

Raadsvoorstel

Datum	29 mei 2018	Zaaknummer	194891400
		Portefeuille	Ruimtelijke ontwikkeling H.J.M.P.M. van den Bogaard
Onderwerp	vaststellen welstandsnota Meierijstad 2018		

Samenvatting

In Meierijstad worden vanaf de fusiedatum bouwplannen beoordeeld aan het nog geldende welstandsbeleid en welstandsnota's van Schijndel, Veghel en Sint-Oedenrode. De nota's bevatten veel overeenkomsten maar ook een aantal verschillen. Voor zowel de gemeente als inwoners, bedrijven en architecten is het gewenst om te werken met één nota. De Wet arhi (Wet algemene regels herindeling) eist ook harmonisering van alle beleid vóór 31 december 2018. Omdat de Omgevingswet waarschijnlijk in 2021 wordt ingevoerd, is dát het meest logische moment voor een nieuw welstandsbeleid. De nu voorliggende welstandsnota Meierijstad 2018 dient ter overbrugging tot dit tijdstip.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad

Gemeente Meierijstad heeft het in de Mijlpalen van Meierijstad o.a. over de ambities van de ruimtelijke inrichting: deze moet kwaliteit uitstralen. Met het welstandsbeleid kan de gemeente invloed uitoefenen op de architectuur, gebruikte materialen, kleuren etc. van een bouwwerk en kunnen initiatiefnemers gestimuleerd worden om samen de beoogde beeldkwaliteit te bereiken. Thema's als duurzaamheid en participatie zijn voor dit beleidsterrein leidend, deze worden in de nota beschreven. Bij het opstellen van de welstandsnota hebben we van gedachten gewisseld met stakeholders op dit terrein, zoals architecten, woningcorporaties, POM, ZLTO, Centrum-management, wijk- en dorpsraden en het Platform Erfgoed Meierijstad. Een aantal raadsleden heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid hierbij aanwezig te zijn.

Behandeling in commissie

Commissie Ruimte, Economie en Bedrijfsvoering van 28 juni 2018

Ontwerpbesluit gemeenteraad

1. vaststellen welstandsnota Meierijstad 2018 'Samen de zorg voor omgevingskwaliteit';
2. de welstandsbeoordeling uit laten voeren door De Welstandscommissie van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant.



Meerijstad, 29 mei 2018

Aan de raad,

Waarom naar de raad

Het vaststellen van de welstandsnota en het benoemen van de welstandscommissie is een bevoegdheid van de gemeenteraad (Woningwet artikel 12a-12b).

Onderwerp

Vaststellen welstandsnota Meerijstad

Aanleiding

In Meerijstad worden vanaf de fusiedatum bouwplannen beoordeeld aan het nog geldende welstandsbeleid en welstandnota's van Schijndel, Veghel en Sint-Oedenrode. De nota's bevatten veel overeenkomsten maar ook een aantal verschillen. Ze hebben echter allemaal hetzelfde doel: met het welstandstoezicht een bijdrage leveren aan de kwaliteit van de ruimtelijke omgeving en daarmee aan de aantrekkelijkheid van de gemeente.

Voor zowel de gemeente als inwoners, bedrijven en architecten is het gewenst om te werken met één nota. De Wet arhi (Wet algemene regels herindeling) eist ook harmonisering van alle beleid vóór 31 december 2018. Omdat de Omgevingswet waarschijnlijk in 2021 wordt ingevoerd, is dát het meest logische moment voor een nieuw welstandsbeleid. De nu voorliggende welstandsnota Meerijstad 2018 dient ter overbrugging tot dit tijdstip.

Argumenten en kanttekeningen

Kwaliteit van de ruimtelijke omgeving met aandacht voor de beeldkwaliteit is een gemeentelijke ambitie van Meerijstad, maar niet alleen van ons. In het belang van de kwaliteit van de woon-, leef- en werkomgeving is aan alle gemeenten de wettelijke taak toebedeeld om te zorgen voor een goede omgevingskwaliteit: een omgeving die veilig, gezond en aantrekkelijk is. Dat is in het belang van de burgers. Landelijk is daarom in de Woningwet bepaald dat de gemeenteraad een welstandsnota vaststelt. In de welstandsnota staan beleidsregels met in elk geval criteria die burgemeester en wethouders toepassen bij de beoordeling van een "omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk". De gemeenteraad kan gebieden én categorieën van bestaande en te bouwen bouwwerken aanwijzen waarop geen welstandsbeoordeling van toepassing is. In de drie fusie-gemeenten zijn eerder welstandsnota's vastgesteld en zijn welstandsvrije gebieden aangewezen.

Wettelijk gezien moet het beleid uiterlijk 31-12-2018 geharmoniseerd zijn en daarbij nemen wij als belangrijkste uitgangspunten:

- dat welstandsbeleid van belang is en blijft om de genoemde ambitie van kwaliteit van de ruimtelijke-, woon-, leef- en werkomgeving te realiseren;
- de voortzetting van bestaand en gelijklozend beleid van de drie voormalige gemeenten.

Het instrument welstandsbeleid

Welstandsbeleid is een belangrijk instrument dat inhoud geeft aan de zorgplicht van de gemeente voor de kwaliteit van de woon-, leef- en werkomgeving; een veilige, gezonde en aantrekkelijke leefomgeving. De gemeente moet zorgen voor het welzijn van haar burgers (gezond en veilig) en de zorg voor welvaart. Kortweg: een goede omgevingskwaliteit. Dit:

- voorkomt verloedering en draagt bij aan behoud van economische waarde van afzonderlijke gebouwen;

- verhoogt de belevingswaarde en verhoogt de aantrekkelijkheid van de gemeente als vestigingsplaats voor nieuwe inwoners en bedrijven, onder meer van belang voor het versterken en op peil houden van een voldoende beroepsbevolking voor ons bedrijfsleven en het draagvlak voor allerlei voorzieningen.

De gemeente Meierijstad spreekt haar ambitie uit met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit in de thema's Mijlpalen voor Meierijstad:

- *'Meierijstad moet kwaliteit uitstralen, ook als het gaat om de ruimtelijke inrichting.*
- *Meierijstad bestaat uit aantrekkelijke wijken en dorpen, met aantrekkelijke hoofdcentra.*
- *Meierijstad wil behoud van de identiteit van de kernen en kerkdorpen.*
- *Meierijstad wil bijzondere aandacht voor monumenten en cultureel erfgoed.'*

Kortom, de ambities als het gaat om kwaliteit van de ruimtelijke inrichting zijn groot. De kwaliteit van de omgeving ontstaat niet vanzelf. Door aangeven van uitgangspunten en kaders kan de beoogde kwaliteit bereikt en behouden worden. Deze kaders en uitgangspunten worden in een welstandsbeleid en in beeldkwaliteitsplannen aangegeven. De gemeente kan door het welstandsbeleid een positieve en kwalitatieve bijdrage leveren aan ruimtelijke ontwikkelingen en op de architectuur van nieuwe en bestaande gebouwen.

Hier tegenover staan enkele argumenten voor verdere vermindering van het welstandsbeleid. Dit zou recht doen aan de deregulering, ofwel minder overheidsbemoeienis, snellere vergunningprocessen en minder administratieve lasten. Minder regels, betekent meer vrijheid, maar óók meer verantwoordelijkheden voor initiatiefnemers en een grotere onzekerheid en acceptatieniveau voor de omgeving over hetgeen gerealiseerd wordt.

Hoewel welstandsbeoordeling op basis van een afweging van bovenstaande argumenten wenselijk en noodzakelijk is, blijft er óók de ambitie om ruimtelijke kwaliteit te realiseren met minder regels. Dit is ook een uitgangspunt van de Omgevingswet.

Voor een geheel nieuw welstandsbeleid is, zoals bovenvermeld, de invoering van de nieuwe Omgevingswet in (naar verwachting) 2021 het meest geschikte moment.

Het adagium is: "Samen de zorg voor omgevingskwaliteit".

Uit de resultaten van het eerder opgestelde welstandsbeleid is gebleken dat dit een positieve invloed heeft op de ruimtelijke kwaliteit. Denk hierbij aan (de woongebieden in) Veghels Buiten, Heikant en Hulzenbraak en verschillende bedrijventerreinen. Hierdoor is de noodzaak duidelijk geworden voor het opstellen van kwaliteitscriteria gekoppeld aan welstandstoezicht voor nieuwe ontwikkelingen zoals het Kapittelhof in Sint Oedenrode. Gelijktijdig kan aan initiatiefnemers meer ruimte worden geboden door de welstandsbeoordeling los te laten waar het plan (nagenoeg) geen betekenis heeft voor de kwaliteit van de openbare ruimte en omgeving. Door het opstellen van beeldkwaliteitsparagrafen/beeldkwaliteitsplannen kan de gemeente de kwaliteit van 'omvangrijke en/of bijzondere' initiatieven blijven stimuleren.

Voortzetten bestaand en gelijkloidend beleid.

In het volgende overzicht is het nog geldende welstandsbeleid te zien per voormalige gemeente. Hierbij zijn de overeenkomsten groen gemarkeerd.

Schijndel	Veghel	Sint Oedenrode
Volledige welstandstoets: - Centrum en historische bebouwingslinten - Gebieden met een beeldkwaliteitsplan - Monumenten - Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en 'Instituten' - Gehele buitengebied - 'Nieuwbouw' in voltooide woonwijken en bedrijventerreinen Lichte welstandstoets: - Gebieden met ensemblewaarden, elders Bijz bebouwing (Hoevenbraak wederopbouwoningen, Beemd Noord) Sneltoetscriteria: - Veel voorkomende kleinere bouwwerken en reclames.	Volledige welstandstoets: - Centrum en historische linten, kernen en kerkdorpen - Gebieden met een beeldkwaliteitsplan - Monumenten en omgeving tot 50 m. - Bijzondere bebouwing Sneltoetscriteria: - vergunningplichtige reclames	Volledige welstandstoets: - Historisch centrum Sint Oedenrode (geen kerkdorpen) - Gebieden met een beeldkwaliteitsplan - Monumenten - Beeldbepalende panden en Bijzondere bebouwing Afzonderlijke reclamenota: - Reclamevergunning op grond van APV

Nu er veel overeenkomsten te vinden zijn, wordt voorgesteld om in het welstandsbeleid Meierijstad de overeenkomsten uit de afzonderlijke welstandsnota's in stand te laten. Voor de verschillen is een afweging gemaakt. Het resultaat hiervan is dat overige gebieden welstandsvrij verklaard worden en uitsluitend nieuwe ontwikkelingen in deze gebieden een welstandsbeoordeling krijgen.

Dit betekent een welstandsbeoordeling voor:

- De centrumgebieden van Schijndel, Sint Oedenrode, Veghel en Erp; dus niet meer de historische linten en de kerkdorpen. Borging van de kwaliteit vindt hier plaats door de nieuwbouwcriteria en de mogelijkheden volgens het bestemmingsplan.
- Monumenten, bijzondere bebouwing, beeldbepalende/cultuur historisch waardevolle gebouwen, Instituten en gebieden met ensemble waarden (bijv. Schijndel de wijk Hoevenbraak met wederopbouw woningen en de wijk Beemd Noord). De omgeving van de monumenten blijft extra aandacht krijgen als er sprake is van nieuwbouw in de directe omgeving.
- Gebieden met een beeldkwaliteitsplan.
- Nieuwbouw in de overige gebieden. De definitie van nieuwbouw is in de welstandsnota opgenomen.

Vermindering van welstandsbeoordeling wordt gerealiseerd doordat eerdere welstandsbeoordelingen vervallen voor:

- Vergunningplichtige kleinere bouwwerken en verbouwingen (nu zgn sneltoetscriteria);
- Vergunningplichtige verbouwingen in de kerkdorpen Nijnsel, Zijtaart, Boskant, Mariaheide, Eerde, Wijbosch, Keldonk, Olland, Boerdonk en historische bebouwingslinten;

- Bouwinitiatieven (anders dan 'nieuwbouw') op bedrijventerreinen en gehele buitengebied;
- Vergunningvrije bouwactiviteiten in gebieden met een beeldkwaliteitsplan.

Doel van het harmonisatiemodel is: kwaliteit van de ruimtelijke inrichting behouden en/of versterken.

Reclames

Voor reclames is uitsluitend nog een omgevingsvergunning nodig als er sprake is van de activiteit bouwen. Niet alle reclames vallen onder deze vergunningplicht waardoor deze categorie gedeeltelijk niet beoordeeld wordt. Het ligt niet voor de hand de (recentelijk geschrapte) vergunningplicht op grond van de APV opnieuw in te voeren. Onlangs is de nota 'Buitenreclamebeleid Meierijstad' vastgesteld. Deze is niet van toepassing voor reclames op/aan/bij gebouwen.

Bij reclames is regelmatig een verschil in belangen voor het bedrijfsleven en de beleidskaders. Aan de ene kant is er de wens dat meer vrijheden worden gegeven voor het aanbrengen van reclames, aan de andere kant is door het ontbreken van regels ook geen afweging mogelijk om handhavend op te treden bij een overdaad aan reclames. Ter overbrugging tot nieuw beleid hiervoor is het voorstel om de welstandscriteria voor reclames van de voormalige gemeente Veghel van toepassing te verklaren voor het gehele grondgebied van Meierijstad. De ervaring met deze criteria zijn positief.

Excessenregeling en hardheidsclausule

Het Besluit omgevingsrecht noemt veel (kleine) bouwplannen die omgevingsvergunningvrij zijn voor de activiteit bouwen. Dat betekent dat zo'n specifiek bouwplan nooit vooraf hoeft te worden beoordeeld op "redelijke eisen van welstand".

Toch mag een dergelijk vergunningvrij bouwwerk, en ook een bestaand bouwwerk, niet in "ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand" (excessenregeling). Als hiervan toch sprake is kan de eigenaar worden verplicht tot het treffen van maatregelen, zodat het bouwwerk weer voldoet.

De welstandsnota bevat hiervoor een excessenregeling met beoordelingscriteria.

De welstandsnota bevat ook een hardheidsclausule voor plannen die op grond van bijzondere kwaliteiten een bijdrage leveren aan de betreffende omgeving, maar op zichzelf niet voldoen aan de "gebieds- of bouwtype criteria".

Communicatie

Communicatie naar interne en externe partijen zal plaats vinden na vaststelling van de welstandsnota door de gemeenteraad, middels persbericht, bekendmaking inwerkingtreding en berichtgeving op de website (incl. welstandskaart).

Participatie

Om draagvlak te peilen voor het voorgestelde welstandsbeleid is op 24 april 2018 een informatiebijeenkomst gehouden. Daar zijn de uitgangspunten toegelicht en is hierover van gedachten gewisseld. Aan deze bijeenkomst hebben diverse stakeholders deelgenomen, zoals architecten, woningcorporaties, POM, ZLTO, Centrummanagement, wijk- en dorpsraden, Platform Erfgoed Meierijstad, Welstands- en Monumentencommissie.

Een aantal raadsleden heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid hierbij aanwezig te zijn.

Tijdens de bijeenkomst is gebleken dat er voldoende draagvlak was voor de uitgangspunten die gepresenteerd zijn. Aanwezigen vonden dit een goede basis waar Meierijstad de komende jaren mee vooruit kan.

Om de navolgende redenen zijn wij van mening dat uit de informatiebijeenkomst afgeleid mag worden dat er draagvlak is voor het voorgestelde welstandsbeleid.

- De zorg voor de fysieke leefomgeving die men van de gemeente mag verwachten, wordt met de voorgestelde welstandsbeoordelingen op kwaliteit beoordeeld.
- Er wordt uitvoering gegeven aan onze ambitie om met minder regels meer kwaliteit te bereiken. Initiatiefnemers krijgen niet alleen meer vrijheden, maar krijgen ook meer verantwoordelijkheid.
- Met de welstandsbeoordelingen van nieuwe ontwikkelingen in bestaand bebouwd gebied, kan invloed uitgeoefend worden op de kwaliteit van de ruimtelijke inrichting en de identiteit er van.

In de welstandsnota is een overzichtelijke beslisboom opgenomen voor het bepalen of een welstandsbeoordeling van toepassing is en welke criteria daarbij gehanteerd worden. Bouwinitiatieven op bedrijventerreinen worden met het nieuwe beleid uniform getoetst op basis van de beeldkwaliteitsplannen of op basis van de algemene nieuwbouwcriteria. De welstandscriteria zijn zeker niet bedoeld om initiatiefnemers te dwingen tot het bijna slaafs volgen van de beoordelingscriteria. Deze zijn vooral richting gevend en moeten prikkelen tot een positieve bijdrage aan de ruimtelijke inrichting

Duurzaamheid

Duurzaamheid is een belangrijk thema in de gemeente Meierijstad. Initiatieven die bijdragen aan het verduurzamen van de gebouwde omgeving worden van harte toegejuicht. In de welstandsnota blijft dit beperkt tot de invloed die duurzaamheidsvoorzieningen hebben op de gebouwen.

In de afgelopen jaren zijn steeds meer van deze voorzieningen in de bouw vergunningvrij geworden. Hier vindt dan ook geen (preventieve) welstandsbeoordeling plaats.

Uitzondering hierop zijn de monumenten en vergunningplichtige duurzaamheidstoepassingen aan overige (cultuur historisch waardevolle) gebouwen.

Duurzaamheidsmaatregelen kennen mogelijk ook een keerzijde. Zo kunnen de maatregelen de architectuur en uitstraling van een gebouw ernstig verstoren. In het vinden van een juiste balans tussen een optimaal duurzaamheidsresultaat en onevenredige afbreuk aan het monumentale-cultuur historisch waardevolle-architectonische karakter van het gebouw, wil gemeente Meierijstad vroegtijdig actief meedenken in het zoeken naar acceptabele oplossingen.

In de welstandsnota Meierijstad wordt aangegeven hoe omgegaan wordt met de monumenten- en welstandsadviezen in relatie met duurzaamheid en wordt verwezen naar richtlijnen voor duurzaamheidsmaatregelen welke door o.a. de Rijksdienst Cultureel Erfgoed zijn opgesteld en de Federatie Ruimtelijke Kwaliteit.

Financiële toelichting

De welstandsnota Meierijstad heeft geen gevolgen voor de begroting. Nota en bijbehorende (digitale) welstandskaart zijn als regulier werk binnen het werkatelier VTH en GOEP gemaakt. Voor de uitvoering van de welstandsbeoordeling door de welstandscommissie (uitvoering Odzob) wordt eveneens geen substantiële verandering verwacht.

Planning

Op 24 april 2018 heeft een informatiebijeenkomst plaatsgevonden.

Rechtsbescherming

De gemeenteraad stelt de welstandsnota Meierijstad vast. Tegen deze vaststelling bestaat geen mogelijkheid voor bezwaar- en beroep.

Monitoring en evaluatie

De welstandsnota Meierijstad is bedoeld voor de periode tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet, waarbij het welstandsbeleid een plaats moet krijgen in de Omgevingsvisie en het Omgevingsplan.

Het voorstel is de welstandsnota zes maanden voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet te evalueren en op basis van de evaluatie de bouwstenen voor het nieuwe (ruimtelijk) omgevingsbeleid aan te reiken.

Benoeming leden welstandscommissie

De leden van de welstandscommissie worden door de gemeenteraad benoemd. Voorafgaand aan de fusiedatum van 1 januari 2017 is besloten de uitvoering van de welstandsbeoordeling uit te laten voeren door De Welstandscommissie van Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant. (Odzob) Deze commissieleden voerden al meerdere jaren de welstandsbeoordeling uit voor Schijndel en Veghel; Sint-Oedenrode maakte gebruik van de Bureaucommissie Odzob. Met de Odzob is een dienstverleningsovereenkomst afgesloten tot 31 december 2018. Voorgesteld wordt de dienstverleningsovereenkomst met de Odzob te continueren. Op deze wijze blijft de expertise en lokale kennis geborgd en zijn ook de administratieve en secretariële werkzaamheden efficiënt ondergebracht.

Bijlage(n)

1. Welstandsnota Meierijstad 2018 'Samen de zorg voor omgevingskwaliteit'

Ter inzage documenten

Welstandsnota Meierijstad 2018 'Samen de zorg voor omgevingskwaliteit'

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad,

De secretaris,

De burgemeester,

Drs. M.G.C. Wilms –Wils RA

ir. C.H.C. van Rooij

De raad van de gemeente Meerijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 29 mei 2018

Gelet op artikel 12 Woningwet

Besluit gemeenteraad:

1. vast te stellen de welstandsnota Meerijstad 2018 'Samen de zorg voor omgevingskwaliteit';
2. de welstandsbeoordeling en advisering te laten uitvoeren door De Welstandscommissie van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 5 juli 2018

De raad voornoemd,
De griffier,

De voorzitter,

A.F.J. Franken

ir. C.H.C. van Rooij