

NOTITIE BEHOUD GEWENSTE BEELDKWALITEIT CENTRUMGEBIEDEN WAALRE

1. Inleiding

Vanwege diverse concrete ontwikkeling in de centrumgebieden (Markt en De Bus in Waalre-dorp en omgeving Den Hof in Aalst) is de vraag gerezen hoe bij nieuwbouw en verbouw de gewenste beeldkwaliteit kan worden gewaarborgd. Op dit moment wordt voor de aansturing van beeldkwaliteit in Waalre gebruik gemaakt van bestemmingsplannen (ruimtelijk beleid) en welstand (het uiterlijk aanzien van gebouwen) aangevuld met visies (openbare ruimte, stedenbouw). Hiermee is er in principe voldoende aandacht voor verschillende aspecten bij de inpassing van nieuwe initiatieven. Toch bestaat er, gezien de gewenste kwaliteit in de centrumgebieden, een behoefte om de aansturing nog beter te borgen.

In dit stuk worden de mogelijkheden verkend die er zijn om de gewenste kaders voor beeldkwaliteit vast te leggen. De mogelijkheden worden uitgewerkt met per onderdeel de voor- en nadelen aangegeven, alsmede een tijdsperiode waaraan gedacht kan worden waarbinnen deze gerealiseerd kunnen worden. Het doel is in ieder geval om de gewenste kwaliteitsbeleid te kunnen versterken.

2. Probleemstelling

Bij nieuwe ontwikkeling in de centrumgebieden is het van belang dat deze bijdragen aan versterking van de centrumfuncties en het verbeteren en/of versterken van de (beeld)kwaliteit in deze gebieden. Op dit moment is er sprake van een bestuurlijke zorg over de wijze waarop deze kwaliteitsverbetering geborgd is. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om de ruimte die het huidige ruimtelijk beleid biedt aan initiatiefnemers waardoor het moeilijk is om de gevolgen daarvan in te passen in de kleinschaligheid van de omgeving. Op een aantal punten lopen bestemmingsplan en visie niet voldoende parallel. De visie stuurt niet op alle aspecten die er toe doen of het bestemmingsplan biedt bouw mogelijkheden die niet goed aansluiten bij de wensen uit de visie. Verder ligt de lat bij welstand niet op de gewenste hoogte of wordt er gekozen voor een architectuur die niet voldoende bijdraagt aan de gebiedskwaliteit. Zelfs als een initiatief aan alle aspecten voldoet, is het niet per definitie op zijn plaats.

3. Verschillende scenario's om als gemeente regie te voeren op ruimtelijke verschijningsvormen

3.1 Structuurvisie

De structuurvisie bevat enkel de hoofdlijnen van een voorgenomen ontwikkeling van een gebied en de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijke beleid. In de structuurvisie kunnen wel ambities worden uitgesproken ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit, maar het document bevat geen rechtstreeks bindende regels. De uitvoering ervan vraagt echter om andere instrumenten die ruimtelijke kwaliteit ook daadwerkelijk afdwingbaar maken. Het vaststellen van een structuurvisie is dan ook niet het geschikte middel om de gewenste beeldkwaliteit te waarborgen. De waarborging van de visie kan plaatsvinden in een bestemmingsplan, een welstandsnota of beeldkwaliteitsplannen.

Voor het centrumgebied van Aalst is onlangs de visie "Vitaal dorpshart 2.0" opgesteld. Deze visie is een andere uitwerking van een eerdere visie, een ontwerpvrage en informatie- en participatiebijeenkomsten. De nieuwe visie is helder en vraagt om uitwerking naar een centrum(beeldkwaliteit)plan om de kaders te kunnen waarborgen. Voor het centrumgebied Waalre is de Centrumvisie Waalre-dorp in 2012 vastgesteld, welke is aangevuld met de notitie "Waalre natuurlijk bijzonder" in januari 2016.

3.2 Beschermd stads- en dorpsgezicht

Een aanwijzing als beschermd gemeentelijk stads- en dorpsgezicht biedt de mogelijkheid om invloed uit te oefenen op de gewenste beeldkwaliteit in het gebied. Het doel van een dergelijke aanwijzing is het behoud en het versterken van de beeldkwaliteit en cultuurhistorische waarde van een dorpskern.

Omdat het met aanwijzen van een beschermd stad- of dorpsgezicht gaat om de ruimtelijke structuur en beeldkwaliteit van het gebied als geheel, gaat het dus niet over individuele panden en ook niet over het aanwijzen van diverse gebouwen of andere objecten als monument. Daarvoor geldt een andere procedure. Het vaststellen van een beschermd dorpsgezicht betekent dat panden niet zomaar gesloopt of gewijzigd kunnen worden. De regels worden dan strenger omdat voor ieder pand aanvullende toetsingscriteria gaan gelden, denk aan aanvullende adviezen van een commissie voor erfgoed.

Het aanwijzen van een gebied als beschermd dorpsgezicht kan enkel met een bestemmingsplanprocedure. Een beschermend bestemmingsplan is veel gedetailleerder dan een "normaal" bestemmingsplan en bovendien gelden er strengere regels. Het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure vergt met voorbereiding een doorlooptijd van minimaal 1,5 jaar. Daarnaast is het van belang dat de huidige eigenaren van percelen binnen het plangebied, mogelijk negatief zullen reageren op een dergelijke bestemmingsplanwijziging omdat daarmee een extra beperking wordt opgelegd. Een dergelijke bescherming leidt ertoe dat meer (ver)bouwwerkzaamheden vergunningplichtig worden en daarvoor extra leges worden geheven. Dit kan leiden tot verzoeken om planschade.

Het aanwijzen van de centrumgebieden van een beschermd dorpsgezicht lijkt dan ook niet het meest geschikte middel om de beeldkwaliteit van de centrumgebieden, ondanks de vele monumentale panden rondom de Markt. De monumentale panden genieten immers reeds een eigen bescherming. Daarnaast is een beschermd dorpsgezicht met name voor het gebied rondom Den Hof gelet op de bestaande bebouwing zeker niet het geëigende middel. Een beschermd dorpsgezicht leidt bovendien niet automatisch tot een kwaliteitsimpuls omdat elke individuele wijziging alsnog maatwerk vraagt omdat de bescherming niet automatisch gekoppeld is aan architectonische en stedenbouwkundige richtlijnen. De nadruk bij dit instrument ligt meer op de bescherming van het bestaande dan het bieden van duidelijke kaders en uitgangspunten voor nieuwe ontwikkelingen.

3.3 Welstandsnota

Het actualiseren van het welstandsbeleid (zoals opgenomen in de welstandsnota) biedt de mogelijkheid om extra bescherming te bieden aan de beeldkwaliteit in de centrumgebieden en zou een geschikt middel zijn om de gewenste beeldkwaliteit vast te leggen en kaders te scheppen. Het nadeel van een nieuwe welstandsnota is de voorbereiding en het proces naar vaststelling van de welstandsnota. Er dient een algehele inventarisatie te komen van de gewenste uiterlijke kenmerken van een gebied zoals de gewenste architectuurbeelden en gewenste beeld, kleur- en materiaalgebruik. Deze inventarisatie dient gepaard te gaan met het vastleggen van de bestaande situatie.

Een dergelijke grootschalige actualisatie vergt qua voorbereiding, proceduretijd en financieel een grote inspanning. Qua doorlooptijd kan worden gedacht aan ongeveer 1,5 jaar. Daarnaast wordt het welstandsbeleid gelet op de aankomende Omgevingswet, waarbij welstandseisen ook een basis vinden in de omgevingsvisie, niet efficiënt om op dit moment uit te voeren. Ook zijn er de afgelopen jaren diverse specifieke beeldkwaliteitsplannen als welstandskader vastgesteld welke momenteel actueel genoeg zijn en geen actualisatie vergen.

3.4 Beeldkwaliteitsplan

Een beeldkwaliteitsplan is het kader voor het aansturen van veranderingen waarbij ook veel oog is voor de huidige kwaliteit van het gebied. Het beeldkwaliteitsplan geeft overwegingen te aanzien van ontwikkelingen waarmee veranderingen in de structuur van de kernen kunnen worden ingepast en op de omgeving afgestemd. Tevens dient het mogelijk ongewenste dan wel onvoorziene ontwikkelingen die uit het bestemmingsplan volgen, in goede banen te leiden. Het is dan ook zinvol de gebieden goed te inventariseren en de criteria specifiek op deze locaties af te stemmen. Door bijvoorbeeld voor het gebied rondom de Markt uit te gaan van de cultuurhistorie en daarbij aansluiting te zoeken bij nieuwe ontwikkelingen, kan de kwaliteitscontrole extra worden gewaarborgd.

Het opstellen van een beeldkwaliteitsplan vergt qua voorbereiding met de inventarisatie en voorbereiding een doorlooptijd van circa 1 jaar. Het voordeel ten opzichte van actualisatie van de Welstandsnota is dat je het gebied kan beperken tot de centrumgebieden en niet het gehele grondgebied hoeft te behelzen. De exacte begrenzing van de centrumgebieden wordt bij de vaststelling van het beeldkwaliteitsplan bepaald.

Aanvullend op het vaststellen van de beeldkwaliteitsplannen, kan worden gekozen om te werken met een deskundig (externe) kwaliteitsadviseur bij projecten met een grotere impact bij het gebied. De kwaliteitsadviseur wordt dan aanvullend op de vastgestelde beeldkwaliteitsplannen, vroegtijdig betrokken bij plannen. Ieder project blijft immers maatwerk en de ervaringen met een kwaliteitsadviseur zijn in onze gemeente erg goed. De kwaliteitsadviseur houdt dan supervisie op de ontwikkelingen en zorgt voor voldoende samenhang tussen de projecten.

4. Conclusie

Gelet op al het bovenstaande lijkt het de meest voor de hand liggende optie om specifieke beeldkwaliteitsplannen op te stellen voor de centrumgebieden omdat het qua doorlooptijd het snelste is en het meest efficiënt gelet op de impact voor alle betrokken partijen.