

Aan de raad

Onderwerp: Vaststelling welstandsnota

Programma: Leefbaarheid en veiligheid

Portefeuillehouder: I.A.M. ten Seldam-Even

Auteur, sector/team/teamonderdeel: W. Schurink - Loman SE Regelgeving en Handhaving W. Roskam SE Advies en Ontwerp

Samenvatting raadsvoorstel

De huidige welstandsnota geeft geen passend beeld meer van de stad anno 2017. Duidelijkheid, transparantie en eenvoudig te toetsen zijn de sleutelwoorden waar de nieuwe welstandsnota aan moet voldoen. Het aantal welstandscategorieën wordt drastisch verminderd en er komt een set algemene toetsingscriteria. Door het vaststellen van de nieuwe nota hoeft er minder vaak een negatief advies af te worden gegeven en daardoor kunnen omgevingsvergunningen van aanvragers sneller worden verleend. Ook past de nieuwe welstandsnota nu bij de ontwikkelingen die de stad in de te komen jaren gaat doormaken.

1. **Waarom naar de raad:**

De gemeenteraad is op grond van artikel 12a Woningwet bevoegd voor het vaststellen van de welstandsnota. In de welstandsnota worden de kaders vastgelegd waarbinnen de stadsbouwmeester bouwplannen toetst aan redelijke eisen van welstand.

2. **Relatie met de hoofdpunten uit de perspectiefnota 2015:**

Niet van toepassing

3. **Argumentatie:**

De welstandsnota vervangt de welstandsnota uit 2004. Deze nota is sterk verouderd en past niet meer bij de stad in zijn huidige vorm. In 2011 is voor het eerst gesproken met de gemeenteraad over welstand, dit heeft in 2012 geleid tot het vaststellen van de welstandsvrije gebieden. In 2015 is nogmaals gesproken uw raad over de uitgangspunten voor de nieuwe welstandsnota en op 6 september 2016 is de concept welstandsnota besproken in een politiek beraad. Uit het politiek beraad kwam naar voren dat de nota een aantal onjuistheden bevatte, deze zijn aangepast. Daarnaast was voor de raad belangrijk dat welstandsvrij ook echt welstandsvrij is. De wens is dan ook uitgesproken om zeer terughoudend om te gaan met het vaststellen van nieuwe beeldkwaliteitsplannen. Dit is de bevoegdheid van uw gemeenteraad en u kunt hier dan ook zelf op sturen.

In de beslispunten wordt het woord gebiedstypologie gebruikt. Een gebiedstypologie is een gedeelte van de stad met een eigen typische samenhang tussen architectuur en stedenbouw. Deze typologie kan in alle welstandsplichtige gebieden voorkomen.

Argumenten voor

1.1 Door gebiedstypologieën te gebruiken in plaats van categorieën is de stad duidelijker in te delen

In de oude welstandsnota werd gebruik gemaakt van welstandscategorieën. Hier werd gekeken naar specifieke geografische gebieden en werd een heel gebied onder een categorie geschaard. Daarvan waren er in de oude nota 20 nodig. Met gebiedstypologieën kunnen kleinere delen van de stad worden gekenmerkt. Daarnaast kunnen de typologieën in de hele stad terugkomen. De welstandscategorieën waren zo specifiek dat dit niet mogelijk was. Om het voor initiatiefnemers overzichtelijk te maken zijn er naast de overzichtskaart en de legenda 10 uitsneden gemaakt waarin gedeeltes van de stad op een grotere schaal zijn weergegeven (bijlages 1 t/m 12).

2.1 Er is nu maar 1 set criteria

In de oude welstandsnota had elke welstandscategorie zijn eigen toetsingscriteria. In de nieuwe nota is er 1 set criteria ontwikkeld die voor elke gebiedstypologie toepasbaar is. Hierdoor is het makkelijker om te toetsen aangezien de bekendheid met de criteria veel groter is.

2.2 Met toetsing op 2 niveaus kun je wat bijzonder is extra beschermen

Er zijn standaardcriteria opgesteld en voor bijzondere situaties gelden aanvullende criteria. Door in de welstandsnota vast te leggen welke gebieden en bouwwerken we bijzonder vinden kunnen we daar een sterkere invloed uitoefenen op nieuw- en verbouw.

3.1 Er bestaan geen bouwwerken of situaties meer die niet getoetst kunnen worden

Door het opstellen van algemene criteria heeft de stadsbouwmeester altijd mogelijkheden om een ontwikkeling te toetsen aan redelijke eisen van welstand. Hij hoeft daarom ook niet meer formeel negatief te adviseren als er sprake is van een bijzonder bouwwerk wat niet precies past in de ter plaatse geldende welstandstypologie.

4.1 Nieuwe ontwikkelingen op het gebied van reclame kunnen worden getoetst

Het oude welstandsbeleid is vastgesteld in 2004. In die tijd was er nog geen sprake van bijvoorbeeld led-reclameborden. Er was hierover dus ook niks opgenomen in de nota. In de nieuwe nota zijn alle ontwikkelingen meegenomen en is uitgebreider beschreven wat wel en niet wenselijk is qua reclame. De ervaringen met het project Q-Impuls hebben hierbij ook een grote rol gespeeld.

5.1 Excessen kunnen nu ook daadwerkelijk worden aangepakt

In de oude welstandsnota was een zeer beperkte excessenregeling opgenomen die het bijna onmogelijk maakte om ook daadwerkelijk op te treden. Met de nieuwe welstandsnota hebben we als bestuursorgaan de mogelijkheden in handen om daadkrachtig op te treden tegen ongewenste ontwikkelingen. Denk hierbij aan roze geschilderde panden maar ook aan ernstige verwaarlozing van panden.

6.1 Alle welstandsregels staan hiermee op 1 plek

Het terrassenbeleid is in 2015 vastgesteld door de gemeenteraad en bevatte zowel ruimtelijke beleidsregels als ook welstandscriteria. Door de welstandsregels integraal op te nemen in de nieuwe welstandsnota staan alle welstandsregels op 1 plek en is het in 1 oogopslag duidelijk welke welstandsregels er gelden in Almelo. De welstandsregels voor terrassen zijn ongewijzigd overgenomen.

7.1 Zonder vaststelling kan er niet worden getoetst aan de nieuwe nota

De welstandsnota moet formeel worden vastgesteld door de gemeenteraad voordat de stadsbouwmeester bouwplannen kan toetsen aan de welstandsnota.

8.1 Zonder intrekking bestaan er twee welstandsnota's naast elkaar

Er moet formeel een besluit worden genomen tot intrekking van de huidige nota. Als de nota niet wordt ingetrokken bestaan er twee welstandsnota's naast elkaar en kan er onduidelijkheid bestaan over aan welke nota er getoetst moet worden. Door formeel een besluit te nemen tot intrekking is de situatie voor eenieder helder.

9.1 De beeldkwaliteitsplannen zijn overbodig

Voor de gebieden waarvoor de beeldkwaliteitsplannen gelden zijn nieuwe welstandscriteria van toepassing. Het in stand laten van de beeldkwaliteitsplannen is hiermee overbodig en zou alleen maar vragen opwerpen over wat nu het geldende toetsingskader is.

Risico-inventarisatie

Argumenten tegen

2.1 Zwaardere toetsing in sommige gebieden leidt tot meer lasten voor initiatiefnemers

Door twee niveaus van toetsing in te stellen moeten initiatiefnemers waarvan het gebouw in een zwaardere categorie voldoet aan zwaardere welstandscriteria. Dit kan gevolgen hebben voor de kosten van het bouwplan. Daarom is er maar in een beperkt aantal gevallen gekozen voor zwaardere toetsingscriteria en gelden de criteria alleen voor de echt bijzondere bouwwerken in onze gemeente. Met de criteria kunnen we wat het waard is om te beschermen ook extra beschermen.

5.1 De huidige nota had al een excessenregeling

In de huidige nota is inderdaad ook al een excessenregeling opgenomen, maar die regeling was erg summier. Hierdoor was er veel interpretatie van de regeling nodig. Dit kan in juridische procedures leiden tot onzekerheid.

7.1 Het is niet nodig een welstandsnota vast te stellen, want er is al een welstandsnota

Er is een vastgestelde welstandsnota op dit moment, het vaststellen van een nieuwe nota is daarmee overbodig. Echter met de nieuwe nota kunnen meer aanvragen goed worden beoordeeld en ook sneller worden afgehandeld. Initiatiefnemers weten eerder waar ze aan toe zijn en zijn niet afhankelijk van individuele afwegingen over het wel of niet afwijken van een negatief advies van de stadsbouwmeester.

4. Middeleninzet:

4.1 De kosten van de toetsing van de stadsbouwmeester zijn opgenomen in het legesbedrag wat betaald wordt in het kader van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Het vaststellen van de welstandsnota heeft daarmee geen financiële consequenties.

4.2 Preventief toezicht

Dit voorstel behoeft geen goedkeuring van Gedeputeerde Staten.

Wij stellen u voor te besluiten conform het bijgevoegde ontwerp-raadsbesluit.

**Burgemeester en Wethouders van Almelo,
de secretaris,**

de burgemeester,

F.W. van Ardenne

A.J. Gerritsen

Bijlagen:

1. Welstandsnota (Intern-57412)
 2. Welstandskaat (Intern-56295)
 3. Uitsnede almelo west (Intern-56301)
 4. Uitsnede almelo midden (Intern-56302)
 5. Uitsnede buitengebied zuid west (Intern-56304)
 6. Uitsnede almelo oost (Intern-56303)
 7. Uitsnede Bornerbroek XL Businesspark (Intern-56305)
 8. Uitsnede almelo noord bedrijvenpark Twente (Intern-56298)
 9. Uitsnede centrum (Intern-56297)
 10. Uitsnede buitengebied ootmarsumsestraat (Intern- 56300)
 11. Uitsnede buitengebied zuid oost (Intern-56306)
 12. Uitsnede almelo noord (Intern-56299)
 13. Legenda (Intern-56296)
-

Nr. begrotingswijziging:
Niet van toepassing

De Raad van de Gemeente Almelo;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

besluit:

1. De welstandsnota vast te stellen als toetsingskader voor de stadsbouwmeester
2. Uit de nota de volgende hoofdpunten vast te stellen
 - a. Dertien gebiedstypologieën
 - b. Een standaard set criteria waarmee op 2 niveaus getoetst kan worden
 - c. Algemene criteria voor bijzondere bouwwerken of situaties
 - d. Reclamebeleid
 - e. Een excessenregeling
 - f. De welstandsregels uit het terrassenbeleid integreren in de welstandsnota
3. De welstandsnota 2004 in te trekken
4. De beeldkwaliteitsplannen
 - a. de Grotestraat Almelo, aanbevelingen voor beeldkwaliteit, 1995,
 - b. de Kadernota Beeldkwaliteit Binnenstadsplan Almelo, 2007,
in te trekken

Gedaan ter openbare vergadering van 14 februari 2017,

de griffier,

de burgemeester,

drs. C.M. Steenbergen

A.J. Gerritsen