

Raadsvoorstel-advies

Aan:	de gemeenteraad	Van team:	Omgeving
Portefeuillehouder:	Wethouder Wagner	Adviseur:	Marleen de Boer, Alieke van Essen, Ilse Boerdijk en Annika Wessels
Betrokken portefeuillehouder:	Wethouder Bais	E-mail:	
Classificatie:	Openbaar	Kenmerk:	0000423393
		Datum voorstel:	27 mei 2025
Onderwerp:	Voorstel tot het vaststellen van beeldkwaliteitsplan Marsdiepstraat oostzijde Den Helder		

Publiekssamenvatting:

In september 2024 heeft de raad de subsidieverordening gevel- en dakverbetering Marsdiepstraat vastgesteld. Met deze verordening kunnen eigenaren van panden aan de oostelijke kant van een deel van de Marsdiepstraat in Den Helder subsidie aanvragen voor zowel de voorbereiding op als de uitvoering van de renovatie en isolatie van hun gevels en daken. Het beeldkwaliteitskader is in oktober 2024 door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld, ter ondersteuning van de subsidieverordening.

Daarnaast is er een beeldkwaliteitsplan nodig, dat de ambities van het project ondersteunt en borgt om de aanvragen voor de omgevingsvergunning te kunnen toetsen op de beeldkwaliteitsaspecten en de vergunningen te kunnen verlenen. In de omgevingswet is bepaald dat een beeldkwaliteitsplan als onderdeel van de geldende welstandsnota door de gemeenteraad wordt vastgesteld.

Geadviseerd besluit:

Het college besluit de gemeenteraad voor te stellen:

de volgende wijziging van de Welstandsnota Den Helder 2015 – Herziening 2020 vast te stellen:

- aan de Welstandsnota Den Helder 2015 - Herziening 2020 wordt toegevoegd in Bijlage 5: beeldkwaliteitplannen: het beeldkwaliteitsplan Marsdiepstraat Oostzijde voor de gevel- en dakverbetering, d.d. 13-05-2025, zoals bijgevoegd bij dit besluit.

Aanleiding en context

De gemeente Den Helder heeft met de architect aan het ontwerp voor de gevel- en dakverbetering winkelgebied Marsdiepstraat gewerkt, met als doel de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het winkelgebied in Nieuw Den Helder. Dit traject loopt in nauwe samenwerking met de eigenaren van de panden het winkelgebied Marsdiepstraat. Het voorliggende beeldkwaliteitsplan Marsdiepstraat oostzijde is een product van dit traject.

Sinds 2023 is de gemeente samen met de eigenaren bezig met het tot stand brengen van de gevelrenovatie van winkels en woningen in de Marsdiepstraat 349-407. Dit heeft geleid tot de ondertekening van een gezamenlijke intentieverklaring, waarmee vrijwel alle eigenaren de intentie hebben uitgesproken om te willen investeren in hun gevels en de gemeente zich uitspreekt hen daarbij te ondersteunen. De ondersteuning vindt plaats door begeleiding en advisering van de eigenaren in het proces en door het beschikbaar stellen van budget middels de vastgestelde subsidieverordening.

De gevelrenovatie betreft de winkelplint en bovenwoningen aan de Marsdiepstraat, nummer 349 t/m 407. Het plangebied is opgedeeld in twee delen middels twee aparte bouwblokken, te weten: Marsdiepstraat 349 tot en met 385, blok deel 1 noordgevel en Marsdiepstraat 387 tot en met 407, blok deel 2 zuidgevel. Het betreft de voorgevels, zijgevels en het hoofd-dak van de panden. Het oorspronkelijke gevelontwerp vormt de basis van het beeldkwaliteitsplan. Dit maakt een uitvoering in fases mogelijk. De noordzijde van de Marsdiepstraat (blok deel 1) is te karakteriseren als een overwegend horizontaal gevelbeeld. De zuidzijde van de Marsdiepstraat (blok deel 2) is te karakteriseren als een overwegend verticaal gevelbeeld.

Voor het kleuren- en materialenpalet is inspiratie gehaald uit de omgeving en het oorspronkelijke ontwerp. Het palet geeft rust en eenheid in het gevelbeeld en sluit goed aan bij het kleurenpalet van de omgeving. Ook stelt het ontwerp regels voor reclame-uitingen, zodat ze een gelijke hoogte, breedte en positionering hebben. Dit draagt bij aan de rustige en uniforme uitstraling van de gevels. Daarbinnen hebben eigenaren de vrijheid om per pand hun eigen kleurstelling en lettertype te kiezen, zodat merklogo's en winkels hun eigen karakter en onderscheidenheid behouden.

Doelen en resultaten

Het beeldkwaliteitsplan Marsdiepstraat oostzijde vormt de basis voor de verdere uitwerking richting het definitief ontwerp en de toetsing als onderdeel van de procedure voor de omgevingsvergunning. Het betreft de volgende resultaten:

- a. Aantrekkelijke, haalbare, betaalbare, pragmatische en succesvolle verbetering van het gevel- en straatbeeld;
- b. Kaders stellen voor de ambities op ruimtelijke kwaliteit voor korte en lange termijn;
- c. Maximaal effect door de combinatie gevelrenovatie en verduurzaming;
- d. Levendig, toekomstbestendig en aantrekkelijk maken van het winkelgebied Marsdiepstraat.

Kaders en omstandigheden

- College programma 2022- 2026.
- College Besluit 13-02-2024 winkelgebied Marsdiepstraat traject gevelrenovatie.
- Welstandsnota Den Helder 2015 - Herziening 2020, vastgesteld in het raadsbesluit van 28 september 2020.
- Beeldkwaliteitskader, vastgesteld door het College in oktober 2024.
- Subsidieverordening gevel- en dakverbetering Marsdiepstraat, 16-09-2024.
Geldig van 20-09-2024 t/m 31-07-2027. In het raadsbesluit van 16 september 2024 is de subsidieverordening gevel- en dakverbetering Marsdiepstraat vastgesteld, (kenmerk: 28187).
- College Besluit d.d. 15-04-2025 Verlenging periode aanvraag subsidie gevel-en dakverbetering, voorbereiding 31-5-2025, uitvoering 31-07-2026. Bekendmaking 2025 171239
- Artikel 4.19 Omgevingswet. Beleidsregels over uiterlijk van bouwwerken, bevoegdheid/verantwoordelijkheid van de gemeenteraad om deze regels rechtsgeldig te kunnen gebruiken bij de beoordeling van vergunningsaanvragen.

Argumenten en alternatieven

Door het beeldkwaliteitsplan vast te stellen is er een geldend juridisch toetsingskader ondersteunend aan de ambities van het project winkelgebied Marsdiepstraat traject gevelrenovatie ten behoeve van aanvragen omgevingsvergunning. Dit beeldkwaliteitsplan bevat criteria die locatiegebonden, specifiek en aanvullend zijn op de gebiedscriteria uit de vigerende welstandsnota voor de planmatige woongebieden, waar Nieuw Den Helder onder valt.

In oktober 2024 is door het college van burgemeester en wethouders al een beeldkwaliteitskader vastgesteld. Dit beeldkwaliteitskader legt de hoofdlijnen van de gewenste ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling vast en is de onderlegger die hoort bij de subsidieverordening gevel- en dak verbetering Marsdiepstraat. Na de vaststelling is het beeldkwaliteitskader tekstueel aangepast en verder in detail uitgewerkt naar een beeldkwaliteitsplan, met name op het gebied van de reclames en de materiaalkeuze en kleurstelling. Er is een set aan uitgangspunten en regels geformuleerd, die ervoor moeten zorgen dat het gewenste gevelbeeld tot stand komt en ook op de langere termijn in stand blijft. Het plan dient vanuit de omgevingswet als toetsingskader op de ambities op korte en lange termijn voor de beoogde gevel- en dak renovatie en voor de toekomstige aanvragen voor gevelwijzigingen en reclame op deze locatie. Bepaalde uitgangspunten en regels zijn gericht op uniformiteit en andere bieden juist flexibiliteit voor interpretatie of verdere uitwerking.

Alternatieven: Het alternatief is dat de raad besluit het beeldkwaliteitsplan niet vast te stellen. De aanvragen worden dan enkel getoetst aan de vigerende criteria voor de redelijke eisen van welstand (vastgelegd in de welstandsnota 2015 – herziening 2020). De ambities voor de verbetering van het winkelgebied zijn dan niet vastgelegd als onderdeel van de welstandsnota. Dat betekent dat er een risico is dat de ingeslagen weg voor de gewenste verbetering van het winkelgebied Marsdiepstraat minder effect zal sorteren en ten koste gaat van de samenhang in het resultaat op de langere termijn, omdat de juridische borging ontbreekt buiten de subsidieregeling om.

Duurzaamheid

Duurzaamheid heeft een belangrijke rol in de renovatie. Als voorwaarde voor de subsidieverstrekking is gesteld dat de renovatie naast de cosmetische gevelverbetering nadrukkelijk ook de isolatie van de gevels en de isolatie van het dak bevat. Deze zijn onderdeel van het beeldkwaliteitsplan. Aanvullend op de subsidieverordening zijn de eigenaren ook geïnformeerd over de mogelijkheden vanuit andere subsidieregelingen op het gebied van duurzaamheid.

Bestuurlijke vernieuwing

Het project wordt in nauwe samenwerking met de eigenaren aangepakt. De gemeente ondersteunt en faciliteert de eigenaren in het traject. Er is een werkgroep samengesteld met een aantal vertegenwoordigers namens de eigenaren.

Financiële consequenties

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties.

Uitvoering en planning

Met het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan wordt een juridisch toetsingskader vastgesteld ten behoeve van het proces omgevingsvergunning. Dit sluit aan bij de ambitie van het project gevel- en dakverbetering Marsdiepstraat.

Communicatie

Na het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan wordt op de daarvoor aangewezen wijze gepubliceerd.