

RAADSVERGADERING d.d. 30 april 2015

Zaaknummer	Z-14-45038: welstandsvrij bouwen
Voorstelnummer	IVR-15-03038
Onderwerp	Pilot welstandsvrij bouwen in de gemeente Medemblik
Agendapunt	C.2
Portefeuillehouder	Hans Tigges
Sectormanager/Staf	Rennie Hooi

Besluit

De raad van de gemeente Medemblik,

gelezen het bijbehorend voorstel van het College van burgemeester en wethouders van Medemblik d.d. 24 februari 2015;

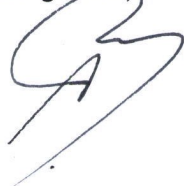
gelet op artikel 12, lid 2 van de Woningwet;

besluit

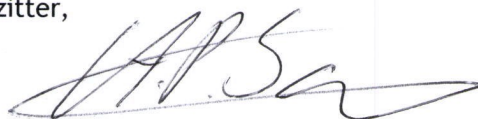
1. in te stemmen met de Nota welstandsvrij bouwen in Medemblik;
2. de toekomstige locatie voor zelfbouw 'Nieuwe Veld' in Abbekerk bij wijze van experiment welstandsvrij te verklaren, dit gedurende 2 jaar na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan en de herziening van de welstandsnota Medemblik;
3. de procedure voor de herziening van de welstandsnota ten behoeve van de aanwijzing van een welstandsvrij gebied combineren met de bestemmingsplanprocedure 'Nieuwe Veld'.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Medemblik, gehouden op 30 april 2015

De griffier,



Wvd. De voorzitter,



Voorstel van het College van burgemeester en wethouders van Medemblik

Beoogd resultaat

De proef heeft als doel ervaring op te doen met welstandsvrij bouwen.

Argumenten

- 1.1. De gemeenteraad heeft het college opgedragen om met een voorstel te komen waarin gebieden worden aangewezen voor een proef met welstandsvrij bouwen;
- 1.2. Aan de hand van de 'Notitie welstandsvrij bouwen in de gemeente Medemblik' kan de raad nader richting geven aan zijn keuze;
- 2.1 Het welstandsvrij maken van de locatie Nieuwe Veld heeft geen gevolgen voor de rest van de gemeente;
- 2.2 Een belangrijke succesfactor bij het stimuleren van particulier opdrachtgeverschap/zelfbouw is dat initiatiefnemers zelf kunnen bepalen hoe hun toekomstige woning er uit komt te zien, zonder dat daarbij welstandsnormen aan te pas komen.
- 3.1 Het gaat hier om twee procedures die hetzelfde onderwerp betreffen en die met elkaar verbonden zijn.

Aanleiding

De ronde tafel bijeenkomst

Uw raad heeft het college opgedragen om met een voorstel te komen waarin gebieden worden aangewezen voor een proef met welstandsvrij bouwen. In september 2014 is de rondetafel bijeenkomst gehouden. Hierbij zijn wij in gesprek gegaan met belanghebbenden (raadsleden, dorpsraden, ondernemers, architecten etc.) over de beeldkwaliteit van de gemeente en de voor- en nadelen van welstandsvrij bouwen in Medemblik. Daarnaast hebben we ook onder alle deelnemers een enquête bestaande uit 19 vragen rondgestuurd. Tijdens de rondetafel bijeenkomst bleek dat er voldoende draagvlak is bij de deelnemers voor de pilot om in één gebied te experimenteren met welstandsvrij bouwen. Ook is er breed draagvlak voor het blijven sturen op beeldkwaliteit. Deelnemers vinden de adviesrol van de welstandscommissie nuttig en prettig voor de overige gebieden.

Notitie welstandsvrij bouwen in de gemeente Medemblik

In de notitie worden de nieuwe ontwikkelingen inzake welstandsvrij bouwen toegelicht en wordt de uit te werken koers beschreven. Aanbevolen wordt uitvoering te geven aan het project pilot. Dit voorstel komt het meest tegemoet aan de wensen van het bestuur, uitvoerders en gebruikers van het welstandsbeleid. Daarnaast biedt het de mogelijkheid voor bepaald gebied het functioneren van 'welstandsvrij' bouwen te ervaren, terwijl toch de mogelijkheid bestaat om in te grijpen bij excessen. Voor verdere achtergronden verwijzen wij u naar genoemde notitie.

Locatie Nieuwe Veld in Abbekerk

Het voorstel is de toekomstige locatie voor zelfbouw 'Nieuwe Veld' in Abbekerk bij wijze van experiment welstandsvrij te verklaren, dit gedurende 2 jaar na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan en de herziening van de Welstandsnota Medemblik. Het totale plan bestaat uit 59 kavels, waarvan ca. 20 % voor welstandsvrij. Het welstandsvrij maken van deze vlek heeft geen gevolgen voor de rest van de gemeente Medemblik. Met welstandsvrij wordt bedoeld dat er geen preventief welstandstoezicht meer zal zijn. Het repressieve welstandstoezicht blijft wel bestaan zodat het mogelijk blijft tegen ernstige ontsieringen op te treden. Het besluit om deze vlek welstandsvrij te maken zal worden vormgegeven als een wijziging van de nu geldende welstandsnota.

Vervolg

U bent op grond van de Woningwet bevoegd welstandsvrije gebieden aan te wijzen en de welstandsnota op dat punt te wijzigen. Om de woningbouw in Nieuwe Veld mogelijk te maken, moet ook de bestemming worden geregeld. Daarvoor wordt een postzegelplan gemaakt. Voor het pilotgebied moet een bestemmingsplanprocedure worden doorlopen. Het voorstel is om de herziening van de Welstandsnota te combineren met de bestemmingsplanprocedure Nieuwe Veld in Abbekerk. Het gaat hier om twee procedures die hetzelfde onderwerp betreffen en zijn met elkaar verbonden. De nadere uitwerking daarvan volgt nog.

Evaluatie

De gemeente wil de pilot welstandsvrij bouwen twee jaar laten voortduren en daarna evalueren. Met name is het van belang om erachter te komen hoe de inwoners en andere betrokkenen, zoals architecten en opdrachtgevers, deze proefperiode ervaren. De gemeenteraad besluit of welstandsvrij bouwen volgens de tijdelijke richtlijnen wordt voortgezet dan wel dat geheel of deels de uitgangspunten van de welstandsnota weer worden ingevoerd.

Communicatie

De besluiten worden op gebruikelijke wijze bekendgemaakt en beschikbaar gesteld. Communicatie anders dan over de procedure verloopt via het taakveld Communicatie.

Participatie

Participatie heeft al plaatsgevonden in de vorm van het hiervoor genoemde rondetafel bijeenkomst. Voor het rondetafel bijeenkomst waren behalve raadsleden ook architecten, projectontwikkelaars, belangenorganisaties, welstandscommissie, stedenbouwkundige en dorpsraden uitgenodigd.

Kanttekeningen/Risico's

Een bouwinitiatief van een ondernemer of bewoner kan in gebruik van materialen en kleuren de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving geweld aandoen. Hierop is de excessenregeling van toepassing. Gezien de praktijk van de handhaving is het niet altijd eenvoudig om dergelijke zaken achteraf aan te passen. Door in het bestemmingsplan de gewenste beeldkwaliteit op te nemen en goed overleg bij het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning, kunnen excessen worden voorkomen.

Financiën

Door het introduceren van een welstandsvrije zone zullen minder plannen aan de welstandscommissie worden voorgelegd. Dit heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente omdat de facturering van de welstandscommissie aan de gemeente gebeurt op basis van een percentage per bouwplan. Voor de burgers die in het welstandsvrije gebied bouwen houdt dit in dat zij voor het gedeelte van welstand geen leges meer hoeven te betalen. Dit wordt aangepast bij de wijziging van de legesverordening.

Relatie beleid

Dit voorstel heeft een relatie met de Welstandsnota gemeente Medemblik.

Historie besluitvorming

N.v.t.

Bijlagen ter inzage

1. Nota welstandsvrij bouwen in de gemeente Medemblik IO-14-20467.

Commissie

Behandeld in commissie Ruimte d.d. 9 april 2015

Behandeld in de raadsbrede commissie d.d. 16 april 2015