

RAADSVOORSTEL

BIJ ZAAKNUMMER: 2022005201

Onderwerp:	Bijlage(n):	Vergadering van:	Agenda-nummer:	p.h.:
Welstandsvrij bouwen Heusden-Oost fase 3	-3-	14 juni 2022	22.06.06	HM

de raad
van de gemeente
Asten

Samenvatting

Bij wijze van experiment zijn de plangebieden Loverbosch fase 2 en Heusden-Oost fase 2 eerder voor onbepaalde tijd aangewezen als welstandsvrij gebied. Er is geen beeldkwaliteitsplan opgesteld en de bouwplannen voor deze gebieden zijn niet beoordeeld door de Welstandscommissie. Uit een evaluatie van deze pilots door de Welstandscommissie blijkt dat het loslaten van regels niet/nauwelijks geleid heeft tot een vermindering van de ruimtelijke kwaliteit. Beide plangebieden zijn over het algemeen positief beoordeeld. Op basis van deze evaluatie en gezien de blijvende wens om te dereguleren en te sturen op hoofdlijnen, wordt voorgesteld om ook het plangebied Heusden-Oost fase 3 als welstandsvrij gebied aan te wijzen.

Beslispunten

In te stemmen met het voor onbepaalde tijd aanwijzen van het plangebied Heusden-Oost fase 3 als welstandsvrij gebied, overeenkomstig de bij dit voorstel behorende kaart.

Inleiding

Op 3 februari 2015 heeft de gemeenteraad het "Welstandsbeleid Gemeente Asten 2015" vastgesteld. Dit welstandsbeleid biedt het kader waaraan de Welstandscommissie bouwplannen dient te toetsen. Bij nieuwe (woningbouw)ontwikkelingen wordt nu vaak een beeldkwaliteitsplan opgesteld, omdat het geldende welstandsbeleid vaak niet aansluit bij de nieuwe situatie. Bij wijze van experiment zijn de plangebieden Loverbosch fase 2 en Heusden-Oost fase 2 welstandsvrij ontwikkeld. Op 12 oktober heeft de Welstandscommissie de welstandsvrije plangebieden beoordeeld. Geconcludeerd kan worden dat – ondanks dat er een aantal opmerkingen zijn over de bezichtigde wijken – het beeld over het algemeen positief is. Een goede mix van projectbouw (meer eenheid) en zelfbouw (meer diversiteit in bouwstijl) zorgt voor een goede variatie in de wijk. Het is van belang de verhouding tussen projectbouw en zelfbouw goed in balans te houden. Voor toekomstige plannen zou je wellicht nog iets meer regie willen hebben over massa en vorm van de woningen. Echte zorgen zijn er meer op langere termijn; 'verrommelen' door vergunningsvrije realisatie van dakkapellen en aanbouwen moet voorkomen worden. Een uitgebreide paragraaf in het bestemmingsplan met richtlijnen omtrent beeldkwaliteit – inclusief de vrijheid die geboden wordt – kan hier uitkomst bieden. Het volledige verslag van de evaluatie is als bijlage bij dit voorstel gevoegd.

Op basis van de evaluatie, en gezien de blijvende wens om te dereguleren en te sturen op hoofdlijnen, wordt voorgesteld om ook het plangebied Heusden-Oost fase 3 als welstandsvrij gebied aan te wijzen. Dit betekent concreet dat bouwplannen binnen dit plangebied niet meer door de Welstandscommissie beoordeeld hoeven te worden.

Wat wordt er nog wel geregeld?

Het beeldkwaliteitsinstrumentarium zal niet langer van toepassing zijn op het gebied waarover dit voorstel gaat. Dat betekent echter niet dat zomaar alles kan in dit plangebied. Met het aanwijzen van het plangebied Heusden-Oost fase 3 als welstandsvrij gebied wordt het stedenbouwkundig plan (de opbouw) niet verlaten. Dit raamwerk is in de bestemmingsplanregeling vastgelegd. Hetzelfde geldt voor regels over de omvang en situering van de bebouwing. Deze regels zijn ook vastgelegd in het bestemmingsplan. Ook andere uitgangspunten, zoals ten aanzien van constructieve veiligheid, duurzaamheid en waterberging, blijven van toepassing.

Wat willen we bereiken

Door het plangebied Heusden-Oost fase 3 welstandsvrij te verklaren geven we uitvoering aan de gewenste nieuwe werkwijze waarbij het loslaten van regels (deregulering), het sturen op hoofdlijnen en het vertrouwen geven aan de burger/ondernemer centraal staat. De burger krijgt hierdoor meer flexibiliteit bij de vormgeving van de woningen in het plangebied, de doorlooptijd bij de vergunningverlening is korter en de (leges)kosten lager.

Wat gaan we daarvoor doen

Op grond van artikel 12 lid 2 van de Woningwet kan de gemeenteraad besluiten om welstandsvrije gebieden aan te wijzen. Hiervoor dient de procedure gevolgd te worden zoals opgenomen in de gemeentelijke Inspraakverordening. De eerste stap in deze procedure is het ter inzage leggen van het beleidsvoornemen tot het aanwijzen van het plangebied Heusden-Oost fase 3 als welstandsvrij gebied. Deze eerste stap is reeds door ons college opgestart. Het beleidsvoornemen tot het aanwijzen het plangebied Heusden-Oost fase 3 als welstandsvrij gebied heeft in de periode februari – maart 2022 ter inzage gelegen. Eventueel ingekomen inspraakreacties worden gebundeld in een nota van inspraak, welke - indien van toepassing - zal worden nagezonden. Gelet op het onderwerp en de locatie lijkt de kans op inspraakreacties echter klein. Uw besluit treedt in werking nadat dit bekend is gemaakt en ter inzage is gelegd.

Zoals reeds aangegeven is het van belang de verhouding tussen projectbouw en zelfbouw goed in balans te houden. Een juiste mix van zelfbouw, CPO projecten, sociale huurwoningen en projectbouw zorgt voor eenheid in het plangebied, met toch voldoende variatie om de wijk aantrekkelijk te maken. Hiermee zal rekening gehouden worden bij de verdeling van de bouwvelden.

Mogelijke alternatieven

Uw raad kan besluiten Heusden-Oost fase 3 niet aan te wijzen als welstandsvrij gebied. In dat geval dienen alle bouwplannen ter toetsing voorgelegd te worden aan de Welstandscommissie.

Toekomstagenda Asten 2030 / Vitale democratie

Dit voorstel sluit naadloos aan op de op 27 juni 2017 door de gemeenteraad vastgestelde Toekomstagenda Asten 2030. Naast de vier (maatschappelijke) opgaven wordt in deze Toekomstagenda beschreven hoe de gemeente Asten wil (gaan) werken. In deze werkwijze staan loslaten, vertrouwen geven, sturen op hoofdlijnen en voorwaarden scheppen centraal. Het aanwijzen van het plangebied Heusden-Oost fase 3 als welstandsvrij gebied past heel goed in deze nieuwe werkwijze.

Risico's

Als het plangebied Heusden-Oost fase 3 is aangewezen als welstandsvrij gebied, hebben bouwers meer mogelijkheden om de uitstraling van de woning naar eigen wens en inzicht vorm te geven. Dit zou kunnen leiden tot een minder eenduidig beeld van de (detaillering van de) woningen in het plan.

Echter, door een juiste mix van zelfbouw, CPO projecten, sociale huurwoningen en projectbouw en projectbouw te hanteren, wordt dit risico tot een minimum beperkt. Dit blijkt ook uit de hierboven benoemde uitgevoerde evaluatie. Bovendien is er niet per definitie iets mis met variatie in uitstraling van woningen in een wijk.

Communicatie

Uw besluit zal op de gebruikelijke wijze bekend worden gemaakt en vervolgens ter inzage worden gelegd.

Wat mag het kosten

Door een gebied als welstandsvrije zone aan te wijzen zullen enerzijds minder plannen aan de welstandscommissie worden voorgelegd (minder kosten) en anderzijds minder leges in rekening gebracht worden (minder opbrengsten), waardoor het effect per saldo nihil zal zijn.

Bijlage(n)/ter inzage (incl. Document-nr)

1. Raadsbesluit (2022010433)
2. Evaluatie welstandsvrij bouwen – Heusden-Oost 2 en Loverbosch 2 (2021073745)
3. Kaart met daarop het plangebied waarop dit besluit betrekking heeft (2022010771)

RAADSBSLUIT

Onderwerp:	Dagtekening:	Agendanummer:
Welstandsvrij bouwen Heusden-Oost fase 3	14 juni 2022	22.06.06

De raad van de gemeente Asten;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 8 februari 2022 met zaaknummer 2022005201;

gehoord het advies van de commissie Ruimte van 31 mei 2022;

besluit:

in te stemmen met het voor onbepaalde tijd aanwijzen van het plangebied Heusden-Oost fase 3 als welstandsvrij gebied, overeenkomstig de bij dit voorstel behorende kaart.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Asten van 14 juni 2022.

De raad voornoemd,
griffier,
mr. M.B.W. van Erp-Sonnemans

voorzitter,
A.A.H.C.M. van Extel-van Katwijk