtlijn reclametekens voor welstandstoets bij reclamevergunningen opgenomen | Geen richtlijn reclametekens opgenomen | Voormalig Udense objectcriteria overgenomen. | Dit is een optie die kaders geeft voor vergunningsverlening bij aanvragen omtrent reclametekens. Een initiatiefnemer kan deze gebruiken maar dit is niet verplicht. Dit kan tot een gemakkelijkere toetsingsprocedure leiden. Het is geen inhoudelijke wijziging in wat is toegestaan of niet. Aanvragen buiten deze kaders kunnen met de normale procedure gewoon vergund worden. Door dit op te nemen in het beleid van de gemeente Maashorst bieden we deze optie aan alle inwoners. |
| Algemene welstandscriteria puntsgewijs gedetailleerd | Algemene welstandscriteria kort toegelicht | Algemene welstandscriteria uitgebreid overgenomen uit Uden | De beschrijving is overgenomen uit de voormalig Udens welstandsnota. Inhoudelijk worden in zowel voormalig Landerd als Uden dezelfde criteria gehanteerd. |
| Welstandscriteria voor monumenten en cultuurhistorische panden buiten ensembles puntsgewijs uitgeschreven | Geen specifieke welstandscriteria, slechts benoemd dat er streng getoetst wordt. | Welstandscriteria voor monumenten en cultuurhistorische panden ensembles puntsgewijs uitgeschreven | De welstandscriteria voor deze panden zijn overgenomen uit de voormalig Udens welstandsnota. In de praktijk veranderd er voor de welstandstoets niets. Het scheidt meer duidelijkheid voor onze inwoners van voormalig Landerd m.b.t. de kaders van welstandstoetsing. |
| Verschillende verwijzingen naar werking welstandscommissie | Verschillende verwijzingen naar werking welstandscommissie | Verwijzingen naar werking welstandscommissie weggehaald. | De verwijzingen naar werking welstandscommissie waren achterhaald en tegenstrijdig. Daarnaast zijn deze ook overbodig. Hierom zijn ze weggehaald. |

Argumenten

1.1 Met het vaststellen van deze harmonisatie garanderen we continuïteit in onze zorg voor de ruimtelijk kwaliteit.

We stellen in het nieuwe beleid dat er geen welstandstoets nodig is waar uit onderzoek blijkt dat dit kan. Dit onderzoek ontbreekt voor een gedeelte van de gemeente en is niet tijdig op een goede manier uit te voeren. In de praktijk betekent dit dat voorlopig dezelfde zorg voor ruimtelijke kwaliteit gehanteerd wordt zoals de afgelopen jaren door onze voorgaande gemeentes.

1.2 Hiermee maken we tijd en ruimte om vanaf 2024 te werken aan een actueel welstandsbeleid voor heel Maashorst en deze op de juiste manier te borgen onder de Omgevingswet.

Door op deze wijze te harmoniseren geven we ons de tijd om benodigd onderzoek uit te voeren en in dialoog met raad en inwoners tot een nieuw actueel welstandsbeleid te komen wat draagvlak geniet. En hiernaast ook op de juiste manier geborgen kan worden onder de Omgevingswet.

Kanttekeningen

1. De huidige verschillen tussen Landerd en Uden blijven tijdelijk voortbestaan.

Het valt te stellen dat er hiermee verschillend gehandeld wordt per woonplaats en dat dit een risico geeft op rechtsongelijkheid. Gezien de aard van welstandsbeleid is dat niet raar en goed te verklaren. Welstandsregels zijn namelijk geschreven en toegespitst voor specifieke gebieden. We stellen in ons nieuwe beleid als uitgangspunt dat er geen welstandstoets nodig is mits uit onderzoek blijkt dat dit kan en hebben waar mogelijk regelgeving en procedures gelijk getrokken. Het onderzoek voor de hele gemeente Maashorst ontbreekt vooralsnog. Hierdoor zijn we gebonden aan het hanteren van de verschillen in welstandstoetsing. In 2024 gaan we het benodigde onderzoek doen. Op basis hiervan kan voor de hele gemeente Maashorst de noodzaak van een welstandstoets opnieuw geëvalueerd worden.

2.

Financiën

N.v.t.

Duurzaamheid

N.v.t.

Participatie

Voor deze harmonisatie heeft geen participatie plaatsgevonden. Als we vanaf 2024 aan de slag gaan met de actualisatie krijgt participatie vorm.

Communicatie

N.v.t.

Vervolg

Wij gaan aan de slag met actualisatie van de welstandsregels onder de Omgevingswet. Hiervoor zal eerst een cultuurhistorisch en stedenbouwkundige inventarisatie voor de gemeente Maashorst worden uitgevoerd. Deze inventarisatie dient als basis voor verdere participatie met raad en

inwoners om tot invulling van nieuw welstandsbeleid te komen. Rond maart 2024 zal een nadere toelichting van de opgave, processtappen en een tijdsplan gedeeld worden.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

1. Welstandsnota gemeente Maashorst 2023

Bijlagen ter informatie

Uden, 28 november 2023

Burgemeester en wethouders van gemeente Maashorst,
de secretaris,

de burgemeester,



J.A.G.M. van Aaken



M.J.D. Donders-de Leest (wnd.)

