

Nummer 2022/13

datum raadsvergadering	: 17 februari '22
onderwerp	: Nota omgevingskwaliteit
portefeuillehouder	: B. de Reijke
datum raadsvoorstel	: 5 januari '22

Samenvatting

De huidige welstandsnota stamt uit 2003 en een actualisatieslag was wenselijk. Daarnaast wordt in de Omgevingswet niet langer gesproken over welstand maar over uiterlijk van bouwwerken. Ook wordt de bredere term 'omgevingskwaliteit' geïntroduceerd. Deze nota sluit hierbij aan en vervangt de welstandsnota.

Het hoofddoel van de Nota omgevingskwaliteit is het behouden en stimuleren van een goede omgevingskwaliteit. De nota dient als bron van informatie en inspiratie. Daarnaast kan het gebruikt worden voor de begeleiding van een initiatieven en als beoordelingskader bij vergunningplichtige activiteiten.

In de nota wordt een balans gezocht tussen behoud en ontwikkeling. Er wordt ruimte gegeven aan ontwikkeling, vernieuwing en verbetering, tegelijkertijd is het belangrijk om de gemeente mooi te houden en het landschappelijke dorps karakter in bepaalde gebieden te behouden. Door te werken met verschillende regieniveau's wordt hier invulling aan gegeven.

Wat is de juridische grondslag?

De wettelijke basis voor de uitvoering van welstandstoezicht ligt in de Wabo (art. 2.10), de Woningwet (art. 12), het Bor (art. 6.2) en de Omgevingswet.

De Woningwet stelt dat de gemeenteraad een welstandsnota vaststelt met beleidsregels waarin in ieder geval de criteria zijn opgenomen die het bevoegd gezag toepast bij de beoordeling of het uiterlijk en de plaatsing van bouwwerken.

In de Omgevingswet wordt de term 'welstand' vervangen door 'het uiterlijk van bouwwerken', te zien als onderdeel van de gezamenlijke zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit. Met de voorgestelde Nota omgevingskwaliteit wordt het 'uiterlijk van bouwwerken' in een bredere context geplaatst van omgevingskwaliteit in Ouder-Amstel.

Wat is de voorgeschiedenis?

De raad en het college hebben eerder de wens geuit om de Welstandsnota Ouder-Amstel uit 2003 te actualiseren. Een actualisatieslag op de huidige welstandsnota was wenselijk in verband met de veranderende wetgeving en omdat tussentijds opgesteld ruimtelijk beleid niet verwerkt was (onder ander voor de gebiedsontwikkelingen).

De huidige welstandsnota "Omgevingswet-proof" maken was een belangrijke randvoorwaarde. Het opstellen van deze Nota omgevingskwaliteit is volledig gebaseerd op de ambities en voorwaarden van de aankomende Omgevingswet. Dat betekent dat er geen traditionele Welstandsnota is opgesteld, maar een nota met een verbreding naar andere aspecten van omgevingskwaliteit.

Waarom dit raadsvoorstel?

In 2021 heeft een uitgebreide evaluatie plaatsgevonden van de huidige Welstandsnota. Het doel hiervan was om input te krijgen over eventuele gewenste wijzigingen en voldoende steun en draagvlak te creëren voor de nieuwe nota. Welstand en omgevingskwaliteit zijn een balans tussen behoud en ontwikkeling. Sturen waar het moet, en

loslaten waar het kan. Dit is ook in de evaluatie meegenomen en op basis daarvan is de Nota omgevingskwaliteit uitgewerkt.

Wat gaan we doen?

Voorgesteld wordt om in te stemmen met de voorliggende Nota omgevingskwaliteit. Het hoofddoel van de Nota omgevingskwaliteit is het behouden en stimuleren van een goede omgevingskwaliteit. De nota dient als bron van informatie en inspiratie. Daarnaast kan het gebruikt worden voor de begeleiding van een initiatieven en als beoordelingskader bij vergunningplichtige activiteiten.

In de nota wordt een balans gezocht tussen behoud en ontwikkeling. Er wordt ruimte gegeven aan ontwikkeling, vernieuwing en verbetering, tegelijkertijd is het belangrijk om de gemeente mooi te houden en het landschappelijke dorpse karakter in bepaalde gebieden te behouden en te beschermen. De ambitie is om inspiratie te bieden in plaats van regels te stellen. Tegelijkertijd zien we dat het unieke karakter van Ouder-Amstel, met het groene polderlandschap en het dorpse karakter ook bescherming waard is. Er zijn daarom duidelijke en scherpe regels voor de meer kwetsbare gebieden, zoals de dorpskernen en de landelijke gebieden in de nota opgenomen.

Bij het opstellen van de Nota omgevingskwaliteit zijn een aantal keuzes gemaakt. Er wordt onderscheid gemaakt in verschillende gebieden. Dat betreft de geldende regels en criteria, maar vooral een onderscheid in het type beleid en regieniveau's. De regieniveau's 'basisregie', 'maatwerkregie' en 'eigen regie' worden gehanteerd. Bij de overwegingen om wijken te willen beschermen is meegenomen dat hoe meer wijken onder een bijzondere regime vallen, hoe groter de financiële en organisatorische druk op initiatiefnemers en de gemeente is.

In de nieuwe woon- en werkgebieden, zoals Werkstad OverAmstel en de Nieuwe Kern is aansluiting gezocht op de reeds ontwikkelde plannen en beleidskaders zoals bijvoorbeeld beeldkwaliteitsplannen.

Voor een aantal gebieden, zoals bijvoorbeeld de Rijksstraatweg, inclusief aanliggende woonblokken uit de periode 1920-1940 (Interbellum) in Duivendrecht staat zorg en maatwerk centraal met extra aandacht voor omgevingskwaliteit, zoals de cultuur-historische, stedenbouwkundige of landschappelijke waarden. In deze gebieden moet de ruimtelijke samenhang worden behouden, hersteld of zelfs worden versterkt. Gekozen is om deze gebieden te voorzien van maatwerkregie. Maatwerkregie betekent niet dat er niks mag, maar wel dat zorgvuldig wordt gekeken naar de aanwezige en gewenste kwaliteit. Eigentijdse invullingen zijn mogelijk binnen de aangegeven gebiedskwaliteiten en kaders.

In deze nota valt de wijk Benning niet langer onder een expliciet regieniveau, maar valt Benning onder het standaard regieniveau. De keuze om deze wijk niet aanvullend te beschermen is enerzijds om de extra regeldruk te verminderen en anderzijds omdat de wijk relatief nieuw is, en het karakter relatief modern is, waar in principe opbouwen mogelijk is. We hebben in de evaluatie gezien dat ook bij de extra bescherming die de huidige welstandsnota bood, het karakter toch niet altijd gehandhaafd kon blijven.

Ten aanzien van reclame-uitingen, zijn de regels aangepast, met name voor bedrijfsverzamelgebouwen. Eén reclame uiting voor een bedrijfsverzamelgebouw bleek in de praktijk onwerkbaar. De criteria zijn in de Nota omgevingskwaliteit aangepast en aangevuld met: "Maximaal één reclame-uiting per bedrijf per gevel" en bij bedrijfsverzamelgebouwen op een bedrijventerrein maximaal één reclame-uiting per bedrijf per gebouw.

Wat is het maatschappelijke effect?

Met de Nota omgevingskwaliteit wordt een actuele toetsingskader door de welstandstoets in het kader van een aanvraag Omgevingsvergunning mogelijk. De Nota omgevingskwaliteit biedt hiervoor een zo concreet en objectief mogelijk toetsingskader. Verder kan de Nota omgevingskwaliteit gezien worden als een opmaat naar de Omgevingswet, omdat deze op termijn wordt opgenomen.

Welke argumenten en keuzemogelijkheden zijn er?

1.1 actualisatie van beleid voor 2022 noodzakelijk

Het huidige welstandsbeleid werkt en zou ongewijzigd vastgesteld kunnen worden. Ook voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet is op grond van de Omgevingswet geen verplichting of noodzaak om de welstandsnota te vernieuwen.

De huidige Welstandnota Ouder-Amstel, 2003 behoudt na de inwerkingtreding van de Omgevingswet rechtskracht. Via de regels uit de bruidsschat blijft bij aanvragen om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit ook een welstandstoets plaatsvinden. Dat laat onverlet dat het wel degelijk wenselijk is, om de nota te actualiseren.

1.2 aanvulling Nota omgevingskwaliteit

In de Nota omgevingskwaliteit wordt veel meer dan in de nota uit 2003 aandacht besteed aan duurzaamheid. Alle (grotere) ruimtelijke opgaven en ingrepen moeten een positieve bijdragen aan de energietransitie, klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit en biodiversiteit. Duurzaamheid wordt nu in de nota altijd gezien als een integraal onderdeel van het ontwerp en exploitatie.

De raadscommissie Ruimte heeft eerder over zonnepanelen op de grond en windmolens van maximaal 15 meter van gedachten gewisseld, waarbij de wensen van verschillende partijen uiteen liepen. Het college is zich er van bewust dat zonnepanelen op de grond en kleine windmolens een lastig onderwerp is, maar wil de raad in overweging meegeven dit onderwerp via een amendement in de Nota omgevingskwaliteit op te nemen. Een memo met een voorstel is in de bijlage opgenomen.

1.3 gebieden onder maatwerkregie

Het is mogelijk om meer of minder gebieden onder maatwerkregie te brengen. Bij de overweging om meer gebieden te beschermen dient wel meegenomen te worden de extra druk die dit levert op de organisatie en om de aanvragers van initiatieven.

Wat hebben we hiervoor nodig?

De actualisatie is uitgevoerd binnen de geraamde budgetten. Voor de implementatie is geen aanvullend budget nodig.

Wie is erbij betrokken en hoe communiceren we?

Het opstellen van de Nota omgevingskwaliteit is in samenwerking met een MOOI Noord-Holland gedaan. Tijdens de evaluatie en bij de voorbereiding van de Nota omgevingskwaliteit zijn gesprekken gevoerd met diverse ketenpartners, zoals gemeentelijke afdelingen, de raad, de Welstandcommissie en inwoners. De Nota omgevingskwaliteit zal verder digitaal beschikbaar worden gesteld aan de inwoners van Ouder-Amstel. Ook wordt aan de herziende nota actieve bekendheid gegeven.

Wat is het vervolg?

Na vaststelling van de Nota omgevingskwaliteit door de gemeenteraad, wordt de nota gepubliceerd. Deze publicatie zal op de gebruikelijke wettelijke vastgestelde wijze plaatsvinden. De nota treedt in werking op 21 februari 2022.

Hoe monitoren en evalueren we?

Conform voorschriften van Woningwet wordt deze nota jaarlijks geëvalueerd. Indien nodig zal bij de inwerkingtreding van de omgevingsvisie/omgevingsverordening ook een evaluatie plaatsvinden of deze nota omgevingskwaliteit nog voldoet.

Burgemeester en wethouders van Ouder-Amstel,
de secretaris, de burgemeester,

R. van Reijswoud

J. Langenacker