GEMEENTE ENSCHEDE

Voorstel Gemeenteraad C

Onderwerp	Vaststellen jaarlijkse actualisatie 2023 van de Welstandsnota		
Portefeuillehouder	Jeroen Diepemaat agendaletter (C)		
Organisatieonderdeel	Cluster Omgeving & Recht	Aangeboden aan Raad	31 oktober 2023
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2300086264

Wij stellen u voor te besluiten om:

De jaarlijkse ambtshalve actualisatie 2023 van de Welstandsnota vast te stellen.

Inleiding en voorgeschiedenis
De Welstandsnota is een wettelijk verplicht instrument voor het toetsen van aanvragen omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk aan redelijke eisen van welstand. De Welstandsnota wordt jaarlijks geactualiseerd, waarbij we kijken naar de actualiteit van de welstandskaart en een aantal regels. Bij gebieden waar (her)ontwikkelingen zoals nieuwbouw hebben plaatsgevonden, kijken we hoe de beeldkwaliteit van het nieuw gerealiseerde gebied door de Welstandsnota het beste beheerd kan worden. Voor de realisatie van (her)ontwikkelingen wordt vaak een beeldkwaliteitplan vastgesteld. Zo'n beeldkwaliteitplan treedt dan in de plaats van de reguliere welstandsidentiteit(en) in het plangebied. Als de (her)ontwikkeling volledig is gerealiseerd is de werking van het beeldkwaliteitplan niet langer nodig en kan deze weer worden vervangen door een reguliere welstandsidentiteit. We bekijken jaarlijks voor welke locaties het geldende beeldkwaliteitplan kan worden vervangen door een reguliere welstandsidentiteit.

We stellen nu voor om op een tiental uitontwikkelde locaties het geldende beeldkwaliteitplan te vervangen door een reguliere welstandsidentiteit. We stellen ook voor om de toetsingscriteria van de welstandsidentiteit "Rijke Stadsvilla's" iets aan te passen. Die aanpassing is nodig om beter te kunnen waarborgen dat te bouwen terrasoverkappingen aan de voorzijde van appartementengebouwen niet in strijd zijn met redelijke eisen van welstand. Verder stellen we voor om de welstandsidentiteit 'Buitenplaatsen en Landgoederen' ter plaatse van de woningen aan de Kukslanden te wijzigen in 'Woonerfwijken'.

Het ontwerpbesluit van de voorgestelde wijzigingen heeft van 1 september t/m 12 oktober 2023 6 weken ter inzage gelegen in het kader van de zienswijzenprocedure in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Deze terinzagelegging is aangekondigd in de Huis aan Huis en het Gemeenteblad. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingediend bij de gemeenteraad. Er is geen aanleiding om het ontwerpbesluit aan te passen. Uw raad wordt voorgesteld de wijzigingen zoals ze ter inzage hebben gelegen vast te stellen.

Publieksvriendelijke samenvatting
Elk jaar wordt de Welstandnota inhoudelijk onder de loep genomen. We kijken dan of de welstandskaart en de daarbij behorende kwaliteitseisen voor gebouwen en andere bouwwerken nog actueel zijn. Bij gebieden waar ontwikkelingen zoals nieuwbouw hebben plaatsgevonden, kijken we hoe die nieuwe gebieden – als ze helemaal klaar zijn - door de Welstandsnota het beste beheerd kunnen worden. Ook wordt voorgesteld om de toetsingscriteria bij de welstandsidentiteit "Rijke Stadsvilla's" aan te passen. Dit is nodig om het bouwen van terrasoverkappingen aan de voorzijde van appartementengebouwen beter te kunnen toetsen op welstand en beeldkwaliteit. Voordat de voorstellen ter besluitvorming naar de gemeenteraad worden gestuurd, heeft iedereen de mogelijkheid gehad een reactie (formeel: zienswijze) te geven op de voorgestelde wijzigingen. Van die mogelijkheid is geen gebruik gemaakt. De gemeenteraad wordt nu voorgesteld de wijzigingen vast te stellen.

Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven
Er is geen directe relatie met de strategische opgaven. We willen de Welstandsnota actueel houden, zodat bouwplannen kunnen worden getoetst aan het gewenste beleidskader voor welstand en beeldkwaliteit. Een actuele Welstandsnota draagt bij aan het soepel verlopen van procedures voor het verlenen van omgevingsvergunningen en vergroot de rechtszekerheid voor initiatiefnemers, burgers en ondernemers.

Argumenten

1. **Vervangen beeldkwaliteitplan door reguliere welstandsidentiteit**:
   Voor de motivering van de voorgestelde wijzigingen per locatie verwijzen we naar bijlage 2. Bijlage 3 bevat de verbeelding van de voorgestelde wijzigingen met de bijbehorende fragmenten van de Welstandskaart. In zijn algemeenheid geldt dat een beeldkwaliteitplan meestal grotendeels aansluit bij de toekomstig beoogde reguliere welstandsidentiteit. Het is niet zo dat een beeldkwaliteitplan veel meer of juist veel minder mogelijk maakt dan een reguliere welstandsidentiteit. Wanneer een beeldkwaliteitplan nadrukkelijk afwijkt van de ter plaatse geldende welstandsidentiteit is dat een bewuste keuze voor verandering en sorteert het beeldkwaliteitplan voor op de toekomstige reguliere welstandsidentiteit.

2. **Aanpassing folder welstandsidentiteit “Rijke Stadsvilla’s”**:
   De gewijzigde folder “Rijke Stadsvilla’s” is bijgevoegd als bijlage 4. Aanleiding voor deze aanpassing is een beslissing van ons College op een ingediend bezwaar tegen een verleende tijdelijke omgevingsvergunning voor het bouwen van een terrasoverkapping aan de voorzijde van een appartementengebouw aan de Hengelosestraat. In dat besluit hebben wij geconcludeerd dat een aanpassing van de Welstandsnota noodzakelijk is om te kunnen borgen dat dit soort bouwwerken van voldoende kwaliteit en niet in strijd met redelijke eisen van welstand zijn. Het betreffende appartementengebouw heeft in de Welstandsnota de welstandsidentiteit “Rijke Stadsvilla’s”. Daarom wordt voorgesteld de folder voor de welstandsidentiteit “Rijke Stadsvilla’s” aan te passen. Met de aanpassing worden de toetsingscriteria voor het bouwen van terrasoverkappingen aan de voorzijde van appartementengebouwen beter toetsbaar en uitvoerbaar gemaakt.

3. **Wijziging welstandsidentiteit Kukslanden**:
   De verbeelding van deze voorgestelde wijziging is bijgevoegd als bijlage 5. Aanleiding voor deze wijziging is dat we hebben geconstateerd dat de betreffende woningen ten onrechte onder de welstandsidentiteit ‘Buitenplaatsen en Landgoederen’ vallen. Deze woningen zijn gelijk aan de woningen in de aangrenzende delen van Stroinkslanden die allemaal onder welstandsidentiteit ‘Woonerfwijken’ vallen. Daarom wordt voorgesteld om voor deze woningen de welstandsidentiteit ‘Woonerfwijken’ te laten gelden.

Risico’s
En zijn geen risico’s verbonden aan dit voorstel.

Kosten en financiële dekking van het voorstel
Aan het besluit tot actualisatie van de Welstandsnota zijn voor de gemeente Enschede geen financieel nadelige gevolgen verbonden.

Afweging en alternatieven
N.v.t. voor de voorgestelde omzetting van beeldkwaliteitplannen en welstandsparagrafen naar reguliere welstandsidentiteiten. Volgens de systematiek van de Welstandsnota wordt een beeldkwaliteitplan of welstandsparagraaf omgezet naar een reguliere welstandsidentiteit als de betreffende gebiedsontwikkeling geheel gerealiseerd is. Dat is wat nu voor een aantal locaties wordt voorgesteld.

De voorgestelde aanpassing van de welstandsidentiteit ‘Rijke Stadsvilla’s” vloeit voort uit de hiervoor onder ‘Argumenten’ beschreven beslissing van ons College op een bezwaar tegen een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen van een terrasoverkapping. De wijziging gaat eigenlijk niet zo zeer over welstand (de uiterlijke verschijningsvorm of het materiaalgebruik) maar eerder over de stedenbouwkundige toelaatbaarheid van dit soort bouwwerken. Stedenbouwkundig gezien is het toestaan van dit soort bouwwerken aan de voorzijde van karakteristieke appartementengebouwen niet wenselijk. De wijziging heeft betrekking op de uitzonderlijke gevallen waar gebouwen zo ver achter de rooilijn staan dat een terras mogelijk is. Voor deze gevallen adviseert Stedenbouw geen generieke bouwmogelijkheid in een bestemmingsplan of het omgevingsplan te creëren maar maatwerkafwegingen per concreet geval te maken.

Om te voorkomen dat deze maatwerkafwegingen bij de welstandstoets alsnog met een negatieve advisering geconfronteerd gaan worden hebben we de welstandsfolder “Rijke Stadsvilla’s” aangepast. In andere ruimtelijke settingen en milieus van de Welstandsnota komen terrassen dan wel loggia’s vaker voor en leiden deze niet tot problemen bij de vergunningverlening.

De voorgestelde wijziging van de welstandsidentiteit voor de woningen aan de Kukslanden is een reparatie.

Participatie
De voorgestelde wijzigingen zijn beperkt van omvang en vooral technisch van aard. De voorgestelde wijzigingen hebben geen directe rechtsgevolgen voor inwoners, ondernemers en bedrijven. Daarom is ervoor gekozen om alleen de formele inspraakprocedure te gebruiken.

Communicatie
Communicatie vindt plaats op de wettelijk voorgeschreven wijze in het Gemeenteblad en daarnaast in de Huis aan Huis.

Vervolg
Tegen een besluit van de gemeenteraad tot wijziging van de Welstandsnota staat geen mogelijkheid tot bezwaar of beroep open. Na vaststelling door uw Raad vormt de gewijzigde Welstandsnota weer een actueel welstandstoetsingskader voor het verlenen van omgevingsvergunningen voor het bouwen van bouwwerken. Na inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1-1-2024 blijft de huidige welstandstoets op grond van wettelijk overgangsrecht (de zogenaamde ‘Bruidsschat’ van het Rijk) de eerste jaren nog ongewijzigd voortbestaan. De wettelijke grondslag voor de welstandstoets wordt vanaf dan het omgevingsplan.

Bijlagen
Bijlage 1: Raadsbesluit
Bijlage 2: Onderbouwing per wijzigingslocatie
Bijlage 3: Fragmenten welstandskaart per wijzigingslocatie
Bijlage 4: Gewijzigde folder welstandsidentiteit "Rijke Stadsvilla's"
Bijlage 5: Fragment wijziging welstandskaart Kukslanden

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____
de loco-Secretaris, **de Burgemeester,**

E.A. Smit R.W. Bleker