

# **Nota uitgangspunten welstand**

Vastgesteld d.d. ... .. 2014

## **INHOUD**

1. AANLEIDING .....	3
2. VORM EN BRUIKBAARHEID VAN DE NOTA.....	4
3. OBJECTGERICHTE CRITERIA VOOR VEEL VOORKOMENDE BOUWPLANNEN.....	4
4. GEBIEDSGERICHTE CRITERIA .....	6
5. INDELING WELSTANDSNIVEAU'S.....	6
6. VERVOLG PROCES .....	7

## 1. Aanleiding

De Velsense welstandnota is vastgesteld in 2006 en is dus bijna 9 jaar in gebruik. Nieuwe gebiedsontwikkelingen, veranderingen op de woningmarkt, de invoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht met meer vergunningvrije bouwwerken, de wens tot verminderde regeldruk en de veranderde tijdsgeest vereisen aanpassing van de welstandnota.

In de afgelopen periode hebben verkenningen met de raad plaatsgevonden over de toekomst voor het welstandstoezicht. Diverse scenario's zijn in beeld gebracht : ambtelijke toets, actualiseren en afschaffen.

De gemeenteraad van Velsen vindt de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente echter zodanig belangrijk dat uitgesproken is het welstandstoezicht in stand te houden. De wens om tot een vereenvoudiging van de nota en vermindering en aanscherping van de criteria te komen is door de raad onderschreven. Tevens kan worden onderzocht of er gebieden en/of type bouwwerken zijn, waar de welstandstoets niet wordt toegepast, al dan niet als proef.

### *Juridisch kader*

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) stelt dat niet zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning mag worden gebouwd tenzij een omgevingsvergunning niet is vereist. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk kan alleen verleend worden wanneer wordt voldaan aan een aantal voorwaarden. Een van de voorwaarden is dat het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand. Het college wordt daarover geadviseerd door een onafhankelijke commissie, de commissie Stedelijk Schoon.

Op grond van de Woningwet bestaat sinds 1 juli 2004 de verplichting voor gemeenten om een (welstands)nota vast te stellen. In deze nota zijn criteria opgenomen om te beoordelen of het uiterlijk en de plaatsing van een vergunningplichtig bouwwerk voldoen aan redelijke eisen van welstand. Daarnaast stelt de Woningwet dat het uiterlijk van een bestaand bouwwerk – vergund of vergunningvrij gerealiseerd – niet in ernstige strijd met redelijke eisen van welstand mag zijn. Ook de criteria die worden gehanteerd bij de beoordeling of het uiterlijk van een bestaand bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand, moeten zijn beschreven in een door de gemeente vastgestelde nota. Deze criteria zijn opgenomen in de zogenaamde excessenregeling.

### *Welstandstoets*

De welstandnota kent een aantal criteria. Enerzijds algemene criteria, die ten grondslag liggen aan elke planbeoordeling. Ze vormen het begrippenkader en zijn als het ware het gereedschap van de welstandscommissie bij de argumentatie van het welstandsadvies. Daarnaast zijn er gebiedsgerichte criteria, die specifiek ingaan op de karakteristiek van een gebied en objectgerichte criteria, die zich richten op veel voorkomende kleine bouwplannen.

De in de Welstandnota opgenomen criteria geven de ondergrens aan die de commissie Stedelijk Schoon in de toetsing telkens dient te waarborgen waar het gaat om de kwaliteit van het ontwerp. Anderzijds dienen de criteria de initiatiefnemers van bouwwerken al in een vroeg stadium aan het denken te zetten over kwaliteit.

Hoewel er voor omgevingsvergunningvrije bouwactiviteiten geen welstandstoets vooraf plaatsvindt, kan, als deze door hun verschijningsvorm buitensporig zijn, alsnog, achteraf getoetst worden of voldaan is aan redelijke eisen van welstand. Om een dergelijke situatie te voorkomen kan een initiatiefnemer een vergunningvrij bouwwerk vrijwillig op welstandscriteria laten toetsen. De welstandnota is in dit geval een inspirerend beleidsdocument.

Het betekent immers niet dat er geen mogelijkheid is tot afwijken van het welstandsbeleid. Zowel een initiatiefnemer van een bouwwerk als de gemeente zelf, als bevoegd gezag, kunnen redenen zien waarom een bouwwerk dat afwijkt van de in de nota genoemde redelijke eisen van welstand, toch bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de stad. Dit betekent dat er gemotiveerd van deze beleidsregels kan worden afgeweken.

Bedoeling is dat de nota uitnodigt en stimuleert tot het realiseren van kwalitatieve bouwwerken. Daarbij gaat het oordeel op samenhang van bouwwerken voor, op het oordelen op het incidentele bouwwerk. Samenhang tussen stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit leidt tot ruimtelijke kwaliteit.

In deze nota worden de uitgangspunten neergelegd voor de inrichting van en de wijze waarop in een geactualiseerde welstandsnota het welstandstoezicht en de borging van de ruimtelijke kwaliteit voor Velsen in de toekomst zal worden vormgegeven.

De huidige welstandsnota is opgebouwd uit een beschrijving van welstandsniveau's, algemene welstandscriteria, welstandscriteria voor gebieden en welstandscriteria voor specifieke (kleine) bouwwerken, zoals o.a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen, dakkapellen, dakopbouwen en erkers. Het is een zeer gedetailleerde en omvangrijke nota. Dit maakt dat de nota ook niet altijd even toegankelijk is, voor bijvoorbeeld de burger die vooraf wil weten waar zijn bouwplan aan dient te voldoen.

Door de gebruikers van de nota, waaronder de commissie Stedelijk Schoon, als adviseur van het college en de casemanagers, als bouwplantoetsers, is in de afgelopen jaren veel ervaring opgedaan over de toepasbaarheid van de nota bij de toetsing van bouwplannen. Zodoende is een goed beeld ontstaan op welke punten de nota wijziging behoeft.

Hieronder worden de volgende uitgangspunten tot aanpassing voorgesteld.

## **2. Vorm en bruikbaarheid van de nota**

Het uitgangspunt is de bruikbaarheid en toegankelijkheid van de nieuwe welstandsnota te vergroten. De nota moet beschikbaar zijn voor iedereen en duidelijk te begrijpen voor alle gebruikers. Niet alleen voor architecten, commissieleden en ambtenaren maar vooral voor de burger. Iemand die een verbouwing overweegt moet in korte tijd weten waar hij voor zijn bewuste aanvraag rekening mee moet houden.

Dit wordt bereikt door de opzet van de nota aan te passen en deze zoveel mogelijk te digitaliseren. De nota moet eenvoudig te vinden zijn op de gemeentesite en te downloaden. Net als bij bestemmingsplannen is het op termijn de bedoeling dat met een klik op een straat of pand de betreffende welstandscriteria direct worden weergegeven. De opzet van de nieuwe nota moet hier op inspelen. Bijbehorende kaarten worden digitaal getekend en verwerkt in de Geobrowser. Daarnaast moet de nota eenvoudig aanpasbaar zijn zodat actuele zaken direct toegevoegd kunnen worden.

De nota zelf krijgt een zo beknopt mogelijke opzet. Dit wordt bereikt door eenvoudig taalgebruik en het weglaten van overbodige informatie. Informatie die niet direct ter zake doet maar wel beschikbaar moet zijn kan als bijlage worden opgenomen. Daarnaast wordt uitgegaan van een heldere indeling die de gebruiker op eenvoudige wijze naar de relevante informatie leidt, bijvoorbeeld door te werken met een stroomdiagram met verwijzing naar de diverse hoofdstukken. De volgorde van hoofdstukken wordt aangepast. De meest voorkomende bouwaanvragen worden hiervoor als uitgangspunt gehanteerd. Voor een eenvoudige dakopbouw is het niet nodig om eerst alle gebiedsgerichte criteria door te nemen maar kan direct worden volstaan met de algemene objectgerichte criteria.

Op deze wijze is de nota beter leesbaar en toegankelijk voor iedereen. Uitgangspunt is meer inzicht te geven in de beweegredenen van welstandscriteria. Het is niet de bedoeling om beperkingen op te leggen maar juist vrijheid te bieden bij het realiseren van een bouwplan. Bedoeling is dat de nota uitnodigt en stimuleert tot het realiseren van architectonisch kwalitatieve bouwwerken.

## **3. Objectgerichte criteria voor veel voorkomende bouwplannen**

Kleine bouwplannen zijn zonder omgevingsvergunning uit te voeren mits deze voldoen aan de gestelde voorwaarden in de wet. Dit betreffen onder andere dakkapellen in een achterdakvlak, kozijnen in de achtergevel en erf- of perceelafscheidings. Dat betekent dat een deel van deze bouwplannen niet vooraf wordt getoetst aan redelijke eisen van welstand.

Indien een bouwwerk niet aan deze voorwaarden voldoet en er wel een omgevingsvergunning nodig is, vindt ook een welstandstoets plaats.

Het bestemmingsplan en het afwijkingenbeleid zijn bepalend voor de plaatsing en maximale afmetingen van bouwwerken. Als het bestemmingsplan en het beleid tot afwijking van het bestemmingsplan geen bezwaar opleveren, wordt het bouwplan getoetst aan de welstandscriteria.

Voor veel voorkomende kleine bouwplannen (o.a. dakkapel, dakopbouw, aan- en uitbouw, bijgebouw, serre, erker, overkapping en erf- en perceelafschieding) zijn algemene objectgerichte criteria opgesteld. Dit betreffen eenvoudige en meetbare criteria, die de bouwplanindieners vooraf zo veel mogelijk duidelijkheid geven. Een plan dat aan deze criteria voldoet geeft een indiener van een aanvraag omgevingsvergunning zekerheid over een positieve uitkomst van de welstandstoets.

Voldoet het bouwplan niet aan deze criteria of is er sprake van een bijzondere situatie waarbij twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van de criteria, dan wordt bij de beoordeling van het bouwplan tevens gebruik gemaakt van de gebiedscriteria en algemene criteria.

Ook in de nieuwe nota worden deze algemene objectcriteria opgenomen, wel wordt daarbij ten opzichte van de huidige nota duidelijker aangegeven dat het altijd mogelijk is van deze 'standaard'-criteria af te wijken en een origineel plan voor te leggen aan de commissie.

De algemene lijst met veel voorkomende bouwplannen zal in de nieuwe nota worden aangevuld met actuele onderwerpen. Daarnaast worden de criteria, naar aanleiding van opgedane ervaring en veranderende wetgeving, inhoudelijk aangepast. Dit betreft de volgende onderwerpen:

#### *Duurzaamheid*

Duurzaamheid wordt een steeds belangrijker thema bij de realisatie van een bouwplan. De huidige nota speelt hier niet op in. Daarom wordt in de nieuwe nota aandacht besteed aan de plaatsing van zonnepanelen- en collectoren, het realiseren van isolerende gevelbekleding, kleine wind- of andere energie-installaties, etc.

#### *Reclame*

Het beleid m.b.t reclame-uitingen wordt verbeterd. Zowel in de APV als in de huidige welstandsnota zijn hier richtlijnen voor opgenomen. In de nieuwe nota worden deze op elkaar afgestemd zodat duidelijk inzichtelijk is wat de uitgangspunten zijn voor reclameborden, lichtreclame, vlaggen, spandoeken etc. Het gebruik van losse letters op gevels wordt hierbij aangemoedigd. Naast reclame op gebouwen worden ook aandacht besteed aan reclameobjecten in de openbare ruimte.

#### *Dakkapellen*

Het plaatsen van een dakkapel in het achterdakvlak of in een niet naar het openbaar gebied gekeerd zijdakvlak, indien deze voldoet aan de in de wet gestelde maatvoering, is omgevingsvergunningvrij (artikel 2 lid 4 Besluit omgevingsrecht). De wet biedt daarnaast de keuze ook een dakkapel in het voordakvlak of in een naar het openbaar gebied gekeerd zijdakvlak omgevingsvergunningvrij te plaatsen, mits deze voldoet aan het bestemmingplan en aan de in de wet gestelde maatvoering en er geen welstandscriteria gelden (artikel 3 lid 3 Besluit omgevingsrecht).

Tot op heden is het plaatsen van een dakkapel in het voordakvlak in Velsen omgevingsvergunningplichtig omdat er afwijkende welstandscriteria gelden.

Uitgangspunt voor de nieuwe nota is te onderzoeken dat het plaatsen van een dakkapel in het voordakvlak of in een naar het openbaar gebied gekeerd zijdakvlak omgevingsvergunningvrij is als wordt voldaan aan de wettelijke voorwaarden. Deze voorwaarden betreffen: voorzien van een plat dak; gemeten vanaf de voet dakkapel niet hoger dan 1,75 m; onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet; bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok en zijkanten meer dan 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak. Voldoet de gewenste dakkapel niet aan deze voorwaarden, dan is deze omgevingsvergunningplichtig. Hiertoe worden welstandscriteria opgenomen bijvoorbeeld voor specifieke kapsoorten zoals een mansardekap. Bij een doorgeschoten kap wordt bezien hoe om te gaan met twee kapellen boven elkaar.

#### *Dakopbouwen*

Voor dakopbouwen zijn in de huidige nota een aantal standaard keuzemodellen opgenomen. Uitgangspunt is dat het type dakopbouw aansluit bij de opbouwen die reeds in een straat gerealiseerd, of in de toekomst gewenst zijn. In de nieuwe nota wordt nadrukkelijker de koppeling met het straatbeeld gelegd. Specifieke ontwerpen die al voor een straat zijn ingezet, de zogenaamde trendsetters, worden duidelijker benoemd in de nieuwe welstandsnota.

#### *Erfafschiedingen*

In de huidige nota wordt onvoldoende aandacht besteed aan het aanzicht van erfafschiedingen die grenzen aan de openbare ruimte. De omheining van een erf dat grenst aan de openbare weg, ook als

dit een zij- of achtererf betreft, is van invloed op het straatbeeld. In de nieuwe nota wordt daarom meer helderheid gegeven over het gewenste beeld in dergelijke situaties.

#### *Voortuinen*

In de nieuwe nota zal worden ingegaan op het beeld van voortuinen en mogelijke en niet mogelijke bebouwing ervan. Er wordt een duidelijker onderscheid gemaakt in de beoordeling van de voorgevel en voortuin, dat vanwege de invloed op het straatbeeld intensiever wordt beoordeeld, en het achtererf waar meer vrijheid wordt geboden.

## **4. Gebiedsgerichte criteria**

De gemeente Velsen is zeer divers in verschijningsvorm. Gebieden verschillen in gebruik en karakter. In de huidige welstandsnota zijn deze verschillen onderscheiden in gebiedstypologieën en architectuurstromingen. Er worden 11 gebiedstypologieën en 8 architectuurstromingen aangegeven. Hiermee worden de kenmerken en karakteristiek van de verschillende gebieden geordend.

In de welstandsnota zijn voor de verschillende gebieden gebiedsgerichte criteria geformuleerd.

Deze criteria hebben betrekking op;

- de situering
- de hoofdvorm
- het gevelaanzicht
- de materialisering en de detaillering

Het principe van gebiedsgerichte criteria blijft gehandhaafd. Waar het welstandsniveau laag is richt de toets zich voornamelijk tot situering en hoofdvorm, waar het welstandsniveau hoog is worden ook het gevelaanzicht, de materialisering en de details beoordeeld.

De gebieden waarvoor in het verleden een beeldkwaliteitsplan is opgesteld en die nu (grotendeels) gebouwd (nieuwbouw) zijn dan wel waarvan de transitie afgerond is, worden is het systeem van gebiedsgerichte criteria opgenomen. Als voorbeeld kunnen genoemd worden: Zeewijk, Business Park IJmond.

## **5. Indeling welstandsniveau's**

Met de ordening in verschillende gebieden is nog niet aangeduid wat de waarde van deze gebieden is. De waardering is aangegeven in drie welstandsniveaus: bijzonder, plus en basis. Daarnaast is ook welstandsvrij geïntroduceerd. Dit is van toepassing op een deel van het Tata Steel-terrein.

In het algemeen gold dat de waardering voor een gebied hoger was, naarmate de samenhang tussen cultuurhistorie, stedenbouw en architectuur toenam. Meer samenhang, meer waardering en dus een hoger welstandsniveau. Vaak werd het gehele gebied met een gelijke gebiedstypologie dan wel architectuurstroming van eenzelfde waardering voorzien. Dit terwijl er in een eenduidig gebied toch verschillen in beleving en importantie kunnen zijn.

Uitgangspunt wordt nu het niveau van welstand meer te laten bepalen door het belang voor het aanzicht en de identiteit van de gemeente. Ook wordt meer rekening houden met de gewenste ontwikkelingen en de daaraan gekoppelde ambitie. Dit is een groot verschil met de huidige nota, die meer gericht is op bestaande kwaliteiten en minder op de positie in de stedenbouwkundige structuur en de gewenste ontwikkelingen.

Dit betekent dat in nieuwe nota gebieden die in stedenbouwkundig aspect van belang zijn zoals hoofdstructuurlijnen, randen en overgangen hoog gewaardeerd worden (bijv. Lange Nieuwstraat, kanaalfront, dorpsrand). Ook dat een gebied met beperkte kwaliteiten maar met een grote ambitie naar de toekomst een hoog welstandsniveau verkrijgt. Een voorbeeld kan zijn het centrum van IJmuiden en IJmuiden aan Zee.

In de nieuwe nota stellen we vijf niveau's voor. Doel hiervan is meer mogelijkheden te scheppen voor beperking van welstandstoezicht conform de wens van de raad.

De gewone reguliere welstandsbeoordeling heet het *basis*niveau. Naast dit niveau zijn twee uitzonderingen met een verhoogd niveau, te weten *plus* en *bijzonder*; en twee uitzonderingen met een

verlaagd niveau te weten *licht* en *welstandsvrij*. Nieuw is dat voorgesteld wordt tussen het basisniveau en welstandsvrij nog een tussenniveau aan te brengen. In dit niveau is een beperkt welstandsbeleid, dat er alleen op gericht is excessen te voorkomen.

Deze niveaus worden hieronder toegelicht :

#### *Bijzonder*

Dit niveau wordt gegeven aan monumenten, beschermde dorpsgezichten, historische kernen en andere gebieden met een duidelijke relatie met cultuurhistorie.

Bij dit niveau is behoud van cultuurhistorische waarden en de daarbij behorende kwaliteiten het uitgangspunt van de welstandsbeoordeling

*Voorbeeld: Oud Velsen, oude kern Santpoort Noord, buitenplaatsen, monumenten en directe omgeving.*

#### *Plus*

Dit niveau wordt gegeven aan gebieden met een groot belang voor het aanzicht en de identiteit van de stad/het dorp. Ook gebieden waar een ontwikkeling naar een hoog ambitieniveau gewenst is worden als "plus" beoordeeld. Verder krijgen in dit niveau ook gebieden met veel beeldbepalende panden, die geen status als monument hebben, een plek.

*Voorbeelden: Lange Nieuwstraat, Hagelingerweg, Velsbroekse Dreef, Wijkerstraatweg ; centrum IJmuiden, IJmuiden aan Zee, Oud IJmuiden.*

#### *Basis*

Deze gebieden zijn geen onderdeel van de hoofdstructuur of ondergaan geen belangrijke transitie. De gebieden zijn gericht op het beheer van de bestaande kwaliteit. Het welstandsbeleid is hieraan ondersteunend.

#### *Licht*

In deze gebieden is de ambitie beperkt. Het welstandsbeleid is gericht op het voorkomen van bouwwerken, die de kwaliteit van het gebied onredelijk ver naar beneden halen. Het betekent veel ontwerprijheid en een beperkt welstandsbeleid.

*Voorbeelden: IJmuiden Noord, Duinwijk, m.u.v. hoofdstructuur,*

#### *Welstandsvrij*

In deze gebieden is er geen sprake van welstandstoetsing vooraf bij bouwplannen. Wel kan de gemeente, indien de excessencriteria in de nieuwe nota expliciet van toepassing worden verklaard, achteraf eventuele buitensporigheden aanpakken.

*Voorbeelden: Tata Steelterrein(binnengebied)*

## **6. Vervolg proces**

Met bovengenoemde uitgangspunten zal opdracht worden gegeven tot het opstellen van een geactualiseerde welstandsnota voor Velsen. Het ontwerp van de welstandsnota zal voor inspraak worden vrijgegeven. Na de inspraak zal deze ter vaststelling aan de raad worden voorgelegd.