

Raadsvoorstel

Waalre, 3 oktober 2023

Vergaderdatum	: 14 november 2023
Voorstelnummer	: 2023-69
Zaaknummer	: 678669
Portefeuillehouder :	: S. van de Goor-Gelens
Naam opsteller	: (René) van den Kerkhof
Naam voorstel	: Voorstel tot vaststellen beeldkwaliteitsplannen 'Terrassen' en 'Reclame' dorpshart Aalst
Grondslag raadsbesluit	: Aanvulling op de Welstandsnota Waalre uit 2013.

Voorgesteld besluit:

1. Het 'Beeldkwaliteitsplan Terrassen dorpshart Aalst' als aanvulling op de 'Welstandsnota Waalre' (2013) vast te stellen.
2. Het 'Beeldkwaliteitsplan Reclame dorpshart Aalst' als aanvulling op de 'Welstandsnota Waalre' (2013) vast te stellen.

Onderwerp

Beeldkwaliteitsplannen Reclame en Terrassen dorps hart Aalst

Voorstel

1. Het 'Beeldkwaliteitsplan Terrassen dorps hart Aalst' als aanvulling op de 'Welstandsnota Waalre' (2013) vast te stellen.
2. Het 'Beeldkwaliteitsplan Reclame dorps hart Aalst' als aanvulling op de 'Welstandsnota Waalre' (2013) vast te stellen.

Inleiding

De openbare ruimte in het centrum van Aalst wordt opnieuw ingericht naar een aantrekkelijk en groen centrum waar het fijn verblijven is. Met deze herinrichting wordt een forse impuls gegeven aan de ruimtelijke kwaliteit en economische vitaliteit van het dorps hart. De terrasruimte in het dorps hart neemt flink toe en gevels en plinten van panden met daarop reclame-uitingen worden beter zichtbaar. Op dit moment is er een diversiteit aan terrasmeubilair en terraselementen (zoals parasols, windschermen en terrasverwarmers), als ook een grote diversiteit aan reclame-uitingen, zowel in de openbare ruimte als aan de gevel.

Om een verrommeld beeld tegen te gaan en een samenhangende en kwalitatieve openbare ruimte te creëren is het wenselijk om de beeldkwaliteit van terrassen en reclame-uitingen te borgen in twee beeldkwaliteitsplannen. Deze beeldkwaliteitsplannen zijn tot stand gekomen in samenwerking met (horeca)ondernemers en pandeigenaren in het dorps hart.

In het 'Beeldkwaliteitsplan dorps hart Aalst' (vastgesteld op 2 maart 2021 door de gemeenteraad) staan al enkele beeldkwaliteitsregels opgenomen voor reclame aan de gevel en overige reclame-uitstallingen. Tevens staat daarin opgenomen dat er een meer eenduidige reclame- en bebodingsstrategie voor het dorps hart moet worden ontwikkeld. Met het 'Beeldkwaliteitsplan Reclame' geven we invulling aan die ontwikkeling. De beeldkwaliteitsplannen vormen beiden een aanvulling op de 'Welstandsnota Waalre' (2013) en zijn na vaststelling door de gemeenteraad een toetsingskader bij de aanvraag van een omgevingsvergunning of terrasvergunning.

Beoogd resultaat

Ruimtelijke kwaliteitsverbetering van de gebouwde omgeving en de openbare ruimte in het dorps hart Aalst.

Argumenten

- 1.1. *De beeldkwaliteitsplannen vormen een verdere uitwerking van het 'Beeldkwaliteitsplan dorps hart Aalst'*

Op 2 maart 2021 heeft de gemeenteraad het 'Beeldkwaliteitsplan dorps hart Aalst' vastgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan borgt de gewenste beeldkwaliteit van gebouwen en de openbare ruimte van de verschillende deelgebieden in het dorps hart (deelgebieden uit de visie 'Vitaal dorps hart Aalst 2.0' uit 2019). Het is een kader dat inspirerend en uitnodigend werkt voor pandeigenaren en investeerders. De beeldkwaliteitsplannen 'Terrassen' en 'Reclame' vormen een verdere uitwerking van het beeldkwaliteitsplan uit 2021. Het

geeft op een gedetailleerder niveau de richtlijnen en uitgangspunten weer voor de gebruiksmogelijkheden van de openbare ruimte in het dorpshart. Het borgt de gewenste beeldkwaliteit en samenhang in het dorpshart.

De kaders in beide plannen vormen toetsingskaders bij omgevingsvergunningsaanvragen voor gevelreclame en terrasvergunningen. Met de beeldkwaliteitsplannen inspireren we ontwikkelende partijen en geven we hen vooraf informatie over de gewenste beeldkwaliteit.

1.2 Het plan is in samenwerking met ondernemers en pandeigenaren tot stand gekomen

Beide plannen zijn door een externe stedenbouwkundige partij opgesteld in samenspraak met (horeca)ondernemers en pandeigenaren uit het dorpshart. Voor het 'Beeldkwaliteitsplan Terrassen' zijn twee bijeenkomsten georganiseerd waarvoor alle horecaondernemers en eigenaren van horecapanden waren uitgenodigd. Ook hebben er twee digitale reactierondes plaatsgevonden onder de genodigden. Voor het 'Beeldkwaliteitsplan Reclame' is één bijeenkomst georganiseerd waarvoor alle ondernemers en pandeigenaren in het dorpshart waren uitgenodigd. De opkomst was gering, waardoor gekozen is om daarna enkel twee digitale reactierondes hierop toe te passen. Over beide plannen is overleg geweest met het bestuur van de Bedrijfsinvesteringszone (BIZ).

De reacties op beide plannen waren positief. Ondernemers en pandeigenaren zien het belang van een eenduidige uitstraling in het dorpshart, waarbij er een goede balans is voor het onderscheidend vermogen van ondernemers en ruimte om te ondernemen. De reacties zijn grotendeels verwerkt in de plannen.

1.3 Er is rekening gehouden met een gefaseerde invoering.

Na vaststelling van beide beeldkwaliteitsplannen treden de beide beeldkwaliteitsplannen in werking. Na inwerkingtreding ontvangen ondernemers en pandeigenaren hierover een brief. Dat betekent niet dat na inwerkingtreding alle reclame-uitingen direct voldoen aan de uitgangspunten en regels uit het beeldkwaliteitsplan. Bij vervanging van de gevelreclame dient een omgevingsvergunning aangevraagd te worden. Bij de verlening van een omgevingsvergunning wordt getoetst aan de criteria uit het beeldkwaliteitsplan.

Voor reclame-uitingen gestald in de openbare ruimte geldt geen vergunningsplicht. In het beeldkwaliteitsplan Reclame zijn regels en uitgangspunten opgenomen voor het uitstellen van reclame-elementen in de openbare ruimte. In de te verzenden brieven worden ondernemers gewezen op deze uitgangspunten. Vanaf begin 2024 worden ondernemers actief gewezen op deze regels en uitgangspunten voor uitstallingen en gaan we met hen hierover in gesprek. Waar nodig treden we handhavend op. Het streven is dat na de herinrichting van de openbare ruimte in het dorpshart (medio 2025) alle uitstallingen in de openbare ruimte passend zijn binnen de criteria van het beeldkwaliteitsplan.

Voor de regels en uitgangspunten uit het beeldkwaliteitsplan 'Terrassen' geldt dat voor de terrassen op het terrasplein 'De Groene Kamer' en de aangrenzende gevelterrassen in het eerste kwartaal van 2024 nieuwe terrasvergunningen moeten worden aangevraagd. De terrasinrichtingen die ingediend worden bij de terrasvergunningen worden getoetst aan de criteria uit het beeldkwaliteitsplan. Voor de overige terrassen in het dorpshart geldt dat wanneer een horecaondernemer een nieuwe terrasvergunning aanvraagt

(omdat deze is verlopen) de terrasinrichting wordt getoetst aan de criteria uit het beeldkwaliteitsplan. Overigens blijkt dat het overgrote deel van de huidige terrasinrichting van de terrassen buiten De Groene Kamer al voldoet aan de gestelde criteria.

Met de ondernemers van de panden gericht aan de Groene Kamer zijn reeds gesprekken gaande over de gevelreclame en terrasinrichting. Dit omdat deze plint na de sloop van het noordelijk poortgebouw het dorpsaanzicht vormt vanaf de Eindhovenseweg. Geconstateerd is dat bij deze panden een van de grotere opgaves ligt omtrent de beeldkwaliteit van de gevelreclame. Samen met ondernemers werken we aan een passende oplossing voor deze plint.

Kanttekeningen

1.1. Incidenteel kan gemotiveerd worden afgeweken.

De beeldkwaliteitsplannen zijn inspirerende en uitnodigende sturingsinstrumenten. Die richting geven aan de beoogde beeldkwaliteit in het dorpshart. Dat neemt niet weg dat wanneer een initiatiefnemer zich meldt met een plan met overtuigende kwaliteit en een gevoel voor de omgeving, niet incidenteel gemotiveerd kan worden afgeweken van het beeldkwaliteitsplan. In dergelijke incidentele gevallen wordt expliciet aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit voorgelegd of een uitzonderingssituatie vanwege de kwaliteit van het plan gerechtvaardigd is. De commissie bespreekt vervolgens het voorstel en geeft hierover advies. Het besluit om daadwerkelijk af te wijken wordt uiteindelijk genomen door het bevoegd gezag, het College van Burgemeester en Wethouders. Dit besluit staat open voor bezwaar en beroep.

1.2 Het voldoen aan het beeldkwaliteitsplan vergt investeringen van ondernemers

Waar het gaat om gevelreclame zien we dat op veel plekken in het dorpshart reclame-uitingen al voldoen aan de criteria uit het beeldkwaliteitsplan. Op de plekken waar deze uitingen niet voldoen aan de criteria vergt dit van ondernemers, op termijn, ook een investering om hier wel aan te voldoen. Met ondernemers waar dit voor geldt zijn we inmiddels in gesprek om te bekijken op welke wijze zij hun reclame-uitingen passend kunnen maken. Voor wat betreft de terrassen zien we dat enkel voor de ondernemers op het terrasplein van de Groene Kamer investeringen worden gevraagd voor terrasmeubilair. Dit komt overigens niet zo zeer voort uit het beeldkwaliteitsplan, als wel uit de vele vierkante meters extra terrasruimte die voor hen ter beschikking komt in de openbare ruimte. Met deze ondernemers zijn we ook in gesprek.

Kosten en dekking

De kosten voor het laten opstellen van de beeldkwaliteitsplannen en het participatieproces zijn gedekt binnen bestaand krediet 'Centrumontwikkeling Aalst.

Duurzaamheid

In beide beeldkwaliteitsplannen zitten uitgangspunten die berusten op duurzame beleidskeuzen. In het beeldkwaliteitsplan 'Terrassen' staat opgenomen dat terrasverwarming zoveel mogelijk wordt ontmoedigd en losstaande (gas)verwarmingselementen niet zijn toegestaan. In het Beeldkwaliteitsplan 'Reclame' is opgenomen dat ruimte is aan de plinten voor levend groen in losse potten.

Burgerparticipatie

De beeldkwaliteitsplannen zijn middels een uitgebreid participatieproces tot stand gekomen. Er vonden een drietal bijeenkomsten met ondernemers en pandeigenaren

plaats. Middels digitale reactierondes zijn alle ondernemers en pandeigenaren in de gelegenheid gesteld om hun reactie op de plannen te geven. Ook is de BIZ geconsulteerd en heeft er op 15 juni jl. een informatiebijeenkomst met de gemeenteraad hierover plaatsgevonden. Opmerkingen, onder meer over de overgangstermijn, zijn zoveel mogelijk verwerkt in de beeldkwaliteitsplannen en dit voorstel.

Inclusieve samenleving

n.v.t.

Communicatie

Het besluit wordt gepubliceerd via de gebruikelijke kanalen.

Na het besluit worden ondernemers en pandeigenaren schriftelijk op de hoogte gebracht van beide beeldkwaliteitsplannen en wat dit voor hun reclame-uitingen en terrassen specifiek betekent.

Kernboodschap

Samen met ondernemers en pandeigenaren zijn de beeldkwaliteitsplannen 'Reclame' en 'Terrassen' voor het dorpshart Aalst opgesteld. Met beide plannen wordt de beeldkwaliteit van de openbare ruimte in het dorpshart geborgd. Hierdoor wordt een verrommeld beeld voorkomen en wordt een samenhangende en kwalitatieve openbare ruimte nagestreefd.

Vervolprocedure en planning

Na het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan door de gemeenteraad, maakt het beeldkwaliteitsplan onderdeel uit van het gemeentelijke welstandsbeleid. Nieuwe ontwikkelingen worden door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Vergunningverlening altijd getoetst aan de welstandsnota en de geldende beeldkwaliteitsplannen.

Bijlagen onderdeel van het voorstel

- Beeldkwaliteitsplan 'Terrassen dorps hart Aalst'
- Beeldkwaliteitsplan 'Reclame dorps hart Aalst'

Bijlagen ter informatie

n.v.t.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

gemeentesecretaris,

burgemeester,



Mr. drs. R.L. Franken



M.F. Oosterveer