

RAADSVOORSTEL

zaaknummer: 1125163
afdelingsnaam: BenO- Ruimtelijke Kwaliteit
steller: Erik Schaijk, van
telefoonnummer: 035 629 2419

onderwerp: Welstandsnota: aanpassen objectcriteria §5.8 dakopbouwen

Voorstel

1. §5.8 dakopbouwen van de 'Welstandsnota, Herziening 2022' vast te stellen als objectcriteria voor dakopbouwen, onder gelijktijdige intrekking van de vigerende '§5.8 dakopbouwen van de 'Welstandsnota, Herziening 2022'.

Planning

Titel	Toelichting	BEELDVORMING	ORDEELSVORMING	BESLUITVORMING
Wijzigen welstandsnota paragraaf 5.8 Objectcriteria Dakopbouwen	Dit betreft het voorliggende voorstel met daarin de technische herziening van de welstandsnota. Tezamen in het besluitvormingsproces gebracht met een wijziging van het "Reglement van Orde"(raadsvoorstel) en het vaststellen van het "Protocol Ambtelijke Welstandstoets" (collegevoorstel).	Raadscommissie mei 2021 Raadscommissie mei 2022	Raadscommissie mei 2022	Raad juni 2022

Samenvatting

Het college ziet aanleiding om van de vastgestelde welstandsnota de objectcriteria aan te passen. Dit sluit aan op het besluit van het college om meer kleine bouwplannen ambtelijk af te doen en niet meer aan Commissie Welstand en Monumenten (CWM) voor te leggen.

Een van de urgentste aanpassing van de objectcriteria betreft de dakopbouwen. De aanpassing van de objectcriteria (zoals dakopbouwen) volgen nu een eigen vaststellingstraject.

Voor de technische herziening van de welstandsnota is in 2021 een gelijktijdig afzonderlijk traject gestart.

Inleiding

Dakopbouwen zijn een verdiepingshoge aanpassing van een bestaande kap of een toevoeging van een kapverdieping. Dit is een ingrijpende en zichtbare wijziging van het aanzicht van een woning en deze aanvragen zijn daarom altijd vergunningsplichtig.

Er zijn in Hilversum 2 veelvoorkomende dakopbouwen:

- Plat afgedekte terugliggende opbouwen op woningen met een plat dak (met name in de wijk Kerkelanden). Deze leiden zelden tot discussie.
- Enkelzijdige nokverhogingen. De wijziging van de objectcriteria spitsen zich met name op deze vorm van dakopbouwen. Dergelijke dakopbouwen komen vooral voor in de wijken Noord, Van Riebeeckkwartier en Staatsliedenkwartier (zuid). Vooral in deze wijk staan kleine woningen met een lage kap met flauw hellende dakvlakken.

In de genoemde wijken zijn vooral in de jaren '80 en '90 al veel dakopbouwen in uiteenlopende vormen gerealiseerd. Eerdere versies van de welstandsnota (2004 en 2008) voorzagen niet in criteria voor dakopbouwen. N.a.v. raadsragen zijn in 2014 wel criteria opgenomen voor dakopbouwen.

In 2014 is er een keuze gemaakt voor 2 typen (plat en een enkelzijdige nokverhoging). De enkelzijdige nokverhoging wordt gezien als een dakopbouw die de minste impact heeft op het straatbeeld, omdat het dakvlak en de hellingshoek in stand blijven.

De objectgerichte criteria uit de welstandsnota van 2014 leiden, bij strikte toepassing, ertoe dat uiterekend de woningen met de laagste kappen en de minste stahoogte geen dakopbouw konden realiseren. Het college ziet dit als een ongewenste inperking van bouwmogelijkheden en woongenot. De nieuwe criteria zijn nu aangepast, zodat er meer plannen voor dergelijke opbouwen mogelijk worden. De wijken waar deze woningen voorkomen hebben in de welstandsnota al het welstandsniveau 'gewoon' of 'luw' gekregen. De architectuur van deze wijken wordt niet als zodanig kwetsbaar of waardevol gezien dat een uitbreiding van de kap of een toevoeging van een kap als een onaanvaardbare aantasting van het straatbeeld worden gezien.

Probleemstelling/doel

Het college ziet redenen om de vigerende welstandsnota uit 2014 op onderdelen te herzien. Dit gaat met name om de criteria voor kleine bouwwerken en aanpassingen aan bestaande bebouwing, de zogenoemde objectcriteria.

Dakopbouwen zijn een verdiepingshoge aanpassing van een bestaande kap of een toevoeging van een kap. Dit is een ingrijpende en zichtbare wijziging van een kap en deze aanvragen zijn daarom altijd vergunningsplichtig. Met de aangepaste objectgerichte criteria kan een dakopbouw die aan de voorwaarden voldoet sneller getoetst en vergund worden.

De technische herziening volgt een eigen besluitvormingstraject en bevat geen inhoudelijke wijzigingen.

Argumenten

Aanpassingen van de objectcriteria (zoals dakopbouwen) beogen vooral de criteria voor kleine bouwwerken beter leesbaar en vindbaar te maken. Daarnaast maken de aangepaste criteria de ambtelijke toetsing mogelijk en kunnen aanvragen sneller vergund worden

Het gaat hier om de volgende aanpassingen:

- De 'minimale stahoogte' is uit de criteria geschrapt. Deze beperking leidde ertoe dat juist de kappen met laagste nok geen mogelijkheid hadden om de kap uit te breiden. Er zijn meerdere aanvragen bij Commissie Bezwaar en Beroep gekomen vanwege dit criterium.
- De nota wordt na vaststelling digitaal raadpleegbaar gemaakt via de gemeentelijke website en de kaartviewer. De leesbaarheid en raadpleegbaarheid worden daardoor verbeterd. De digitalisering van de kaarten uit de welstandsnota maakt het mogelijk om op tot op adresniveau na te gaan welke dakopbouw

mogelijk is en welke voorwaarden (criteria) daaraan verbonden zijn. Door digitalisering blijven kaarten en ondergronden ook actueel.

- Er wordt een onderscheid gemaakt in:

a) Puntsgewijze criteria waaraan een plan minimaal dient te voldoen. Als een plan aan deze criteria voldoet, dan kan een aanvraag eenvoudig ambtelijk afgedaan worden en hoeft het niet naar de CWM.

b) Een beschrijvingen en uitgangspunten in welke gevallen een vergunningsaanvraag nodig is en wat het doel is van de criteria. Deze is aangevuld met schema's en tekeningen als illustratie van wat met de criteria bedoeld wordt.

c) Voorbeelden: hierin kunnen foto's en tekeningen van goede (en verkeerde) legplannen en zogenoemde trendsetters (eerder vergunde plannen in dezelfde situaties) opgenomen worden.

Onderdeel a) criteria moet door de gemeenteraad worden vastgesteld, anders heeft het geen rechtskracht. Onderdelen b) en c) moeten gezien worden als toelichting of verduidelijking en kunnen ook na vaststelling van de criteria aangepast worden n.a.v. actualiteit en ontwikkelingen.

Aanpassing van de objectcriteria volgt op de technische wijziging van de welstandsnota. Met de inhoudelijke herziening van onder andere de objectcriteria is in 2021 gestart om de volgende redenen:

1. Een inhoudelijke herziening vraagt om een participatietraject met inwoners en ondernemers.

Daarnaast maakt de invoering van de Omgevingswet (naar verwachting in 2022) een inhoudelijke aanpassing van de welstandsnota noodzakelijk, maar de participatie hierover zou beter afgestemd kunnen worden op het proces rond omgevingsvisie en omgevingsplan. Zonnepanelen is in dit proces naar voren gehaald vanwege de actualiteit

2. In discussies en participatie rond een inhoudelijke herziening van de Welstandsnota kunnen wijzigingen aan de orde komen, zoals het aanpassen of vervallen van criteria voor bepaalde gebieden of objecten. Daarnaast zouden de wijze van totstandkoming van nieuw welstandsbeleid of de wijze van toetsing ter sprake kunnen komen.

In het kader van de technische herziening is tevens gekeken waar in het werkproces zaken te vereenvoudigen en in tijd te verkorten zijn. Dat heeft geresulteerd in het vaststellen van een mandaatregeling door B&W om kleine bouwwerken vaker ambtelijk aan welstandscriteria te toetsen.

De aanpassing van objectcriteria maakt deel uit van dit proces. Juist deze plannen zouden vaker ambtelijk getoetst kunnen worden.

Inzake 1:

In de bijgevoegde bijlage 2 is opgenomen het overzicht van de correcties en updates.

Inzake 2:

Er is al een digitale versie van de huidige Welstandsnota, inclusief Herziening 2017. Deze is nu nog opgenomen in RoPubliceer. In die vorm heeft de nota echter formeel nog geen status. Bij verschil met de papieren versie, is de papieren versie leidend.

Door de digitale versie conform 1 aan te passen en vast te stellen, is er voortaan één geldende digitale versie beschikbaar. Deze versie wordt ook beschikbaar zijn voor onze inwoners en ondernemers.

De huidige Welstandsnota dient te worden ingetrokken. Zodat in de toekomst geen discussie ontstaat over welke versie van de Welstandsnota geldt.

Kanttekeningen

1 de nieuwe criteria zouden tot wildgroei aan dakopbouwen leiden

De ervaring is dat dergelijke opbouwen zich beperken tot 3 wijken, waar al een groot aantal dakopbouwen bestaan. De criteria zijn juist bedoeld om het aantal verschillende opbouwen te beperken en op elkaar af te stemmen.

Financiën, middelen & capaciteit

De voorgestelde wijzigingen zorgen voor geen veranderingen in de benodigde financiën, middelen en capaciteiten.

Ambtelijke toetsing van kleine bouwwerken versnelt de afhandeling van vergunningsaanvragen en voor kortere wachttijsten bij CWM.

Uitvoering

Na publicatie van het besluit treden de nieuwe criteria voor dakopbouwen uit de welstandsnota in werking en is de oude §5.8 dakopbouwen ingetrokken.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

mr. C.P. Torres Barrera dr. ir. G.M. van den Top

Bijlage(n)

1. objectcriteria §5.8 Dakopbouwen van de 'Welstandsnota, Herziening 2022'
2. presentatie dakopbouwen voor CWM