

Nummer : 09-17.2016

Onderwerp : Herziening op onderdelen welstandsnota 2012

Korte inhoud : Voorgesteld wordt om de welstandsnota 2012 op een aantal onderdelen te herzien

Uithuizen, 29 september 2016

AAN DE RAAD.

Inleiding

Op 5 april 2012 heeft de raad de geactualiseerde welstandsnota vastgesteld. Het betrof een integrale herziening van de welstandsnota uit 2004. Het is wenselijk om de welstandsnota uit 2012 op een aantal onderdelen te herzien.

De onderdelen hebben betrekking op: de excessenregeling, beschermd dorpsgezichten, criteria kleine bouwwerken/schuttingen en het beeldkwaliteitsplan Almersma. Bovendien is een clausule toegevoegd in het kader van aardbevingsbestendig bouwen en is een hoofdstuk opgenomen voor kleine windturbines.

Ook bleek dat de begrenzing van een aantal gebieden enigszins gewijzigd moest worden omdat een aantal panden zijn aangegeven in de welstandsnota van 2004 en 2012 als na-oorlogse bebouwing, terwijl sprake is van vooroorlogse bebouwing. Op dit punt zullen de kaarten moeten worden aangepast.

De aangepaste welstandsnota heeft in het kader van de inspraak ter inzage gelegen van vrijdag 20 mei tot en met donderdag 30 juni 2016. Tijdens deze periode zijn twee inspraakreacties binnengekomen. Naar aanleiding hiervan zal de welstandsnota op een aantal punten nog worden aangescherpt.

Inleiding

De huidige welstandsnota is in 2012 vastgesteld en kan in die zin als actueel worden aangemerkt. Toch is er behoefte, gezien de huidige ervaringen met de welstandsnota, om deze op enkele onderdelen aan te passen.

Excessenregeling (hoofdstuk 9)

De huidige excessenregeling is in de welstandsnota opgenomen om het college een handreiking te bieden voor het aanschrijven van bouwwerken die in strijd zijn met ernstige eisen van welstand. Het zal dan gaan om bouwwerken die een negatieve invloed hebben op de omgeving en waarvan deze negatieve invloed ook breed wordt gedragen. Nadrukkelijk wordt opgemerkt dat het uitsluitend gaat om bouwwerken en dat de welstandsnota geen betrekking heeft op de zogenaamde 'rommelerven'.

Om te kunnen beoordelen wat nu precies onder 'strijd met redelijke eisen van

welstand' wordt verstaan, zijn reeds in de huidige welstandsnota van 2012 criteria opgenomen. Hoewel de criteria voor zich spreken, is met name het criterium 'verwaarlozing en verval' voor meerdere uitleg vatbaar. Voor de één zal er eerder sprake zijn van verwaarlozing en verval dan voor de ander. Er is behoefte ontstaan om juist dit onderdeel nader te preciseren. In deze herziening is een opsomming gegeven wat onder verwaarlozing en verval wordt verstaan. Dit is overigens geen limitatieve opsomming.

In gebieden met een bijzondere beeldkwaliteit kan eerder sprake zijn van een exces dan in een gebied waar dit niet het geval is. Bij de toepassing van de criteria zal eerder sprake zijn van een exces naarmate:

- een bouwwerk meer in het zicht staat en de openbare ruimte van groter belang is voor het aanzicht van het betreffende gebied of het landschap;
- een gebied een hogere cultuurhistorische waarde heeft, zeker als er sprake is van ensemblewaarde;
- er meer van de genoemde criteria van toepassing zijn.

Beschermd dorpsgezichten Wadwerd en Warffum (hoofdstuk 4.3. onderdeel Wadwerderweg beschermd dorpsgezicht en onderdeel Warffum beschermd dorpsgezicht)

De huidige welstandsnota maakt voor wat betreft het beschermd dorpsgezicht Wadwerd geen onderscheid tussen het deel 'villabebouwing', het deel 'arbeiderswoningen' en 'boerderijen'. Dit terwijl deze drie categorieën ieder een eigen uitstraling hebben en hun eigen kenmerken. Het is daarom noodzakelijk om bij de beschrijving van de verschillende onderdelen eigen welstandscriteria op te nemen. De welstandsnota wordt hierop aangepast.

Voor wat beschermd dorpsgezicht Warffum is een aanpassing noodzakelijk gebleken voor erfafscheidingen (o.a. schuttingen). De tekst van de welstandsnota bleek voor meerdere uitleg vatbaar. Er is voor gekozen om de regeling op dit punt aan te passen en meer duidelijkheid te creëren voor de uiterlijke kenmerken van schuttingen. Overigens is nu ook in het beschermd gezicht voor Wadwerd aandacht besteed aan erfafscheidingen omdat juist erfafscheidingen vaak bepalend zijn voor de kwaliteit/uitstraling van het bebouwd gebied. Met name in beschermde gebieden kunnen schuttingen ernstig afbreuk doen aan de cultuurhistorische waarde van het gebied.

Criteria kleine bouwwerken (hoofdstuk 6)

In de huidige welstandsnota zijn criteria opgenomen voor kleine bouwplannen (hoofdstuk 6). In eerste instantie was er geen behoefte om deze regeling aan te passen. Inmiddels is gebleken dat dit hoofdstuk een doublure bevat, waardoor de criteria als te rigide moeten worden beschouwd.

Duidelijk is gemaakt, dat wanneer niet voldaan wordt aan de criteria voor kleine bouwplannen, Libau in dit geval nog kan oordelen of het aangevraagde bouwplan aanvaardbaar is of niet. Dit kan in de vorm van een 'hardheidsclausule'. Ook zal de tekst worden aangepast in die zin dat wanneer in gebiedscriteria iets wordt gezegd over kleine bouwplannen (denk aan de schuttingen in beschermd gezicht) deze specifieke criteria gaan voor de algemene criteria.

Van belang is nog om te weten dat sinds 2004 criteria zijn opgenomen voor kleine bouwplannen. Dit betekent dat door het opnemen van eisen van welstand in een aantal gevallen de bouwwerken niet meer vergunningsvrij zijn. Dit is terug te vinden in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor), artikel

2. Hierin worden de activiteiten aangegeven die vergunningsvrij zijn, tenzij welstandscriteria zijn aangegeven. Voor een aantal gevallen die normaal vergunningsvrij zijn, zijn in onze welstandsnota criteria opgenomen.

Nu er wel welstandscriteria zijn geformuleerd, is er dus sprake van een vergunningsplicht. Dit geldt eveneens voor dakkapellen, kozijn- en gevelwijzigingen in de voorgevel of naar het openbaar gebied gekeerde gevel. Geconstateerd is dat in onze welstandsnota voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken (bv. vrijstaande bijgebouwen) en voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken (bv. aangebouwde bijgebouwen en serres) ook welstandscriteria zijn opgenomen wanneer ze geplaatst zijn op het achtererf en niet grenzen aan de openbare ruimte. Voorgesteld wordt om deze criteria te laten vervallen waardoor deze vergunningsvrij worden. De bijbehorende bouwwerken zijn dus wel vergunningsplichtig wanneer ze geplaatst worden op het voorerf of grenzen aan openbaar toegankelijk gebied (zie 6.4).

Beeldkwaliteitsplan Almersma (bijlagen)

Zoals bekend zijn de eisen zoals die destijds zijn opgenomen in het bestemmingsplan Almersma voor de wierde, enigszins aangepast, waardoor met behoud van de kwaliteit enige flexibiliteit is aangebracht. Het bestemmingsplan Uithuizen is hierop inmiddels aangepast. De veranderingen worden nu ook doorgevoerd in deze welstandsnota waardoor het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in de welstandsnota voor dit gebied, weer op elkaar zijn afgestemd.

Clausule schade gaswinning (hoofdstuk 10 toegevoegd)

Nieuw is de clausule in hoofdstuk 10 in verband met de gaswinning. Er zijn situaties denkbaar dat in het kader van herstel en versterken als gevolg van de aardgaswinning bepaalde eisen in de welstandsnota belemmerend werken of op gespannen voet staan met wat vanuit veiligheidsoogpunt wenselijk is. Het college kan dan afwijken van eisen van welstand mits in de afweging in ieder geval rekening gehouden wordt met de karakteristiek van de omgeving, het straatbeeld en de karakteristiek van de woning. Deze clausule moet worden gezien als een hardheidsclausule die slechts zeer beperkt en goed gemotiveerd en met respect voor bestaande waarden kan worden toegepast.

Kleine windturbines (hoofdstuk 5.2 onderdeel 'kleine windturbines' toegevoegd)

Inmiddels is het bestemmingsplan voor de kleine windturbines in procedure gebracht. Deze miniwindturbines dienen getoetst te worden aan redelijke eisen van welstand. De welstandsnota zal hierop worden aangepast (zie bijlage). Voor de kleine windturbines is nu een aparte welstandsparagraaf opgenomen.

Wijziging grens welstandsgebieden

Een vijftal locaties heeft bij het opstellen van de 1e welstandsnota een verkeerde gebiedsaanduiding gekregen. Zo zijn een aantal gebiedjes/percelen aangegeven als na-oorlogs, terwijl sprake is van vooroorlogse bebouwing. Dit klemte des te meer omdat het in een aantal gevallen gaat om karakteristieke bebouwing.

Inspraakreacties

Er zijn twee inspraakreacties binnengekomen. In de bij dit voorstel behorende inspraaknota wordt aangegeven welke opmerkingen zijn gemaakt en onze reactie op de gemaakte opmerkingen.

Overleg Libau

De wijzigingen van de welstandsnota zoals deze ter inzage heeft gelegen zijn toegestuurd aan Libau. Libau heeft aangegeven geen vragen of opmerkingen te hebben. Zij zien in de wijzigingen een aantal nuttige toevoegingen en verbijzonderingen.

Financiële consequenties

Er zijn geen financiële consequenties aan dit plan verbonden.

Voorstel

De raad wordt voorgesteld de welstandsnota 2012 op de onderstaande punten te herzien:

- het aanpassen en verfijnen van de excessenregeling (hoofdstuk 9);
- het aanpassen van de beschrijving van het beschermd dorpsgezicht Wadwerderweg en onderscheid maken tussen villabebouwing, arbeiderswoningen en boerderijen (hoofdstuk 4.3. Wadwerderweg beschermd dorpsgezicht);
- aanpassen tekst binnen beschermd dorpsgezicht Warffum en Wadwerd voor zover het betreft de verschijningsvorm van de erf- en perceelsafscheidings (hoofdstuk 4.3 Warffum beschermd dorpsgezicht);
- aanpassen tekst criteria kleine bouwwerken in die zin, wanneer niet voldaan wordt aan de genoemde criteria, welstand verzocht kan worden om te beoordelen of in dit specifieke geval het bouwplan alsnog kan voldoen aan redelijke eisen van welstand (hoofdstuk 5);
- verwijderen van de criteria voor kleine bouwplannen voor zover deze betrekking hebben op het achtererf en deze niet grenzen aan het openbaar toegankelijk gebied (hoofdstuk 5);
- het beeldkwaliteitsplan voor Almersma aanpassen aan de laatste inzichten (bijlage beeldkwaliteitsplan Almersma);
- clausule gevolgen gaswinning (toevoegen hoofdstuk 10);
- opnemen van welstandseisen voor kleine windturbines (toevoegen aan hoofdstuk 5.2 het onderdeel kleine windturbines);
- (toevoegen aan hoofdstuk 5.2 het onderdeel kleine windturbines);
- het aanpassen van de begrenzing van een aantal gebieden, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende kaarten, die onterecht als na-oorlogs zijn aangegeven;
- het aanpassen van de tekst op een aantal onderdelen naar aanleiding van de ingediende inspraakreacties zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende inspraaknota, vet gedrukt;

en de gewijzigde welstandsnota 2016 vast te stellen.

Burgemeester en wethouders
van de gemeente Eemsmond,

M. van Beek, burgemeester

B.L. Meijer, secretaris