

Onderwerp: Welstandsnota 2009

Ons kenmerk: 09rv000095

Programma(speerpunt): n.v.t.

Nummer:

Elst, 8 september 2009

AAN DE RAAD

1. Samenvatting

De oorspronkelijke welstandsnota is in 2004 vastgesteld. Daaraan is een interactief proces voorafgegaan waarbij alle burgers van Overbetuwe zich hebben kunnen uitspreken. Er zijn enquêtes georganiseerd en een aantal inspraakronden gehouden. De uitkomst was dat het bewaken van de ruimtelijke kwaliteit breed wordt gedragen door de bewoners van Overbetuwe. Een klankbordgroep, bestaande uit zowel professionals uit de bouw als andere belangstellenden uit de gemeente, heeft vervolgens meegewerkt aan de totstandkoming van de nota. De welstandsnota is in 2006 voor het laatst aangepast.

In haar vergadering van 7 november 2007 heeft de raadscommissie Ruimte verzocht de welstandsnota op een aantal onderdelen aan te passen. Dit verzoek kwam voort uit de discussienota "welstand in de praktijk". Daarin zijn een aantal voorstellen gedaan (zie Doelstelling en beoogd effect). Ook is in deze nota voorgesteld de welstandsnota toegankelijker te maken op de gemeentelijke website en een reclamebeleid voor de kernen te ontwikkelen. Ten aanzien van dit laatste aspect zal op een ander moment worden teruggekomen.

Tussen bovengenoemde opdracht en de totstandkoming van de herziening, heeft enige tijd in beslaggenomen. Daarin hebben verschillende factoren een rol gespeeld. Dit zijn ondermeer de veranderde wetgeving en de participatie van verschillende afdelingen die betrokken zijn bij de bewaking van de ruimtelijke kwaliteit. Hierbij heeft het leveren van een goed doortimmerd stuk voorop gestaan. In dat kader is bij de ontwikkeling van deze nota extra aandacht besteed aan deregulering (programma 0). Daarbij is de gehele werkeenheden Bouwen en wonen betrokken geweest.

Tenslotte.

De welstandsnota is een dynamisch stuk. Daarom zal de nota periodiek tegen het licht gehouden moeten worden en afgestemd op zowel maatschappelijke ontwikkelingen als veranderende wetgeving.

2. Waarom naar de raad

Artikel 12a, 1^e lid van de Woningwet bepaald dat, voor het uitvoeren van een welstandsbeleid, de raad een welstandsnota vaststelt. Ook bij wijzigingen van de nota dient de raad te besluiten. Op grond van artikel 12, 4^e lid van de Woningwet, betreft de gemeenteraad de ingezetenen van de gemeente en belanghebbenden bij de voorbereiding van dat besluit. Een en ander in overeenstemming met de in artikel 150 van de Gemeentewet vastgestelde verordening (zie ook punt 6). Na afloop van deze inspraakronde stelt de raad uiteindelijk de nota vast.

3. Doelstelling en beoogd meetbaar effect

De in de discussienota "welstand in de praktijk" genoemde voorstellen hadden tot doel



om de welstandsnota aan te passen door:

1. Een soepeler en gedifferentieerd welstandsbeleid daar waar dat mogelijke is;
2. Het weglaten van welstandscriteria voor onderdelen waarvoor het vergunningvrije regiem geldt;
3. Het actualiseren van de kaarten en gebiedsbeschrijvingen;
4. Het doorvoeren van de aanbevelingen zoals die zijn genoemd in de jaarverslagen 2006, 2007 en 2008 van de welstandscommissie.

4. Argumenten en alternatieven

Inmiddels is een grote stap gezet om de welstandsnota toegankelijker te maken op de gemeentelijke website. Binnen de organisatie van Overbetuwe worden thans technische middelen ontwikkeld om de welstandsnota te *digitaliseren*. Het wordt dan mogelijk via adresinvoer de ter plaatse geldende (welstands)voorschriften in te zien. Na vaststelling van de nieuwe welstandsnota door de raad, gaat de afdeling FAZA daarmee voortvarend aan de slag.

Participatie afdeling RO

Door de afdeling RO is een inventarisatie gedaan naar alle actuele Beeldkwaliteitsplannen (BKP). Ook bestemmingsplannen waarin beeldkwaliteitscriteria zijn genoemd zijn daarin meegenomen. Dit heeft ertoe geleid dat een uniforme systematiek voor juridische waarborging is ontwikkeld voor BKP's in de welstandsnota (hoofdstuk 5.6., blz. 21).

In dit verband is ook het toekomstige landschapsontwikkelingsplan (LOP) betrokken. Dit heeft geresulteerd in de aanpassing van de overzichtskaart (bijlage 6 van de nota). Op deze overzichtskaart zijn de verschillende landschapsgebieden (oeverwallen en stroomruggen, komgronden, recreatiegebieden e.d.) vermeld. Hierdoor sluiten beide beleidsstukken naadloos op elkaar aan en is een stap gezet richting bredere advisering in het kader van de ruimtelijke kwaliteit.

Het onderzoek

Ten aanzien van de bij 3 genoemde punten 2 en 3 van de discussienota is een inventarisatie uitgevoerd in alle dorpen en bedrijventerreinen. Doel van de inventarisatie was om per wijk of gebied een onderscheid aan te geven van de beeldniveaus *hoog*, *middel* en *laag*. Volgens de discussienota zou in een gebied met de kwalificatie *Laag* soepeler regels voor dakkapellen moeten gaan gelden.

Ook voor de bedrijventerreinen zouden *representatieve zones* en de *niet representatieve zones* aangegeven moeten worden. Voor de als *niet representatieve zones* gelden dan soepeler regels.

Resultaat

Gaande het onderzoek is vastgesteld dat de kwaliteit van de bebouwde omgeving in Overbetuwe redelijk tot zeer goed is. Dit betreft vooral het beeld gezien vanaf de straatzijde. Dat mag als een verdienste worden gezien voor het tot nu toe gevoerde gemeentelijk (welstands)beleid.

Bepaalde gebieden hebben een hoge beeldwaarde. Dat is vaak het geval bij historische invalswegen en hoofdroutes van bedrijventerreinen. Die gebieden zijn beeldbepalend voor de entree van een dorp, wijk of bedrijfsterein en vragen om een waarborging van die kwaliteit. Om die reden is voor die gebieden de gebiedskwalificatie *categorie Hoog* geïntroduceerd.



In Overbetuwe zijn twee gebieden die een lage beeldwaarde hebben. Dit zijn de buurtschappen Tichelmanstraat in Zetten en Leedjes in Driel. Door hun solitaire ligging, buiten de dorpskernen, vormen zij een soort “enclaves” met een eigen wereld. Opvallend is dat de bouwvrijheid die daar in het verleden is “genomen”, op achtererven heeft plaatsgevonden. De voorzijden zien er – op een incident na - over het algemeen redelijk verzorgd uit.

Daarom is het voorstelbaar dat voor achter- en zijerven in deze gebieden een welstandsoordeel achterwege kan blijven. (Men dient zicht echter wel te houden aan de – bij wet vastgelegde - criteria voor vergunningvrij bouwen. Voor dakkapellen is dat alleen mogelijk op het achterdak en het zijdak. Dakkapellen op het voordak zijn altijd vergunningplichtig.)

Op voorerven kan de welstandstoets zich beperken tot een milder oordeel. Ook de voorschriften voor dakkapellen kunnen in deze gebieden soepeler zijn. Zo kunnen op het voordak grotere dakkapellen worden geplaatst dan in de rest van de gemeente.

Toevallig vallen beide buurtschappen in de gebiedscategorie *Woonwijken wederopbouw*. Aansluitend op de welstandscriteria voor dat gebied zijn de criteria voor de Tichelmanstraat en Leedjes vermeld (blz. 104 en 105 van de nota). Deze gebieden komen in aanmerking voor een kwalificatie *categorie Laag*:

Als blijkt dat achteraf ingrijpen door de gemeente toch noodzakelijk is, dan is dat altijd mogelijk. Dat is geregeld via de excessenregeling (paragraaf 6.7. welstandsnota - blz. 31 - en artikel 13a Woningwet). Er moet dan wel sprake zijn van een substantiële en ingrijpende inbreuk op de omgeving. Dus in gevallen van een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet deskundigen zichtbaar en onmiskenbaar is.

Tot slot zijn de *sneltoetscriteria* (bijlage 1) tegen het licht gehouden en afgestemd op andere regelgeving. Ook de richtlijnen voor kleine bouwwerken, zoals aan- en uitbouwen en dakkapellen, zijn versoepeld daar waar de omgeving dat toelaat. Ook is de tekst van de nota grondig onder handen genomen waardoor de leesbaarheid is vergroot.

Met bovengenoemde maatregelen wordt voorzien in de wens tot een ruimer welstands-regiem daar waar dat mogelijk is.

5. Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?

Het nieuwe beleid

Categorie Laag (blz. 104 en 105 van de nota).

Voor de buurtschappen Tichelmanstraat in Zetten en Leedjes in Driel, zijn nieuwe gebiedscriteria geïntroduceerd: *gebiedscategorie Laag*. Daarin gelden aanzienlijk soepeler criteria dan elders in de gemeente. Dit betreft het welstandsvrij bouwen aan de achter- en zijkant mits dat niet grenst aan het openbare gebied en het toestaan van groter dakkapellen op het voordak.

Categorie Hoog.

De daartoe aangewezen gebieden zijn op de gebiedskaartjes met een arcering aangeduid. Daar geldt een zorgvuldige welstandsbeoordeling. Gebieden die voor de kwalificatie *categorie Hoog* in aanmerking komen zijn de gebiedscriteria *Woonwijken recente uitbreidingen*, *Historische invalswegen* en de hoofdroutes en zichtlocaties op de bedrijventerreinen. Voor de daarbuiten gelegen gebieden geldt een soepeler welstandstoets.

Categorie Middel



Dit zijn de overige gebieden waar de normale welstandstoets geldt.

Reclame winkels en bedrijventerreinen.

Hoofdstuk 6.4. (blz. 27) is op een aantal onderdelen aangepast.

Zo is het verbod op het beplakken van (winkel)ruiten nu nog explicieter vastgelegd in de nota (blz. 28). Dit op dringend verzoek vanuit de raad.

Voorts is het verbod voor vrijstaande reclameborden op De Schalm komen te vervallen. Dit verbod kwam voort uit het destijds geldende BKP. Deze regel is inmiddels door de praktijk achterhaald. Op De Schalm gelden nu dezelfde criteria als op de overige bedrijventerreinen in de gemeente.

Ook voor vlaggen en banieren gelden nu ruimere voorwaarden. Per bedrijf zijn 3 stuks vlaggen of banieren toegestaan mits in de directe nabijheid van de entree. Vervallen is de regel dat, gelijk met vlaggen en banieren, geen andere reclames zichtbaar mogen zijn. Ook voor bedrijventerreinen die niet vallen onder de kwalificatie *Representatieve gebieden* geldt in het vervolg een soepeler welstandstoets (blz. 29).

Beeldkwaliteitplannen

De nu nog in ontwikkeling zijnde gebieden waarop een BKP van toepassing is, zijn expliciet genoemd in de nieuwe nota. Daardoor is de juridische toepassing in de nota geformaliseerd (hoofdstuk 5.6, blz. 21 en 22 en Gebied 10 Beeldkwaliteitplannen). Gebieden waarvoor een BKP is ontwikkeld en inmiddels zijn gerealiseerd, vallen onder gebiedscriteria *Woonwijken recente uitbreidingen*. Door het stellen van hogere ontwerpcriteria is de in het BKP gerealiseerde hoge beeldwaarde gewaarborgd. Deze criteria zijn vergelijkbaar met de criteria voor de *categorie Hoog*.

De sneltoets criteria (bijlager 1 van de nota)

Deze zijn in overeenstemming gebracht met andere wetgeving.

6. Communicatie

De welstandsnota is destijds ontstaan na participatie van burgers van Overbetuwe. Ook nu kunnen de inwoners en andere belanghebbenden zich gedurende 6 weken uitspreken bij de voorbereiding van dat besluit. Deze inspraakprocedure is vastgelegd gemeentelijke verordening.

7. Kosten, baten en dekking

Aan de vaststelling van de nieuwe welstandsnota zijn geen financiële consequenties.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

Th.M.M. Hoex.

E. Tuijnman.

8. Relevante stukken

1. Welstandsnota 2009
2. Discussienota Welstand in de praktijk

Portefeuillehouder: R.W. Mooij

Behandelend ambtenaar voor technische vragen: P.M. van Os, tel.: (0481) 362103,
email: P.vanOs@overbetuwe.nl

