

Raadsvoorstel

Vergadering	: 4 maart 2014	
Nummer	: Raad	
Datum voorstel	: 4 februari 2014	
Portefeuillehouder	: S. J. Veerman (078) 770 6004	s.veerman@alblasserdam.nl
Primaathouder	: E.C. Bleeker-Brouwer (078) 770 6056	e.c.bleeker-brouwer@alblasserdam.nl
Onderwerp	: Vaststelling welstandsnota Alblasserdam 2014	
Soort voorstel	: Going-concern	

Samenvatting:

Voorstel:

1. De welstandsnota 2014 de datum 4 februari 2014 gewijzigd vast te stellen.
-

1. Wat is de aanleiding?

Conform het collegeprogramma wordt u de concept welstandsnota 2014 voorgelegd.
De nota is opgenomen als bijlage 1, de bijlagen als bijlage 2.

2. Wat willen we bereiken?

Maatschappelijk effect

Alblasserdam wil cultuurhistorische waarden beschermen. Deze wens is opgenomen in het collegeprogramma. Hiertoe is onder andere op 26 november 2013 een beschermd dorpsgezicht aangewezen.

De nieuwe welstandsnota geeft toetsingscriteria zodat nieuwe initiatieven ook daadwerkelijk beoordeeld kunnen worden vanuit het perspectief van de waardevolle ruimtelijke identiteit van Alblasserdam. Uiteraard zijn ook regels opgenomen voor de andere gebieden.

De welstandsnota was ook toe aan actualisatie vanwege de vele ruimtelijke ontwikkelingen sinds 2004 en omdat de nota moeilijk raadpleegbaar was (veel regels, weinig beelden, locaties moeilijk te vinden).

Relatie collegeprogramma, begroting, eerdere besluitvorming, etc.

Conform de vastgestelde structuurvisie en de nieuwe bestuursstijl is de keuze gemaakt om de verantwoordelijkheid te leggen bij burgers en “vrijheid te geven waar het kan en te beschermen waar moet”. Dit is het (bestuurlijke) motto van de welstandsnota.

De behandeling in de raad van de nota staat op de bestuurlijke planner 2013 voor het vierde kwartaal.

In de BIO van 8 oktober 2013 zijn de volgende lijnen vanuit verschillende fracties gegeven welke op de volgende wijze zijn verwerkt in de nota.

- Gevraagd is om ook in de collectieve (arbeiders)buurten waar de dakvlakken een rol spelen in de ruimtelijke samenhang, ruimte te bieden voor uitbreidingen van de woningen in het dak. Hieraan is invulling gegeven door eenzijdige nokverhogingen met uitbouw naar achteren toe te staan. Deze uitbouwen zorgen voor een grote verruiming van het oppervlak en doen geen afbreuk aan het dakvlak aan de voorzijde.
- Als één persoon start met een type dakkapel, moeten de anderen dan volgen? Ja, dat is in heel Nederland goed gebruik. De wens om uit te breiden kan worden gehonoreerd op individuele basis, de vorm is per straat gelijk om verrommeling te voorkomen. Er worden in de nieuwe nota twee modellen dakkapellen toegestaan in plaats van één in de vorige nota. (In den lande wordt slechts één model tot standaard verheven.)
- Biedt zoveel mogelijk ruimte maar zorg ook dat de oude wijken niet zodanig verrommelen dat ze hun waarde verliezen. Hieraan is invulling gegeven door de regels vrijer te maken (zie onder het kopje "*Vrij laten waar het kan,...*" onder punt 3 van dit voorstel) en door voor de arbeiderswijken te zorgen dat de samenhang brengende delen bescherming krijgen.

3. Wat gaan we daarvoor doen?

Uitvoering (inclusief planning)

"Vrij laten waar het kan,..."

Dit is in de welstandsnota op twee manieren ingevuld.

1. door minder regels te stellen
De nieuwe welstandsnota beslaat, ondanks de toevoeging van beeldmateriaal, ongeveer de helft van de oude nota. Per bebouwingscategorie waren in de oude nota zo'n 30 regels opgegeven, nu gemiddeld acht. Het beeldmateriaal maakt de nota beter toegankelijk.
2. door doelen aan te geven in plaats van regels
De nieuwe nota beschrijft de karakteristieken van gebieden in woord en beeld en geeft de aanvrager een duidelijke indruk in welke sfeer zijn bouwwerk moet passen. Het aantal regels is beperkt gehouden. Dit geeft de indiener de verantwoordelijkheid om zelf invulling te geven aan de karakteristiek in zijn plan. De samenleving krijgt de verantwoordelijkheid.

"....., beschermen waar moet".

Bij de gebieden die in het beschermd dorpsgezicht vallen, zijn de karakteristieken verder uitgediept en zijn de eisen wat hoger. Nieuw- of verbouwers worden uitgedaagd om kwaliteit te leveren, een bijdrage aan de verdere ontwikkeling van het Alblasserdamse aanzicht. Ook enkele jaren 50 wijken die een bijzondere samenhang hebben, worden op een enkel punt beschermd (dakkapellen voorzijde).

Verder in de nota

Naast de gebieden van het beschermd dorpsgezicht (de linten langs de rivieren, het centrum, Oranjestraat en Scheepbouwplein) worden ook voor de andere buurten (overige woonbuurten, bedrijven- en sportterreinen) regels gegeven. Ieder van de vier wijken en de 21 buurten is met waarderend oog bekeken. De kwaliteiten zijn benoemd en de regels zodanig opgesteld dat nieuwe plannen de kwaliteit zullen versterken. De buurten die meer collectiviteit hebben (samenleven wordt daar ruimtelijk ondersteund) en die kwetsbaarder zijn vanwege hun eenzijdiger woningvoorraad, worden iets meer beschermd (op de belangrijkste karakteristieken) dan de wijken die liberaler en meer divers van opzet zijn. Onder die eerste categorie vallen onder andere de buurten Florabuurt, Oranjebuurt en Rivierenbuurt.

Doelgroep

De doelgroep van de nota is tweeledig. Voornamelijk is de nota gericht op professionals, de teken- en architectenbureaus, aangezien zij de meeste aanvragen omgevingsvergunning indienen.

Jargon is daarom niet schadelijk voor het begrip van de nota, het is desondanks zoveel mogelijk vermeden.

Op onderdelen is de nota gericht op bewoners, dit start met het stroomschema zodat men kan bepalen in welk deel van de nota de voor hun bouwwerk van toepassing zijnde regels staan. Zodoende is voor hen in te schatten of het verstandig is professionals in te schakelen. Voor de onderdelen waarvoor de omgevingsvergunning frequent door bewoners zelf (zonder tussenkomst van een bureau) worden aangevraagd, zoals erfafscheidingen, rolluiken en installaties, zal een vereenvoudigde brochure worden opgesteld, vergelijkbaar aan de folders recentelijk opgesteld door de gemeente Zwijndrecht (zie bijlage 3 voor twee voorbeelden).

Evaluatie

Na circa zes jaren gebruik zal dit beleid geëvalueerd worden of eerder als daar aanleiding toe ontstaat.

Juridische aspecten

De welstandsnota vindt in de Woningwet haar de juridische grondslag. Daarin staat onder andere dat de gemeente haar welstandsbeleid en -toetsing transparant dient te maken door middel van een nota.

De ontwerp nota heeft op basis van de inspraakverordening en titel 3.4 van de Awb voor een periode van zes weken ter inzage gelegen van 19 december tot en met 29 januari 2013. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Wel zijn er reacties gegeven door de monumentencommissie en de historische vereniging. Deze zijn bij het zetten van de nota in een uitnodigende lay-out verwerkt als ambtshalve wijzigingen.

Wanneer de welstandsnota door u wordt vastgesteld is dit het toetsingskader voor de welstandscommissie voor aanvragen omgevingsvergunning die worden ingediend vanaf 4 maart 2014. Op aanvragen die zijn ingediend voor 4 maart 2014, is de welstandsnota Alblasserdam 2011 van toepassing, tenzij de aanvrager nadrukkelijk aangeeft de regels uit de nieuwe nota te willen laten toepassen.

Personeel en organisatie

De nota is opgesteld door de afdeling RMO. Uit het veld zijn twee mensen gevraagd om mee te lezen, dit zijn de welstandsgedelegeerde van onze gemeente, de heer Dieleman en de heer De Boer, architect en in heden en verleden welstandsvoorzitter, lid van de monumentencommissie van zo'n negen gemeentes waaronder Utrecht (Leidsche Rijn), Amsterdam en Amersfoort. De meelezer van Dorp, Stad en Land geeft het volgende aan over de welstandsnota.

"Het streven om in de nota de verbinding te leggen tussen de individuele kwaliteit van het gebouw op zich en de totale ruimte eromheen wordt van harte onderschreven. De open en uitnodigende opzet biedt de gebruikers openingen, maar vooral ook mogelijkheden hun plannen te ontwikkelen. Niet slechts als individueel plan, maar ook als onderdeel van de omgeving. Het moet de zogenaamde tragedy of commons voorkomen. De optelsom van alle goedbedoelde pogingen om iets fraais te bouwen, levert immers niet zondermeer een aangename omgeving op. Regie is dan ook wenselijk.

4. Wat mag het kosten?

In het collegeprogramma is €35.500 opgenomen voor deze nota. Hiervoor is de nota opgesteld, worden de beeldbepalende panden aangewezen en worden brochures gemaakt die de aanvrager helpen bij de aanvraag omgevingsvergunning van kleine plannen. De werkzaamheden worden binnen budget afgerond.

5. Communicatie en inspraak

De ter inzage legging (van 19 december - 29 januari 2014) diende het doel reacties op te halen vanuit de samenleving. Ook is door het college besloten om met de ter inzage legging de regels voor dakkapellen te toetsen in de samenleving.

In de ontwerpnota stond opgenomen dat er in alle wijken dakkapellen mogen aan de voorzijde, maar dat er beperkingen gelden voor het beschermd dorpsgezicht en de straten in 'categorie 1: collectieve buurten'.

- In het beschermd dorpsgezicht mogen ze geplaatst worden als ze in lijn met de originele architectuurstijl zijn gemaakt en goedgekeurd door monumenten- en welstandscommissie.
- Dakkapellen op onaangetaste dakvlakken in collectieve buurten zijn aan de voorzijde niet toegestaan anders dan als enkelzijdige, naar achteruitgebouwde nokverhoging.

Voor de categorieën 2 t/m 4 zijn de mogelijkheden uitgebreid ten opzichte van het huidige beleid: In dit type wijken is zowel een dakkapel met plat dak als ook een aangepaste dakkapel toegestaan.

Bij een deel van het college bestond de zorg dat de mogelijkheden in categorie 1 te beperkt zijn. Besloten werd dit te verruimen als de ter inzage legging bezwaren opleverde.

Er zijn geen zienswijzen ontvangen. De nota is op dat punt ongewijzigd gelaten, wel doen wij u onderstaande aanvullende argumentatie toekomen.

Argumentatie geen dakkapellen voorzijde jaren 50-buurten

In de categorie 1-buurten, de zogenaamde collectieve buurten is er een sterke ruimtelijke samenhang die het samenleven in die wijken versterkt en hierom hoog wordt gewaardeerd. Deze ruimtelijke samenhang is zichtbaar in tastbare zaken; in elementen die groter zijn dan het enkele huis en de rij betreffen. Bijvoorbeeld:

- het doorlopende dakvlak over de hele rij,
- de doorlopende daklijst over de hele rij,
- ritme van de schoorstenen van de rijen,
- de herhalende ornamenten en
- herhalende raamindeling van de gevel (zie afbeeldingen).

De collectieve buurten zijn buurten die doorgaans in de jaren 50 zijn gebouwd. Het zijn buurten met weinig variatie in de woningvoorraad. Hierdoor en doordat het kleine woningen betreft zijn die buurten kwetsbaar. Het waar mogelijk variëren van de woningvoorraad, het bieden van uitbreidingsmogelijkheden en het sterk houden van het ruimtelijk beeld (verrommeling voorkomen) is wat deze buurten toekomstbestendiger maakt.

In het voorgestelde beleid wordt geen invulling gegeven in het aanbrengen van meer variatie in woningtypes (nieuwbouw), dat is aan de markt, wel worden overigens kwaliteiten van de buurten benoemd die bij herontwikkeling uitgangspunt zijn. In de mogelijkheid voor uitbreidbaarheid is in de welstandsnota voorzien doordat het mogelijk is een uitbreiding te maken in de tuin (vergunningvrij tot een bepaalde maat), door dakkapellen aan de achterzijde (vergunningvrij tot bepaalde maat) en het maken van eenzijdige nokverhogingen die ervoor zorgt dat over de hele breedte van de woning het dak naar achter toe opgetild kan worden. Deze uitbreidingen hebben geen negatief effect op de uitstraling van de woning in de straat; ze kunnen tevens bijdragen aan waardevermeerdering van de woning.

Wanneer ook nog dakkapellen aan de voorzijde worden toegevoegd aan dit uitbreidingsassortiment, dan gaat dat ten koste van de ruimtelijke samenhang aan de straatzijde en van de woonkwaliteit. Een dakkapel op een dakvlak in de collectieve buurten valt direct op en zorgt voor verrommeling van het straatbeeld. Een verrommeld straatbeeld draagt niet bij aan waardevermeerdering van de woning.

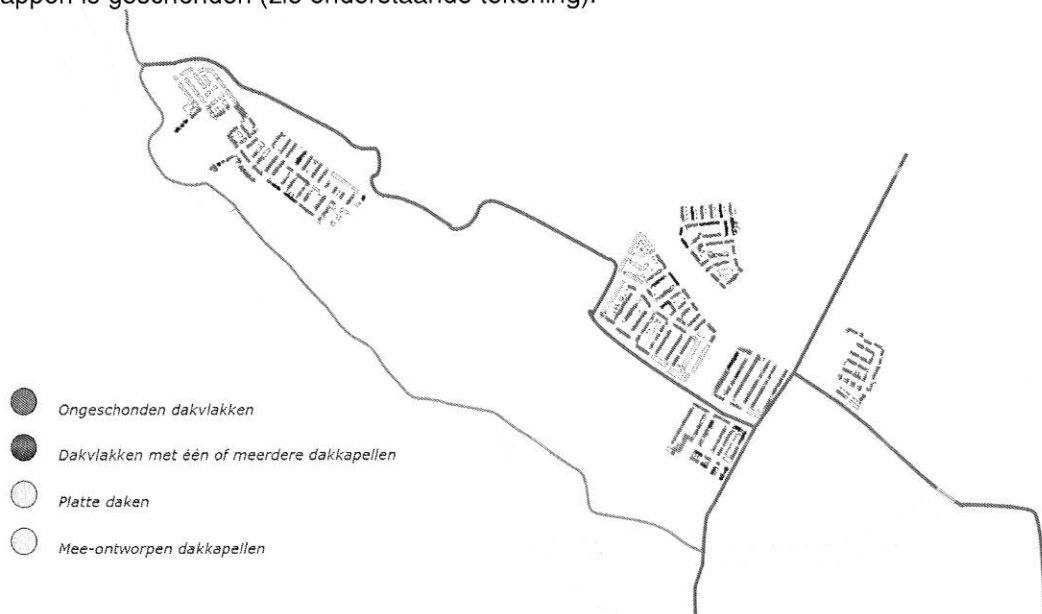
Het beschermen van de woonkwaliteit wordt ook door de historische vereniging en monumentencommissie ondersteund op cultuurhistorische grond. De monumentencommissie geeft aan dat nog zelden in Nederland jaren 50-wijken zo intact worden aangetroffen.

Een klein onderzoek naar de hoeveelheid geschonden/ongeschonden dakvlakken laat zien dat nog circa 85% van de dakvlakken in deze buurten ongeschonden is. Deze ruimtelijke samenhang is het waard om te beschermen, hierdoor wordt verrommeling voorkomen en zijn de buurten meer toekomstbestendig.



Aantal ongeschonden dakvlakken en straten

In de collectieve wijken (zo'n 41 straten) is ongeveer 85% van de kappen ongeschonden, 15% van de kappen is geschonden (zie onderstaande tekening).



Overige reacties (ter inzagelegging)

De monumentencommissie en historische vereniging hebben een reactie gegeven.

- Monumentencommissie
De kern van hun reactie is positief, zij prijzen de systematiek en de aandacht voor de jaren 50 wijken die zelden in Nederland nog zo gaaf aangetroffen worden als hier. Zij adviseerden twijfeltaal (eventueel, misschien et cetera) te verwijderen. Dit is gedaan.
- Historische vereniging
De kern van hun reactie betreffen de regels voor kleine plannen (erfafscheidingen, rolluiken) en de einddatum van de nota. Deze reactie is afgedaan door aanvullende informatie te verstrekken en op te nemen in de nota waar dit een aanvulling was.

Naast de ter inzagelegging hebben wij besloten een burgerlid te benoemen vanuit de winkeliers om hen zodoende te betrekken bij de beoordeling van aanvragen voor reclame.

Over de vaststelling zal een persbericht uitgaan.

6. Bij dit voorstel horen de volgende bijlagen:

- 1 Nota welstand 2014 d.d. 4 februari 2014
- 2 Bijlagen nota welstand 2014 d.d. 4 februari 2014
- 3 Scan brochure erfafscheidingen en dakkapellen gemeente Zwijndrecht

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders



secretaris



burgemeester

De raad van de gemeente Alblasserdam;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 4 februari 2014 met betrekking tot Vaststelling welstandsnota 2014

overwegende dat in de woningwet is bepaald dat gemeentes hun welstandsbeleid- en toetsing transparant moeten maken met een welstandsnota

overwegende dat de ontwerp welstandsnota ter inzage heeft gelegen van 19 december 2013 tot en met 29 januari 2014 en dat de reacties voor zover van toepassing zijn verwerkt

B E S L U I T:

1. De nota zienswijzen de datum 31 januari 2014 vast te stellen.
2. De welstandsnota 2014 de datum 4 februari 2014 gewijzigd vast te stellen.

Alblasserdam, 4 maart 2014
De raad voornoemd,

griffier

voorzitter