


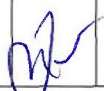


Zaaknummer: Z. 122246-D986824



	B&W procedure	AdjS	S	B	W	W	W	W
	Genform							
Onderwerp: Nota voor het uiterlijk van bouwwerken 2020	Behandelen							

Advies

1. Kennisnemen van de gevolgde procedure voor herziening van het welstandsbeleid en van de concept Welstandsnota 2018;
2. Overeenkomstig de bestuurlijke voorkeur instemmen met de voorgestelde contouren voor een minimaal welstandsbeleid 2020;
3. Dit beleid laten uitwerken in de concept Nota voor het uiterlijk van bouwwerken 2020;
4. De concept Nota voor het uiterlijk van bouwwerken 2020 voor inspraak in procedure brengen.

Beslissingsdatum: [Klik hier](#)

Openbaar: Ja- passief		RIS: Ja	Fk: Omg/VTH/HJ, Omg/VTH/JB, Omg/VTH/FW, Omg/BL/TvZ	
Auteur	: H. Jongsma	Port. Houders	Commissiebehandeling	Raadsbehandeling
Datum	: 22 januari 2020	Boom/Verbeek		
Afdeling	: ROW/OMG	Behandelaar HJ		
Geheime bijlagen aanwezig: Nee			Vert:	

Akkoord team(project)leider:	Akkoord afdelingshoofd:	Mede geadviseerd door:				
 22-1-2020		Paraaf af	Klik hier	Klik hier	Klik hier	Klik hier

Toelichting:

Aanleiding

Bij de vaststelling van de welstandsnota 2012, waarbij grote delen van Huizen nagenoeg welstandsvrij werden, is besloten dat deze na vijf jaar zou worden geëvalueerd zodat kon worden gezien of aanpassing van het beleid gewenst is.

De evaluatie heeft in 2017 plaatsgevonden met als resultaat het collegebesluit van [26 januari 2018](#):

1. *Kennis genomen van de reacties op de evaluatievragen;*
2. *Ingestemd met het uitgangspunt dat bij het opstellen van de nieuwe welstandsnota de huidige welstandsnota (2012) de basis is en het vertrekpunt blijft en verder ingestemd met voorstellen die zich richten op:
 - a. *meer welstandstoezicht bij nieuwbouw van hoofdgebouwen;*
 - b. *verdere deregulering en een (meer) liberaal welstandsregime voor alle overige bebouwing, die in de welstandsnota van 2012 is geregeld, waaronder dus ook de erfafscheidingen in het oude dorp;*
 - c. *de aspecten handhaafbaarheid en capaciteit in relatie tot het uiteindelijke welstandsregime;**
3. *Ingestemd met een ruimer mandaat van de secretaris van de welstandscommissie (voor bebouwing waar loketcriteria van toepassing zijn);*
4. *Ingestemd met de voorstellen voor verduidelijking van de welstandsnota.*

Overeenkomstig dat besluit is de concept welstandsnota 2018 opgesteld ([bijlage 1](#)). Deze is door uw college vastgesteld op 6 november 2018 ([bijlage 2](#)) en is behandeld in de commissie fysiek domein van november 2018 ([bijlage 3](#)).

De concept welstandsnota 2018 is voor inspraak ter inzage gelegd van 5 april tot 21 mei 2019. Daarbij zijn op 8 april een bewonersavond en op 15 april een inspraakavond voor raadsleden gehouden.

Alle inspraakreacties zijn geïnventariseerd en afgewogen ([bijlage 4](#)). Daarbij is de conclusie dat de concept welstandsnota 2018 tekstuele aanpassingen behoeft, maar dat het daarin voorgestane welstandsbeleid niet gewijzigd hoeft te worden. De nota kan vervolgens op advies van uw college door de raad vastgesteld worden.

Echter bij de bestuurlijke voorkoppeling is de nadrukkelijke wens tot een minimaal welstandsbeleid naar voren gekomen. Daartoe wordt in deze notitie een concreet voorstel gedaan. Het doel is om maximale welstandsvrijheid voor woningeigenaren te creëren en daarbij de ondergrens voor het uiterlijk van bouwwerken te beschrijven en voor besluitvorming aan u voor te leggen. Indien u daartoe besluit zal er een nieuwe concept welstandsnota worden opgesteld en voor inspraak in procedure worden gebracht. Immers bij deze ingrijpende wijzigingen van het welstandsbeleid moet eenieder opnieuw in de gelegenheid worden gesteld om zienswijzen in te dienen.

Kaders

Artikel 12a Woningwet

Collegebesluit 26 januari 2018, zaaknummer 039191

Collegebesluit 6 november 2018

Welstandsnota 2012 ([bijlage 6](#))

Argumentatie

1.1 Het doel en nut van welstand

In de welstandsnota worden de kaders van het gemeentelijke beleid voor het uiterlijk van bouwwerken beschreven: de kwaliteit van de uitstraling van bebouwing en het inpassen daarvan in de omgeving. Het gaat hierbij om de architectuur of vormgeving, de materialen en kleuren in relatie tot de gewenste minimale kwaliteit voor dat gebied. Eveneens bevat de welstandsnota het toetsingskader voor het beschermd dorpsgezicht en voor de monumenten, ons cultureel erfgoed.

Het welstandstoezicht geldt overigens alleen voor vergunningplichtig bouwen. En meestal alleen voor datgene wat zichtbaar is vanaf de openbare weg. Het welstandstoezicht is dus niet van toepassing op vergunningvrije bouwwerken en evenmin voor hagen.

1.2 Contouren voor het minimale welstandsbeleid in afwijking van de uitkomsten van de evaluatie 2017 en van de concept welstandsnota 2018

Huizen kent nog maar 3 welstandsgebieden: het oude dorp, het bedrijventerrein en het overige deel van Huizen.

Gevolg: voor de volgende gebieden kennen we nu nog een beschreven welstandsniveau wat komt te vervallen: de oude linten, de hoofdroutes, winkelcentrum Oostermeent, omgeving gemeentehuis, de Havenstraat vanaf Eemlandweg, het gebied rondom de Oude Haven, het Lucent terrein en de kustzone.

Een nadere beschrijving van de 3 overgebleven welstandsgebieden:

1. Het oude dorp met de diverse monumenten en de beschermde dorpsgezichten heeft een grote cultuurhistorische waarde. Het gevoerde welstandsbeleid is voor de instandhouding daarvan onontbeerlijk en wordt gecontinueerd. Wel worden de hoogte- en breedtematen voor erfafscheidingen geschrapt, met als resultaat dat erfafscheidingen en toegangspoorten rondom de woningen 2 meter hoog kunnen worden, maar nog wel een groen karakter hebben (rasterwerk met klimop). Het bestemmingsplan is dan het enige kader met hoogtematen, zo kan er geen tegenstrijdigheid ontstaan met de welstandsnota. Alleen voor het beschermd dorpsgezicht staat het bestemmingsplan op voorerven geen hogere erfafscheidingen dan 1 meter toe, hiervan kan worden afgeweken omdat er geen hoogtematen in de welstandsnota staan. Verder zien we in het oude dorp vaak hoge hagen, deze zijn vergunningvrij. De exces regeling blijft zoals die verwoord is in de concept welstandsnota 2018.

Gevolg: het zicht vanaf de openbare weg op de fraaie bouwwerken zal vaker geblokkeerd kunnen worden door erfafscheidingen. Het groene karakter blijft wel behouden, tegen schuttingen grenzend aan het openbare gebied blijft de handhavingsmogelijkheid echter bestaan.

2. Het bedrijventerrein is geheel welstandsvrij. Hier geldt dan geen exces regeling meer. Immers er is geen beschreven minimaal welstandsniveau waaraan een vermeend exces getoetst kan worden. En bij het toepassen van een 'standaard' exces regeling zijn er nu al situaties daarmee in strijd. Inventariseren en optreden tegen vermeende excessen voert te ver in dit gebied dat al jarenlang geheel welstandsvrij is.

Gevolg: maximale welstandsvrijheid, inclusief reclames, voor alle bedrijven op het Plaveen. Tegen mogelijke welstand excessen wordt niet opgetreden.

3. Het overige en grootste deel van Huizen is nagenoeg welstandsvrij. Nieuwbouw en verbouw wordt niet preventief vooraf getoetst aan redelijke eisen van welstand. We toetsen alleen nog erfafscheidingen op het voorerf, dakkappen aan de voorzijde en reclames aan minimale en heldere objectcriteria. De reden daarvoor is dat deze bouwwerken

een grote impact hebben op de ruimtelijke kwaliteit in bestaande woonwijken en de welstandsnota het enige aangewezen kader daarvoor is.
Als vangnet voor alle overige bouwactiviteiten geldt de exces regeling (tekst uit de concept welstandsnota 2018), waarbij dan achteraf wordt opgetreden indien er een exces wordt vastgesteld, bijvoorbeeld na klachten van omwonenden.

De heldere en beperkte objectcriteria toegelicht:

- a. Voor voorerven geldt dat de erfafscheiding een groen karakter moet hebben. Echter zonder hoogtebeperking, de bestemmingsplannen staan een hoogte van 2 meter toe. Het welstandstoezicht voor erfafscheidingen wordt geheel vrijgelaten voor zijerven en achtererven grenzend aan het openbare gebied.
Gevolg: schuttingen van alle materialen en kleuren op zij- en achtererven grenzend aan het openbare gebied zijn mogelijk, evenals met klimop begroeide rasterwerken tot 2 meter hoogte op voorerven.
Een ander gevolg is een reductie voor toezicht en handhaving bij erfafscheidingen.
- b. Voor dakkapellen op de voorzijde en voor dakhuisjes wordt een minimaal welstandsbeleid gevoerd omdat deze een grote impact hebben op de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving en de beleving daarvan door burens.
Hier geldt: vergunningvrij is welstandsvrij. En: achterzijden blijven welstandsvrij.
Gevolg: volledige vrijheid bij de uitvoering (materiaal, kleur, raamindeling, positie) van dakkapellen op de voorzijde, mits ze niet breder zijn dan 50% van de breedte van de woning en mits ze niet te dicht op een dakrand staan. Bij geringe zolderhoogtes is een dakhuisje mogelijk.
- c. Reclames: we willen geen opdringerige reclame uitingen door te grote afmetingen of hinderlijke verlichting.
Gevolg: met name voor de winkelgebieden en beroep aan huis blijven er mogelijkheden om reclames te toetsen.

1.3 Opmerkingen bij het minimale welstandsbeleid:

1^e Voor erfafscheidingen, dakkapellen en reclames gelden de genoemde objectcriteria die conform de huidige werkwijze bij mandaat door de welstandsecretaris beoordeeld worden.

Gevolg: de aanvrager hoeft niet op behandeling in de welstandscommissie te wachten.

2^e De excessenregeling blijft wel bestaan, maar biedt weinig houvast om achteraf op te treden omdat er geen minimaal welstandsniveau van toepassing is.

Gevolg: achteraf optreden is zuur en herstelt vaak kostbaar voor de opdrachtgever die dacht in alle vrijheid zijn/haar plannen te kunnen realiseren.

3^e Er is geen welstandstoets bij de verbouw of nieuwbouw van een individuele woning. Grote bouwprojecten van meer dan 500 m² bebouwd oppervlak worden wel getoetst aan de redelijke eisen van welstand overeenkomstig de regeling op pagina 11 van de huidige welstandsnota 2012 (bijlage 6)

Gevolg: het bestaande beleid voor grote projecten wordt gecontinueerd. Dit heeft haar nut en noodzaak bewezen in de afgelopen jaren: projecten zijn als gevolg van de welstandstoets en het daarbij gevoerde overleg aangepast, voordat ze werden gerealiseerd. Deze aanpassingen betreffen zowel de architectuur als de inpassing in de omgeving.

Alternatief

Als alternatief wordt voorgesteld (bijlage 5) een in de concept welstandsnota 2018 beschreven welstandsbeleid te laten prevaleren. Dit beleid beantwoordt ook meer aan de inspraak van de vorige en huidige welstandscommissie en de Vrienden van het oude dorp. Bovendien bevat dit beleid de landelijke ontwikkelingen, die zijn ingebracht door adviesbureau Twan Jütte. De openbare inspraak heeft verder geen aanleiding gegeven dit beleid te wijzigen, nu wij menen dat dit beleid aansluit op de ontvangen inspraakreacties.

De concept welstandsnota 2018 is opgesteld overeenkomstig collegebesluit van 26 januari 2018 (zie onder aanleiding) en uw collegebesluit van 6 november 2018 (bijlage 2). Ook hierin zijn grote delen van Huizen nagenoeg welstandsvrij. Toch wordt met dit beleid een goede ruimtelijke kwaliteit meer

geborgd en biedt het meer houvast om het cultureel erfgoed in het oude dorp te waarborgen. Deze nota kan na enkele tekstuele aanpassingen (bijlage 4) en met aandacht voor de opmerkingen in de commissie fysiek domein van november 2018 (bijlage 7) ter vaststelling worden aangeboden aan de raad.

Financiën

In onze opdracht verzorgd adviesbureau Twan Jütte de uiteindelijke opmaak van de welstandsnota. Er is bij de opdracht gerekend met het doorvoeren van te voorziene tekstuele aanpassingen. Een ingrijpende herziening van de welstandsnota valt buiten de opdracht, dan zal separaat om een aanvullend budget gevraagd worden. Het is nog niet duidelijk om welk bedrag dit dan gaat.

Communicatie

Het minimale welstandsbeleid wordt verwoord in de een nieuwe welstandsnota en voor inspraak ter inzage gelegd.

Uitvoering en evaluatie

In plaats van de concept welstandsnota 2018 wordt een nieuwe minimale welstandsnota opgesteld en voor inspraak ter inzage gelegd. Daarna worden de uitkomsten van de inspraak aan u voorgelegd met de definitieve welstandsnota en een commissieblad ter vaststelling door de raad.

Besluit u overeenkomstig het alternatief dan wordt de concept welstandsnota 2018 naar aanleiding van de inspraak tekstueel aangepast en met een commissieblad ter vaststelling door de raad aan u aangeboden.

Om aan te sluiten bij de terminologie in de Omgevingswet zal de nieuwe welstandsnota de "Nota voor het uiterlijk van bouwwerken 2020" genoemd worden. Het nu vast te stellen beleid wordt gecontinueerd bij het opstellen van omgevingsplannen in het kader van de Omgevingswet.

Bijlagen

1. Concept welstandsnota 2018;
2. Collegebesluit 6 november 2018;
3. Commissieblad november 2018;
4. Inspraakreacties op de concept welstandsnota 2018 en de interpretatie daarvan;
5. Procesbeschrijving herziening welstandsnota;
6. Huidige welstandsnota 2012;
7. Notulen commissie fysiek domein november 2018.

Omgeving,
VTH,



H. Jongsma