

Kaderstelling wijziging welstandsnota

Kwaliteit voorop!

Inleiding

De Welstandsnota Den Helder is eind 2012 geactualiseerd vastgesteld. In navolging op de toezegging die toen is gedaan zou in 2013 de welstandsnota worden geëvalueerd, mede met het oog op de gewenste deregulering. Daarnaast is per 1 maart 2013 de zogenaamde “kan-bepaling” in de wet opgenomen, inhoudende dat er geen wettelijke verplichting meer is om bouwplannen preventief te laten toetsen door de welstandscommissie. Ook biedt actualisatie ruimte voor aanpassing aan nieuwe inzichten.

In september 2013 is met de commissie S&B gesproken over de ruimtelijke kwaliteit. In navolging hierop is een citytour georganiseerd met aansluitend de gelegenheid om te brainstormen over de gewenste visie op welstand. De belangrijkste conclusie die uit deze sessie kon worden getrokken is dat sturing op de ruimtelijke kwaliteit binnen de gemeente gehandhaafd dient te blijven. Binnen de gemeente Den Helder worden geen welstandsvrije gebieden aangewezen. Wel mogen de regels van bepaalde gebieden, zoals industriegebieden, worden vereenvoudigd. Er zijn veel aandachtspunten meegegeven, waaronder: daar waar regels zijn moet worden gehandhaafd; de indeling van gebieden moet nogmaals worden bezien (let daarbij op specifieke buurten en de stad binnen de Linie); besteed aandacht aan de ruimtelijke kwaliteit bij de invulling van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zoals bijvoorbeeld nieuwe woonwijken (bijvoorbeeld aandacht besteden aan terreinafscheidingsgrenzen aan openbaar gebied). Voor u ligt de kaderstelling voor de actualisatie van de nieuwe welstandsnota. Na instemming met deze kaders voor het nieuwe beleid wordt het voorstel uitgewerkt tot een volledige nota.

Doel

Een effectief, controleerbaar en helder welstandskader in te richten dat voldoet aan de bestuurlijke wensen van de gemeente Den Helder en aan de landelijke wet- en regelgeving.

De aanpassing van de welstandsnota zal zich vertalen in een toegankelijker welstandsnota, met het accent op het stimuleren van kwaliteit. Naast de wens tot deregulering zijn er concrete aanleidingen voor actualisatie van de huidige nota:

- de toegankelijkheid (digitaal) en leesbaarheid van de huidige welstandsnota vragen om een nieuwe opzet die eveneens leidt tot een minder omvangrijke nota
- het vergroten van de transparantie en inzichtelijkheid van de welstandscriteria.

Kaders

In de nieuwe welstandsnota besteden we expliciet aandacht aan:

1. de gebiedsindeling (het reduceren van het aantal gebieden);
2. de aanpassing van de welstandsniveaus waarbij de kwaliteit voorop staat;
3. de aanpassing van de excessenregeling;
4. een vereenvoudiging van het reclamebeleid op bedrijventerreinen; en
5. het waar mogelijk laten vervallen van de object- en sneltoetscriteria.

Ad 1 Gebiedsindeling

In de huidige nota zijn 23 verschillende gebiedstypen te onderscheiden. Verschillende woon- en werkgebieden in Den Helder hebben overeenkomsten in opbouw en architectuur. Ook de welstandscriteria voor deze gebieden zijn in veel gevallen grotendeels gelijk. Het samenvoegen van gebieden en daarmee ook de welstandscriteria, is in het kader van het streven naar een meer compacte nota gewenst. Het herschikken en samenvoegen van de gebiedsgerichte criteria (met name van de woongebieden) leidt tot een reductie van de inhoud van de nota.

Ad 2 Welstandsniveaus

De gevoeligheid van een gebied voor nieuwe bouwplannen is afhankelijk van de bestaande ruimtelijke kwaliteit, namelijk de samenhang tussen de cultuurhistorie, de stedenbouw en de architectuur. Deze samenhang wordt bepaald door een aantal kenmerken van het gebied. Deze kenmerken zijn:

- hoe de verschillende gebouwen in een gebied zijn gelegen ten opzichte van de straat, de verkaveling en elkaar;
- welke bouwvormen voorkomen in dat gebied (grote of kleine massa's, één of meerdere verdiepingen, met of zonder kap);
- in welke mate de gevels een karakteristieke opbouw hebben (staande of liggende ramen, een afzonderlijke onderpui e.d.);
- of er sprake is van kenmerkend kleur- en materiaalgebruik en van specifieke details.

Het onderscheid tussen de verschillende Welstandsniveaus is in het huidige welstandsbeleid al duidelijk. Het bijzondere regime houdt in: 'het karakteristieke beschermen en de ruimtelijke kwaliteit versterken'. Het reguliere regime daarentegen is juist gericht op het handhaven van de 'basis' kwaliteit. Sommige gebieden die nu zijn aangewezen als regulier behoeven juist versterking en enkele gebieden die nu zijn aangewezen als bijzonder, kunnen wellicht regulier worden, zoals gebieden in Julianadorp en de Duinen. Het wijzigen van de regimes voor deze gebieden leidt tot een betere sturing op de gewenste ruimtelijke kwaliteit. Hierbij wordt de uitwerking in criteria, of de wijze van toetsen direct gekoppeld aan het welstandniveau.

Ad 3 Aanpassing excessenregeling

Een excessenregeling maakt onderdeel uit van de huidige welstandsnota. Door deze excessenregeling in de nota op te nemen kan achteraf een bouwwerk als exces worden aangeschreven en daarmee als ongewenst worden verklaard. De bestaande excessenregeling is al uitgebreid en omvat:

- Het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor de omgeving waarin het zich bevindt;
- Het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk;
- Armoedig materiaalgebruik;
- Toepassing van felle of contrasterende kleuren;
- Te opdringerige reclames; of
- Een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (waarbij wordt verwezen naar de gebiedsgerichte criteria).

In deze lijst ontbreekt '*ernstige verwaarlozing of beschadiging*'. Hiertegen kan op grond van de bestaande nota al worden opgetreden, echter om duidelijkheid te verschaffen aan een ieder wordt de bestaande lijst aangevuld met dit criterium.

Ad 4 Vereenvoudiging van het reclamebeleid op bedrijventerreinen

In 2012 heeft de Raad de reclamenota 'Bedrijven (positief) in beeld' vastgesteld. De hierin opgenomen voorschriften ten aanzien van het voeren van reclame zijn grotendeels opgenomen in de geactualiseerde welstandsnota (2012). In het kader van de gewenste deregulering worden de criteria die zijn opgesteld voor 'bedrijventerreinen' vereenvoudigd in de nieuwe nota. Er vindt een versoepeling plaats van de regels voor bedrijven die niet zijn gelegen aan of direct zicht hebben op toegangswegen.

Ad 5 waar mogelijk de object- en sneltoetscriteria laten vervallen

Deel C van de huidige nota omvat de objectgerichte welstandscriteria voor specifieke bouwwerken en de zogenaamde sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken. Deze sneltoetscriteria zijn vrijwel objectief bepaalde criteria voor kleine bouwwerken, waardoor een ambtelijke toetsing van een aanvraag mogelijk was. Deze ambtelijke toetsing behoorde tussen oktober 2010 en maart 2013 juridisch gezien niet meer tot de mogelijkheden. Inmiddels heeft de wetgever weer bepaald dat het mogelijk is om de toets aan de redelijke eisen welstand te laten uitvoeren door ambtenaren, middels de zogenoemde 'kan-bepaling'. Voorgesteld wordt om hiervan geen gebruik te maken om de objectiviteit van de beoordeling te handhaven daar de plantoetsers hiervoor in beginsel niet zijn opgeleid. Daarbij komt dat in geval van een bezwaarprocedure dan wel een handavingsprocedure toch altijd een advies van de Commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit noodzakelijk is.

Doordat de mogelijkheden tot vergunningsvrij bouwen steeds verder worden verruimd, zijn de bestaande sneltoetscriteria niet altijd meer relevant, omdat deze bouwwerken nu vergunningsvrij mogen worden gerealiseerd. De resterende criteria kunnen dan waar mogelijk worden geïntegreerd in de algemene bepalingen. Dit geldt eveneens voor de objectgerichte criteria. Ook hier geldt dat het herschikken van deze criteria leidt tot een reductie van de inhoud van de nota.

Resultaten

- Een welstandsbeleid dat gedragen wordt door de bij het bouwproces betrokken partijen (architecten, bouwbedrijven, burgers en ondernemers).
- Dit nieuwe welstandsbeleid bestaat uit een aangepaste welstandsnota die is geactualiseerd en waarin deregulering is doorgevoerd daar waar mogelijk is.
- Deze welstandsnota is transparant in het welstandstoezicht voor de aangewezen bijzondere gebieden en ontwikkellocaties waar behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit gewenst is.
- Deze nieuwe welstandsnota is tevens voor de burgers goed toegankelijk en gebruiksvriendelijk dankzij verbeterde (digitale) technieken.

Planning

Om draagvlak te creëren voor de nieuwe nota wordt in het voortraject de nodige aandacht besteed aan de communicatie. Hiervoor wordt een communicatieplan opgesteld. De verwachting is dat de aangepaste nota uiterlijk het eerste kwartaal 2015 ter vaststelling wordt aangeboden aan de Raad. In de tussenliggende periode zal de Raad op de hoogte worden gehouden over de voortgang.