

Informatienota raad

Onderwerp	: Bevindingen nieuwe welstandsnota
B&W-vergadering	: 1 maart 2016
Registratienummer	: BW16.00030
Registratiecode	: 
Auteur	: Harm Bekker
Portefeuillehouder	: P.J.M. de Klein
Status	: Openbaar
Persgesprek	: 1 maart 2016

Kennisnemen van

De aandachtspunten, ervaringen en managementgegevens die gekomen zijn uit het toepassen van de welstandsnota 2015.

Inleiding

Op 7 april 2015 is de nieuwe welstandsnota vastgesteld. De welstandsnota beschrijft vooral het proces en geeft meer verantwoordelijkheid en vrijheid aan onze inwoners en initiatiefnemers. De periode van april 2015 tot nu is kort om een evaluatie te schrijven. Wel zijn in deze informatienota de managementgegevens, ervaringen en aanbevelingen beschreven.

Evaluatie welstandsnota 2015

Cijfers

- § Er zijn 128 aanvragen met een bouwactiviteit aangevraagd. Bij een bouwactiviteit is als er een welstandsnota vastgesteld is een welstandstoets verplicht. Deze aanvragen werden in het verleden allemaal voorgelegd aan de welstandscommissie of getoetst aan de sneltoetscriteria.
- § Van de 128 aanvragen zijn: 20 aanvragen ambtshalve getoetst aan het nieuwe beleid, bij 11 aanvragen was geen welstandstoets nodig en 97 aanvragen zijn getoetst door de rayonarchitect. Deze 97 aanvragen pasten niet in de sneltoetscriteria en hebben een grotere impact in de woon- en leefomgeving. Deze 97 plannen worden dan volgens het beschreven proces in de welstandsnota voorgelegd aan de rayonarchitect.
- § 1 aanvrager heeft volgens de nieuwe nota gekozen om een motivering te schrijven en het plan niet voor te leggen aan de rayonarchitect.
- § 112 aanvragen zijn positief beoordeeld en 5 aanvragen zijn negatief beoordeeld. Na de negatieve beoordeling zijn alle aanvragen in tweede instantie positief beoordeeld.
- § Er zijn buiten de 128 officiële aanvragen 19 vooroverleggen geweest.
- § Er is 1 aanvraag voorgelegd vanuit de uitnodigingsplanologie. Het plan is door de rayonarchitect getoetst aan de gemeentelijke kaders.

Wat zeggen de cijfers?

Uit de cijfers komt naar voren dat minder plannen worden voorgelegd aan de rayonarchitect dan in de periode 2011 t/m 2014. Er werden in de periode 2011 t/m 2014 ongeveer per jaar van de 166 aanvragen 150 plannen aan de rayonarchitect voorgelegd. In 2015 waren dat van de 128 ingekomen aanvragen 97 plannen. Dit komt doordat de wetgever meer bouwwerken vergunningvrij heeft verklaard en omdat ons beleid niet of minder stuurt op bouwwerken die geen invloed hebben op het openbaar toegankelijke gebied. U kunt hier denken aan zijkanten en achterkanten die niet waarneembaar zijn vanuit openbaar toegankelijk gebied. Het gaat dan om aanbouwen, uitbouwen, dakkapellen en schuurtjes in deze niet vanuit het openbaar toegankelijk gebied zichtbare gebieden.

De tendens is dat de wetgever steeds meer bouwwerken vergunningsvrij maakt. Hierdoor behandelen wij elk jaar minder aanvragen. Van de vergunningsplichtige bouwwerken toetsen we met deze welstandsnota minder bouwwerken. Het beleid is soepeler geworden. Dit versneld de afhandeling en vermindert de administratieve lasten voor onze inwoners. Voor het nieuwe beleid bekeek de rayonarchitect 90% van de aanvragen die ingediend waren en nu bekijkt de rayonarchitect 75% van de ingediende aanvragen.

Vooroverleg

Het vooroverleg wordt vooral gebruikt als initiatiefnemers willen weten of een bepaalde architectuurstijl / stijl woning past in een gebied. Zo weten initiatiefnemers ruim van te voren of het gewenste droomhuis op het aan te kopen perceel gebouwd kan worden. Dit voorkomt teleurstelling van initiatiefnemers in de formele procedures.

Wel of geen motivering op papier

Veel architecten kiezen niet om een motivering te schrijven om een welstandtoets te voorkomen maar willen een overleg met de rayonarchitect. In dit overleg lichten ze het plan toe aan de hand van tekeningen en schetsen en motiveren de opzet van het plan. Architecten motiveren het plan graag met beelden en kiezen voor het gesprek. Dat er een welstandtoets plaatsvindt, vinden architecten niet erg. De architecten zien het overleg met de rayonarchitect als een collegiaal overleg dat (vaak) een plan beter maakt.

Ervaring gebruikers

De nieuwe nota schrijft niet meer op de punt en komma voor waaraan een plan moet voldoen. De nota geeft voldoende sturing door de minimale tekst en de referentiebeelden. Door de motivering van aanvragers wordt een plan als deze navolgbaar is goedgekeurd en als dit niet zo is, komt er met de rayonarchitect een gesprek op gang om te voldoen aan het uiteindelijke beeld waar het beleid op stuur. Er zijn nog geen negatieve reacties door aanvragers of architecten / professionals geweest op de nieuwe welstandsnota. De rayonarchitect vindt de nieuwe nota prettig om mee te werken. Er is ruimte voor goede ideeën en planvorming. Waar een plan echt niet kan of past, wordt dit door de rayonarchitect gemotiveerd.

Snellere afhandeling

De welstandsnota heeft voor kleine bouwwerken sneltoetscriteria opgenomen. De ambtenaren die kleine bouwwerken toetsen aan de nota zijn tevreden over de toetsingscriteria. Bij twijfel wordt intern overlegd en als de twijfel blijft bestaan wordt het plan voorgelegd aan de rayonarchitect. Dit laatste is niet voorgekomen. Het team is de afgelopen periode in staat geweest om de kleine bouwwerken zelfstandig af te handelen.

De nieuwe nota zorgt voor een versnelde afhandeling van de aanvragen door de toekenning van meer welstandsvrije bouwwerken, de ruimere sneltoetscriteria en het digitale werken met de rayonarchitect.

Aanbevelingen

Hoewel de ervaring leert dat architecten nog steeds het verhaal willen vertellen bij de rayonarchitect kan het ook zijn dat architecten nog niet precies weten hoe het andere proces in zijn werking gaat. Het komende jaar wil het team VTH architecten informeren over dit proces zodat architecten een bewuste keuze kunnen maken om een motivering te schrijven of langs te komen tijdens het welstandsoverleg.

Kosten

Ambtelijk worden er uren gespaard omdat er minder aanvragen getoetst hoeven te worden. Meer bouwwerken zijn welstandsvrij.

Doordat bouwwerken getoetst worden aan ruimere sneltoetscriteria, passen veel bouwwerken hierin. Aanvragen kunnen hierdoor sneller afgehandeld worden. Deze bouwwerken hoeven niet voorbereid en ingepland te worden voor de rayonarchitect en er zijn geen gemeentelijke secretariaat uren nodig. Dit bespaart de gemeente tijd en geld. De uren voor de ambtelijk toetsing van een bouwwerk worden doorberekend in de leges. Een aanvrager heeft het voordeel dat het plan sneller afgehandeld wordt en geen vertraging oploopt omdat het eerst ingepland wordt voor een welstandsoverleg.

Mocht een plan voorgelegd worden aan de rayonarchitect dan worden deze kosten 1 op 1 doorberekend aan de aanvrager. Dit was in al het voorgaande welstandsbeleid ook het geval. Hierin is niets veranderd. Doordat er minder plannen voorgelegd worden, bespaart de gemeente kosten van het secretariaat van de welstandsoverleggen. Deze zijn met 35% gedaald.

Vervolg

Er is op dit moment geen reden om de welstandsnota aan te passen of te wijzigen. Volgend jaar is wel een evaluatie van de nota en wordt u op de hoogte gebracht van de cijfers en de ervaringen.

Excursie

Op 17 mei 2016 van 19.30uur t/m 21.30uur wordt u door de rayonarchitect meegenomen in de gemeente Beuningen om het over de 'ruimtelijke kwaliteit' van verschillende projecten te hebben.

Bijlagen

1. Welstandsnota 2015 AT15001031
2. Routingformulier: at16000488