

Werkdocument inspraak concept welstandsnota 2018

VvE Boulevard Huizen (65 appartementen Zomerkade, Westkade, Gouwe en Eem)

Dakkapellen

Op pagina 27:

Niet voorschrijven dat dakkapellen gelijk moeten zijn, maar opnemen dat ze dezelfde stijl moeten hebben.

Reden hiervoor is dat niet alle bewoners tegelijkertijd een dakkapel zullen bouwen en ze zijn bovendien niet zichtbaar.

Reactie gemeente:

Dit is een terecht punt, dit impliceert een strikte benadering, terwijl de huidige toets gericht is op de maatvoering van de dakkapel en de positie in het dakvlak. Er is niet beoogt een strikter beleid te maken. Conclusie: de nota moet op dit punt worden aangepast. Er zal worden verwezen naar de objectcriteria voor dakkapellen in de nota.

Op pagina 41: "hoogte kozijn inclusief dakrand maximaal 1.50 m" aanpassen in "hoogte kozijn maximaal 1.50 m.

Reactie gemeente:

Op dit punt is de nota niet aangepast en dus gelijk aan die uit 2012. Het is ongewenst om dit beleid te verruimen, immers dan worden de nieuwe dakkapellen hoger en zijn daardoor niet goed uitgelijnd met de bestaande dakkapellen bij burens. Dat geeft een rommelig aanzicht vanaf openbaar gebied. Conclusie: de nota op dit punt in stand laten.

Op pagina 41: "Breedte hoogstens 50% van dakvlakbreedte met een maximum van 5 meter" aanpassen naar "breedte hoogstens 80% van de dakvlakbreedte met een maximum van 5 meter". Dat is voor het aangezicht beter en voor de gemeentekas vanwege een hogere WOZ waarde.

Reactie gemeente:

De woz waarde is geen legitiem argument, dat gaat buiten de nota om. Met de vaststelling van de nota in 2012 is al sprake geweest van een verruiming: tot 2012 geen dakkapellen op het voordakvlak, vanaf 2012 tot maximaal de helft van de breedte van het dakvlak. Daarmee blijft de dakkapel een ondergeschikte aan het dakvlak. Door meer toe te staan gaat de kapvorm visueel verloren en is de dakkapel overheersend aanwezig in het straatbeeld. Conclusie: de nota op dit punt niet aanpassen.

Op pagina 41: "in beginsel uitvoeren in hout" Is dit ook van toepassing op de appartementen aan de Boulevard? Zo ja, dan graag deze voorwaarde laten vervallen, omdat dat duurder is dan kunststof. En ook in het geval van kunststof is dat niet te onderscheiden van hout.

Reactie gemeente:

Om misverstanden te voorkomen deze voorwaarde geldt alleen binnen het beschermd dorpsgezicht en raakt dus niet aan het belang van de insprekers. In het beschermd dorpsgezicht hechten we bouwmaterialen die passen binnen het historische karakter. Daarom is hier gekozen voor hout in plaats van kunststof. De formulering laat onverlet dat bij nieuwe ontwikkelingen, ook bij een doorontwikkeling van kunststoffen met een goede houtlook, een bouwinitiatief toch kan worden beoordeeld als zijnde "voldoet aan redelijke eisen van welstand".

Mevrouw Van Gorp

Kustvisie

Wordt in de welstandsnota rekening gehouden met hetgeen uit de kustvisie voortvloeit?

Reactie gemeente:

*De kustvisie is nu nog volop in ontwikkeling. De nota geeft criteria voor het toetsen van nieuwbouwplannen in de kustzone. **Reactie van Eric en Bram verwerken***

Onduidelijkheden in de nota

Op pagina 26 zijn de volgende formuleringen gebruikt:

....overgang naar het strand bestaat hier uit een steil talud.....

....de overgang tussen het strand en de straat bestaat hier uit een forse keermuur.....

Betekent deze formulering dat het welstand technisch niet mogelijk is deze overgang in de toekomst ooit glooiender of anders te maken?

Reactie gemeente:

Dit deel van de nota beschrijft alleen de huidige situatie. In geval van initiatieven wordt gekeken naar het onderdeel ambitie. Hier is sprake van een ruime formulering, waardoor zeker ruimte blijft voor verschillende initiatieven.

Wens om meer groen aan Zomerkade

Op pagina 26 wordt onder Ambitie geschreven:

....overwegend groen straatbeeld.....

Wat wordt hiermee bedoeld?

De Zomerkade zou ik nu niet als groen straatbeeld willen typeren. Er staan hier een paar (in vorm gesnoeide) bomen en aan de westkant ligt een smalle groenstrook. Verder is er veel verharding: weg, brede stoep, veel parkeervakken en aan de westzijde een grote betegelde parkeerplaats direct aan/naast het strand. Is het de ambitie om de Zomerkade te vergoenen? Wordt onder ambitie beschreven wat de toekomstige ambitie is of wordt de huidige situatie beschreven? Mijn wens zou zijn dat de Zomerkade en misschien zelfs het strand zelf meer vergroend.

Reactie gemeente:

De welstandsnota richt zich op bebouwing en niet op de inrichting van het gebied. De Zomerkade heeft momenteel inderdaad een versteend karakter, dit in tegenstelling tot de directe omgeving van de aanloophaven die wel een groen karakter heeft.

Tekstuele opmerkingen bij het straatnamen register

- Zomerkade moet BR5 i.p.v. BR1 zijn;
- Wedekuיל moet BR5 i.p.v. BR1 zijn;
- Aan de Westkade moet BR5 worden toegevoegd. De woningen vanaf nummer 435 maken onderdeel uit van de kustzone en worden zelfs apart beschreven onder Bijzonder 5;
- Aan de Kooizand moet BR5 worden toegevoegd. De opstallen Kooizand 70 en Kooizand 43 liggen ook in de kustzone en vallen dus ook onder Bijzonder 5.

Reactie gemeente:

Dit zijn terechte punten, hier moet het straatnamen register op worden aangepast.

Opmerking gebruikte foto

Op pagina 2 staat een foto van de "achterkant" van grondgebonden woningen aan de Westkade. De foto is minimaal 12 jaar oud. Inmiddels zijn o.a. een aantal bomen door de gemeente gekapt. Misschien dat hier een recentere foto kan worden geplaatst? Ik zou een recentere foto kunnen aanleveren als dat op prijs wordt gesteld.

Reactie gemeente:

Waarschijnlijk wordt hier bedoeld op pag. 27 van de welstandsnota. Het maakt voor de beoordeling niet uit, maar voor de beeldvorming prima, conclusie: aanpassen foto.

Vrienden van het Oude Dorp

Blz. 3 Algemeen

- De in de welstandsnota opgenomen tekeningen zijn door de beperkte schaal moeilijk leesbaar. Dit geldt ook voor de pdf-versie op de website. Ons was op 17 april een meer gedetailleerde tekening toegezegd. Deze mochten we nog niet ontvangen.

Reactie gemeente:

Er is wel actie ondernomen, de beschikbare stukken zijn verspreid onder de Vrienden van het Oude Dorp. Het punt van de contrast van het kaartmateriaal is terecht, dit is een aandachtspunt richting onze adviseur bij de digitale versie van de vast te stellen welstandsnota.

- Wij missen het hoofdstuk inspraak of participatie

Reactie gemeente:

Het is onduidelijk wat de vrienden hiermee bedoelen, zeker nu het concept ter inzage heeft gelegen en een ieder de mogelijkheid had hierop te reageren. Bovendien is voordat een nieuwe nota werd opgesteld niet alleen de welstandscommissie, maar ook de vrienden van het oude dorp om input gevraagd. Dit is door het college ook meegenomen bij de afweging.

*Voor zover bedoeld is inzicht te geven in het voortraject, is hier sprake van een terecht punt en kan een passage worden opgenomen in de nota. **Aktie: tekstpassage opnemen.***

- Er ontbreekt een (proces) voorstel over de uitvoering van het geformuleerde welstandsbeleid. Hoe vertaalt het welstandsbeleid zich in de praktijk naar (bouw-)plannen? Hoe is de welstandscommissie in hun adviezen hieraan gebonden, hoe komt een advies tot stand, welke disciplines (bv. architectuur, monumentenzorg, landschap) moeten daarom in de welstandscommissie zitten?

Reactie gemeente:

De nota gaat primair op de welstandsaspecten bij bouwprojecten en niet over organisatorische aspecten. Deze aspecten zijn opgenomen in hoofdstuk 9 van de bouwverordening van de gemeente Huizen en het reglement bij de bouwverordening.

- In de praktijk blijkt vaak dat de handhaving vooruitlopend op een verleende bouw- of monumentenvergunning een knelpunt vormt. Alsmede het in afwijking van een verleende bouw- of monumentenvergunning bouwen of slopen door het ontbreken van adequaat toezicht.

Reactie gemeente:

Het aspect handhaving gaat buiten de welstandsnota, maar is inderdaad wel relevant bij de uitvoering. Het aspect handhaving wordt separaat geëvalueerd.

Onduidelijke / te ruime omschrijvingen

Opvallend zijn:

- de vele vage omschrijvingen en criteria in de nota zoals: 'in beginsel', 'kunnen', 'zorgvuldig', 'ondergeschikt', 'klein stedelijk', 'incidenteel', 'harmonieën met...' enz.
- Het ontbreken van concrete (positieve) voorbeelden zou het voor burgers en ons als Vrienden veel duidelijker maken welk gewenst welstandsbeleid wordt uitgedragen. Ook negatieve voorbeelden als oude deuren of bed spiralen als ongewenste erfafscheiding (excessen) maken het voor de burger veel duidelijker om te begrijpen wat de gemeente bedoelt.

Blz. 5

De algemene criteria (verwezen wordt naar bijlage 1 van de nota) zijn vage omschrijvingen. Voor de burger wordt het welstandstoezicht zo niet transparant gemaakt. Dit moet duidelijker.

Reactie gemeente:

Voor bepaalde bouwwerken, zoals dakkapellen, is het goed mogelijk om duidelijke lijnen uit te zetten en dat is ook in de welstandsnota gebeurd. Voor andere bouwwerken is meer ruimte gegeven om ontwikkelingen mogelijk te maken en niet vast te zetten in een harnas. Hier geldt dan een ontwerprichting waaraan een plan moet voldoen in verband met redelijke eisen van welstand. Voorbeelden opnemen impliceert een limitatieve opsomming en dat is niet de bedoeling van de nota. Conclusie: de nota wordt op dit punt niet aangepast.

Blz. 6

3e bullet: het wit verven van gevels in naar onze waarneming in het oude dorp niet gebruikelijk.

Reactie gemeente:

In onze waarneming zijn er diverse woningen wit gekeimd, gestukt of geverfd in het oude dorp. Het is bedoeld als voorbeeld bij de excesregeling. Dit betekent overigens niet dat alle panden wit geverfd mogen worden.

4e bullet opdringerige reclame. Zie foto. Kwestie van handhaving.

Dit is inderdaad een zaak voor toezicht en handhaving, zoals eerder benoemd gaat dat buiten deze nota om. Dit is geen aanleiding voor aanpassing van de nota.

Blz. 7

2e zin: waar blijft de participatie? Alleen gemeente en commissie worden genoemd. Alleen al om draagvlak te creëren zou het gewenst zijn om de burgers bij welstandsbeleid voor herontwikkelingsgebieden te betrekken.

Reactie gemeente:

*Initiatief bij herontwikkelingen ligt bij stedenbouw. Betrekken die de omwonenden? **Bram en Erik***

Onder bouwen aan of nabij monumenten: Hoever reikt de "invloedsfeer van monumenten"? Is er verschil tussen Rijks- en gemeentelijke monumenten?

Reactie gemeente: de invloedsfeer hangt af van de omschrijving van het monument, er is in dit verband geen verschil tussen een rijks- of gemeentelijk monument. Nota hoeft niet te worden aangepast.

4e bullet: is er voor alle monumenten (Rijks en gemeentelijke) een redengevende beschrijving?

Reactie gemeente: ja.

• Laatste alinea:

O Genoemde maten zijn denk ik niet interessant

Reactie gemeente: de maten zijn opgenomen als concreet handvat voor de ontwerper van het plan. Conclusie: nota niet aanpassen.

O ... "als één geheel vormgeven." Zouden wij willen aanvullen: "met het dak en dakbedekking"

Reactie gemeente: bedoeld wordt niet alleen met dak en dakbedekking, maar ook in onderlinge samenhang. Dat hoeft niet te worden aangepast.

• We missen criteria voor openbare ruimtes c.q. herinrichting van gebieden zoals wel op blz. 35 opgenomen.

De kwaliteit van de openbare ruimte (zeg maar de vloerbedekking) is zeker zo belangrijk voor onze leefomgeving als de gevels (wanden) van onze woonomgeving.

*Reactie gemeente: **Bram en Erik** is dit echt de bedoeling dat deze criteria in de welstandsnota staan, immers welstand beperkt zicht tot bouwwerken, dit gaat om inrichting van een openbaar gebied.*

Blz. 9

Welstandsvrij laatste zin. Er is dan dus ook geen vangnet.

De laatste zin roept vraagtekens op: Moet de ambitie niet leidend zijn voor de criteria?

Reactie gemeente: het is een keuze om bepaalde gebieden geheel welstandsvrij te maken. Zo ook het Plaveen, dat was zo en dat blijft zo. Een excesregeling zal toch weer een welstandstoets introduceren in een gebied waarin we niet wensen te toetsen aan redelijke eisen van welstand. Daarom is de excesregeling expliciet achterwege gelaten. Conclusie: nota niet aanpassen.

Blz. 13

Bijgebouwen: Waarom zouden bijgebouwen tenminste 1 meter uit het openbaar toegankelijk gebied moeten staan? Is in een beschermd dorpsgezicht een bijgebouw (schuurtje) dat langs een grens staat niet één van de gegroeide karakteristieken?

Reactie gemeente: om misverstanden te voorkomen: de bouwregels worden bepaald in het bestemmingsplan. Het welstandsbeleid is op dit punt niet gewijzigd. Richtinggevend zijn de evaluatievragen, hier was herziening nodig. Conclusie: de nota niet aanpassen.

Blz. 15

Onder Massa 3' bullet:... aanwezige "(overstekende)" kap. Veel gebouwen hebben uit praktische overwegingen een kap met dak overstek. Oude voormalige boerderijen hebben daarentegen de kap vaak tussen de doorlopende topgevels (zie bv de Berendshoeve op blz. 13)

Reactie gemeente: dit is identiek aan de nota 2012, het beleid wordt niet gewijzigd. Overigens is dit geen punt van zorg, omdat de nota de kapvorm beoogt en beoogde te beschermen. Conclusie: de nota niet aanpassen.

Blz. 16

Bij de Tuindorpen is één van de kenmerken de lage gemetselde tuinmuurtjes. Zie de foto's. Naar onze mening zouden deze verwijzing onder het kopje Bebouwing rechtvaardigen.

Reactie gemeente: de landelijke wetgeving gaat boven het bestemmingsplan en de welstandsnota. Voor erfafscheidingen is bepaald dat ze tot 1 meter hoogte vergunningvrij zijn, ook in dit soort gebieden. Daarom is het niet opgenomen in de nota. Conclusie: nota niet aanpassen.

Blz. 17

Architectonische uitwerking: zie de omschrijving op blz. 31 onder Architectonische uitwerking: ook hier toevoegen.

Onder materiaal en kleur toevoegen ...passen "mits in kleur gemoffeld" in de gevel karakteristiek...

Reactie gemeente: dit is identiek aan de nota 2012, het beleid wordt niet gewijzigd. Conclusie: de nota niet aanpassen.

Blz. 19 onder ambitie:... een hoge tolerantie voor verbouwen en nieuwbouw. Wat wil dit zeggen?

In de zin daarna toevoegen: Bouwplannen "kunnen" een "leveren".

Reactie gemeente: 'hoge tolerantie' dat wil zeggen dat er nu al veel variatie van de bebouwing is en dat geeft gelijksoortige variatiemogelijkheden voor de verbouw en nieuwbouw. En bij ambitie is leveren te prefereren boven kunnen leveren, immers een positieve bijdrage is het uitgangspunt. Conclusie: de nota niet aanpassen.

Blz. 20

- In de aanhef wordt het hoofdwinkelcentrum een visitekaartje voor de gemeente genoemd. Wij achten dit nogal opportunistisch.

Reactie gemeente: voor kennisgeving aangenomen.

- Onder Gebied staat: "Het karakteristieke dorpse beeld van tuintjes, hagen en leibomen is hier grotendeels verdwenen". Hoe verhoudt dit zich tot "het visitekaartje" en de ambitie. Helaas lezen we het als een tevredenheid met de aaneengesloten vlakke winkelgevels aan Kerkstaat en Lindelaan.

Reactie gemeente: op dit punt is er sprake van een ambitie met een realistische insteek, waaronder de aanwezigheid van supermarkten en grotere winkels.

- onder Bebouwing: soms 3 lagen vervangen door: soms 4 lagen. Zie bv het gebouw De Arcade en de plannen voor het pand Blokker.

Reactie gemeente: voor de beoordeling op welstandsgronden is de beschrijving kloppend, ook voor de Arcade en het huidige Blokker gebouw.

Blz. 21 onder massa:

- 4e bullet: Geen arcades wil bij Blokker zeggen dat de voorgevel naar voren komt! En de voetgangers de huidige parkeerstrook toegewezen krijgen.
- Toevoegen: de architectonische eenheid tussen begane grond en verdieping van winkelpanden moet bewaard worden.
- Onder Architectonische eenheid een criterium voor toegangen van parkeergarages toevoegen in de zin van: toegangen tot parkeergarages mogen zich niet als holle kiezen in het straatbeeld manifesteren.

Reactie gemeente: Bram en Erik: wat is de stand van zaken en wat gaan we opnemen in de welstandsnota.

Blz. 24 onder Bebouwing en Ambitie

- het verven van gevels (zie foto) in opzichtige kleuren op plaatsen waar veel mensen langskomen kan naar de mening van de vrienden moeilijk als na te streven beleid worden aangemerkt. Het is niet te bepalen is of dit pand nu tot het welstandsvrij of bijzonder 4 behoort (zie eerdere opmerking over de schaal van de kaart).

Reactie gemeente:

Het punt van de contrast van het kaartmateriaal is terecht, dit is een aandachtspunt richting onze adviseur bij de digitale versie van de vast te stellen welstandsnota. De foto dient ter illustratie zo wordt begrepen, het geeft geen pas om nu op perceelniveau te discussiëren.

Blz 30 en 31 tegenstrijdigheid tussen:

De aanhef op blz 30 laatste zin: "De rand van het bedrijventerrein aan de overzijde van de Oude Haven maakt vanwege de zichtrelatie ook deel uit van dit gebied." Bovenaan blz. 31 staat: Dit gebied maakt deel uit van een bijzonder welstandsniveau. Uitzondering (op bijzonder welstandsbeleid) hierop is de rand van het bedrijventerrein aan de overzijde van de Oude Haven dat een minimaal welstandsniveau heeft." Als dit over het zelfde gebied gaat dan is de tekst niet consistent.

*Reactie gemeente: de opmerking is terecht, de nota moet op dit punt **worden aangepast**.*

Blz. 41: Dakkapellen.

Onder basiscriteria wordt verwezen naar blz 41. Niet gevonden ook niet elders. Standaard tekst uit andere nota?

Reactie gemeente: bedoeld is hoofdstuk 4 onder het kopje "Voor- en achterkant". Nota **aanpassen**.

Onder vormgeving zouden we willen toevoegen: "de eerste verleende vergunning voor een dakkapel op een rijtje woningen is qua plaatsing en omvang maatgevend voor andere dakkapellen op hetzelfde blok woningen."

Reactie gemeente: dit ligt besloten in het criterium herhalingsplannen (zie kopje "Beoordeling").

Conclusie: nota niet aanpassen.

Blz. 42 onder maatvoering: waarom niet over totale noklengte toelaatbaar?

Reactie gemeente: De gekozen maatvoering bewaakt dat sprake is van een toevoeging aan dak (in de vorm van een dakhuisje) in plaats van een totale nokverhoging. Conclusie: de nota niet aanpassen.

Blz. 45 onder vormgeving en maatvoering 2e bullet: minimale hoogte t.o.v. maaiveld 2.50 m opnemen.

Reactie gemeente: deze reactie beoogt kennelijk dat de haakse reclame zodanig hoog bevestigd wordt dat er onderdoor gelopen kan worden, een veiligheidsaspect. De nota kan hier op worden aangepast.

Suggesties:

Een goede (digitale) kaart met de beschermde dorpsgezichten met duidelijke grenzen en de aangewezen Rijks- en Gemeentelijke monumenten. Deze kaart (digitaal en analoog) schaal 1:2500 is toegezegd.

Reactie gemeente: Prima om op een kaart als bijlage ook de rijks- en gemeentelijk monumenten toe te voegen. Bijlage toevoegen.

- Het oude dorp in z'n geheel binnen een te beschermen dorpsgezicht te brengen

Reactie gemeente: dit aspect behoort bij de afweging wanneer een nieuw bestemmingsplan of omgevingsplan voor dit gebied wordt voorbereid, dat is nu niet aan de orde.

De categorie C gebouwen om te zetten in echte gemeentelijke monumenten

Reactie gemeente: De aanwijzing van monumenten is een apart traject en gaat buiten de welstandsnota om.

Voor het beschermd dorpsgezicht een extra welstandstoets op te nemen.

Reactie gemeente: Bouwplannen in het beschermd dorpsgezicht worden op het aspect welstand getoetst. Een extra welstandstoets is dan niet nodig.

Goede voorbeelden in de evaluatie te gebruiken; zowel goede als slechte.

Reactie gemeente: Dit wordt meegenomen bij een volgende evaluatie.

Twee mondelinge reacties:

- Voorzitter van de welstandscommissie: de beste naam voor de nieuwe welstandsnota, mede met het oog op de Omgevingswet en wat nu al speelt in andere gemeenten: **Nota voor het uiterlijk van bouwwerken.**

Reactie: prima suggestie, nota aanpassen.

- Inwoner van Huizen tijdens de informatie avond: benoem de doorgevoerde wijzigingen op hoofdlijnen in de inleiding bij de nota.

Reactie: prima suggestie, nota aanpassen

Bewoner Biggekruid 26

Hoe hoog mag een erfafscheiding zijn in het nieuwe concept?

Reactie gemeente: dit is geregeld in de bestemmingsplannen, een bezoek aan het omgevingsloket is slim.

Inspraak raadsleden

Het was een informatie avond, waar gediscussieerd is over de inhoud, maar waarbij niets besloten is. Wil je nog een verdere verruiming of niet. **P.M. nader uit te werken! (is gedaan, zie collegevoorstel 31/12/2019).**

Grote tweedeling over erfafscheidingen: loslaten. Groenlinks zegt behoud van groen. Er zijn dan 4 scenario's:

1. Handhaven bestaande regeling 2012
2. Instemmen verruimde regeling nota 2018
3. Geen welstandstoezicht uitgezonderd beschermd dorpsgezicht en voorerven (advies 31/12/2019)
4. Nergens welstandstoezicht voor erfafscheidingen.

Dakkapellen

Handhaven nota 2012/2018. Strekking: alleen regels voor de voorkant gericht op positie en maat, niet voor materialen en kleuren (advies 31/12/2-19).