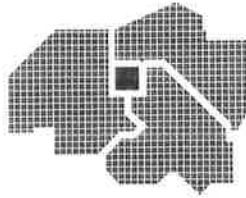


AAN:

GEMEENTERAAD.



MARUM

Raadsvergadering: 19 december 2012

Agendapunt : 13

Voorstelnummer : 12.09.13.

Onderwerp : Evaluatie proef welstandsvrije gebieden en (her)benoeming leden LIBAU

Marum : 6 december 2012

Doel raadsvoorstel

Kennis te nemen van de evaluatie van de proef met welstandsvrije gebieden in de gemeente en een besluit te nemen over het vervolg. Daaraan gekoppeld een besluit te nemen over het lidmaatschap van de Stichting LIBAU, en tevens tot (her)benoeming van een aantal leden over te gaan.

Aanleiding / vraagstelling

Uw raad besloot enige tijd geleden een proef te gaan uitvoeren met welstandsvrij bouwen in de gemeente. De proefperiode is 2 jaar, ingaande **1 januari 2011**. Bij aanvragen om een omgevingsvergunning die in de proefperiode worden ingediend, zal geen (verplichte) beoordeling van de welstandsaspecten van de gevraagde bouwactiviteiten meer plaatsvinden. Uw raad wil nagaan, of daardoor de gebouwde omgeving kwalitatief verandering ondergaat in positieve of negatieve zin. Een uitdaging voor opdrachtgevers, architecten en bouwers!

Gedurende deze periode is voor bouwplannen in de navolgende gebieden geen welstandstoetsing/advisering meer vereist, en wordt het in de Welstandsnota Marum geformuleerde beleid in die gebieden tijdelijk buiten werking gesteld.

De proef is van toepassing in de volgende gebieden:

1. het uitbreidingsplan Marum-Alberdaheerd, fase 1, resterende bouwkwavels
2. het uitbreidingsplan Marum-west (voorheen locatie Elshof)
3. de bebouwde kom van het dorp Nuis
4. het buiten de bebouwde kommen gelegen gebied ten zuiden van de A7

Inhoudelijke tekst / achtergronden / uitleg van het raadsvoorstel

Het evaluatierapport ligt, samen met de rapportage van LIBAU over de zonder welstandsadviesing gerealiseerde bouwwerken in de proefperiode bij de stukken ter inzage en is ook te vinden op www.marum.nl. De conclusie die getrokken wordt is:

“In circa 33 % van de gevallen had een welstandsadviesing een positief (d.w.z. kwaliteitsverbeterend) effect kunnen hebben op de bouwactiviteit. Maar ook kan gesteld worden, dat, ondanks (of dankzij) de afgenomen bouwactiviteiten en de daardoor geringe omvang van de evaluatie, de kwaliteit van de gebouwde omgeving door het gedeeltelijk welstandsvrij verklaren van de gemeente niet onacceptabel is afgenomen (14 plannen in het welstandsvrije gebied hadden wel beter gekund; los nog van de bouw die in afwijking van een vergunning heeft plaatsgevonden). De welstandsadviesing heeft dus duidelijk wel een toegevoegde waarde.”

Naar aanleiding van deze evaluatierapportage zijn door ons een viertal opties voor het vervolg geformuleerd:

- a) De proef nog voortzetten (bijvoorbeeld één jaar) om, als de bouw weer aantrekt, toch meer vergelijkingsmateriaal te krijgen, eventueel aangevuld met uitbreiding van het gebied waar geen welstandsadvisering meer plaatsvindt gedurende de proefperiode tot de gehele gemeente.
- b) De proef beëindigen, de hele gemeente welstandsvrij maken en het lidmaatschap van LIBAU opzeggen. Aanvaarden dat tegen excessen dan niet meer opgetreden kan worden.
- c) De proef beëindigen en overal in de gemeente weer de welstandsadvisering hanteren. Het lidmaatschap van LIBAU continueren.
- d) Een variant op c.: voor de hele gemeente het beleid gelijktrekken; alleen nog welstandstoets bij nieuwbouw van woningen of bedrijfsgebouwen. Alle andere bouwactiviteiten (ook verbouw/uitbreiding van bestaande gebouwen) welstandsvrij verklaren.

De volgende aspecten hebben wij vervolgens meegewogen in onze afweging:

- Is het dereguleringsaspect hier doorslaggevend, wetende dat 2/3 van de bouwactiviteiten in positieve zin bijdraagt aan de gebouwde omgeving, ook zonder welstandsadvisering? Vrijheid van de burger voorop?
- Is de kwaliteit van de gebouwde omgeving, die in 1/3 van de bouwactiviteiten negatief beïnvloed wordt, doorslaggevend?
- Is het voortzetten van de proef (om een grotere hoeveelheid bouwplannen te kunnen toetsen) zinvol? Zal daardoor de verhouding (2/3 versus 1/3) tussen akkoord-plannen en bespreek-plannen (waarbij verbetering mogelijk is) wezenlijk wijzigen? Er zal wel een grotere steekproefomvang ontstaan.
- De wettelijke verplichting om welstandsbeleid te formuleren en een onafhankelijke welstandscommissie te hebben, is (landelijk) vervallen. Ten tijde van het opstellen van het welstandsbeleid en de Welstandsnota was die verplichting er nog wel.
- In de Welstandsnota is een excessenregeling opgenomen. Toetsingskader daarbij is wel de gebiedswijze beschrijving van de welstandscriteria. Heb je die niet meer, hoe moet je dan excessen definiëren? Zonder welstandsbeleid is het niet mogelijk tegen excessen op te treden (Woningwet).
- Je zou ook kunnen overwegen de loketcriteria (tot nu toe voor kleine bouwwerken) waarbij een toetsing aan de welstandscriteria die in de Welstandsnota staan, direct door de ambtenaar aan het loket kan plaatsvinden en geen advisering van de Welstandscommissie meer nodig is, sterk te verruimen (bijvoorbeeld ook naar uitbreidingen bij bestaande gebouwen). De welstandsadvisering zou dan alleen in stand blijven voor nieuwbouw van complete woningen of bedrijfsgebouwen. Uit de evaluatie blijkt, dat de "bespreekadviezen om de kwaliteit te verbeteren" vooral betrekking hebben op deze nieuwbouwplannen, de rest gaat vaak wel goed.
- Nog een iets verdergaande andere optie is, om met toepassing van art.12 lid 2 van de Woningwet, te bepalen dat, in afwijking van het eerste lid en artikel 2.10, eerste lid, onder d, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor een daarbij aan te wijzen gebied of voor één of meer daarbij aan te wijzen categorieën van bestaande en te bouwen bouwwerken geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn. Dan ga je geen welstandsvrije gebieden aanwijzen, maar alleen de welstandstoets van toepassing laten zijn op nieuwbouw van woningen of bedrijfsgebouwen. Alle andere (ver)bouwplannen zijn dan welstandsvrij. Het gevaar van extreem kleur- en/of materiaalgebruik is daarbij minder groot.
- In de huidige set bestemmingsplannen die de gemeente heeft, zijn nauwelijks kwaliteitscriteria opgenomen voor bouw. Hier en daar is alleen over de situering en landschappelijke inpassing iets vermeld, waardoor meegestuurd kan worden.
- In de praktijk blijkt ook, dat als er in afwijking van een vergunning gebouwd wordt (met een negatief welstandsgevolg) dat nauwelijks teruggedraaid kan worden. Het handhavingsbeleid is (met de huidige insteek en bezetting) ontoereikend om tijdens de bouw ook nog controles uit te oefenen, waardoor afwijkingen van de vergunning eerder geconstateerd kunnen worden.

Alles in overweging nemende zijn wij tot het volgende voorstel gekomen. Wij stellen u voor de proef met welstandsvrij bouwen met een jaar te verlengen, ingaande 1 januari 2013, en tegelijk de proef uit te breiden naar het gehele grondgebied van de gemeente.

Het lidmaatschap van LIBAU is pro forma opgezegd. In het geval de hele gemeente (definitief) welstandsvrij wordt gemaakt, kan het lidmaatschap definitief worden opgezegd. Dat is nu (nog) niet het geval, wij zullen daarom de pro forma opzegging intrekken. Opzegging kan per periode van vier jaar op grond van de regeling, en moet minimaal één jaar voor afloop van een vierjaarstermijn plaatsvinden (uiterlijk 1 april 2014 op te zeggen, einde vierjaarstermijn is 1 april 2015). Overigens treedt LIBAU ook op als gemeentelijk adviseur voor monumenten, archeologie en landschappelijke inpassing. Welstandsvrij zijn betekent daarom niet automatisch, dat het lidmaatschap beëindigd moet worden.

Voorts: LIBAU doet op grond van haar statuten en op basis van de Woningwet een voordracht aan uw raad om een aantal leden te benoemen c.q. te herbenoemen in de welstandsc commissie LIBAU, voor de jaren 2013 tot en met 2015. Met de voordracht kan onzes inziens worden ingestemd. Of we van de commissie voor de welstandsadviesing gebruik blijven maken (met het oog op voorliggend voorstel inzake het welstandsvrij bouwen, staat hier los van, de commissie wordt ook voor andere zaken (o.m. monumentenbeleid, archeologie en landschappelijke inpassingen) geraadpleegd.

Procedure en planning

Verlengde proef ingaande 1 januari 2013 met één jaar. Begin 2014 (eerste kwartaal) opnieuw besluit nemen over welstandsbeleid, in verband met de opzeggingstermijn van LIBAU.

Communicatie

Bekendmaking van het besluit zal plaatsvinden in het AchtDorpenNieuws en op de website en schriftelijk worden meegedeeld aan LIBAU en het college van Gedeputeerde Staten van Groningen.

Burgerparticipatie

Dit voorstel komt niet in aanmerking voor burgerparticipatie.

Financiële consequenties

Geen.

Resumé

Samenvattend stellen wij u voor de proef met welstandsvrij bouwen met één jaar te verlengen, ingaande 1 januari 2013, en tegelijk de proef uit te breiden naar het hele grondgebied van de gemeente. Verder stellen wij u voor in te stemmen met de (her)benoeming van een aantal leden van LIBAU.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Marum,
de secretaris,

(J.A. Jellema)

de burgemeester,

(J.G. Vlietstra)