

Bijlage 2 Toelichting scenario B

Het aanwijzen van een welstandsvrij gebied.

Als gevolg van artikel 12, tweede lid, van de Woningwet kan de gemeenteraad besluiten dat, in afwijking van het eerste lid en artikel 2.10, eerste lid, onder d, van de Wabo, voor een daarbij aan te wijzen gebied of een of meer daarbij te wijzen categorieën van bestaande en te bouwen bouwwerken geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn.

Het aanwijzen van welstandsvrije gebieden is dus wettelijk mogelijk. Maar hoe pakken we dat aan?

Criteria

Een gebied welstandsvrij maken is afhankelijk van veel factoren:

Bijvoorbeeld de **functie** van een gebied. Te denken valt aan bijvoorbeeld een

- Industriegebied
- Centrumgebied
- Agrarisch gebied
- Buitengebied

Maar is een functie een sterk bepalende factor? Dat is nog maar de vraag. Het gaat ook over de samenhang met andere factoren. Daarbij speelt niet alleen de functie met de specifieke eigen eisen voor het gebied een rol, maar ook de ligging in het landelijk gebied. De functie van een gebied is daarom wel van invloed om iets welstandsvrij te maken, maar niet alles bepalend.

Wat doen we met bestaande wijken?

In bestaande woongebieden gaat het bij welstand om het beoordelen van veranderingen of nieuwbouw tegen de achtergrond van de bestaande ruimtelijke karakteristiek. Blokken rijenwoningen uit de jaren '60, '70 en '80 zijn wat ambitieniveau betreft relatief laag en daarom het proberen waard om te kijken wat er met een dergelijk blok woningen gebeurt als de toets op welstand komt te vervallen.

De omvang van een gebied

De grens van een welstandsvrij gebied naar een gebied waar nog wel met welstandstoezicht gewerkt wordt zou vanzelfsprekend en geografisch logisch moeten zijn. De omvang wordt bepaald door de begrenzing van een gebied met een bepaalde karakteristiek. De omvang kan ook daarom heel verschillend zijn.

De ligging van een gebied

Niet alle delen van Hollands Kroon zijn even sterk bepalend voor het beeld en de identiteit van een bepaalde dorpskern. Enkele delen zijn echte visitekaartjes, die in hoge mate het imago bepalen. Ook kunnen sommige woon- en werkgebieden een sterke invloed hebben op de beleving van een gebied. Prominente delen vragen daarom om een sterker welstandstoezicht dan verscholen woon- of werkgebieden.

Bouwperiode of bijzondere architectuurkenmerken

Gebieden of complexen waarvan de samenhang in vormgeving bepalend zijn voor de sfeer zouden niet in aanmerking moeten komen voor welstandsvrije gebieden

Aanwijzing en afweging

Na intern onderzoek zijn er verschillende gebieden aangedragen waar mogelijk een welstandsvrij gebied zou kunnen worden gecreëerd.

Omdat het hier een experiment betreft is het toch mogelijk om gebieden aan te wijzen. Na drie jaar zal de evaluatie aanleiding zijn om gekozen beleid door te zetten of bij te stellen. Mocht deze periode te kort zijn omdat er te weinig is gebouwd, dan kan de termijn worden verlengd met twee jaar.

Er is gekozen voor verschillende soorten gebieden zodat de gevolgen, per soort gebied, inzichtelijk wordt.

Soort gebied 1 is een nieuw te bouwen woonwijk – Elshof Zuid, met uitzondering van deelgebied 1.

Soort gebied 2 is een bedrijventerrein – bedrijventerrein Molenveld Hippolytushoef.

Soort gebied 3 is een bestaande woonwijk – projectmatige woningbouw, schepenwijk, in Wieringerwerf.

Het bestemmingsplan Elshof-Zuid treedt in mei in werking. De huidige welstandsnota, welstandsnota Anna Paulowna, gaat bij het grondgebied van Elshof-Zuid uit van agrarisch gebied. Het beeldkwaliteitsplan Elshof-Zuid is niet vastgesteld en geeft daardoor geen kaders mee om te toetsen aan welstand. Bij eventuele aanvragen om omgevingsvergunning kan de welstandsc commissie de aanvraag niet op de juiste manier beoordelen omdat de bestemming, bijvoorbeeld wonen, niet aansluit bij de kaders van agrarisch gebied.

Omdat de raad zich nog ook nog niet heeft kunnen uitspreken voor een eventueel geheel welstandsvrij Elshof-Zuid komen aanvragen om omgevingsvergunning voor Elshof-Zuid wat betreft welstand in een lastig pakket.

Om die reden stellen wij voor deelgebied 1, het gebied waar de eerste aanvragen voor verwacht worden, uit te sluiten in het welstandsvrij verklaren van Elshof-Zuid. Op die manier valt er straks geen ‘gat’ in het beleid en kunnen we de aanvragen op een juridisch correcte manier afhandelen. De verwachting is dat de raad in juni 2013 de welstandskaders voor deelgebied 1 van Elshof-Zuid vast te stellen. Zie bijlage 3 voor overzichtskaart van Elshof-Zuid.

Bij het benoemen van de welstandsvrije gebieden gaat het er vooral om te kijken naar de mogelijkheden om de verantwoordelijkheid bij de bewoners/gebruikers van een gebied te laten. Een bestaand beeldkwaliteitsplan zou als inspiratiegids kunnen leiden.

Bovenop een aantal welstandsvrije gebieden zou het voorstel gedaan kunnen worden wat het welstandsvrije bouwen zou verruimen. Voor dakkapellen is in bijlage II artikel 3 lid 3 van het Bor een aanvullende eis gesteld voor het vergunningvrij mogen bouwen hiervan. Namelijk dat er geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn. De bedoeling is om deze dakkapellen ook buiten de aangewezen welstandsvrije gebieden vergunningvrij te laten zijn. Wanneer aan alle overige voorwaarden voor het vergunningvrij mogen bouwen van deze bouwwerken is voldaan, worden er daarom op deze categorieën van bouwwerken geen redelijke eisen van welstand van toepassing verklaard. Hierop zijn uitzonderingen gemaakt voor gebieden met een bijzonder welstandsniveau en daar waar het gaat om bijzondere objecten. De vergunningsplicht en redelijke eisen van welstand blijven daarom wel van toepassing op:

- een dakkapel in het voordakvlak of een naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak, als deze in een gebied met een bijzonder welstandsniveau ligt of dat voor een bijzonder bouwwerken geldt.

Er wordt gewerkt aan het harmoniseren van bestemmingsplanbegrippen en de ruimtelijke regels. Het voorstel is nu om de onderstaande standaard bepalingen op te nemen in bestemmingsplannen. Hierbij zijn de maximale maten aangegeven die vergunningvrij zowel aan de achterzijde als aan de voorzijde aangehouden mogen worden. De regel wordt dan als volgt:

Dakkapel: een constructie ter vergroting van een gebouw, welke zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst:

- a. dakkapellen mogen uitsluitend worden uitgevoerd met gesloten zijwanden;
- b. dakkapellen hebben een maximale hoogte van 1,75 m;
- c. de afstand tussen de onderkant van de dakkapel en de dakvoet ligt tussen de 0,5 en 1 m;
- d. de afstand tussen de bovenkant van de dakkapel en de daknok is 0,5 m of meer;
- e. de afstand tussen de zijkanten van de dakkapel en de zijranden van het dak is 0,5 m of meer;
- f. de breedte van de dakkapel beslaat ten hoogste $\frac{2}{3}$ van de breedte van het dakvlak.