



# Voorstel

## Gemeenteraad

Datum:	27 augustus 2019	Opsteller:	Sjoukje de Jong/ Nanja Bos
Zaak:	2019-017686	Contactgegevens:	caroline.maring@midden-groningen.nl
Portefeuillehouder:	Jan Jakob Boersma	Stukken ter inzage:	Uitgangspuntennotitie voor een nieuw welstandsbeleid
Onderwerp:	Uitgangspuntennotitie Welstandsbeleid		

### 1. Voorstel

- In te stemmen met de 'Uitgangspuntennotitie voor een nieuw welstandsbeleid' en de keuze voor scenario 2.

### 2. Inleiding

De gemeente Midden-Groningen heeft nog geen eenduidig welstandsbeleid voor de gehele gemeente maar hanteert nog verschillend beleid vanuit de voormalige gemeenten. Nieuwe wetgeving en de Bouwverordening Midden-Groningen prevaleert boven het bestaande welstandsbeleid. Dit kan verwarrend zijn. Vanwege de gedateerdheid vraagt dit niet alleen een harmonisatie maar ook een actualisatie van het beleid. De harmonisatie en actualisatie plaatsen we in een breder kader om ons te kunnen heroriënteren op het welstandsbeleid.

Een uitgangspuntennotitie is opgesteld waarin zowel uitgangspunten als drie scenario's voor een nieuw welstandsbeleid zijn uitgewerkt. In de 'Uitgangspuntennotitie voor een nieuw welstandsbeleid' is gezocht naar een wenselijk evenwicht tussen regelen, voorschrijven, faciliteren en loslaten. De notitie beschrijft twee hoofduitgangspunten, te weten; het integreren van de omgevingskwaliteit in planprocessen en het leveren van maatwerk (1), het belang van een goede excessenregeling (2). Hierin staan de welstandscriteria die nodig zijn bij de inhoudelijke onderbouwing in een handavingsprocedure bij een exces of verpauperd pand. Een derde uitgangspunt is uitgewerkt in drie scenario's voor een nieuw welstandsbeleid (3).

### 3. Publiekssamenvatting

Midden-Groningen vernieuwt de welstandsnota. In de welstandsnota zijn de welstandscriteria voor een bouwplan en een exces beschreven. Deze criteria geven sturing aan de omgevingskwaliteit. Het welstandsbeleid varieert per gebied. Waar mogelijk geven we ruimte en waar nodig sturen we meer. Naar verwachting is de nieuwe welstandsnota rond de zomer van 2020 van kracht.

Vooruitlopend op de nieuwe welstandsnota worden twee urgente onderdelen nu al aangepast. Dit is het vaststellen van een nieuwe excessenregeling en ander welstandstoetsingskader voor het dorp Overschild

#### 4. Bevoegdheid van de raad

De gemeenteraad is op grond van artikel 12.a van de Woningwet (Ww) bevoegd om een welstandsnota vast te stellen.

#### 5. Beoogd effect

1. Vastgestelde uitgangspunten voor de nieuw op te stellen welstandsnota Midden-Groningen;

#### 6. Historische context

Op 12 mei 2019 is uw raad via een Raadsbrief geïnformeerd over de opstart van de harmonisatie van de welstandsnota. Conform de planning bij de raadsbrief zijn in juni 2019 gespreksrondes met medewerkers geweest, bespraken we 18 juni het welstandsbeleid op een bewonersavond en was op 20 juni een informerende raadsvergadering. In de informerende raadsvergadering is toegezegd dat in de op te stellen uitgangspuntennotitie drie scenario's voor een nieuw welstandsbeleid worden uitgewerkt.

#### 7. Argumenten

*de uitgangspunten en het scenario vormen de leidraad voor het te stellen welstandsbeleid*

Vanuit de gespreksrondes en het bestaand beleid komen de uitgangspunten voort. Grofweg zijn drie uitgangspunten te onderscheiden:

1. *Integreer de welstand in het planproces en lever maatwerk*
2. *Excessenregeling*
3. *Scenario 2: Differentiëren van de welstandstoetsing.*

##### *Integreer de welstand in het planproces en lever maatwerk*

We hebben de overtuiging dat door samenwerking met inwoners, bedrijven en organisatie in projecten de omgevingskwaliteit geoptimaliseerd wordt. De borging van de ruimtelijke kwaliteit wordt naar voren gehaald en geïntegreerd in de planprocessen in een dorps- en gebiedsgerichte aanpak.

Samenwerking, maatwerk, van buiten naar binnen werken, de instelling van een supervisor, of kwaliteitsteam kost tijd en geld. En omdat de welstandsnota niet kaderstellend is voor een prioritering hierin is zullen we dit bij de uitvoeringsagenda van de Woonvisie, het programma Omgevingswet en andere projecten zoveel mogelijk gaan integreren. We willen bij het opstellen van de welstandsnota onderzoeken en voorstellen hoe we hier het beste op kunnen voorsorteren.

##### *Excessenregeling*

De aanpak van verpauperde panden heeft prioriteit. Als we in het kader van de Aanpak Verpauperde Panden in een specifiek geval besluiten over te gaan tot een handhavingprocedure dan is de inhoudelijke onderbouwing van het excès belangrijk. De criteria voor deze toetsing achteraf moeten zijn opgenomen in de welstandsnota, in de zogenaamde excessenregeling.

##### *Scenario 2: Differentiëren van de welstandstoetsing*

Voor de inrichting van het welstandsbeleid zijn vier scenario's mogelijk;

Scenario 1: Het bestaande welstandsbeleid

Scenario 2: Beperkte welstandstoets waar mogelijk, welstandstoets waar nodig

Scenario 3: Welstandsvrij waar mogelijk, welstandstoets waar nodig;

Scenario 4: Welstandsvrij

Op basis van de beschrijvingen en afwegingen zoals opgenomen in bijlage 2, heeft scenario 2 de voorkeur. Scenario 2 brengt een sterke differentiatie aan ten opzichte van het bestaande welstandsbeleid. Per gebied, situatie of opgave kan de mate van sturing vooraf variëren. In bijvoorbeeld een historisch lint wordt het intact blijven van de waardevolle ruimtelijke karakteristiek belangrijk gevonden. Hier zal een bouwaanvraag op meerdere aspecten en gedetailleerd getoetst worden. In overige gebieden kunnen heel beperkt enkele criteria gelden, die vooral gericht zijn op de leefbaarheid.

## **8. Kanttekeningen en risico's**

Tegen het opgestelde welstandsbeleid kan bezwaar worden ingediend. Bewoners, wijkverenigingen, ondernemersverenigingen worden betrokken in de voorbereiding van het welstandsbeleid. Grote bezwaren worden dan ook niet verwacht.

## **9. Financiële paragraaf**

Niet van toepassing.

## **10. Communicatie**

Via de website komt er in september een kort informerend item over het nieuwe welstandsbeleid waarop mensen worden uitgenodigd te reageren.

## **11. Draagvlak en vervolgtraject (afstemming, tijdspad)**

### *11.1 Draagvlak*

Op 18 juni bespraken we het welstandsbeleid op een informatieavond in Sappemeer. Hier waren ca. 8 belangstellenden. De meeste aanwezigen vroegen aandacht voor het gebrek aan welstand en welzijn door verwaarloosde en verpauperde panden in hun leefomgeving. Op 20 juni was er een informerende raadsvergadering over welstandsbeleid. De informatie en ideeën uit deze gespreksrondes zijn meegenomen als uitgangspunten voor een nieuw welstandsbeleid. Dit betreft het naar voren halen van de kwaliteitsborging; voer met particulieren gesprekken aan de voorzijde, stop met toetsing bij de bouwaanvraag als bij grote projecten er een integrale samenwerking is (zie 7.1). Zorg voor een goede excessenregeling voor de aanpak van verpauperde panden (zie 7.2) en werk verschillende scenario's uit voor de welstandstoetsing (7.3)

### *11.2 Vervolgtraject*

Na vaststelling in de raad op 17 oktober 2019 van de 'Uitgangspuntennotitie voor een nieuw welstandsbeleid' zal gestart worden met het opstellen van de nieuwe welstandsnota. De concept-welstandsnota wordt conform de inspraakverordening voorafgaand aan de behandeling in de raadscommissie in het voorjaar van 2020 6 weken ter inzage gelegd. De concept-welstandsnota zal ten behoeve van de inspraak op de website via een viewer als digitaal raadpleegbaar document gepubliceerd worden. Begin juni 2020 is de planning dat de nieuwe welstandsnota door de raad kan worden vastgesteld.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Groningen,

A. Hoogendoorn  
Burgemeester

H.J.W. Mulder  
Secretaris

**Bijlage:**

- 1 Bijlage 1: Concept raadsbesluit
- 2 Bijlage 2: Uitgangspuntennotitie voor een nieuw welstandsbeleid;