

Raadsvoorstel

AGENDAPUNT NO. 12

Voorstel tot het vaststellen van het gewijzigde welstandsbeleid, de gewijzigde welstandskarten en de nieuwe excessenregeling.

AAN DE RAAD

Samenvatting

De evaluatie van het experiment met welstandsvrije gebieden laat zien dat in grote lijnen het beleid voortgezet kan worden. Er is geconstateerd dat enkele accenten moeten worden aangepast. Ook is gebleken dat er behoefte is aan nieuw beleid voor welstands-excessen in relatie tot leegstand / verpaupering. De raad wordt voorgesteld om het experiment met de welstandsvrije gebieden om te zetten naar vast welstandsbeleid en de aangepaste welstandskarten en de nieuwe excessenregeling vast te stellen.

Inleiding

Gelijktijdig met het experiment van welstandsvrije gebieden werd onderzocht of het welstandsbeleid geactualiseerd moet worden zodat het meer aansluit bij de wensen en behoeften van deze tijd. De evaluatie van het experiment laat zien dat in grote lijnen het beleid voortgezet kan worden. Er is geconstateerd dat enkele accenten moeten worden aangepast. Ook is gebleken dat er behoefte is aan nieuw beleid voor welstands-excessen in relatie tot leegstand / verpaupering.

De raad wordt voorgesteld om de aangepaste welstandskarten en de nieuwe excessenregeling vast te stellen.

Beschrijving beleidsterrein inclusief toepasselijke regelgeving

- Artikel 12 en 13 van de Woningwet
- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Inhoudelijke toelichting op het voorstel

Evaluatie

De gemeenteraad heeft op 26 mei 2015 besloten om bij wijze van experiment bepaalde gebieden tot 1 januari 2017 welstandsvrij te verklaren. Gelijktijdig met het experiment van welstandsvrije gebieden is onderzocht of het welstandsbeleid geactualiseerd moet worden zodat het meer aansluit bij de wensen en behoeften van deze tijd. De evaluatie van het experiment laat zien dat in grote lijnen het beleid voortgezet kan worden. Er is geconstateerd dat enkele accenten moeten worden aangepast. Ook is gebleken dat er behoefte is aan nieuw beleid voor welstands-excessen in relatie tot leegstand / verpaupering.

Raadsmededeling 145/2017

De gemeenteraad is via de raadsmededeling 145/2017 op de hoogte gesteld van de resultaten van het experiment met de welstandsvrije gebieden.

Aanpassen welstandsnota en kaarten

Uit deze evaluatie blijkt dat de welstandstoets door partijen toch overwegend als positief wordt ervaren en een bijdrage levert aan de versterking van plannen en dus de ruimtelijke kwaliteit. Aan de andere kant is gebleken dat in welstandsvrije gebieden geen gebouwen zijn ontstaan die in strijd zijn met redelijke eisen van welstand. Dat pleit ervoor om de proef met welstandsvrije gebieden om te zetten naar vast welstandsbeleid.

De gebiedsindeling op de welstandskaarten moet worden aangepast. De kaarten dateren uit 2010 en zijn sindsdien niet meer aangepast. Zo zijn bijvoorbeeld de oude verbindingswegen naar de centra van Aalten en Dinxperlo niet allemaal aangegeven op de welstandskaarten. De aanduiding van de beeldkwaliteitsplannen die als inspiratiekader dienen kunnen van de welstandskaarten worden verwijderd. In Dinxperlo heeft een woonwijk naast het oude centrum de hoogste bescherming. In het gebied staan woningen uit de jaren 1960 – 1970. Vergelijkbare wijken in Aalten en Dinxperlo zijn bij wijze van experiment deze woonwijken welstandsvrij verklaard.

Nieuwe excessenregeling

In de huidige welstandsnota is een excessenregeling opgenomen. In de regeling staat aangegeven dat achteraf excessen worden onderworpen aan een beoordeling.

De bovengenoemde regeling is niet meer toereikend. Er bestaat behoefte om de excessenregeling uit te breiden om leegstand en verpaupering tegen te gaan. De welstandsnota moet criteria bevatten die duidelijk maken wanneer er sprake is van een exces. Nadat is vastgesteld dat zich ergens een mogelijk excessieve situatie voordoet, kan de gemeente aan de welstandscommissie vragen of er naar haar oordeel, met toepassing van de welstandscriteria voor excessen, inderdaad sprake is van een exces. Wanneer dat het geval is, kan de gemeente via een aanschrijving en daarop volgende bestuursrechtelijke handhaving, denk hierbij aan het opleggen van een last onder dwangsom of bestuursdwang, dat aan de buitensporigheid een eind gemaakt wordt.

De nieuwe excessenregeling is voorgelegd aan de Commissie Cultureel Erfgoed. De commissie heeft een positiefs gereageerd op de nieuwe excessenregeling.

Alternatieve beleidskeuzes

Het experiment met welstandsvrije gebieden niet omzetten naar vast welstandsbeleid en terug vallen op het bestaande welstandsbeleid, de welstandsnota uit 2010. Alle bouwplannen moeten dan weer worden voorgelegd aan de welstandscommissie.

Financiële consequenties

n.v.t.

Participatie en Communicatie

Na vaststelling door de gemeenteraad het welstandsbeleid publiceren in de krant en op de website.

Vervolgstappen inclusief tijdpad

n.v.t.

Bijlagen

- Raadsmededeling 145/2017 en evaluatie welstandsbeleid
- Gewijzigde excessenregeling
- Oude en nieuwe welstandskaat
- Raadsbesluit

Aalten, 21 augustus 2018

Burgemeester en wethouders van de gemeente,

J. Nobel
secretaris/algemeen directeur

mr. A.B. Stapelkamp
burgemeester

De raad van de gemeente Aalten

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 augustus 2018;

gelet op het bepaalde in artikel 12 van de Woningwet;

B E S L U I T

het gewijzigde welstandsbeleid, de gewijzigd welstandskarten en de nieuwe excessenregeling vast te stellen.

AALTEN, 18 september 2018

De Raad voornoemd,

De Griffier,

De Voorzitter,

M.A.J.B. Fiering

mr. A.B. Stapelkamp