

Plan van aanpak

Welstandsnota Oss 2012-2013

Project	Welstandsnota Oss 2012-2013
Datum	maart 2012
Versie	2
Auteur	H. Berns / M. Hagreis

Project	Welstandsnota Oss 2012-2013
Opdrachtnemer	Hester Berns (PBWM)
Opdrachtgever	Dimphy van Grinsven (SSO)

Doel van het project

Een nieuw welstandsbeleid dat voldoet aan de bestuurlijke wensen van de gemeente Oss en aan de landelijke wet- en regelgeving.

In 2011 is vanuit het college de wens geuit van minder regelgeving en meer eigen verantwoordelijkheid voor de burger, dat in lijn is met de fundamentele heroriëntatie die de raadsleden in januari 2012 in gang hebben gezet. Dit moet zich vertalen in een meer inspirerende en toegankelijker welstandsnota, met het accent op het stimuleren van kwaliteit. Naast de wens tot deregulering is er een aantal concrete aanleidingen voor actualisatie van de huidige nota:

- de samenvoeging met Lith vraagt om één uniforme nota voor de hele gemeente, met vergelijkbare gebiedsbeschrijvingen en criteria
- de komst van nieuwe wet- en regelgeving per 1 oktober 2010, nl de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en Besluit omgevingsrecht (Bor), vereist een aantal aanpassingen van de huidige nota
- de toegankelijkheid (digitaal) en leesbaarheid vragen om een betere opzet en nieuwe technieken, die eveneens leiden tot een minder omvangrijke nota
- nieuwe ontwikkelingen, met name nieuwe beeldkwaliteitsplannen, vragen om actualisatie.
- het vergroten van de transparantie en inzichtelijkheid in de welstandsadviesing. De subjectiviteit van welstandsbeoordeling en adviesing verkleint zodra concrete, objectieve toetsingscriteria worden opgenomen in het nieuwe welstandsbeleid.

Proces

In de nieuwe welstandsnota worden onderstaande punten verwerkt:

- 1) Eén aangepaste welstandsnota voor de gemeente Oss, waarin de gemeente Lith wordt opgenomen
- 2) Verwerken van nieuwe ontwikkelingen, met name beeldkwaliteitsplannen sinds 2004
- 3) Definities en terminologie aanpassen aan de Wabo en het Bor
- 4) Wabo en welstandsbeleid
- 5) Bor en welstandsbeleid
- 6) Digitaal raadpleegbaar maken van de nieuwe welstandsnota

Om de koers van de nieuwe welstandsnota in het kader van deregulering te bepalen, onderzoeken we de mogelijkheden voor het vergunningsvrij en/of welstandsvrij maken van bouwwerken en/of gebieden. Ook de mogelijkheid tot verruiming van toetsingscriteria voor vergunningplichtige bouwwerken wordt onderzocht. In dit onderzoek peilen we de mening van de klankbordgroep en wordt de klankbordgroep gevraagd mee te denken.

In de nieuwe welstandsnota besteden we, in het kader van deregulering, expliciet aandacht aan:

- reclamebeleid (APV, reclame bij sportverenigingen en Monumenten)
- zonnepanelen en andere ontwikkelingen op gebied van duurzaamheid
- dakkapellen en andere ondergeschikte elementen
- stallenbouw
- de kwestie 'kermisexploitanten'. Dit gebied krijgt een aparte beschrijving in de welstandsnota (specifiek ensemble. Het welstandsniveau wordt hierop aangepast)

Dit vooronderzoek naar mogelijkheden tot deregulering resulteert mogelijk in een aantal varianten van de nieuwe welstandsnota:

- a) de welstandsnota blijft ongewijzigd op het gebied van deregulering (maar wordt alleen geactualiseerd aan de hand van genoemde concrete aanleidingen)
- b) de welstandsnota wijzigt in uiterste mate op het gebied van deregulering; veel gebieden en bouwwerken worden welstandsvrij verklaard
- c) de welstandsnota wordt een mix van deregulering en van behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit door welstandstoezicht op aangewezen beeldbepalende gebieden en ontwikkellocaties.

De varianten verwerken we in een voorstel die we voorleggen aan de klankbordgroep. Dit voorstel bestaat verder uit een beleidsmatig kader (welstandsbeleid) dat een goede tussenstap is voor het realiseren van een nieuwe welstandsnota. In dit kader worden ruimtelijke ambities, de rol van een nieuwe welstandsnota en bijbehorende organisatie (o.a. CRK) in samenhang beschreven. Het voorstel nemen we samen met de reacties van de klankbordgroep op in een opinienota voor de raadscommissie WOM (29 aug 2012).

Deze opinienota beschrijft het proces die we doorlopen hebben, beschrijft wat onderzocht is en geeft aan wat de voor- en nadelen zijn van de varianten. Bovendien worden hierin de mening en de reactie van de klankbordgroep meegenomen. De commissie WOM geeft vervolgens aan welke koers gevaren gaat worden.

Voorafgaand aan de opiniërende bijeenkomst van de raadscommissie WOM kunnen de raadscommissieleden extra geïnformeerd worden door middel van een podiumbijeenkomst (24 mei 2012). In zo'n podiumbijeenkomst krijgen de commissieleden een goed beeld van de problematiek. Er kunnen verschillende sprekers aan het woord komen (bv voor- en tegenstanders van welstandsbeleid en deskundige met ervaring in een andere gemeente). Het is een informatieve bijeenkomst waarin technische vragen gesteld kunnen worden (geen politieke vragen), maar er wordt niet om meningen gevraagd. De podiumbijeenkomst wordt in huis-aan-

huisbladen aangekondigd en is openbaar. De wijk- en dorpsraden worden hiervoor actief uitgenodigd.

In plaats van een opinienota is een raadsinformatiebrief een andere optie om de raadscommissieleden te informeren. Deze brief wordt dan ter kennisgeving ingebracht in de raadscommissie.

Resultaten

- Een welstandsbeleid dat gedragen wordt door alle bij het bouwproces betrokken partijen (projectontwikkelaars, architecten, bouwbedrijven, burgers en ondernemers, politiek).
- Dit nieuwe welstandsbeleid bestaat uit een aangepaste welstandsnota die is geactualiseerd en waarin deregulering is doorgevoerd daar waar mogelijk is.
- Deze welstandsnota is transparant in het welstandstoezicht voor de aangewezen beeldbepalende gebieden en ontwikkellocaties waar behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit gewenst is.
- Deze nieuwe welstandsnota is tevens voor de burgers goed toegankelijk en gebruiksvriendelijk dankzij verbeterde (digitale) technieken

Planning

Communicatietraject en proces

in geval van raadsinformatiebrief:

8 mei 2012 college
30 mei 2012 raadscommissie WOM

in geval van podiumbijeenkomst:

3 april 2012 agendacommissie (bepaalt de agenda van de commissie, raad en podiumbijeenkomst)
24 mei 2012 podiumbijeenkomst
12 juni 2012 opinienota in college
29 augustus 2012 opinienota in raadscommissie WOM
18 december 2012 Commissie Ruimtelijke Kwaliteit
januari 2013 college B&W
januari 2013 start inspraakprocedure 6 weken en verwerken zienswijzen
vanaf maart 2013 college, vervolgens commissie Wom en uiteindelijk Raad

Bij groen licht in de raadscommissie van 29 augustus kunnen we in de maanden september en oktober de gekozen variant voor de nieuwe welstandsnota verder uitwerken. Het concept wordt afgestemd met de klankbordgroep en de CRK om vervolgens de welstandsnota definitief te maken en in te brengen in het college. Dan volgt de inspraakprocedure van 6 weken. Inmiddels zitten we in 2013 om de procedure te vervolgen naar college, commissie WOM en uiteindelijk de Raad.

Betrokkenen

- bestuurders, stedenbouwkundigen, juristen, bouwinspecteurs, tekenaars, applicatiebeheerder, communicatieadviseur, afdeling handhaving en toezicht, e.a.
- externe adviseurs zoals architecten , projectontwikkelaars, bouwbedrijven, bewoners, commissie ruimtelijke kwaliteit en klankbordgroep

Projectorganisatie Welstandsnota Oss 2012

Klankbordgroep : Architecten (2x) bouwer/ontwikkelaar (2x) en burgers (2x)
(De selectiewijze van burgers is nog niet bekend)

Projectteam :

- Hester Berns
- Martin Hagreis
- Adrie Everaers
- Erwin Bos
- Edwin vd Velden en Mark Creemers
- Gwenny Cremers

Agendaleden projectteam :

- tekenaar
- jurist SSO of SROL
- jurist PBWM
- consulent
- Chris van Esterik
- Gwenny Cremers

En verder iedereen die een deskundige inbreng kan leveren voor de ontwikkeling van het nieuwe welstandsbeleid voor de gemeente Oss.