

Wijziging welstandsbeleidsplan
Noordoostpolder, samenstelling en
werkwijze welstandscommissie

Emmeloord, 24 februari 2005.

Aan de raad.

Voorgenomen besluit.

Wijziging welstandsbeleidsplan Noordoostpolder, samenstelling en werkwijze welstandscommissie vaststellen

Advies raadscommissie.

De fracties van PvdA/GroenLinks, D'66 en VVD stemmen in met het voorgenomen besluit; de overige fracties maken een voorbehoud ten aanzien van het voorgestelde en nemen het terug naar hun fractie.

Aanleiding.

In verband met het niet of onvoldoende meegenomen zijn van enkele nieuwe ontwikkelingen dient het welstandsbeleidsplan Noordoostpolder aangepast worden. Hiertoe dienen overzichtskaarten te worden gewijzigd en moet de tekst van het welstandsbeleidsplan op enkele punten aangepast te worden. Daarnaast is het noodzakelijk dat een besluit wordt genomen over het voortzetten van de inzet van de lokale leden bij de welstandsadvisering in de welstandscommissie en wordt ook het mandaat van de rayonarchitect aan de orde gesteld.

Probleemstelling.

Voor de toetsing van bouwaanvragen aan de redelijke eisen van welstand dient er een goede regeling in het welstandsbeleidsplan Noordoostpolder aanwezig te zijn. Indien geen goede regeling aanwezig is kunnen bouwplannen niet aan de redelijke eisen van welstand getoetst. Voor een goede borging van de kwaliteit van de welstandsadvisering is de inzet van lokale leden een geëigend middel. Voor een efficiënt werkproces en een goede en snelle dienstverlening is het nodig om het mandaat van de rayonarchitect aan te passen.

(Wettelijk) beleidskader.

Voor de wijzigingen die betrekking hebben op het welstandsbeleidsplan Noordoostpolder is het wettelijk kader 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.

Voor de wijzigingen die betrekking hebben op de lokale leden en het mandaat van de rayonarchitect is de "Overeenkomst welstands- en monumentenadvisering Het Oversticht" van belang. De overeenkomst is een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de gemeente en Het Oversticht en tegelijkertijd een publiekrechtelijke regeling inzake de samenstelling en werkwijze van de gemeentelijke welstandscommissie. Het publiekrechtelijke deel is vastgelegd in de gemeentelijke bouwverordening.

Onderbouwing keuze voor het voorgenomen besluit.

In verband met het niet of onvoldoende meegenomen zijn van enkele nieuwe ontwikkelingen dient het welstandsbeleidsplan Noordoostpolder aangepast te worden. Het gaat om een aantal nieuwe uitbreidingen en een klein gebiedje in Marknesse wat waarschijnlijk per ongeluk in het welstandsbeleidsplan niet is ingekleurd. In Marknesse gaat het om een klein gebiedje achter de SOW kerk (voormalige Nederlands Hervormde Kerk) aan de Lage Sluiswal/Emmeloordseweg. Voorgesteld wordt om dit bij de "Dorpen Overige woonwijken" te laten behoren. In Tollebeek is de nieuwe uitbreiding Tollebeek-West fase 3 en 4 (gedeeltelijk) onvoldoende meegenomen, in Rutten gaat het om de Valeriaan en in Luttelgeest betreft het Luttelgeest-Zuid fase 2 en 3. Deze drie ontwikkelingen passen eveneens binnen het gebied "Dorpen - Overige woonwijken". Het Bedrijvenpark De Munt II, fase 1 behoort tot het gebied "Emmeloord-bedrijventerrein"

Teneinde duidelijkheid te verschaffen moet op de overzichtskaarten een aantal nieuwe uitbreidingen worden toegevoegd. Dit gebeurt door de gebiedsgrenzen in het welstandsbeleidsplan aan te passen. Door in het welstandsbeleid bij het beleid tevens een relatie te leggen met de criteria waaraan moet worden voldaan is een en ander op een formeel juiste manier geregeld. Hiertoe worden aan de bestaande kaartjes uitbreidingen toegevoegd en wordt in het betreffende gebied bij het welstandsbeleid een punt toegevoegd. Het welstandsbeleid zoals dat van toepassing is voor het betreffende gebied is ook van toepassing voor de nieuwe ontwikkelingen. Aanvullend wordt echter verwezen naar criteria voor de beeldkwaliteit zoals verwoord in het bestemmingsplan.

Daarnaast is het noodzakelijk dat een besluit wordt genomen over het voortzetten van de inzet van de lokale leden bij de welstandsadvisering in de welstandscommissie. In december 2002 heeft uw raad de Bouwverordening 2003 vastgesteld. Onderdeel van de bouwverordening is de "Overeenkomst welstands- en monumentenadvisering Het Oversticht". Daarmee is artikel 2.2 van deze overeenkomst door uw raad vastgesteld. De overeenkomst is een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de gemeente en Het Oversticht en tegelijkertijd een publiekrechtelijke regeling inzake de samenstelling en werkwijze van de gemeentelijke welstandscommissie. In februari 2003 is de bedoelde overeenkomst opnieuw aan de orde gesteld in de gemeenteraad. Toen is door u besloten dat twee lokale leden deel zouden moeten (blijven) uitmaken van de welstandscommissie tot het moment dat het welstandsbeleidsplan is vastgesteld door de gemeenteraad. Het welstandsbeleidsplan is inmiddels vastgesteld en op 28 juni jl. in werking getreden.

In het raadsvoorstel over de vaststelling van het welstandsbeleidsplan is niet ingegaan op het continueren van de huidige samenstelling van de welstandscommissie. Dit betekent dat de twee lokale leden vanaf 28 juni 2004 geen deel meer uitmaken van de commissie. In de verschillende bijeenkomsten die plaats hebben gevonden in het kader van het welstandsbeleidsplan is steeds gebleken dat de aanwezigheid van lokale in de welstandscommissie, ook na de inwerkingtreding van het welstandsbeleidsplan, op prijs wordt gesteld. Argumenten die ervoor pleiten om lokale leden in de welstandscommissie te hebben zijn: Lokale leden hebben veel parate gebiedskennis omdat ze geworteld zijn in de lokale samenleving. Dit heeft tot gevolg dat de commissie van extra informatie kan worden voorzien dan de door de rayonarchitect en aanvrager aangeleverde informatie. De inbreng van lokale gebiedskennis bevordert derhalve de kwaliteit van de welstandsadviezen. Deelname van leden uit de lokale samenleving, die bovendien geen specifieke bouwkundige achtergrond hebben, bevordert de acceptatie van de welstandscommissie als adviserend orgaan, en kan tegelijkertijd richting de deskundigen een relativerende werking hebben. Kosten die gemoeid zijn met de participatie van lokale leden bedragen plusminus EUR 6.800,00 op jaarbasis. Het gaat daarbij om presentiegeld en een reis-kostenvergoeding. Voor 2004 en 2005 hoeft niet bijgeraamd te worden.

2005

No. 16965-3

Indien de wens bestaat om de participatie van lokale leden in de welstandscommissie ook na de inwerkingtreding van het welstandsbeleidsplan te continueren, dient artikel 2.2. uit de eerder genoemde overeenkomst gewijzigd en vastgesteld te worden. De bevoegdheid om leden van de welstandscommissie te benoemen is gedelegeerd aan het college.

Tevens wordt voorgesteld om het mandaat van de rayonarchitect uit te breiden. In de huidige situatie kan de rayonarchitect zelf, dus zonder tussenkomst van de voltallige commissie, positief adviseren over reguliere vergunningaanvragen. Het Oversticht stelt voor om het mandaat van de rayonarchitect zodanig uit te breiden dat deze ook een negatief advies kan uitbrengen met betrekking tot plannen die een geringe ruimtelijke betekenis hebben. Of van aanvragen waar gelet op meerdere vergelijkbare gevallen, de mening van de commissie als bekend mag worden verondersteld. In de praktijk betreft het bijna altijd gevallen waarvan de mening van de commissie als bekend mag worden verondersteld. Het betreft hier bijvoorbeeld gevallen met betrekking tot gedekte kleuren van dakpannen, als een witte kleur wordt aangevraagd zal duidelijk zijn dat de commissie dit niet als een gedekte kleur ziet. In geval van een gevelwijziging door van een rode naar een gele steen te gaan in geval van een rijwoning is duidelijk dat de commissie dit niet goed zal keuren. Bij een dakopbouw zonder enige vormverwantschap met de bestaande woning kan eveneens de mening van de commissie als bekend worden verondersteld. Van gevallen van geringe ruimtelijke betekenis zal minder vaak sprake zijn aangezien deze situaties in het algemeen vergunningsvrij danwel licht-vergunningplichtig zijn. Door op deze wijze bouwplannen af te kunnen handelen kan er efficiënter en sneller gewerkt worden, er wordt minimaal een tijdwinst van twee weken geboekt. In dergelijke gevallen heeft dit voor de aanvrager tot gevolg dat er sneller duidelijkheid ontstaat terwijl de uitkomst dezelfde zou zijn geweest. De commissie wordt hierdoor ontlast en heeft meer tijd over voor plannen die meer aandacht vergen. Door de rayonarchitect wordt aan het welstandsbeleid getoetst, in geval van twijfel worden plannen meegenomen naar de welstandscommissie. Voor deze voorgestelde wijziging dient artikel 5.2, lid 2 van de "Overeenkomst welstands- en monumentenadvisering Het Oversticht" gewijzigd te worden. Voor nadere bijzonderheden verwijs ik u naar de als bijlage bijgevoegde brief van Het Oversticht d.d. 12 oktober 2004.

Communicatie.

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

Inspraak.

De wijzigingen met betrekking tot het welstandsbeleidsplan Noordoostpolder hebben van 24 december 2004 tot en met 20 januari 2005 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Conform het bepaalde in de gemeentelijke inspraakverordening is een eindverslag 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. Het eindverslag treft u bijgaand aan.

Achterliggende documenten.

Raadsvoorstel 27 februari 2003.

"Overeenkomst welstands- en monumentenadvisering Het Oversticht".

Brief van Het Oversticht d.d. 12 oktober 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 14 december 2004,
no. 16965-1;

gelet op artikel 12a van de Woningwet, de bouwverordening en de overeenkomst "Welstands- en monumentenadvisering Het Oversticht";

B E S L U I T:

1. Het gewijzigd welstandsbeleid vast te stellen, inhoudende beleidsregels en gebiedsgrenzen die burgemeester en wethouders toepassen bij:
 - de beoordeling van aanvragen om bouwvergunningen, monumentenvergunningen en reclamevergunningen, en
 - de beoordeling in het kader van de repressieve toets zoals bedoeld in artikel 19 van de Woningwet.
2. De tekst van artikel 2.2. Samenstelling van de commissie, lid 2 van de overeenkomst "Welstands- en monumentenadvisering Het Oversticht" als volgt aan te passen: "De commissie bestaat uit een voorzitter, twee gewone leden, de rayon-architect van Het Oversticht, tenminste één monumentdeskundige *en twee lokale leden.* [...]." En als gevolg daarvan tevens de bouwverordening hierop aan te passen;
3. De tekst van artikel 5.2, lid 2. van de overeenkomst "Welstands- en monumentenadvisering Het Oversticht" als volgt aan te passen: "*De rayon-architect heeft voor regulier vergunningplichtige plannen van geringe ruimtelijke betekenis en voor plannen waarvan, gelet op meerdere vergelijkbare gevallen, de mening van de commissie als bekend mag worden verondersteld evenals lichtvergunningplichtige plannen het mandaat om zowel positieve als negatieve adviezen uit te brengen*". En als gevolg daarvan tevens de bouwverordening op dit punt te wijzigen;

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 24 februari 2005.

De griffier,

de voorzitter,