

Aan de raad,

Onderwerp: Vaststellen gemeentelijke Welstandsnota 2015

- Voorstel:
1. De Welstandsnota 2012 op de volgende twee punten aanpassen:
 - a. het overgaan van een welstandscommissie naar een stadsbouwmeester
 - b. het mogelijk maken om, in het kader van een pilot, de welstandstoetsing van bouwplannen door gemeentelijke bouwplantoetsers te laten plaatsvinden
 2. De gewijzigde nota als "Welstandsnota 2015" vaststellen

1 SAMENVATTING

Welstandscommissie vervangen door stadsbouwmeester

De stadsbouwmeester is een architect die zelfstandig de welstandsbeoordeling van alle bouwplannen in de gemeente zonder een welstandscommissie afhandelt. Dit verschilt in hoofdzaak niet van de huidige situatie waarbij er sprake is van een welstandscommissie die wordt vertegenwoordigd door een rayonarchitect. Ook hier worden vrijwel alle bouwplannen door de gemandateerde rayonarchitect zonder tussenkomst van de welstandscommissie voorzien van een advies. Alleen voor enkele plannen (circa 2 op jaarbasis) die momenteel bij de welstandscommissie terechtkomen is er sprake van een verandering. Bij deze plannen zal door een stadsbouwmeester zelf een advies worden uitgebracht. Bij de overweging om deze wijze van werken in te voeren spelen enkele potentiële voordelen een belangrijke rol. Een stadsbouwmeester heeft de bevoegdheid voor het afgeven van welstandsadviezen voor alle bouwplannen. Hierdoor is terugkoppeling van aanvragen om vergunning naar de welstandscommissie niet meer nodig. Dit heeft, naast een geringe tijdsbesparing, tevens als voordeel dat de stadsbouwmeester tijdens het overleg met de initiatiefnemer duidelijker kan opereren. Hij hoeft zich immers niet af te vragen wat het standpunt van de welstandscommissie zou kunnen zijn. Tevens rekent Het Oversticht voor een stadsbouwmeester een (iets) lager legestartief.

Daarnaast heeft Het Oversticht, gezien het zeer geringe aantal te beoordelen bouwplannen, besloten om de welstandscommissie "Twente West", die de plannen voor o.a. de Hof van Twente behandelde, te ontbinden. Hierdoor zal, indien er wordt besloten vast te houden aan een welstandscommissie, voor vervanging moeten worden gezorgd. Dit kan door gebruik te maken van een commissie uit een andere regio of zelf een welstandscommissie te formeren. Een nadeel van het aanstellen van een stadsbouwmeester moet worden gezocht in de waarborging van de onafhankelijkheid. Een enkel persoon in de vorm van een stadsbouwmeester heeft, in tegenstelling tot de grotere welstandscommissie, eerder de schijn tegen van partijdigheid. Dit zeker als er bouwplannen worden behandeld die door de gemeente worden geïnitieerd.

De genoemde voor en nadelen tegen elkaar afwegend adviseren wij te kiezen voor het invoeren van een stadsbouwmeester. Hiervoor zal de huidige Welstandsnota 2012 moeten worden aangepast. In de welstandsnota zal, indien u het voorstel overneemt, de verwijzingen naar de welstandscommissie worden vervangen door verwijzingen naar de stadsbouwmeester.

Pilot De Marke III

Hoewel de welstandsnota in 2012 is geactualiseerd wordt er voortdurend gekeken of er ontwikkelingen zijn die vragen om aanpassing van het beleid. Zo is voor de nieuwbouwwijk De Marke III in Hengevelde een pilotproject gestart waarbij er mogelijkheden zijn gecreëerd om de welstandsbeoordeling te laten uitvoeren door de gemeentelijke ambtenaren die de omgevingsvergunningen beoordelen. Hierbij bestaat de mogelijkheid om bij twijfel altijd het bouwplan alsnog voor te leggen aan de stadsbouwmeester van Het Oversticht. Doel van de toetsing door eigen medewerkers is om de kosten te verlagen. Deze wijze van werken is mogelijk omdat het beeldkwaliteitsplan, dat de verschijningsvorm van de nieuwe wijk reguleert, hierop is toegesneden. Dit aangezien er bij het opstellen van dit beeldkwaliteitsplan is gezocht naar een balans tussen de waarborging van de ruimtelijke kwaliteit en relatief eenvoudige welstandseisen. Hoe het toetsen van plannen aan de welstand door eigen ambtenaren in de praktijk zal uitpakken zal zich bij de afhandeling van de omgevingsvergunningen moeten uitwijzen. Deze wijze van werken wordt uiteraard geëvalueerd. Voor de huidige beoordeling van bouwplannen wordt door Het Oversticht kosten in rekening gebracht. Hoewel er met de toetsing door de eigen medewerkers ook kosten zijn gemoeid, zullen door de nieuwe wijze van werken naar verwachting kosten worden bespaard. In welke mate dit een besparing oplevert hangt af van de mate waarin de welstandstoets door de eigen medewerkers kan worden uitgevoerd, of dat alsnog een beroep moet worden gedaan op de stadsbouwmeester. Uit de evaluatie zal dit moeten blijken.

Om de toetsing ook juridisch door de ambtenaren te kunnen laten uitvoeren is aanpassing van welstandsnota noodzakelijk. Wij stellen daarom voor om de Welstandsnota 2012 aan te passen, waardoor het toetsen van de bouwplannen door de gemeentelijke bouwplantoetsers ten aanzien van het nieuwbouwplan De Marke III in Hengevelde mogelijk wordt.

2 VOORGESCHIEDENIS

Welstandscommissie vervangen door stadsbouwmeester

Huidige situatie (welstandscommissie)

Een onderdeel van de vergunningsprocedure voor omgevingsvergunningen met de activiteit "Bouwen" betreft de toetsing aan de welstandscriteria. Momenteel worden de plannen beoordeeld door de rayonarchitect die tevens secretaris van de gemeentelijke welstandscommissie is. Deze gemeentelijke commissie maakt onderdeel uit van de commissie "Twente West" van Het Oversticht. De rayonarchitect heeft elke dinsdag een spreekuur op het gemeentehuis waarin hij in gesprek gaat met initiatiefnemers en ingediende bouwplannen beoordeeld. Hij mag onder mandaat zelfstandig aanvragen af handelen als voor hem de mening van de commissie als bekend mag worden verondersteld. Hierdoor komen jaarlijks slechts enkele plannen bij de welstandscommissie terecht. In 2014 waren dit 2 plannen.

Zoals aangegeven is het voor zowel burgers als ontwerpers mogelijk om tijdens het spreekuur (gratis) hun bouwplannen te bespreken. Dit kan onder andere in de vorm van een informeel vooroverleg waar het gaat om een eerste indruk te krijgen of het plan aan het welstandsbeleid voldoet. Wij stimuleren dit vooroverleg omdat in die fase van het bouwproject wijzigingen eenvoudiger mogelijk zijn zonder extra kosten. De gesprekken zijn gericht op het interpreteren en eventueel verhelderen van de welstandscriteria. Ze zijn ook oplossingsgericht, vaak worden tijdens het spreekuur mogelijkheden besproken en door de secretaris oplossingen aangedragen om tot een positief advies te komen. Vaak zijn het oplossingen die de aanvrager zelf nog niet had gezien en waar hij blij mee is. Het overleg komt tegemoet aan de wens van een vlot verlopende welstandsbeoordeling. Bij dit overleg is altijd de ambtelijke secretaris van de gemeente aanwezig om dit proces te coördineren. Van het informeel vooroverleg wordt in de gemeente Hof van Twente goed gebruik gemaakt. In de afgelopen vijf jaren ligt het percentage van burgers en bedrijven die het vooroverleg bezoeken op circa 30% van het aantal vergunningaanvragen. Dit komt uit op gemiddeld 160 bezoekers per jaar.

De energie die wordt gestoken in het vooroverleg betaald zich ruimschoots uit bij de behandeling van de bouwplannen. Het aantal bouwplannen die door de secretaris van de welstandscommissie direct positief worden beoordeeld ligt in de afgelopen 5 jaar op ruim 80%. De bouwplannen die negatief worden beoordeeld worden voorzien van een advies waarin wordt verwoord waarom het bouwplan niet voldoet waarbij er tevens een oplossingsrichting wordt gegeven. Hierdoor voldoen vrijwel alle plannen na aanpassing.

Voorgestelde situatie (stadsbouwmeester)

De stadsbouwmeester is een architect in dienst van Het Oversticht die de welstandsbeoordeling van de bouwplannen in de gemeente zonder een welstandscommissie afhandelt. Hierbij verschilt de taak van de stadsbouwmeester niet met die van de huidige rayonarchitect. De werkzaamheden zullen door dezelfde persoon (architect) worden uitgevoerd. Ook de mogelijkheid van vooroverleg zal door het invoeren van een stadsbouwmeester niet veranderen. Alleen ten aanzien van de enkele plannen die momenteel bij de welstandscommissie terecht komen is er sprake van een verandering. Deze plannen zullen door de stadsbouwmeester zelf worden afgedaan, hierbij heeft hij wel de mogelijkheid om deze plannen te bespreken met collega stadsbouwmeesters van Het Oversticht. De gemeente Hof van Twente heeft altijd veel waarde gehecht aan de kwaliteiten van de rayonarchitect. Hierbij werd niet enkel gekeken naar de vakinhoudelijke kennis maar werd ook aan de communicatieve vaardigheden van deze persoon hoge eisen gesteld. Indien er gebruik wordt gemaakt van een stadsbouwmeester worden deze kwaliteiten zo mogelijk nog belangrijker. Er is eind december 2014 dan ook overleg geweest met Het Oversticht over mogelijk beschikbare (stadsbouwmeester)kandidaten. De noodzaak van dit overleg heeft te maken met een ingrijpende reorganisatie bij Het Oversticht die begin december 2014 is afgerond. De kandidaten (stadsbouwmeester en vervanger) die het Oversticht voorstelt kunnen naar onze mening de taak op een goede wijze uitvoeren.

Afweging

Bij de overweging om deze wijze van werken in te voeren spelen enkele potentiële voordelen een belangrijke rol. Een stadsbouwmeester heeft de bevoegdheid voor het afgeven van welstandsadviezen voor alle bouwplannen. Hierdoor is terugkoppeling van aanvragen om vergunning naar de welstandscommissie niet meer nodig. Dit heeft, naast een geringe tijdsbesparing, tevens als voordeel dat de stadsbouwmeester tijdens het overleg met de initiatiefnemer duidelijker kan opereren. Hij hoeft zich immers niet af te vragen wat het standpunt van de welstandscommissie zou kunnen zijn. Tot slot rekent Het Oversticht voor een stadsbouwmeester een (iets) lager tarief. Het betreft hier een korting van 2,5% over de advieskosten en, indien de totale advieskosten boven de € 50.000,- uitkomen, een korting van 2,5% over de totale advieskosten.

Er zijn binnen Twente steeds meer gemeenten die gebruik (gaan) maken van een stadsbouwmeester. Omdat hierdoor het toch al geringe aantal plannen die door de welstandscommissie worden behandeld tot een minimum zijn afgenomen heeft Het Oversticht besloten de commissie "Twente West" te ontbinden. Mocht de gemeente Hof van Twente besluiten toch vast te houden aan een welstandscommissie dan zal hiervoor vervanging moeten worden gezocht. Dit bijvoorbeeld door gebruik te maken van een welstandscommissie uit een andere regio of door zelf een welstandscommissie te formeren. Nadeel van een welstandscommissie uit een andere regio is dat de aanvragers verder moeten reizen om bij een vergadering aanwezig te kunnen zijn. Het oprichten van een eigen commissie ligt gezien het zeer geringe aantal zaken binnen de gemeente Hof van Twente niet voor de hand. Een nadeel van het aanstellen van een stadsbouwmeester moet worden gezocht in de waarborging van de onafhankelijkheid. Een enkele persoon in de vorm van een stadsbouwmeester heeft, in tegenstelling tot de grotere welstandscommissie, eerder de schijn tegen van partijdigheid. Dit zeker als er bouwplannen worden behandeld die door de gemeente worden geïnitieerd. Echter gezien het zeer geringe aantal bouwplannen die momenteel door de welstandscommissie worden behandeld zal dit naar verwachting in de praktijk niet vaak voor problemen zorgen.

De genoemde voor en nadelen tegen elkaar afwegend adviseren wij te kiezen voor het invoeren van een stadsbouwmeester. Hiervoor zal de Welstandsnota 2012 moeten worden aangepast. In deze nota zal, indien u het voorstel overneemt, de verwijzingen naar de welstandscommissie worden vervangen door verwijzingen naar de stadsbouwmeester.

Pilot De Marke III

Het gemeentelijke welstandsbeleid (de Welstandsnota 2012) geeft aan dat de welstandstoetsing wordt uitgevoerd door de welstandscommissie. Een uitzondering wordt gemaakt voor kleine ondergeschikte bouwplannen, hiervoor is in de nota sneltoetscriteria opgenomen. Indien een bouwplan binnen de grenzen van deze sneltoetscriteria valt, dan kan een gemeentelijke bouwplantoetsers deze zelf aan de hand van deze sneltoetscriteria beoordelen. Er is geïnventariseerd of het mogelijk is om de toetsingsmogelijkheden door de eigen ambtenaren te vergroten. Echter de criteria zoals deze is opgenomen in de huidige welstandsnota is voldoende concreet is om ongewenste uitspattingen te voorkomen, maar laat daarnaast ruimte voor ontwerpers om hun eigen creativiteit te ontplooiën. Deze mate van vrijheid in de criteria vraagt om een beoordelaar die in voldoende mate beschikt over architectonische kennis. Dit wordt uitgevoerd door een architect van Het Oversticht. Daarnaast bestaat de kans dat indien bouwplannen door meerdere gemeentelijke bouwplantoetsers aan de ruime criteria wordt getoetst er een onderling verschil in beoordeling ontstaat. Wat de ene bouwplantoetsers aanvaardbaar vind, kan de ander tenslotte als onvoldoende bestempelen. Dit zou een ongewenste ontwikkeling zijn.

Daarom is als pilot bij het ontwikkelen van de nieuwe woonwijk De Marke III in Hengevelde gekeken naar de mogelijkheden om een BeeldKwaliteitsPlan (BKP) op te stellen waaraan door de gemeentelijke bouwplantoetsers zelf kan worden getoetst. Dit heeft geresulteerd het opstellen van dit beeldkwaliteitsplan waarbij is gezocht naar een balans tussen de waarborging van de ruimtelijke kwaliteit en relatief eenvoudige welstandseisen. Er is dus sprake van een BKP met minimale, echter wel concrete criteria. Hoe het toetsen van plannen aan de welstand door eigen ambtenaren in de praktijk zal uitpakken zal zich bij de afhandeling van de omgevingsvergunningen moeten uitwijzen. Hierbij bestaat de mogelijkheid om bij twijfel altijd het bouwplan alsnog voor te leggen aan de stadsbouwmeester van Het Oversticht. Deze wijze van werken wordt uiteraard geëvalueerd.

Voor de huidige beoordeling van bouwplannen wordt door Het Oversticht kosten in rekening gebracht. Hoewel er met de toetsing door de eigen medewerkers ook kosten zijn gemoeid, zullen door de nieuwe wijze van werken naar verwachting kosten worden bespaard. In welke mate dit een besparing oplevert hangt af van de mate waarin de welstandstoets door de eigen medewerkers kan worden uitgevoerd. Uit de evaluatie zal dit blijken.

Om de welstandstoets ten aanzien van dit BKP daadwerkelijk door de gemeentelijke bouwplantoetsers te kunnen laten uitvoeren is echter een aanpassing van de welstandsnota noodzakelijk. Wij stellen daarom voor om de Welstandsnota 2012 aan te passen, waardoor het toetsen van de bouwplannen door de gemeentelijke bouwplantoetsers ten aanzien van het nieuwbouwplan De Marke III in Hengevelde mogelijk wordt.

3 WETTELIJKE GRONDSLAG

De Woningwet

De Welstandsnota 2012

4 INHOUD VOORSTEL

4.A Wat willen we bereiken?

Het waarborgen van een goede welstandstoetsing en het uitvoeren van een pilot die het zelf uitvoeren van de welstandstoets door gemeentelijke bouwplantoetsers mogelijk maakt.

4.B Wat gaan we ervoor doen?

Het aanpassen van de gemeentelijke welstandsnota waardoor de eerder genoemde ontwikkelingen mogelijk wordt gemaakt.

4.C Wat mag het kosten?

Aan het aanpassen van de welstandsnota zijn slechts minimale (personele) kosten verbonden.

4.D Wat is het alternatief?

De welstandsnota niet aan te passen en hiermee de genoemde ontwikkelingen niet mogelijk maken.

4.E Wat is het risico?

Zoals aangegeven zou het beeld kunnen ontstaan dat de welstandscommissie meer onafhankelijkheid in zich heeft dan een stadsbouwmeester. Echter gezien het zeer beperkte aantal plannen die momenteel door de welstandscommissie worden behandeld en het feit dat de stadsbouwmeester advies kan vragen bij collega stadsbouwmeesters is dit risico gering

4.F Hoe ziet de vervolgprocedure er uit?

Indien wordt ingestemd met beide punten zal de welstandsnota hierop worden aangepast. Hierna kan het college van B&W instemmen met een aangepaste dienstverleningsovereenkomst met Het Oversticht waardoor er sprake is van een stadsbouwmeester. Daarnaast zullen bij de komende vergunningsprocedures in het nieuwbouwplan De Marke III de welstandstoetsen (als pilot) door de gemeentelijke bouwplantoetsers worden uitgevoerd.

5 COMMUNICATIE

Na besluitvorming zal de welstandsnota conform het raadsvoorstel worden geactualiseerd en worden gekenmerkt als Welstandsnota 2015. Deze geactualiseerde versie zal beschikbaar worden gesteld op het internet en intranet.

Burgemeester en wethouders van Hof van Twente
de secretaris, de burgemeester,


mr. G.S. Stam


drs. H.A.M. Nauta-van Moorsel MPM

Registratienummer	: 542259
Onderdeel programmabegroting	: Programma 4. Leefomgeving
Behandeld door	: A. Tichelaar, Publiekscentrum
Datum besluitvorming door B&W	: 31 maart 2015
Bijlagen	: Geen
Ter inzage gelegde stukken	: Geen