



Nota van B&W

Onderwerp Concept "Welstandsnota 2012" en aanwijzen welstandsvrije gebieden

Portefeuillehouder drs. M.J. Bezuijen/J.J. Nobel
Collegevergadering 2 oktober 2012
Inlichtingen mw. mr. J.M. Metselaar (023 - 567 3528) / dhr. J. van Faassen
Registratienummer 2012.0055710

1. Samenvatting

Wat willen we bereiken?

In 2010 heeft de gemeenteraad de Welstandsnota 2010 vastgesteld. Intussen is twee jaar met dit beleid gewerkt. Naar aanleiding hiervan is geconstateerd dat de Welstandsnota (tekstuele) aanpassingen behoeft. Deze aanpassingen hebben een deregulerende werking op de welstandstoetsing en hebben tevens een kostenbesparing tot gevolg. Daarnaast wordt voorgesteld om gebieden aan te wijzen waarbinnen aanvragen om een omgevingsvergunning niet getoetst worden aan redelijke eisen van welstand.

Wat gaan we daarvoor doen?

De welstandsnota wordt geactualiseerd en aangepast aan de in het voorstel voorgestelde werkwijze. Voor het benoemen van een supervisor/lid kwaliteitsteam tot de welstandsc commissie moet het Reglement van Orde in de Bouwverordening worden aangepast. Tevens zal er een digitale kaart ter beschikking komen waarop kavel- of gebiedsgewijs de mate van redelijke eisen van welstand en de daarbij behorende regels te raadplegen zijn.

Wat mag het kosten?

De aanpassing van de welstandsnota kunnen we realiseren binnen de reguliere budgetten van de programmabegroting.

Wie is daarvoor verantwoordelijk?

Op grond van artikel 12a van de Woningwet is de gemeenteraad bevoegd om het welstandsbeleid vast te stellen. De uitvoering van het beleid behoort tot de verantwoordelijkheid van het college. De wethouder Ruimtelijke Ordening is daarbij aanspreekpunt voor de uitwerking van de welstandsnota, terwijl de uitvoering van de sneltoetscriteria onder de verantwoordelijkheid valt van de wethouder Vergunningen.

Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?

Het concept van de Welstandsnota 2012 wordt ter bespreking aan de raad voorgelegd. Na besluitvorming zal het concept in het kader van de inspraak bekend gemaakt worden en ter inzage worden gelegd. Na behandeling van de (mogelijke) inspraakreacties, zal de welstandsnota door het college aan de raad worden voorgelegd voor definitieve vaststelling.



2. Voorstel

Op grond van het voorgaande besluit het college:

1. de Welstandsnota 2012 in concept vast te stellen en vrij te geven voor inspraak;
2. de nota ter bespreking aan de raad te zenden.

Op grond van het voorgaande besluit het college voornemens te zijn de raad voor te stellen:

1. welstandsvrije gebieden aan te wijzen, als bedoeld in artikel 12 lid 2 Woningwet, en te bepalen dat in deze gebieden geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn;
2. te bepalen dat de welstandsvrije gebieden staan weergegeven op de digitale kaart "Welstandsregimes gemeente Haarlemmermeer";
3. te bepalen dat ten aanzien van welstandsvrije gebieden zijn uitgezonderd:
 - a. gebieden waar een beeldkwaliteitsplan van toepassing is;
 - b. reclame-uitingen;
 - c. monumenten;
4. alle bestaande beeldkwaliteitsplannen vast te stellen als "bijlage behorende bij de Welstandsnota 2012".

3. Uitwerking

Wat willen we bereiken?

In 2010 heeft de gemeenteraad de Welstandsnota 2010 vastgesteld. Intussen is met deze nota twee jaar gewerkt. Naar aanleiding hiervan is geconstateerd dat de nota (tekstuele) aanpassingen behoeft. Ook dient de nota te worden aangepast aan de – inmiddels in werking getreden – Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Daarnaast is er een digitale welstandskaat ontwikkeld, waardoor de aanvrager tot op het perceel nauwkeurig kan bekijken onder welk welstandsregime het perceel valt. Daarnaast wordt het mogelijk gemaakt om een supervisor/lid van een kwaliteitsteam te benoemen tot lid van de welstandscommissie. Tevens wordt voorgesteld om gebieden aan te wijzen waarbinnen aanvragen om een omgevingsvergunning niet getoetst worden aan redelijke eisen van welstand.

Bovenstaande aanpassingen hebben een deregulerende werking op de welstandstoetsing, en hebben een kostenbesparing tot gevolg, omdat er minder advies gevraagd wordt aan de welstandscommissie. Op grond hiervan ontstaat er een transparant en klantvriendelijk welstandsbeleid.

Wat gaan we daarvoor doen?

In de Welstandsnota 2010 is besloten na ongeveer een jaar de welstandsnota en de werkwijze met betrekking tot de toetsing aan redelijke eisen van welstand te evalueren. De huidige welstandscommissie en haar werkwijze functioneren naar tevredenheid. Er gaat relatief weinig tijd verloren in het vergunningproces doordat de toetsing iedere week plaatsvindt¹. Een aantal evaluatiepunten², welke door de welstandscommissie in haar jaarverslag over 2010 zijn aangedragen, is ook meegenomen in de Welstandsnota 2012. Uit navraag bij een aantal (veel)aanvragers blijkt de Welstandsnota naar tevredenheid werkt.

¹ Er vindt wekelijks toetsing door het gemandateerd lid van de welstandscommissie plaats. Om de week komt de voltallige welstandscommissie bijeen.

² Zoals aanpassen van de Welstandsnota aan de Wabo en het verzoek om te zorgen voor een duidelijke kaart waar alle regimes op zijn weergegeven.

Wijzigingen ten aanzien van het huidige beleid

1. Aanwijzen welstandsvrije gebieden

Er zijn locaties binnen de gemeente Haarlemmermeer waar bouwactiviteiten de kwaliteit van de openbare ruimte niet wezenlijk aantasten en de ruimtelijke dynamiek haar gang kan en mag gaan. Binnen deze gebieden is sturing minder belangrijk. Andere locaties verdienen echter juist weer meer sturing of bescherming, zoals rond monumenten, bijzondere gebouwen/bouwwerken of betreffende reclame. Binnen de gemeente Haarlemmermeer geldt als minimaal regime het beperkte regime. Ervaring heeft geleerd dat – mede door het uitbreiden van de vergunningsvrije bouwwerken in de Wabo – de toets aan redelijke eisen van welstand minder toegevoegde waarde heeft.

Steeds meer gemeenten gaan over tot het aanwijzen van welstandsvrije gebieden. In 2004 is bijvoorbeeld Floriande Eiland 5 in Hoofddorp aangewezen als welstandsvrij gebied. Landelijk gezien blijkt – uit evaluaties van bestaande experimenten met welstandsvrij bouwen (bijvoorbeeld gemeente Boekel) – dat welstandsvrij bouwen heeft geleid tot meer verscheidenheid, hetgeen kan leiden tot minder uniformiteit. Er is echter ook gebleken dat het overgrote deel van de aanvragers er toch voor kiest het bouwwerk in te passen in het straatbeeld. Ook onze eigen ervaring leert dat het welstandsvrije gebied binnen de gemeente Haarlemmermeer – Floriande Eiland 5 – niet heeft geleid tot excessen. Binnen de gemeente Haarlemmermeer is het beperkte regime het minimale regime.

Indien een gebied binnen de gemeente welstandsvrij wordt verklaard, vindt er bij een aanvraag om omgevingsvergunning voor een (ver)bouwplan geen toets meer plaats aan redelijke eisen van welstand. Dat wil zeggen dat de burger zelf het uiterlijk, de architectuurstijl en de kleur kan bepalen. Overige voorschriften zoals uit het bouwbesluit, bouwverordening en bestemmingsplan blijven wel gelden. Welstandsvrij bouwen betekent dus niet regelvrij of vergunningsvrij bouwen³. Het welstandsvrij verklaren van bepaalde gebieden heeft een deregulerende werking. Aanvragers krijgen meer vrijheid bij (ver)bouwplannen en er is minder regelgeving. Tevens heeft het een positieve uitwerking op de doorloopsnelheid van het vergunningtraject. Op grond hiervan willen wij voorstellen om het aantal welstandsvrije gebieden aanzienlijk te vergroten.

Binnen deze welstandsvrije gebieden vindt er dus geen toetsing plaats aan redelijke eisen van welstand. Hier zijn echter een aantal uitzonderingen op:

1. gebieden waar een beeldkwaliteitsplan van toepassing is, omdat in een beeldkwaliteitsplan specifieke eisen aan een bepaald gebied worden gesteld;
2. reclame-uitingen. Reclame heeft veelal grote impact van op de omgeving, daarom moet daar terughoudend mee om worden gegaan. Aanvragen die reclame betreffen worden altijd aan redelijke eisen van welstand getoetst;
3. monumenten.

³ Uitzondering hierop zijn bijbehorende bouwwerken in achtererfgebied binnen 1 meter vanaf openbaar toegankelijk gebied, bouwwerken t.b.v. daglichtvoorzieningen op het dak, erf- en perceelafscheidings niet hoger dan 2 meter op minder dan 1 meter van openbaar toegankelijk gebied en dakkapellen in het voordakvlak. Bij deze bouwwerken is in het Besluit omgevingsrecht bepaald dat welstandsvrij vergunningsvrij is.

2. Ten aanzien van de gebieden "met welstand"

Daar waar geen welstandsvrij regime van toepassing is, gelden redelijke eisen van welstand. Dat wil zeggen dat wanneer er sprake is van een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk, dat moet worden getoetst aan redelijke eisen van welstand, al dan niet door de welstandscommissie.

A. Tekstuele en inhoudelijke aanpassingen

Aanpassen nota aan de bepalingen van de Wabo

Door de komst van de Wabo zijn diverse termen gewijzigd. Er is bijvoorbeeld geen sprake meer van een bouwvergunning, maar van een omgevingsvergunning (voor de activiteit bouw). De tekst is hierop aangepast.

Daarnaast is onder de Wabo een groter aantal bouwwerken vergunningsvrij geworden. De sneltoetscriteria (voorheen: loketcriteria) zijn hierop aangepast. Dit voorkomt dat een aanvrager, die meer dan alleen een vergunningsvrij bouwwerk aanvraagt, beperkt wordt door de regels die in sneltoetscriteria zijn gesteld.

Aanpassen sneltoetscriteria reclame

Uit het gebruik van de sneltoetscriteria voor reclame is gebleken dat een aantal regels zeer beperkend is. Een voorbeeld hiervan is de maximale hoogte van de belettering op een gevel van een bedrijfspand, welke maximaal 75 centimeter mag zijn. De criteria zijn hierop aangepast. Tevens zijn de sneltoetscriteria voor reclame die nu voor verwarring zorgen beter omschreven. Tevens heeft de welstandscommissie de mogelijkheid gekregen af te wijken van deze criteria, mits deze afwijking wordt gemotiveerd.

B. Herintroduceren ambtelijk mandaat

De wetgever heeft met de invoering van de Wabo de categorie lichtvergunningsplichtige bouwwerken laten vervallen. Hiermee verviel ook automatisch de mogelijkheid van een ambtelijke welstandstoets voor dit type bouwwerken. Dit onbedoelde effect zal worden teruggedraaid door een 'kan-bepaling' op te nemen in de volgende wijziging van het Besluit omgevingsrecht, naar verwachting op 1 januari 2013. Het verplichte advies van de welstandscommissie of stadsbouwmeester, wordt dan vervangen door de keuzemogelijkheid van een onafhankelijk advies, of een ambtelijke toets.

Voorgesteld wordt om deze ambtelijke toetsing te herintroduceren. Door het mandaat van de toetsing aan redelijke eisen van welstand op basis van de sneltoetscriteria en in het kader van het trendsetterbeginsel⁴ te geven aan een ambtenaar/bouwplantoetsers, kan een vlottere afhandeling van de vergunningsprocedure worden bewerkstelligd. Tevens wordt hiermee een kostenbesparing gerealiseerd, doordat (het gemandateerde lid van) de welstandscommissie niet meer hoeft te adviseren over deze bouwplannen.

⁴ Wanneer een exacte kopie wordt aangevraagd van een bouwwerk dat reeds eerder is vergund, kan dit bouwwerk op basis van de Welstandsnota op grond van het trendsetterbeginsel worden vergund.

C. Digitale welstandskaat

Een welstandskaat is een toegankelijk middel om het welstandsbeleid vorm te geven. De kaart geeft een overzicht van waar welk welstandsregime van toepassing is. Voor de Welstandsnota 2012 is een digitale welstandskaat ontwikkeld. Hierdoor kan per perceel bekeken worden welk regime van toepassing is. De kaart zal voor een ieder beschikbaar zijn via www.haarlemmermeer.nl, zodat een aanvrager kan achterhalen welk toetsingskader op zijn perceel van toepassing is. Deze welstandskaat zal ieder jaar geactualiseerd worden.

Om te voorkomen dat de actualisatie van de kaart ieder jaar aan de gemeenteraad moet worden voorgelegd, zal in het definitieve raadsvoorstel worden voorgesteld deze bevoegdheid aan het college te delegeren.

D. Supervisie en kwaliteitsteams

Beeldkwaliteitsplan en welstand

Voor grotere herstructureringsplannen en nieuwbouwprojecten wordt voor de inrichting van het gebied een beeldkwaliteitsplan opgesteld met hierin de eisen die de kwaliteit van het te ontwikkelen gebied waarborgen. Afhankelijk van het project wordt voor de ontwikkeling ook een supervisor of een kwaliteitsteam aangesteld. Aanvragen om een omgevingsvergunning (voor de activiteit bouw) worden – om te beoordelen of de plannen voldoen aan de beeldkwaliteitsplannen – altijd voorgelegd aan de betreffende supervisor/het kwaliteitsteam. Deze beoordeling heeft echter slechts een privaatrechtelijke werking.

Om van beeldkwaliteitsplannen een bestuursrechtelijk toetsingskader te maken, dienen deze plannen onderdeel uit te maken van de welstandsnota. Voorwaarde hiervoor is dat de beeldkwaliteitsplannen voldoen aan de vaststellingsvereisten die de Woningwet ten aanzien van de welstandsnota stelt. Een beeldkwaliteitsplan dient daarom bij de totstandkoming een zelfde traject te doorlopen als de totstandkoming van de Welstandsnota. Om die reden wordt voorgesteld om alle reeds bestaande beeldkwaliteitsplannen vast te stellen als "bijlage behorende bij de Welstandsnota 2012". Op grond hiervan wordt het beeldkwaliteitsplan – voor wat de toetsing aan redelijke eisen van welstand betreft – het toetsingskader voor een aanvraag om een omgevingsvergunning. Nieuwe beeldkwaliteitsplannen zullen in de toekomst hetzelfde vaststellingstraject doorlopen en dienen te voldoen aan de eisen die hiervoor zijn gesteld.

Toetsing bouwplan door supervisor

Op dit moment wordt een bouwplan door de welstandscommissie goedgekeurd als de supervisor/het kwaliteitsteam het bouwplan akkoord heeft bevonden. Om deze dubbele toetsing te voorkomen wordt voorgesteld de supervisor/het lid van het kwaliteitsteam tot lid van de welstandscommissie te benoemen. Dit (gemandateerd) lid kan dan een bouwplan onder mandaat afdoen indien de aanvraag voldoet aan het beeldkwaliteitsplan. Deze werkwijze sluit ook aan bij de in voorbereiding zijnde wijziging van het Besluit omgevingsrecht, waarin zal worden geregeld dat de gemeenteraad kan bepalen dat een bouwplan niet meer aan de welstandscommissie hoeft te worden voorgelegd. Een supervisor en leden van het kwaliteitsteam zijn ter zake kundige personen. Veelal zijn dit architecten. Overigens mag het gemandateerd lid, niet in dienst zijn van de gemeente.

Wanneer de inrichtingsfase van het gebied is afgerond, eindigt over het algemeen de supervisie. Nieuwe aanvragen om een omgevingsvergunning zullen ook na beëindiging van de supervisie getoetst worden aan het beeldkwaliteitsplan (welke dus onderdeel uitmaakt van de Welstandsnota). Wanneer er strijdigheid bestaat met de in de Welstandsnota opgenomen regels, prevaleren de eisen uit het beeldkwaliteitsplan.

E. Reglement van orde

In het Reglement van Orde (behorende bij de Bouwverordening) is de instelling, de samenstelling, benoeming en de werkwijze van de welstandscommissie vastgelegd. Dit reglement vindt zijn basis in de gemeentelijke Bouwverordening en dient als bijlage bij die verordening te worden vastgesteld. In het Reglement van Orde is ook de ambtelijke toetsing en het benoemen van supervisor/lid kwaliteitsteam tot een (gemandateerd) welstandslid beschreven. Het Reglement van Orde wordt bij de eerstvolgende op handen zijnde wijziging van de Bouwverordening toegevoegd aan deze verordening.

F. Monumenten

Bij de toetsing van een bouwplan aan redelijke eisen van welstand is het van belang om te weten of er in de nabije omgeving een monument staat. Voor de toetsing van dit bouwplan gelden namelijk de strengere eisen van het bijzondere welstandsregime. Onder de Welstandsnota 2010 was niet goed inzichtelijk welke monumenten er in de gemeente Haarlemmermeer zijn. Daarom zijn de monumenten aangegeven op de digitale welstandsk kaart. Hierbij wordt niet meer uitgegaan van een radius van 50 meter rond het monument, maar van de grenzen van het perceel gelegen naast het monument. Deze "monumentenzone" is dus de zone waarbinnen de invloed van het monument zichtbaar is en waar nauwgezet met ontwikkelingen moet worden omgegaan. Hierdoor wordt meer recht gedaan aan het monument en de uitstraling daarvan op de omgeving.

Daarnaast is de oude kern van Hoofddorp aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Dit betekent dat voor dit gebied de speciale kwaliteiten officieel zijn vastgelegd om ze te kunnen behouden voor de toekomst. Voor de toetsing aan redelijke eisen van welstand geldt voor dit gebied ook het bijzondere regime.

Wat mag het kosten?

De aanpassing van de genoemde Welstandsnota realiseren we binnen de reguliere budgetten van de programmabegroting.

Het niet hoeven voorleggen van een bouwplan aan de welstandscommissie – omdat deze ambtelijk wordt afgedaan of omdat deze gelegen is binnen een welstandsvrij gebied – heeft een kostenbesparende werking. In 2011 bedroeg de advisering van de welstandscommissie € 137.000,-. Indien er 50% minder bouwplannen (geschat) aan de welstandscommissie worden voorgelegd, heeft dit tot gevolg dat er door de welstandscommissie ongeveer € 65.000,- minder in rekening wordt gebracht. Voor zover dit gevolgen heeft voor de kostendekkendheid van de leges, zal dit worden aangepast bij de wijziging van de legesverordening.

Wie is daarvoor verantwoordelijk?

Op grond van artikel 12a van de Woningwet is de gemeenteraad bevoegd om het welstandsbeleid vast te stellen. Op grond van artikel 12 lid 2 van de Woningwet kan de gemeenteraad gebieden aanwijzen waar geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn. De uitvoering van het beleid behoort tot de verantwoordelijkheid van het college. De wethouder Ruimtelijke Ordening is daarbij aanspreekpunt voor de uitwerking van de Welstandsnota, terwijl de uitvoering van de sneltoetscriteria onder de verantwoordelijkheid valt van de wethouder Vergunningen.

Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?

Het concept van de Welstandsnota 2012 wordt ter bespreking aan de raad voorgelegd. Na de besluitvorming zal het concept in het kader van de inspraak worden bekendgemaakt en ter inzage worden gelegd. Na behandeling van de (mogelijke) inspraakreacties, zullen de Welstandsnota en de gewijzigde Bouwverordening door het college aan de raad worden voorgelegd voor definitieve vaststelling.

Overige relevante informatie

Communicatie

Na de behandeling van het concept van de Welstandsnota 2012 in het college, zal dit voorstel bekend worden gemaakt door middel van publicatie in de InforMeer en op de gemeentelijke website. De (concept)Welstandsnota 2012 wordt, inclusief bijlagen, ter inzage gelegd in het raadhuis. Gedurende een periode van zes weken kunnen er door een ieder zienswijzen worden ingediend.

Juridische status

Ingevolge artikel 12a lid 1 van de Woningwet stelt de gemeenteraad een welstandsnota vast. Dit beleid is bindend voor de welstandscommissie en voor het college bij de uitvoering van het welstandstoezicht. In dit geval worden de beleidsregels vastgesteld door de raad ten behoeve van een door burgemeester en wethouders uit te oefenen bevoegdheid, namelijk het toetsen van een aanvraag om een omgevingsvergunning op grond van de Wabo.

Rechtsbescherming

De Welstandsnota 2012 is te kwalificeren als een bundeling van beleidsregels in de zin van artikel 1:3 lid 4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Tegen de vaststelling van beleidsregels kan op grond van artikel 8:2 Awb geen bezwaar of beroep worden ingesteld. De inhoud van de welstandsnota kan aan de orde komen in een geding omtrent de beslissing op een aanvraag om omgevingsvergunning of bij een handhavingsskwestie inzake ernstige strijd met redelijke eisen van welstand.

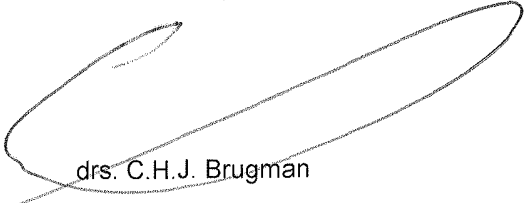
Evaluatie

Binnen een termijn van twee jaar na het in werking treden van de Welstandsnota 2012 zal de nota worden geëvalueerd.

4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
de secretaris,

de burgemeester,



drs. C.H.J. Brugman



drs. Th.L.N. Weterings

- Voor raadsleden en fractieassistenten liggen de bijlagen ter inzage op de fractiekamers en bij de postbakjes.
- Voor overige geïnteresseerden zijn de bijlagen digitaal beschikbaar op de gemeentelijke website. Tevens liggen de bijlagen ter inzage in het raadhuis en bij de bibliotheek.

Bijlagen:

1. Welstandsnota 2012
2. Kopie (digitale) welstandskaart
3. Tekst Reglement van Orde, bijlage behorende bij de Bouwverordening