

Portefeuillehouder
drs A.J. Ditewig

Datum raadsvergadering
25 september 2008

Datum voorstel
05 september 2008

Agendapunt

Onderwerp
Aanpassing welstandsnota

De raad wordt voorgesteld te besluiten:

de bijgaande aanpassing van de Welstandsnota De Bilt vast te stellen.

Inleiding

Op grond van de Welstandsnota De Bilt (hierna: Welstandsnota) dienen voor een (her)ontwikkelingsgebied aanvullende welstandscriteria te worden opgesteld. Het Hessingterrein aan de Utrechtseweg 341 in De Bilt moet worden beschouwd als een herontwikkelingslocatie. Op 18 december 2007 heeft de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit van Welstand en Monumenten Midden Nederland (WMMN) het bouwplan getoetst. De commissie is van oordeel dat het bouwplan voldoet aan de algemene criteria van de Welstandsnota en het Masterplan. Het Masterplan is echter geen beleid als bedoeld in (artikel 12a lid 1 van) de Woningwet en mag daarom formeel geen toetsingskader vormen voor de welstandscommissie. Volgens de parlementaire geschiedenis van de Woningwet mag een welstandscommissie zich bij advisering enkel baseren op de Welstandsnota.

Aangezien de Welstandsnota geen specifieke gebiedscriteria bevat voor de locatie van het Hessingterrein, is het toetsingskader voor welstand op dit moment ontoereikend. Een aanpassing in formele zin van de Welstandsnota is daarom noodzakelijk. In de voorliggende aanpassing van de Welstandsnota zijn aanvullende criteria benoemd voor het projectgebied aan de Utrechtseweg 341 te De Bilt. Met deze formele aanpassing is voldaan aan alle door de raad gestelde randvoorwaarden en zijn alle voorwaarden aanwezig voor een definitief positief welstandsadvies, gebaseerd op de Welstandsnota. De aanvullende criteria zijn in overleg met de welstandscommissie tot stand gekomen en zijn mede gebaseerd op het Beeldkwaliteitsplan 'Het Vergelijk'. Het bouwplan voldoet aan deze aanvullende welstandscriteria.

Op grond van de Woningwet dient een wijziging van de Welstandsnota te worden vrijgegeven voor inspraak. Een ieder heeft van 17 juli tot en met 3 september 2008 gelegenheid gehad om een inspraakreactie in te dienen. Binnen die termijn zijn twee inspraakreacties ingediend. Het eindverslag van de inspraak, met inbegrip van ons commentaar op de reacties, is als bijlage toegevoegd aan dit voorstel.

Omdat in onze gemeente sprake is van meerdere (her)ontwikkelingslocaties, dienen conform (hoofdstuk 10 van) de Welstandsnota, voor elk van deze locaties aanvullende criteria te worden vastgesteld. Deze procedure is tijdrovend. In het kader van de herziening van de Welstandsnota zullen wij daarom ook hoofdstuk 10 van de Welstandsnota onder de loep nemen.

Beoogd effect

Aanpassing van de Welstandsnota ter wille van een deugdelijke en volledige welstandstoets van het bouwplan voor de locatie aan de Utrechtseweg 341 te De Bilt.

Argumenten

- 1.1. *Aanpassing van de Welstandsnota De Bilt is vereist op grond het bepaalde in hoofdstuk 10 van die nota.*

Het Hessingterrein aan de Utrechtseweg 341 in De Bilt is een herontwikkelingslocatie. Op basis van (hoofdstuk 10) van de Welstandsnota dienen voor een dergelijke locatie aanvullende welstandscriteria te worden geformuleerd.

1.2 Aanpassing van de Welstandsnota De Bilt is noodzakelijk voor het starten van de vrijstellingsprocedure voor het bouwplan Utrechtseweg 341 te De Bilt.

Voor het opstarten van een vrijstellingsprocedure is het een vereiste dat er geen (andere) weigeringsgronden voor de bouwvergunning meer zijn. Het niet voldoen aan de redelijke eisen van welstand is een van de (andere) weigeringsgronden. De welstandstoets is op dit moment nog niet volledig, althans kan niet op de juiste grondslag worden genomen. Daarom dient éérs de Welstandsnota te worden aangepast, alvorens de vrijstellingsprocedure kan worden gestart. Voor het starten van de vrijstellingsprocedure hebben wij gelijktijdig met dit voorstel een afzonderlijk voorstel aan u uitgebracht.

1.3 De ingekomen inspraakreacties geven geen aanleiding om de voorgestelde aanpassing van de Welstandsnota De Bilt niet vast te stellen.

Er zijn inspraakreacties ingediend door IVN-De Bilt e.o. en Bewonersvereniging LUW. In het bij dit raadsvoorstel gevoegd eindverslag kunt u de inhoud van deze inspraakreacties lezen, alsmede een gemotiveerde reactie van het college daarop. De ingediende inspraakreacties geven geen aanleiding om de concepttekst voor aanpassing van de welstandsnota te wijzigen of niet vast te stellen. Voor een uitgebreide toelichting verwijzen wij u graag naar het bijgevoegde eindverslag.

Kanttekeningen en alternatieven

1.1 Alternatief: De Welstandsnota De Bilt niet aan te passen.

Indien de Welstandsnota niet wordt aangepast, voldoet het bouwplan voor het Hessingterrein formeel niet aan de Welstandsnota. De nota schrijft namelijk aanvullende criteria voor. Omdat deze criteria ontbreken, is het uitgebrachte welstandsadvies onvolledig. Voor het opstarten van een vrijstellingsprocedure mag immers geen andere weigeringsgrond aanwezig zijn dan strijdigheid met het bestemmingsplan. Het niet voldoen aan redelijke eisen van welstand is ook een van die andere weigeringsgronden. Zolang niet gesteld kan worden dat het bouwplan in overeenstemming is met de redelijke eisen van welstand, kan de vrijstellingsprocedure niet opgestart worden. De bouwaanvraag moet dan worden afgewezen.

Aangezien u in uw vergadering van 31 mei 2007 met de vaststelling van het Masterplan Hessingterrein reeds heeft aangegeven de locatie Hessingterrein te willen herontwikkelen voor woningbouw, is het niet-aanpassen van de Welstandsnota geen reëel alternatief.

1.2 Kanttekening: De inspraakreacties geven geen aanleiding tot een ander voorstel.

De ingekomen inspraakreacties zijn ingediend door de Bewonersvereniging LUW en door IVN-De Bilt e.o. De reacties hebben betrekking op zowel procedurele aspecten, als op de inhoudelijke criteria. De inspraakreacties geven ons geen aanleiding tot bijstelling van de nu voorgestelde tekst voor aanpassing van de Welstandsnota.

Aanpak/ Uitvoering

Zodra uw raad heeft besloten tot het vaststellen van de aanpassing van de Welstandsnota, kan de vrijstellingsprocedure voor het bouwplan Utrechtseweg 341 worden gestart. Een voorstel daartoe, hebben wij gelijktijdig met dit voorstel aan u uitgebracht.

Communicatie

Uw besluit conform dit voorstel zullen wij op de gebruikelijke wijze bekend maken.

Evaluatie

In de Woningwet is de verplichting opgenomen om tenminste eenmaal per jaar een verslag aan u voor te leggen, op grond waarvan tot bijstelling van het beleid en/of de criteria kan worden besloten.

Kosten, baten en dekking

Niet van toepassing.

Burgemeester en wethouders van de gemeente De Bilt,
de secretaris, de burgemeester,

drs R.A.K. Huijbregts

A.J. Gerritsen

Bijlagen bij het raadsvoorstel

Meegezonden bijlagen	1. Tekst voor aanpassing van de welstandsnota; 2. Verslag inspraakprocedure aanpassing Welstandsnota.
Stukken ter inzage	1. Welstandsnota De Bilt; 2. ingekomen inspraakreacties.
Geheime stukken ter inzage (conform art. 25 Gemeentewet)	n.v.t.

Contactambtenaar: de heer M.J.A.H. Kling, T (030) 228 95 26, E de heer M.J.A.H. Kling

De raad van de gemeente De Bilt;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 05 september 2008, met het onderwerp
Aanpassing welstandsnota ;

- overwegende dat**
- voor (her)ontwikkelingslocaties - op grond van het bepaalde in hoofdstuk 10 van de Welstandsnota De Bilt - aanvullende welstandscriteria dienen te worden opgesteld;
 - de locatie Utrechtseweg 341 te De Bilt (Hessingterrein) moet worden beschouwd als herontwikkelingslocatie;
 - voor het bouwplan Utrechtseweg 341 te De Bilt (Hessingterrein) weliswaar een positief welstandsadvies is afgegeven, maar dat dit advies mede gebaseerd had moeten zijn op specifiek voor deze locatie opgestelde welstandscriteria;
 - met de voorgestelde aanpassingstekst wordt voldaan aan het bepaalde in hoofdstuk 10 van de Welstandsnota De Bilt;
 - de concepttekst tot aanpassing van de Welstandsnota De Bilt is vrijgegeven voor inspraak gedurende de periode van 17 juli tot en met 3 september 2008;
 - gedurende de inspraaktermijn twee inspraakreacties zijn ingekomen, die overeenkomstig de in de bijlage "Verslag inspraakprocedure aanpassing Welstandsnota" opgenomen beantwoording, geen aanleiding geven tot een andere dan de voorgestelde aanpassing van de Welstandsnota De Bilt;
 - na het vaststellen van de aanpassing van de Welstandsnota De Bilt geen wettelijke belemmeringen meer bestaan voor het starten van de vrijstellingsprocedure (als bedoeld in artikel 19 lid 1 Wet Ruimtelijke Ordening) voor de het woningbouwplan Utrechtseweg 341 te De Bilt;

gelet op het bepaalde in de artikelen 12a en 12 lid 4 Woningwet en in hoofdstuk 10 van de Welstandsnota De Bilt;

BESLUIT: de bijgaande aanpassing van de Welstandsnota De Bilt vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 25 september 2008,

de raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

mr drs J.L. van Berkel

A.J. Gerritsen