

Vergadering d.d. 4 februari 2014

☐ t.k.n.

☒ advies A (ter advisering; wordt alleen besproken in de commissie)

☐ advies B (ter besluitvorming aan de raad; er hoeft geen apart commissiestuk te worden aangemaakt)

Voorstel

Advies geven over:

de uitwerking die gekozen is voor de pilot Blokzijl en dit concept toe te passen voor de Welstandsnota van de rest van de gemeente;

de afstemming van de welstandstoetsing op de welstandsniveaus

Inleiding

Op 26 juni 2012 is de Discussienota Welstand in de raadscommissie aan de orde geweest. In deze nota werden de mogelijkheden voor het te voeren welstandsbeleid aangegeven. De raad heeft toen de richting aangegeven om een differentiatie in het te voeren welstandsbeleid te maken. Dit gebeurt in de vorm van een “menukaart”. Door de keuze van de raad is beter maatwerk mogelijk op het gebied van welstand, wat zal leiden tot lagere administratieve lasten voor de burger en het bedrijfsleven.

Met deze keuze wordt ook aangesloten bij de nieuwe bestemmingsplannen waarin voor de kernen onderscheid wordt gemaakt tussen gebieden met een basis of een hoge ruimtelijke kwaliteit en beschermde stads- en dorpsgezichten. Op deze manier vindt er een goede afstemming tussen bestemmingsplan en welstand plaats en is de kans op tegenstrijdigheden in het ruimtelijk beleid aanzienlijk kleiner.

Een dergelijke opzet betekent een forse wijziging van het welstandsbeleid en daarmee ook van de Welstandsnota ten opzichte van het huidige kader. Er is gekozen om een eerste uitwerking van het beleid en de opzet van de Welstandsnota voor een pilotgebied uit te voeren. Voor een klein gebied (Blokzijl) zijn alle stappen van de nieuwe welstandsnota doorlopen. Deze pilot is een samenwerking tussen de gemeente Steenwijkerland en het Oversticht uit Zwolle.

Voor Blokzijl is gekozen omdat deze kern een goede doorsnede geeft van wat er in de rest van de gemeente verwacht kan worden op gebied van welstand. Het is een beschermd stadsgezicht met hoge waarden, maar Blokzijl heeft ook gebieden die qua ruimtelijke kwaliteit minder uitgesproken zijn, nieuwe(re) woonwijken, een bedrijventerrein en recreatieterreinen en een duidelijke overgang naar het buitengebied. Als pilotgebied is daarom Blokzijl en een stukje van het buitengebied genomen. In dit gebied komen alle welstandsniveaus (hoog, midden en basis) voor. Ook is een voorzet gedaan voor een welstandsvrij gebied.

De nieuwe Welstandsnota is meer op architectuur gericht dan het huidige welstandsbeleid, waarin de ruimtelijke structuur een belangrijke rol speelt. Er wordt nu een duidelijk onderscheid gemaakt tussen zaken die in het bestemmingsplan worden geregeld en zaken die betrekking hebben op welstand. Zaken die thuishoren in het bestemmingsplan horen komen in de Welstandsnota in principe niet meer aan de orde. Mocht het voor de leesbaarheid noodzakelijk zijn dat in de Welstandsnota een relatie wordt gelegd met het bestemmingsplan, dan wordt er een verwijzing naar het vigerende bestemmingsplan opgenomen. Er is dus sprake van vernieuwing op meerdere fronten. De systematiek van de Welstandsnota sluit nu ook goed aan op die van de bestemmingsplannen.

Argumenten

Pilot Blokzijl

Aansluiting bij het bestemmingsplan

In nauwe samenwerking met Het Oversticht en de gemeentelijke organisatie is in diverse werkateliers vormgegeven aan het nieuwe Welstandsbeleid.

Als eerste stap in het proces is een waarden- en ambitiekaart voor het pilotgebied opgesteld. De basis voor deze kaart zijn de diverse deelgebieden die in het nieuwe bestemmingsplan Vollenhove/Blokzijl zijn aangegeven. Voor elk deelgebied dat in het bestemmingsplan wordt onderscheiden is voor de Welstandsnota een beschrijving op vier niveaus gemaakt: structuur, massa, architectuur en kleur/materiaalgebruik. Uit deze beschrijving volgt de waardering inclusief de motivering, het ambitieniveau en het beleid op gebied van welstand. Tot slot volgen de welstandscriteria. Deze opzet heeft geleid tot een goed lees- en werkbaar Welstandsnota die niet alleen geschikt is voor de toetsing door de welstandscommissie, maar ook een inspiratie en een leidraad kan vormen voor ontwerpers en de burger.

Welstandsniveaus

Het pilotgebied is gewaardeerd, waarbij de historische straten van Bloksijl een hoge waardering hebben gekregen (aansluitend bij de cultuurhistorische waardering in het bestemmingsplan). Nieuwere delen binnen het beschermde gezicht zijn op een middenniveau gewaardeerd. De nieuwste woonwijken, het bedrijventerrein en de recreatieterreinen hebben een basiswaardering gekregen. Aan de hand van de aanwezige waarden en de gemaakte omschrijvingen daarvan is het ambitieniveau voor de verschillende gebieden bepaald.

In de gebieden met een hoge waardering en ambitieniveau wordt het meest gestuurd, namelijk op:

- Situering en plaatsing (bestemmingsplan: rooilijn, perceelsgrens, type)
- Massa en vorm (bestemmingsplan: goothoogte, nokhoogte, nokrichting)
- Kleur en materiaal (profilering)
- Architectuur
- Gevels
- Detaillering

In gebieden met een midden niveau wordt er meer op hoofdlijnen gestuurd, namelijk op:

- Situering en plaatsing (bestemmingsplan: rooilijn, perceelsgrens, type)
- Massa en vorm (bestemmingsplan: goothoogte, nokhoogte en nokrichting)
- Kleur en materiaal
- Gevel/compositie

In gebieden met een basis waarde/ambitieniveau wordt alleen op kleur- en materiaalgebruik gestuurd.

Kortom, het nieuw opgestelde welstandsbeleid is strenger voor gebieden met een hoge waardering en een hoog ambitieniveau en minder streng voor gebieden met een basis waardering en een basis ambitieniveau. Hierdoor kan beter maatwerk worden geleverd en dit sluit ook aan bij het streven naar het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit die de gemeente rijk is. Bloksijl en ook de rest van gemeente krijgen hiermee welstandshalve de waardering die ze verdienen. Door de uitgebreide gebiedsbeschrijvingen worden de waarden en bijzonderheden van de diverse gebieden duidelijk in beeld gebracht. De diversiteit binnen de kern Bloksijl komt hiermee duidelijk naar voren, een diversiteit die juist een belangrijk onderdeel uitmaakt van de waarden van Bloksijl. Hierdoor is het ook beter uit te leggen wat er beschermd wordt en waarom bepaalde welstandscriteria gelden voor een bepaald gebied en waarom de gemeente bepaalde keuzes maakt. Deze aspecten kunnen, omdat ze nu duidelijk in kaart zijn gebracht, ook beter in het ontwerpproces worden meegenomen.

Gradatie in welstandstoets

De indeling in waardeniveaus maakt het ook mogelijk om te variëren in de methode van welstandsadviesing. Op grond van de KAN-bepaling is de gemeente niet meer verplicht om elke vergunningaanvraag ter adviesing voor te leggen aan de welstandscommissie, maar kan zij ook bepalen de adviesing van bepaalde plannen zelf (ambtelijk) af te doen. Door de gekozen gradatie in welstandsniveaus kan ook een onderscheid worden gemaakt in de zwaarte van de

welstandsadviesing. Basisgebieden: ambtelijke toets, middengebieden: adviesing door de medewerker ruimtelijke kwaliteit van Het Oversticht (rayonarchitect), hoge gebieden: adviesing door de welstandscommissie. Op deze manier is er meer sprake van maatwerk. Hierdoor kunnen veel plannen niet alleen sneller worden afgehandeld, maar kunnen er ook kosten worden bespaard doordat een deel van de plannen intern kan worden afgedaan zonder dat Het Oversticht er aan te pas komt. Op dit moment staat er jaarlijks € 119.000,- voor de adviesing door Het Oversticht in de begroting.

Digitale welstandsnota

In tegenstelling tot de huidige Welstandsnota is de gekozen opzet met gedetailleerde gebiedsbeschrijvingen, bijbehorend beleid en bijbehorende criteria afgestemd op een digitale benadering. Geen Welstandsnota meer op papier, maar een digitale Welstandsnota waarin de gebruiker voor zijn eigen adres direct kan zien welk welstandsregime en welke criteria er gelden. Bij het digitaliseren van de Welstandsnota wordt aangesloten bij de systematiek van de digitale bestemmingsplannen. Met één druk op de knop is alle relevante informatie thuis beschikbaar. Door een technisch probleem is het op dit moment nog niet mogelijk de welstandsnota voor het pilotgebied digitaal in te zien. In de bijlage is een uitdraai van de pagina's, met bijbehorende layout, van de Bierkade opgenomen.

Kantttekeningen

Gefaseerde aanpak

Gezien de omvang van dit project en het belang van een zorgvuldig proces zal de aanpassing van de Welstandsnota ongeveer een jaar in beslag nemen. Het voorstel is om de Welstandsnota gefaseerd aan te passen. Daarbij wordt aangesloten bij het proces voor de bestemmingsplannen. Wanneer de raad instemt met dit concept en het toepassen daarvan voor de rest van de gemeente, zal in eerste instantie de Welstandsnota voor de kernen aangepast worden. Hiervan zijn de bestemmingsplannen bijna allemaal al door de raad vastgesteld.

Buitengebied

Het proces voor de Welstandsnota voor het Buitengebied kan dan worden gekoppeld aan de procedure voor het bestemmingsplan voor dit gebied. Naar verwachting zal het bestemmingsplan in het eerste kwartaal van 2015 zover zijn dat het ontwerp ter inzage kan worden gelegd. Dan kan ook aan de Welstandsnota voor dit gebied worden gewerkt. Bij het plan van aanpak voor het bestemmingsplan Buitengebied is geen rekening gehouden een wijziging in het welstandsbeleid. Het nieuwe welstandsbeleid heeft meer aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit en er wordt een duidelijke koppeling wordt gelegd tussen datgene wat het bestemmingsplan regelt en datgene wat in de Welstandsnota wordt geregeld.

Duurzaamheidsaspecten

n.v.t.

Financiële toelichting

Voor de herziening van de Welstandsnota was een budget van € 75.000,- gereserveerd. De raming van dit bedrag was gebaseerd op een andere aanpak (voortzetting huidige welstandsbeleid) en niet in de nu gekozen "menukaart". Van het beschikbare budget is een deel uitgegeven voor de Pilot Blokzijl (circa: € 17.000,-). Dit betekent dat de voor de rest van de Welstandsnota nog circa € 58.000,- beschikbaar is. De zorgvuldige aanpak die nu is gekozen brengt met zich mee dat dit bedrag niet toereikend zal zijn.

Op basis van de ervaringen met de pilot is voor de rest van de gemeente een raming gemaakt van kosten die het opstellen van de Welstandsnota voor de rest van de gemeente zal vergen:

Vollenhove	€ 15.000,-
Giethoorn:	€ 10.000,-
Steenwijk:	€ 12.500,-
Willemsoord*:	€ 2.500,-
Noordelijke kernen:	€ 10.000,-

Zuidelijke kernen:	€ 10.000,-
Buitengebied	<u>€ 35.000,-</u>
Totaal	€ 95.000,-

* Willemsoord wordt apart benoemd omdat in het kader van het UNESCO-traject ook aandacht besteed moet worden aan het behoud van de cultuurhistorische waarden. De Welstandsnota is hiervoor één van de instrumenten.

Dit betekent dat er voor de uitwerking van de Welstandsnota conform het concept zoals dat voor Blokzijl is ontwikkeld, een tekort is van € 37.000.

Dit bedrag zal worden betrokken bij de opstelling van de perspectiefnota 2015.

Overigens kan er zoals eerder aangegeven in de toekomst bespaard worden op de kosten die gemaakt worden voor de advisering van het Oversticht.

Personeel en organisatie

De herziening van de Welstandsnota kan binnen de geplande periode binnen de bestaande formatie worden uitgevoerd.

Communicatietraject

Ten aanzien van de pilot Blokzijl wordt niet apart extern gecommuniceerd. In een eerder stadium zijn de historische vereniging en Plaatselijk Belang betrokken geweest bij de opstelling van de bestemmingsplan, waarbij ook de (cultuurhistorische)waarden in kaart gebracht. Er is daarom voor gekozen dit traject in het kader van de pilot niet nogmaals te doen. De pilot is alleen bedoeld om te kunnen beoordelen of deze opzet geschikt is voor de Welstandsnota voor de rest van de gemeente.

Aan de herziening van de Welstandsnota zelf is een inspraakprocedure verbonden. Hierbij zullen de diverse verenigingen en belangorganisaties van de kernen etc wel weer worden betrokken. In het vervolgtraject zal de conceptherziening 6 weken ter inzage worden gelegd, waarbij iedereen in de gelegenheid wordt gesteld om een zienswijze naar voren te brengen.

Uitvoering en planning

Pilot Blokzijl: februari 2014 in de raad. Tweede helft 2014 herziening van de Welstandsnota voor de kernen, eerste helft van 2015: herziening Welstandsnota voor het Buitengebied.

Inkoop- en aanbestedingsprocedure

De opdracht voor de herziening van de Welstandsnota zal conform de aanbestedingsregels worden aanbesteed.

Bijlagen

Uitwerking pilot Welstandsnota Blokzijl, uitwerking Bierkade (digitale versie).

