

Politieke Markt

Vergadering van 12 december 2023
Beleid en Uitvoering - Team Ruimtelijke
ontwikkeling en projecten

Gedeeltelijke wijziging welstandsbeleid gemeente Steenwijkerland

Auteur

Marja van den Broek

Overlegd met

Dagmar Burgers

Portefeuillehouder

M. Smit

Samenvatting

Overzichtelijke regels, meer vrijheid en meer maatwerk. Dat zijn de sleutelwoorden van het nieuwe welstandsbeleid dat er nu ligt en zo'n 90% van ons grondgebied dekt. Bovendien zijn de regels veel beter digitaal vindbaar. Inwoners met bouwplannen kunnen via een viewer op de gemeentelijke website een adres intypen en meteen zien welke welstandsregels er voor welke bouwactiviteit in dat gebied gelden.

Een van de uitgangspunten van het nieuwe beleid is het behoud van de identiteit van Steenwijkerland. Daarom is naast welstandsniveau groen (minder regels en een lichte toets) ook een welstandsniveau oranje opgenomen voor gebieden waar veel elementen van (bebouwings)identiteit aanwezig zijn.

Eerder heeft het concept van het nieuwe welstandsbeleid ter inzage gelegen en konden inwoners bij twee informatieavonden een toelichting krijgen op de nieuwe regels. Ook voor ondernemers zijn twee bijeenkomsten georganiseerd. Op het concept is één inspraakreactie binnengekomen. Deze reactie heeft geleid tot een kleine tekstuele aanpassing.

Beschrijving

Inleiding

De welstandsnota van 2004 was aan vernieuwing toe. Niet alleen vanwege veranderde regelgeving, maar ook met het oog op de komst van de Omgevingswet die per 1 januari 2024 in werking treedt. Belangrijke uitgangspunten voor het nieuwe beleid waren: minder regels, meer maatwerk en duidelijkheid voor iedereen. Met dat laatste bedoelen we dat de regels van het vernieuwde welstandsbeleid voor iedereen vindbaar, duidelijk en goed toepasbaar zijn. Met dat in het achterhoofd is de afgelopen periode gewerkt aan het actualiseren van het welstandsbeleid.

In de nieuwe welstandsnota maken we onderscheid tussen de welstandsniveaus groen en oranje. Bij welstandsniveau groen is er een minimale welstandstoets. Welstandsniveau oranje geldt voor gebieden waar rekening wordt gehouden met specifieke (bebouwings)kenmerken die bijdragen aan de identiteit van Steenwijkerland. Voor deze gebieden zijn per bebouwingstype criteria opgesteld.

Het nieuwe welstandsbeleid volgt de opbouw van de Omgevingswet en vooral die van het Omgevingsplan. Inwoners die willen weten met welke regels ze te maken hebben, komen straks in het Omgevingsplan via vragenbomen op de juiste plek terecht. Ook de regels van het welstandsbeleid zijn op dit manier opgesteld. Daarmee kan het nieuwe beleid straks een-op-een in de Omgevingswet worden opgenomen.

Voor inwoners betekent de manier waarop de welstandsregels digitaal worden ontsloten een flinke verbetering. Zij voeren online een adres in en zien direct welk welstandsniveau op die locatie van toepassing is en aan welke criteria hun bouwactiviteit moet voldoen. Ook kan er per welstandsniveau worden doorgelinkt naar een toelichting.

De niveaus groen en oranje hebben betrekking op zo'n 90% van ons grondgebied. De gebieden met beeldkwaliteitsplannen, de van rijkswege aangewezen beschermde stads- en dorpsgezichten en de binnenstad van Steenwijk vallen buiten deze aanpassing van het beleid. Hiervoor geldt welstandsniveau rood. De huidige regels daarvoor blijven onveranderd.

Gewenst resultaat

Overzichtelijke welstandsregels, die goed vindbaar en toepasbaar zijn en meer vrijheid en maatwerk bieden.

Argumenten

2.1 Beeldkwaliteitsplan bij sloop en nieuwbouw in welstandsniveau groen niet altijd noodzakelijk

Tijdens de bijeenkomsten met ondernemers is door een deel van de ondernemers aangegeven het laten opstellen van een beeldkwaliteitsplan bij sloop en nieuwbouw in gebieden met welstandsniveau groen (zoals opgenomen in het concept van het nieuwe welstandsbeleid) als een verzwaaring te zien. Dit terwijl in die gebieden juist een minimale toets plaatsvindt. Bij de transformatie van erven in het buitengebied is het gebruik van materialen onderdeel van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). Voor deze gevallen is daarom wel een beeldkwaliteitsplan nodig om de gevraagde KGO goed te kunnen borgen. Naar aanleiding van de opmerkingen van de ondernemers wordt uw raad voorgesteld het beleid zodanig aan te passen dat in andere gevallen geen beeldkwaliteitsplan voor sloop en nieuwbouw in 'groene' gebieden hoeft te worden opgesteld.

2.2 Meer ruimte voor zonnepanelen op monumenten

Uw raad heeft op 10 oktober 2023 nieuwe criteria voor het plaatsen van zonnepanelen op monumenten vastgesteld. Daarmee krijgen eigenaren van monumenten meer mogelijkheden om zonnepanelen te plaatsen. Deze criteria moeten worden opgenomen in het nieuwe welstandsbeleid voor de monumenten in gebieden waar de welstandsniveaus groen en oranje gelden. De door u vastgestelde regels zijn opgenomen in de nota van wijziging.

3.1 Het nieuwe beleid geeft per gebied duidelijk aan welke regels gelden

Het 'oude' welstandsbeleid is voor de hele gemeente hetzelfde en maakt geen onderscheid in de verschillende bouwactiviteiten zoals bijgebouwen, aan- of uitbouwen. Het nieuwe beleid maakt dat onderscheid wel. Bovendien kent het nieuwe beleid drie welstandsniveaus (groen, oranje en rood) elk met zijn eigen toetsingscriteria. Van een minimale toets (groen) naar een iets uitgebreidere toets (oranje) tot een zeer uitgebreide toets (rood). Welk welstandsniveau geldt is afhankelijk van het gebied. Als een gebied bepalend is voor de ruimtelijke identiteit van de gemeente, valt het in het oranje welstandsniveau. Bijvoorbeeld de kernen in gebieden die in de bestemmingsplannen de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' hebben gekregen of de boerderijen in het buitengebied. De beschermde stads- en dorpsgezichten en de binnenstad van Steenwijk vallen in het rode welstandsniveau met uitgebreide toetsingscriteria. De overige (groene) gebieden krijgen een minimale toets. Deze gebieden beslaan het grootste deel van de kernen en het buitengebied van de gemeente.

3.2 In het nieuwe beleid staan criteria per soort bouwactiviteit. Inwoners kunnen deze regels snel en eenvoudig vinden

Anders dan in de 'oude' welstandsnota wordt in het nieuwe beleid per bouwactiviteit (bijvoorbeeld een dakkapel of bijgebouw) aangegeven op basis van welke criteria wordt getoetst. Dit geeft duidelijkheid aan inwoners. De benodigde informatie is makkelijk vindbaar, staat overzichtelijk op één pagina en wordt met illustraties ondersteund.

3.3 Het nieuwe beleid biedt maatwerk

Onze gemeente kenmerkt zich door een grote variatie aan gebieden en bebouwingstypologieën. Deze variatie vormt een belangrijke kwaliteit. In het beleid wordt onderscheid gemaakt in verschillende gebieden, bebouwingstypologieën en bouwactiviteiten. Door het opnemen van verschillende criteria hiervoor kunnen we maatwerk leveren. Dit voorkomt dat bouwplannen onnodig getoetst worden aan teveel criteria en zorgt vooral voor het behoud van de ruimtelijke diversiteit in onze gemeente.

3.4 Het nieuwe beleid maakt het mogelijk om onze (ruimtelijke) identiteit te behouden

We willen belangrijke ruimtelijke kenmerken van de kernen en het buitengebied behouden. Dit doet het nieuwe beleid door deze kenmerken in die gebieden duidelijk te beschrijven. Dat geldt ook voor de toetsingscriteria voor bouwactiviteiten in deze gebieden. Dit biedt duidelijkheid voor bouwplannen in die gebieden.

3.5 Het beleid is eenvoudiger om te bekijken

Via de kaartviewer op de gemeentelijke website kunnen inwoners op hun adres zoeken (of op de kaart klikken) om te zien welk welstandsniveau daar van toepassing is. Vervolgens kunnen ze de specifieke criteria voor hun bouwactiviteit bekijken. Inwoners hoeven dus niet meer het hele welstandsbeleid door te nemen om erachter te komen aan welke criteria een bouwactiviteit wordt getoetst.

3.6 Welstand is in de hele gemeente nodig

In het beleid zijn geen welstandsvrije gebieden opgenomen. Op deze manier kan er altijd tegen een extreme situatie worden opgetreden. In welstandsvrije gebieden kan dit niet en kan ook geen gebruik gemaakt worden van de zogeheten excessenregeling. Deze regeling kan bijvoorbeeld ingezet worden als iemand besluit om zijn woning gifgroen te schilderen of bouwmaterialen te gebruiken die daarvoor niet zijn bedoeld. Door het niet opnemen van een welstandsvrij gebied is er altijd sprake van een ondergrens om de ruimtelijke kwaliteit in onze gemeente te waarborgen.

Kanttekeningen en risico's

Het beleid voor de beschermde stads- en dorpsgezichten en de binnenstad van Steenwijk laat nog even op zich wachten. Voor deze gebieden wordt een meer beschermend beleid gemaakt. Het opstellen hiervan neemt meer tijd in beslag. Dit beleid wordt direct in het Omgevingsplan opgenomen.

Duurzaamheid en social return

Het beleid is gericht op het beschermen van de specifieke bebouwingskenmerken van Steenwijkerland. Deze kenmerken maken onderdeel uit van de unieke identiteit van de gemeente.

Financiële toelichting

n.v.t.

Communicatie en participatie

Het beleid heeft van 5 juli t/m 15 augustus 2023 ter inzage gelegen. Op 10 en 13 juli 2023 zijn er informatiebijeenkomsten georganiseerd voor inwoners. Dit is in de diverse media aangekondigd. Op 17 juli en als vervolg daarop op 12 september waren er bijeenkomsten voor ondernemers. Plaatselijk belangen zijn per brief op de hoogte gesteld van de terinzagelegging van het concept beleid en de informatiebijeenkomsten.

Uitvoering en planning

Na vaststelling wordt het beleid gepubliceerd op de gemeentelijke website en op overheid.nl.

Is het besluit openbaar?

Ja

Besluit

Het college legt het volgende voor aan de gemeenteraad:

1. In te stemmen met de nota van beantwoording van de inspraakreactie over de partiële wijziging van het welstandsbeleid Steenwijkerland.
2. In te stemmen met de nota 'wijziging partiële wijziging welstandsbeleid Steenwijkerland'.
3. De wijziging van het welstandsbeleid voor de welstandsniveaus groen en oranje vast te stellen, zoals gepubliceerd op www.steenwijkerland.nl/welstand waarbij:
 - a. de gebieden zijn aangegeven op de 'Welstandskaart partiële wijziging 2023'
 - b. de besluiten 1 en 2 in acht worden genomen.

Externe bron

Link naar viewer:

<https://infoopkaart.steenwijkerland.nl/public/index.html?map=true&layers=gemeentegrens,welstand#7/52.740/6.005>

Link naar gemeentelijke webpagina:

<http://www.steenwijkerland.nl/welstand>

Bijlagen

1. Welstandskaart partiele wijziging 2023.pdf