



*VERSLAG WELSTANDSBELEID
2017-2018*

GEMEENTE NOORDOOSTPOLDER



INHOUD

INLEIDING	3
UITVOERING WELSTANDSBELEID.....	3
WIJZIGINGEN WELSTANDSNOTA 2016.....	4
LANDELIJK GEBIED	6
ENERGIETRANSITIE EN WELSTAND	9
BLIK OP TOEKOMST, DE OMGEVINGSWET	100

INLEIDING

Dit verslag brengt in beeld hoe de uitvoering van het welstandsbeleid in de praktijk verloopt in de periode 2017/2018.

In de eerste plaats komen de afhandeling van de welstandsadviezen en handhaving aan de orde. Daarmee geeft dit verslag uitvoering aan de wettelijke verplichting uit de Woningwet, dat Burgemeester en wethouders jaarlijks een verslag voorleggen aan de raad.

Ook komen in dit verslag de wijzingen aan de orde, die in de 2016 in de Welstandsnota zijn doorgevoerd.

Dit verslag heeft betrekking op het welstandsbeleid voor de gehele Noordoostpolder, maar besteedt daarnaast in een apart hoofdstuk aandacht aan het landelijk gebied. In het coalitieakkoord 2018-2022 is over het landelijk gebied opgenomen, dat we met het welstandsbeleid een balans willen zoeken in enerzijds oog hebben voor de unieke en waardevolle cultuurhistorische kenmerken van ons landelijk gebied, en anderzijds ruimte bieden aan nieuwe initiatieven van inwoners en ontwikkelingen in het buitengebied.

Dit verslag moet overigens in samenhang worden gelezen met de

jaarverslagen van 2017 en 2018, die het Oversticht heeft opgesteld.

UITVOERING WELSTANDSBELEID

De Woningwet geeft aan dat het college van burgemeester en wethouders jaarlijks verslag uitbrengt aan de gemeenteraad over de uitvoering van welstand. Deze paragraaf beschrijft de wettelijk voorgeschreven onderdelen, die in het verslag aan de orde moeten komen. Naast het beschrijven van de afhandeling van de welstandsadviezen is dat de wijze waarop uitvoering is gegeven aan handhaving.

Afhandeling welstandsadviezen

Van de aanvragen omgevingsvergunning met de activiteit bouwen wordt ongeveer de helft voorgelegd aan de welstandscommissie voor een welstandsadvies. De andere aanvragen hebben betrekking op werkzaamheden in een welstandsvrij gebied en of konden ambtelijk worden afgedaan aan de hand van sneltoetscriteria.

In de jaarverslagen van 2016/2017 en 2018 van het Oversticht is over de adviesaanvragen het volgende opgenomen:

Advies aanvragen	Totaal	Positief	Negatief
2016	216	182	34
2017	210	138	72
2018	264	136 + 37 voorlopig	58 + 33 voorlopig

Bij de cijfers uit 2018 staan ook de voorlopige adviezen. Een deel van de adviezen is in eerste instantie afwijzend, omdat het (nog) niet aan het gemeentelijk beleid voldoet. Deze adviezen worden veelal besproken, tijdens het spreekuur of telefonisch. Een groot deel van de plannen wordt na overleg en aanpassingen alsnog positief afgedaan.

De cijfers van de verschillende jaren kunnen overigens niet één op één met elkaar worden vergeleken. Enerzijds omdat de cijfers niets zeggen over de kwaliteit en omvang van de plannen die zijn ingediend, maar ook loopt de afhandeling van welstandsaanvragen niet gelijk met kalenderjaren en zit er daardoor een vertekening in de cijfers.

Handhaving

Het verslag moet beschrijven op welke wijze uitvoering is gegeven aan handhaving. Het gaat dan om die gevallen, waarin een bouwwerk in

ernstige mate in strijd is met de welstandscriteria, en is overgegaan tot oplegging van een last onder bestuursdwang of oplegging van een last onder dwangsom.

In de periode 2017-2018 was er een aantal gevallen waarbij een bouwwerk in (ernstige mate) in strijd was met de welstandscriteria. Daarvoor is een handhavingstraject opgestart.

In de meeste gevallen is de overtreding na een eerste aanschrijving ongedaan gemaakt.

In één situatie, waarbij meerdere malen een advies aan welstand is gevraagd, is de overtreding nog niet ongedaan gemaakt. De handhavingprocedure loopt nog.

Voor twee andere situaties is een tijdelijke omgevingsvergunning verleend tot 1 maart 2023. Dat betekent dat er in eerste instantie nu niet verder handhavend wordt opgetreden. Na die periode zal de strijdigheid met betrekking tot welstand ongedaan moeten worden gemaakt.

WIJZIGINGEN WELSTANDSNOTA 2016

Naar aanleiding van een evaluatie is de Welstandsnota 2010 op onderdelen aangepast, en vastgesteld als Welstandsnota 2016. Hierna komen de belangrijkste aanpassingen aan de orde

en hoe zij in praktijk uitwerken. Aanpassingen die met het landelijk gebied te maken hebben komen in de paragraaf landelijk gebied aan de orde.

Tekstueel

Ten opzichte van de Welstandsnota 2010 zijn teksten verduidelijkt. De verschillende hoofdstukken kennen een verbeterde opzet en bevatten alleen nog de belangrijkste informatie. De overige informatie is naar bijlagen gegaan.

Begrippen zijn geactualiseerd en verduidelijkt, bijvoorbeeld de omschrijving van algemene welstandscriteria.

Deze wijzigingen blijken in de praktijk te voldoen, en roepen over het algemeen geen onduidelijkheden op.

Bij een paar onderdelen kan de tekst wel een nadere toelichting gebruiken. Deze komt in het vervolg van dit verslag aan de orde.

Ambtelijke toetsing aan de hand van sneltoetscriteria

Voor een aantal eenvoudige, veel voorkomende bouwwerken zijn sneltoetscriteria opgenomen in de Welstandsnota 2016. Aan de hand van deze criteria kan de welstandstoets ambtelijk worden afgedaan.

Met uitzondering van de sneltoetscriteria voor landbouwschuren is in de verslagperiode geen gebruik gemaakt van de ambtelijke toetsing aan de hand van sneltoetscriteria. Wellicht komt dat

omdat het type bouwwerken, waarop de sneltoetscriteria betrekking hebben, dicht tegen vergunningsvrije bouwwerken aanzitten. Hoewel er nog geen gebruik is gemaakt van een aantal sneltoetscriteria, blijft het wel handig deze achter de hand te houden wanneer aanvragen worden ingediend die net niet vergunningvrij zijn.

De sneltoetscriteria voor agrarische bedrijfsgebouwen komen bij het hoofdstuk over het landelijk gebied aan de orde.

Specifieke criteria voor zonnepanelen op monumenten

Vanwege de toenemende populariteit van vooral zonnepanelen enerzijds en de inbreuk die deze panelen kunnen veroorzaken op de cultuurhistorische uitstraling van een gebouw anderzijds bevat de Welstandsnota specifieke welstandscriteria voor zonnepanelen op monumenten.

In de verslagperiode is geen ervaring opgedaan met deze welstandscriteria, omdat geen omgevingsvergunning is aangevraagd voor zonnepanelen op een monument. Op zich is dat niet verwonderlijk door het beperkte aantal gemeentelijke- en rijksmonumenten in Noordoostpolder in verhouding tot het totale woningbestand.

Reclamecriteria

In de huidige Welstandsnota zijn reclamecriteria opgenomen voor woonomgeving, bedrijventerreinen en winkelgebieden. In de praktijk voldoen de criteria. Wel is het soms lastig te bepalen welke criteria toegepast moeten worden bij winkels/bedrijven in een woonomgeving.

Kaarten met welstandsgebieden zijn verduidelijkt

In de Welstandsnota 2016 zijn fijnmaziger kaarten opgenomen met een duidelijkere begrenzing van de welstandsgebieden. In de praktijk blijken de kaarten te voldoen en behoeven geen aanpassing.

Hardheidsclausule

In de Welstandsnota 2016 is in hoofdstuk 8 een hardheidsclausule opgenomen, die aangeeft welke uitzonderingsmogelijkheden er zijn voor het college om af te wijken van het advies van de welstandscommissie. In paragraaf 4.4.1 en 4.4.2 wordt ook gerefereerd aan de hardheidsclausule onder het kopje 'Afwijkingsmogelijkheid'. Het beeld lijkt te bestaan, dat de hardheidsclausule ook ingezet kan worden in die situaties waarbij een initiatiefnemer met een 'standaard' bouwplan komt dat niet voldoet aan de welstandscriteria. Het idee achter de hardheidsclausule is dat alleen in uitzonderlijke situaties,

waarin de welstandscriteria niet voldoen, kan worden afgeweken. Daarbij gaat het vooral om bouwplannen, die weliswaar niet voldoen aan de welstandscriteria, maar wel een hoogwaardige, moderne en/of innovatieve architectuur kennen en een positieve bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Daarom wordt voorgesteld om aan hoofdstuk 8 een inleiding toe te voegen, die de status van de hardheidsclausule nader toelicht.

Voorstel 1

Blz. 33 Hoofdstuk 8

8.1 Inleiding

Welstandsbeleid heeft tot doel vooraf zo concreet mogelijk aan te geven welke criteria bij welstandsadviesing een rol spelen. Dat vergroot de voorspelbaarheid van het welstandsoordeel.

Initiatiefnemers en ontwerpers komen minder snel voor verrassingen te staan.

Welstandscriteria hebben een zekere mate van flexibiliteit. In bijzondere situaties kan het college afwijken van de welstandscriteria.

Plannen van hoge of bijzondere kwaliteit of nieuwe ontwikkelingen en concepten die niet helemaal passen binnen de vastgestelde welstandscriteria, kunnen daardoor toch positief beoordeeld worden. In dat soort situaties kan het college, op basis van het welstandsadvies, gemotiveerd afwijken van de eerder vastgestelde welstandscriteria.

LANDELIJK GEBIED

In de Welstandsnota is een apart hoofdstuk opgenomen over welstand in het buitengebied. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in nieuwbouw, oorspronkelijke bebouwing en bedrijfsgebouwen. Hierna komt de stand van zaken van de ontwikkelingen in het buitengebied aan de orde.

Vervangende nieuwbouw in het landelijk gebied

In 2017 zijn vier vergunningen verleend voor vervangende nieuwbouw. In 2018 waren dat er tien. Van deze veertien vergunningen zijn er dertien getoetst aan welstand. Eén is niet getoetst aan welstand, omdat deze is gelegen in het welstandsvrije glastuinbouwgebied bij Luttelgeest.

Regeling extra wonen op erven

Sinds eind 2016 kunnen initiatiefnemers in Noordoostpolder gebruik maken van de regeling 'Extra wonen op erven'. In de tabel hiernaast is de stand van zaken van mei 2019 opgenomen.

Schildkap

In haar jaarverslag geeft het Oversticht aan, dat de commissie regelmatig aanvragen ziet voor nieuwe woningen in het buitengebied. De kapvorm, een belangrijk kenmerk van de hoofdvorm, is

Stand van zaken: Extra wonen op erven	Aantal woningen	Bouwwijze			
		rvr	ob		
			sb	zb	sw
Bestemmingsplan afgerond	8	2	4	1	1
Bestemmingsplan in procedure	5		1	2	2
Bestemmingsplan in voorbereiding	2	1			1
Principeverzoek akkoord, nog geen bestemmingsplan aangevraagd	7	2	3	1	1
Principeverzoek ingediend	0				
Totaal	22	5	8	4	5

Verklaring afkortingen bouwwijze:

- Rvr: rood voor rood
Ob: oorspronkelijke bebouwing
- Sb: schokbetonschuur
- Zb: Zeeuwse boerderij
- Sw: Schuurwoning

in het welstandsbeleid verruimd¹ van enkel de kenmerkende zadeldak naar ook de mogelijkheid voor een schildkap.

Uitgangspunt van de Welstandsnota is, dat deze een link probeert te leggen met de oorspronkelijke bebouwing en verkaveling (zie pagina 18 Welstandsnota). De meeste criteria refereren daarom aan oorspronkelijke

¹ Wijziging doorgevoerd bij initiatiefvoorstel nr. 537580 van 10 januari 2018, door de gemeenteraad vastgesteld op 19 februari 2018.

bebouwing(skenmerken) en leggen daar een link mee.

Het expliciet benoemen van het schilddak in de criteria suggereert, dat deze kapvorm oorspronkelijk voorkwam in de polder. Daarom wordt voorgesteld de welstandscriteria aan te passen voor vervangende nieuwbouw boerderij of woning en voor extra woning(en) op een erf. De wijziging bestaat hieruit dat in de welstandscriteria komt te staan, dat de hoofdvorm is voorzien van een zadeldak, maar dat desgewenst een schilddak ook is toegestaan.

Inhoudelijk treedt hierdoor geen wijziging op, maar door deze wijze van

formulering sluit dit welstandscriterium beter aan bij de oorspronkelijke bebouwingskarakteristieken.

Voorstel 2

Blz. 22 Welstandsnota:

Onder het kopje Gebiedscriteria voor vervangende nieuwbouw boerderij of woning

Criterium 3: De bebouwing heeft een heldere hoofdvorm die qua breedte, hoogte en diepteverhouding refereert aan de oorspronkelijke bebouwing en voorzien is van een zadeldak of schilddak.

Vervangen door:

Criterium 3: De bebouwing heeft een heldere hoofdvorm die qua breedte, hoogte en diepteverhouding refereert aan de oorspronkelijke bebouwing en is voorzien van een zadeldak. Desgewenst is een schilddak ook toegestaan.

Voorstel 3

Blz. 23 Welstandsnota:

Onder het kopje Gebiedscriteria voor extra woning(en) op een erf

Criterium 5: De hoofdvorm is voorzien van een zadeldak of schilddak.

Vervangen door:

Criterium 5: De hoofdvorm is voorzien van een zadeldak. Desgewenst is een schilddak ook toegestaan.

Sneltoetscriteria voor nieuwbouw van bedrijfsgebouwen

Voor nieuwe bedrijfsgebouwen in het landelijk gebied zijn welstandscriteria opgenomen voor de kleur van het gebouw. Deze criteria worden ambtelijk

getoetst. Blijkt uit deze ambtelijke toets dat de kleur niet voldoet aan de sneltoetscriteria, dan wordt het plan alsnog voorgelegd aan de welstandsc commissie en getoetst aan de gelijkkluidende gebiedscriteria. In de periode 2017-2018 zijn in totaal 77 plannen ambtelijk getoetst aan de welstandscriteria voor agrarische bedrijfsgebouwen. Er zijn geen plannen voorgelegd aan de welstandsc commissie. In onderstaande tabel is de nadere verdeling weergegeven.

	2017	2018
Kleur nieuwbouw agrarische bedrijfsgebouwen	32	36
Kleur kozijnen en kozijnvulling of gevelpaneel	6	3
Totaal	38	39

Bedrijfsgebouwen in het buitengebied moeten uitgevoerd worden in specifieke RAL kleuren.

Dit levert in de praktijk over het algemeen geen problemen op. Wel komt het voor dat men voor stallen rode betonpanelen met metselprofiel wil toepassen of rode metselsteen.

Roodtinten zijn op grond van de huidige sneltoetscriteria echter alleen toegestaan voor dakbedekking, niet voor de wanden. Hiervoor is gekozen om te voorkomen dat er 'rode dozen' in het landschap geplaatst kunnen worden. Gemetselde muren of wanden met het uiterlijk van een gemetselde muur



uitgevoerd in een roodtint hebben echter een heel andere uitstraling dan een rode profielwand.

Bovendien zijn wanden van de oorspronkelijke bebouwing veelal ook uitgevoerd in metselwerk bestaande uit rode bakstenen.

Daarom wordt voorgesteld roodtinten ook toe te staan voor wanden wanneer deze (deels) bestaan uit metselwerk of betonpanelen met metselprofiel.

Voorstel 4

Blz. 24 Welstandsnota:

Onder het kopje Toegestane RAL-kleuren:

De RAL-kleuren 3003 tot en met 3011 en 2032 zijn toegestaan. Deze roodtinten zijn alleen toegestaan voor de dakbedekking (inclusief eventuele knikstukken).

Vervangen door:

De RAL-kleuren 3003 tot en met 3011 en 2032 zijn toegestaan. Deze roodtinten zijn alleen toegestaan voor de dakbedekking (inclusief eventuele knikstukken) en voor wanden, die

bestaan uit gemetselde muren of wanden met het uiterlijk van een gemetselde muur.

Schokbetonschuren

In haar jaarverslag van 2017 (pagina 9) merkt het Oversticht op dat de eerste schokbetonnen montageschuren plaats maken voor nieuwe opslagschuren. De montageschuren zijn niet beschermd, maar wel een essentieel beeldmerk van de polder. Ook met een Welstandsnota is niet te voorkomen dat de montageschuren verdwijnen.

We gaan daarom in kaart brengen wat de huidige stand van de zaken is van de schokbetonschuren. Hoeveel zijn er nog, in welke staat verkeren ze, waarvoor worden ze gebruikt etc.

Daarnaast komt aan de orde of en in welke mate we het instandhouden van deze schuren willen stimuleren, en op welke wijze we dat willen doen.

Actiepunt 1

Inventarisatie situatie schokbetonschuren en standpunt bepalen over de instandhouding van deze schuren.

ENERGIETRANSITIE EN WELSTAND

De energietransitie is momenteel volop in ontwikkeling. Uitvoering van de regionale energiestrategie (RES), het aardgasvrij maken van de gebouwde omgeving en het ontwikkelen van grootschalige zonneweides in het landelijke gebied gaan steeds meer invloed hebben op het aanzien van landschap en gebouwde omgeving. Het is daarom goed tijdig in beeld te brengen wat mogelijk en wenselijk is om richting te geven aan de invloed van de energietransitie op het aanzien van de leefomgeving.

Een ontwikkeling, die bijvoorbeeld op dit moment speelt, is de aanleg van grootschalige zonneweides in het landelijk gebied.

Het gemeentelijk beleidskader 'Zon in de polder' geeft richtlijnen voor een aantal algemene inpassingsprincipes. In een ruimtelijke onderbouwing moeten initiatiefnemers de wijze van landschappelijke inpassing verder uitwerken.

Actiepunt 2

In 2020 beeld brengen wat mogelijk en wenselijk is om richting te geven aan de invloed van de energietransitie op het aanzien van de leefomgeving.



BLIK OP TOEKOMST, DE OMGEVINGSWET

De bestaande regelgeving op het gebied van de fysieke leefomgeving zal opgaan in de Omgevingswet per 1 januari 2021. Deze wet heeft onder andere gevolgen voor de regelgeving rondom welstand. Deze zal een plek moeten krijgen in de gemeentelijke omgevingsvisie.

Ook over de invulling van de opvolger van de monumenten- en welstandscommissie moet duidelijkheid komen. Voor de beoordeling van activiteiten over rijksmonumenten moet er in ieder geval een gemeentelijke adviescommissie komen.

Actiepunt 3
In 2020 de gevolgen van de Omgevingswet voor het welstandsbeleid en de uitvoering er van in beeld brengen.