

Welstandsbeleid Emmelhage.

Emmeloord, 18 januari 2005.

Aan de raad.

Voorgenomen besluit.

Welstandsbeleid Emmelhage vaststellen.

Advies raadscommissie.

De fracties van Politieke Unie, CDA, PvdA/GroenLinks en D'66 stemmen in met het voorgenomen besluit, de overige fracties drukken het college nadrukkelijk op het hart de op- en aanmerkingen/suggesties aangereikt door de verschillende fracties mee te nemen, te overwegen en alsnog in te passen in het Welstandsbeleid Emmelhage. Met name gaat het om de mate van detaillering genoemd in het Welstandsbeleid Emmelhage (kleurstelling e.d.).

Aanleiding.

In verband met de toetsing van bouwaanvragen aan de redelijke eisen van welstand voor de uitbreidingswijk Emmelhage welstandsbeleid vaststellen.

Probleemstelling.

Omdat in geval van bouwaanvragen zonder vastgesteld welstandsbeleid niet aan de redelijke eisen van welstand getoetst kan worden dient er welstandsbeleid voor de uitbreidingswijk Emmelhage vastgesteld te worden.

(Wettelijk) beleidskader.

Het wettelijk kader is gelegen in artikel 12a van de Woningwet. Op grond van dit artikel dienen welstandscriteria te zijn vastgesteld voor een plangebied wil aan de redelijke eisen van welstand getoetst kunnen worden. In de openbare vergadering van 27 mei 2004 is door uw raad het welstandsbeleidsplan vastgesteld. Voor nieuwe uitbreidingen, reconstructies of bestemmingsplanwijzigingen wordt voor wat betreft de welstandscriteria aangesloten bij de systematiek en terminologie van het vastgestelde welstandsbeleidsplan.

Onderbouwing keuze voor het voorgenomen besluit.

Voor wat betreft het concept welstandsbeleid Emmelhage vormt het beeldkwaliteitplan Emmelhage de basis. Er is sprake van een vertaling naar de concrete beleidscriteria die van belang zijn voor de toetsing aan de redelijke eisen van welstand in geval van bouwaanvragen. Het beeldkwaliteitplan vormt dus de bron voor het welstandsbeleid. Het beleid heeft betrekking op fase 1 en 2 van de wijk. Na de uitwerking van fase 3 zal hiervoor ook welstandsbeleid moeten worden vastgesteld. Aangezien er sprake is van een uitbreidingswijk is het welstandsbeleid Emmelhage meer ontwikkelingsgericht dan het welstandsbeleidsplan Noordoostpolder. In het welstandsbeleid Emmelhage ontbreekt in tegenstelling tot welstandsbeleidsplan Noordoostpolder een gebiedsbeschrijving. Dit heeft te maken met het feit dat er sprake is van een nieuwe uitbreidingswijk. Na realisatie van de uitbreiding zal een evaluatie plaats moeten hebben. Wellicht dat dan een aanpassing noodzakelijk zal zijn aan de beheerssituatie.

In het welstandsbeleid Emmelhage is rekening gehouden met de mogelijkheid van welstandsvrij bouwen in een bepaald gebied. In afwijking van het beeldkwaliteitplan is in het Boswonen gekozen voor een iets minder vergaande situatie voor de verplichte

overstek voor alle daken. In het beeldkwaliteitplan is bij kappen met een helling tot 48° een overstek van minimaal 80 centimeter verplicht. Bij kappen met een helling van 48° of meer is een overstek van minimaal 50 centimeter verplicht. Er is voor gekozen om de burger en de welstandscommissie meer ruimte te bieden en een overstek van minimaal 50 centimeter te eisen waarbij in geval van kappen met een helling tot 48° een grotere overstek gewenst is. Daarnaast is op een aantal plaatsen in de wijk stuc of keimwerk gewenst. In het welstandsbeleid is ervoor gekozen om in deze gevallen aan te geven dat stuc of keimwerk de voorkeur geniet en dit niet verplicht te stellen. De burger krijgt hiermee meer ruimte in de keuze van het te gebruiken materiaal als maar het onderscheidend kleureffect wordt bereikt. Ten aanzien van het Boswonen moet een aantal woningen ter onderbreking op confettiachtige wijze in een witte tint worden uitgevoerd. Aan de hand van het advies van de Commissie Hoorplicht Bezwaarden Bestemmingsplannen, in het kader van zienswijzen met betrekking tot het bestemmingsplan Emmelhage, wordt voorgesteld om de witte tint te vervangen door een lichte tint.

Communicatie.

Het welstandsbeleid wordt na vaststelling via de krant en de internetsite van de gemeente Noordoostpolder bekendgemaakt.

Inspraak.

Het welstandsbeleid Emmelhage heeft van 19 november tot en met 17 december 2004 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Conform het bepaalde in de gemeentelijke inspraakverordening moet een eindverslag worden gemaakt, waarin een reactie op de zienswijzen wordt gegeven en waarbij wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het beleidsvoornemen zou kunnen worden overgegaan. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen. Het eindverslag treft u bijgaand aan.

Reactie college naar aanleiding van vergadering van raadscommissie III op 9 februari 2005.

De behandeling in de vergadering van de commissie geeft ons, aanvullend aan de hiervoor omschreven aanpassing, aanleiding u voor te stellen bij het welstandsbeleid Emmelhage de volgende twee wijzigingen vast te stellen:

Op pagina 5 (boswonen) onder 3.1. ter correctie vermelden dat de woningen in het algemeen gebouwd moeten worden in baksteen.

Op pagina 7 (waterwonen) onder 4.2 de volgende tekstwijziging: Steigers, terrassen, privacyschermen, hekken aan het water en alle keerconstructies op de waterlijn worden als eenheid en in samenhang met de bebouwde omgeving ontworpen.

Een gevraagde "verruiming" in de omschrijving van de voorgestelde kleuren voor de gevels in het boswonen, achten wij niet gewenst omdat hierdoor de nagestreefde kwaliteit en de onderlinge samenhang onvoldoende kan worden bewaakt. Duidelijk is ook dat hierdoor de nagestreefde sfeer en de beoogde differentiatie in gevaar zou komen.

Verder zijn wij van oordeel dat:

- dit een te grote vrijheid voor interpretatie zou geven met kans van willekeur bij de planbeoordeling door de welstandscommissie (rechtsongelijkheid);
- de gevoeligheid voor precedentes doet toenemen omdat de objectiviteit minder wordt en
- de formulering naar ons oordeel toch al voldoende ruimte biedt.

Om vergelijkbare redenen is het gewenst om ook de formulering over de gevels bij het waterwonen ongewijzigd te laten.

Achterliggende documenten.

Hiervoor wordt verwezen naar het raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan Emmelhage 2004

Het college van burgemeester en wethouders van Noordoostpolder,
de secretaris. de burgemeester.

Portefeuillehouder: J. Mulder

Steller : P.K. Mintjes, p.k.mintjes@gemnop.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 januari 2005, no. 379-1;

gelet op artikel 12a van de Woningwet

B E S L U I T:

het voorgestelde welstandsbeleid Emmelhage inclusief de wijzigingen zoals verwoord in het raadsvoorstel vast te stellen, inhoudende beleidsregels die het college van burgemeester en wethouders toepast bij:

1. de beoordeling van aanvragen om bouwvergunningen, monumentenvergunningen en reclamevergunningen;
2. de beoordeling in het kader van de repressieve toets zoals bedoeld in artikel 19 van de Woningwet.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 24 februari 2005.

De griffier, de voorzitter,