

Voorstel aan de gemeenteraad

Invullen door raadsgriffie

Onderwerp

Kleurbehoud Regenboogbuurt

RV-nummer

Beleidsveld

Ruimte en Wonen

Procedure

Portefeuillehouder

T. Herrema

Pagina 1

Vragen bij:

S. Butter, M. Knibbe, R. Brouwer

Dienst:

PBS, DSO, SB

Telefoon:

06-46170143

Vorgesteld raadsbesluit

1. Kennis nemen van de uitvoering van de motie "Laat de Regenboogbuurt niet van kleur verschieten";
2. In te stemmen met het voornemen om de welstandsnota aan passen, door de Regenboogbuurt tot bijzonder gebied te benoemen. Daarbij ook de excessenregeling specificeren en voorzien van een overgangperiode;
3. Over vier jaar de effecten van wijziging van het welstandsbeleid op het kleurgebruik onderzoeken.

Hoe luidt het vastgestelde wettelijke en beleidskader?

Woningwet artikel 12 en de Welstandsnota 2014.

In januari 2015 is de Welstandsnota 2014 vastgesteld. De Regenboogbuurt is toen benoemd tot welstandsvrij gebied. Artikel 12 van de Woningwet e.v. is de wettelijke basis voor welstandsbeleid en de excessenregeling.

Waarom wordt dit besluit aan de raad voorgelegd?

Een groep actieve bewoners, verenigd in het actiecomité Behoud de Regenboogbuurt, heeft het gewenste kleurbehoud bij de motiemarkt in het najaar van 2015 onder de aandacht gebracht.

Dit was aanleiding voor de gemeenteraad om op 25 februari 2016 een motie aan te nemen die het college oproept:

1. Om te onderzoeken op welke wijze het originele masterplan inclusief kleurstelling in de Regenboogbuurt publiekrechtelijk gewaarborgd kan worden en de uitkomsten voor het zomerreces dit jaar aan de raad te doen toekomen
2. Een discussie onder de inwoners van de Regenboogbuurt over dit onderwerp te faciliteren. Waarbij tevens gepeild wordt wat het draagvlak voor bescherming van het originele masterplan incl. kleurstelling is

Met dit raadsvoorstel beantwoordt ons college de motie, geeft inzicht in de opgedane kennis en doet een voorstel aan de gemeenteraad.

Voorstel aan de gemeenteraad

Wat is het doel en het beoogd effect van het voorgesteld besluit?

Het doel van dit voorstel is om de woningeigenaren in de Regenboogbuurt te enthousiasmeren en stimuleren om bij onderhoudswerkzaamheden de oorspronkelijke kleuren te hanteren. In de eerste plaats zal een kleuren database Regenboogbuurt worden opgesteld. De 27 bouwprojecten van de Regenboogbuurt worden beschreven en de waarde van de verschillende woningonderdelen en de stedenbouwkundige aspecten (zoals bijvoorbeeld erfafscheidingen) worden hierbij benoemd. Dit vormt het Masterplan voor de Regenboogbuurt. De bewoners kunnen snel en makkelijk informatie inwinnen over hun woning. Door het toevoegen van recente foto's kan over vier jaar een inschatting gemaakt worden van de resultaten van het nieuwe beleid.

De behoefte aan een database wordt door alle woningeigenaren en de welstandscommissie gedeeld. Uit de draagvlakpeiling (zie bijlage) blijkt dat 90% bekend is met de kleurbepalingen in het koopcontract. Van de eigenaren zou 93% een database (misschien) raadplegen. Het aanleggen van een database heeft prioriteit om bewoners te helpen en enthousiasmeren de juiste kleuren te gebruiken.

Ons college stelt uw raad voor te kiezen voor een publiekrechtelijke variant waarin de welstandsnota wordt aangepast. De Regenboogbuurt wordt daarin benoemd tot bijzonder gebied. De welstandscommissie adviseert over vergunningplichtige bouwwerken. Door de excessenregeling te specificeren en een overgangstermijn te hanteren is het over vijf jaar mogelijk om op buitensporige afwijkingen te handhaven. Door een overgangperiode te benoemen worden woningeigenaren niet onnodig op kosten gejaagd, maar in de gelegenheid gesteld bij regulier onderhoud de kleuren waar nodig aan te passen. Afspraken met leveranciers en schilderbedrijven over kortingen bij collectieve aanpak helpen daarbij.

De overgangperiode stelt de gemeente in staat om de openbare ruimte zo veel als mogelijk aan te passen aan het oorspronkelijke plan.

De genoemde aanpassingen van de welstandsnota in combinatie met een database voldoen aan de wens van een groot deel van de woningeigenaren (particulier en corporaties):

- Er gaat een preventieve en enthousiasmerende werking van uit, doordat informatie over de buurt en de kleuren voor alle eigenaren goed toegankelijk zijn;
- Er zijn geen extra kosten voor eigenaren; zij kunnen afwijkingen op kleur in een volgende schilderbeurt binnen vijf jaar meenemen;
- Er kan gestuurd worden op kleuren bij een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen;
- Er wordt onderzocht welke invulling de excessenregeling kan krijgen. Met het opnemen van concrete criteria in de excessenregeling met betrekking tot oorspronkelijke kleuren van de grote gevelvlakken is repressief toezicht mogelijk. Het idee is om voor elk project (er zijn 27 projecten) heldere criteria op te stellen afhankelijk van de architectuur. Er is ruimte voor flexibiliteit: kleurafwijkingen zijn toegestaan voor kozijnen en kozijninvullingen conform de wens van een deel van de bewoners. De database stimuleert eigenaren wel om de oorspronkelijke kleuren te hanteren;
- Een lid van de welstandscommissie wordt gevraagd om beschikbaar te zijn voor vragen over kleuren;
- De database en aanpassing van de welstandsnota zijn op relatief korte termijn te realiseren (ca 9 maanden).

Het voornemen is om in de overgangperiode van vijf jaar een beweging te creëren, waarin bewoners zich bewust worden van de bijzondere buurt waarin ze wonen. De effecten moeten na 4 jaar zichtbaar zijn in de buurt. Over vier jaar worden de effecten van wijziging van het

Voorstel aan de gemeenteraad

welstandsbeleid op het kleurgebruik onderzocht en kan worden bepaald in hoeverre het nodig is aanvullende maatregelen te treffen.

Wanneer wordt het besluit van de gemeenteraad uitgevoerd, gerealiseerd en wanneer wordt de gemeenteraad daarover gerapporteerd?

Het besluit wordt in 2017 uitgevoerd.

Wat zijn de consequenties van dit besluit voor inwoners en organisaties in de stad of andere derden? Is of wordt hieraan in het kader van een participatietraject aandacht besteed?

De consequentie voor woningeigenaren in de Regenboogbuurt is dat zij:

- zich bewust worden van de Regenboogbuurt als buurt met stedenbouwkundige en architectonische waarden
- dat zorg en aandacht voor de kwaliteiten van de buurt een meerwaarde levert voor de bewoners en voor de stad.
- dat de welstandscommissie een advies uitbrengt wanneer zij de woning ingrijpend willen veranderen, als er sprake is van een vergunningplichtige activiteit.
- zij vooraf contact kunnen opnemen met de welstandscommissie voor vooroverleg
- actief gewezen worden op het kleurgebruik in de Regenboogbuurt en gestimuleerd de juiste kleuren te gebruiken.
- binnen nog te onderzoeken kaders hun eigen invulling kunnen geven aan de kleurschakeringen van kleinere onderdelen van de woning

Consequentie voor de stad is dat de Regenboogbuurt een cultuurhistorische betekenis gaat krijgen: een gebied dat in de korte ontwikkelingsgeschiedenis als gevolg van een bewonersinitiatief een volwaardige plaats op de "mental map" gaat afdwingen.

Participatieproces

Om de motie uit te voeren is gestart met een werkgroep met het Actiecomité Kleurbehoud Regenboogbuurt, bewonersgroep Flexibele kleuren Regenboogbuurt en bewonerscommissie Klein India. De inhoudelijke standpunten en opvattingen over het proces bleken te ver uiteen te liggen om als werkgroep tot een gezamenlijk advies te komen. De gemeente heeft daarom voor een andere participatievorm gekozen. De drie bewonersgroepen zijn separaat geconsulteerd over de resultaten van de draagvlakpeiling en de publiekrechtelijke opties. Dit geldt ook voor de corporaties.

De actiegroep Behoud de Regenboogbuurt (mede sprekend voor eigenaar Aegon, 67 woningen) hecht veel waarde aan de kleuren en karakteristiek van de Regenboogbuurt en wil deze graag behouden. Een beschermd stadsgezicht op basis van het originele plan voor de hele wijk is het einddoel en zou onderdeel moeten zijn van het besluit. Het beschermd stadsgezicht geeft status aan de buurt en zorgt voor continuïteit, daar waar gemeentelijk beleid en tijdgeest in relatief korte perioden kunnen veranderen. Aanpassing van het welstandsbeleid en het aanleggen van een database zijn een goede eerste stap. De actiegroep ziet graag dat het proces van database en welstandsnota waar mogelijk gelijk oplopen. Het is belangrijk dat het aanpassen van de excessenregeling ook binnen vijf jaar al effect gaat hebben (in tegenstelling tot het beleid in de afgelopen 20 jaar), door aan te geven wat wel en niet als exces wordt beschouwd. Een exces is voor de actiegroep een afwijking van het oorspronkelijke kleurenplan.

Bewonersgroep Flexibele Regenboogbuurt kan zich vinden in het voorstel voor de variant welstandsnota, mits dit voor onderdelen van de woning eigen identiteit qua kleurgebruik mogelijk maakt. De bewonersgroep geeft aan dat de gemeente vertrouwen moet hebben in de

Voorstel aan de gemeenteraad

kleurafwegingen die de eigenaren maken. Ze zijn er van overtuigd dat keuzemogelijkheden het enthousiasme en onderlinge samenwerking vergroot. Het is belangrijk dat er duidelijkheid komt. Bewoners hebben tal van praktische vragen en maken zich zorgen over de aanpassingen die zij hebben gedaan aan hun woning.

Bewonerscommissie Klein India ziet graag dat de gemeente op korte termijn start met het aanpassen van de welstandsnota en met de benoeming tot beschermd stadsgezicht. Bewonerscommissie Klein India wil het oorspronkelijke kleurenplan behouden en waardeert de duidelijkheid van het beschermd stadsgezicht. Het is ook goed dat de openbare ruimte daarbij integraal wordt meegenomen. Klein India experimenteert met gezamenlijk onderhoud op kleine schaal en ziet graag een deskundig aanspreekpunt (bv een commissielid) bij de gemeente om gewenste veranderingen aan de woningen mee te kunnen bespreken.

De corporaties (23% van de woningen) staan achter het voorgestelde besluit. De corporaties houden zich aan het oorspronkelijke kleurenplan. Naast dat dit voor hen qua onderhoud voordelen oplevert, waarderen zij de bijzondere opzet van de buurt zeer. De corporaties stellen hiermee ook graag een voorbeeld.

Alle groepen spreken zich uit voor een aanpak die bewoners inspireert en enthousiasmeert en niet dwingt. Ze benoemen de noodzaak van een database.

Advies welstandscommissie

De welstandscommissie is in mei 2016 op verzoek van wethouder Herrema om advies gevraagd ten aanzien van kleurbehoud in de Regenboogbuurt. Dit integrale advies is als bijlage bijgevoegd.

Belangrijke aspecten uit het advies ten aanzien van het voorgelegd besluit:

- Stel opnieuw welstandsbeleid vast voor de buurt, op basis van kleur en op detailniveau, ter voorbereiding en ondersteuning van een monumentenbeleid (beschermd stadsgezicht). Vaak zit de kracht van het ontwerp in de samenhang van de detaillering met het (huizen)blok.
- Samenhang tussen welstandsbeleid en monumentenbeleid is noodzakelijk. Dit leidt tot integrale afstemming bij vergunningsaanvragen. Door in eerste instantie het welstandsbeleid in te voeren kan teruggewerkt worden naar de oorspronkelijke situatie en een overgangssituatie gehanteerd worden. Hiermee kunnen ook afwijkingen van oorspronkelijke materialen mogelijk worden gemaakt (zoals de toepassing van kunststof kozijnen).
- Voorkom gedwongen en actief terugbrengen naar oorspronkelijke staat. Regel dit via regulier onderhoud en vermijd handhaving.
- Geef de bewoners handvatten, door middel van bewustwording. Onderzoek de mogelijkheid van VVE's die collectief onderhoud plegen.
- Onderzoek waarom afwijkingen van de oorspronkelijke staat slechts op enkele plekken en vaak ook geconcentreerde plekken zichtbaar zijn.
- Breng de inrichting van de openbare ruimte zoveel mogelijk terug naar het originele landschapsplan, om een goed voorbeeld te stellen.

Communicatie met de buurt

Er is ingezet op een goede informatievoorziening aan alle bewoners van de Regenboogbuurt:

- Bewonersavond 18 april. De bijeenkomst is bezocht door 150 bewoners en werd gewaardeerd. De bijeenkomst gaf goed inzicht in de verschillende standpunten van de aanwezigen;
- Draagvlakpeiling onder eigenaren koopwoning;
- Nieuwsbrief huis aan huis bezorgd tweede helft juni, met toelichting op het vervolg proces en uitnodiging voor bewonersavond;

Voorstel aan de gemeenteraad

- Bewonersavond 11 juli, doel informeren over collegebesluit en vervolgproces
- Informatie op buiten.almere.nl/regenboogbuurt en regenboogbuurt.nl.

Op korte en langere termijn is en blijft communicatie van groot belang om het bewustwordingsproces op gang te brengen en te houden, voor huidige en nieuwe bewoners. De bewoners hebben hier zelf ook een belangrijke rol in.

Ook in het vervolgproces, na uw besluit over het kleurbehoud in de Regenboogbuurt, is participatie belangrijk bij het uitwerken van het beleid.

Welke financiële middelen zijn met dit besluit gemoeid?

Het voorgestelde besluit heeft betrekking op:

- Inrichten van een database, € 30.000 in 2016: Beschrijven en fotograferen van de 27 projecten, architectuur, vormgeving, detaillering, materiaal en kleuren per project en dit vastleggen in een publiek toegankelijke database.
- Aanpassen welstandsnota, € 20.000 in 2017.

Beschrijf de alternatieven om het doel te bereiken.

Beschermd stadsgezicht

Het alternatief is om de Regenboogbuurt tot beschermd stadsgezicht te benoemen en dit traject op te pakken na vaststelling van de gemeentelijke monumentenverordening.

Kenmerken voor het beschermd stadsgezicht is dat:

- Op voorhand duidelijk is aan welke kleurvoorschriften woningen moeten voldoen, tot in detail. Dit biedt een waarborg voor het behoud van de bijzondere karakteristieken en kleuren van de buurt;
- Bij de inventarisatie van de bestaande situatie en de redengevende omschrijving wordt vastgelegd welke woningaanpassingen akkoord zijn;
- Er een vergunningplicht voor woningeigenaren kan komen voor nader te bepalen werkzaamheden, bijvoorbeeld voor schilderwerk in een afwijkende kleur;
- De monumentencommissie adviseert over vergunningaanvragen en meedenkt met bewoners om uiterlijk en verschijningsvorm van hun woning aan te passen aan hun behoeften.

De kanttekeningen bij een beschermd stadsgezicht zijn ten opzichte van het voorgestelde besluit:

- Meer regeldruk: vergunningen, bepalingen;
- Meer kosten voor bewoners (leges voor vergunning plichtige activiteiten) en voor de gemeente incidenteel (monumentenbeleid, beschermd stadsgezicht, aanpassing bestemmingsplan) en structureel (handhaving, Monumentencommissie);
- Een lang tijdspad: het instellen van een beschermd stadsgezicht is een complex traject dat minimaal twee jaar voorbereiding vergt.

Het evaluatiemoment na vier jaar kan aanleiding geven om alsnog het traject van een beschermd stadsgezicht in te zetten.

De extra kosten ten aanzien van het voorgestelde besluit zijn:

- Aanpassen bestemmingsplan € 34.000
- Inventarisatie bestaande situatie (€ 10.000)
- Opstellen redengevende omschrijving (€ 10.000)

Voorstel aan de gemeenteraad

Privaatrechtelijke middelen

In het onderzoek naar de publiekrechtelijke mogelijkheden is ook gekeken naar de privaatrechtelijke mogelijkheden, voortvloeiend uit de notariële aktes waarbij de grond aan de toenmalige projectontwikkelaars is geleverd. Daarin is bepaald dat de koper verplicht is de kleuren te handhaven. Deze verplichting is versterkt met een boetebepaling. Via een zogenaamd kettingbeding dient deze verplichting (het boetebeding en het kettingbeding) zelf telkens te worden overgedragen aan de opvolgende kopers. De woningeigenaren hebben derhalve een verplichting jegens de gemeente op zich genomen. De gemeente heeft daarmee het recht, niet de plicht, de eigenaar aan die verplichting te houden.

Aan handhaving van deze privaatrechtelijke verplichting kleven zowel voor de gemeente als eigenaren nadelen ten opzichte van handhaving via het publiekrecht. Zo moet de gemeente van alle 'overtreders' individueel beoordelen of in de leveringsaktes de verplichting tot kleurbehoud daadwerkelijk is opgenomen. Dit is bij handhaving via bijvoorbeeld het welstandsbeleid en/of de excessenregeling niet nodig. Een belangrijker bezwaar van privaatrechtelijke handhaving is dat het via de civiele rechter loopt, wat voor de eigenaar en de gemeente kostbaar is. De rechtsbescherming voor de betrokken eigenaar is in het publiekrecht toegankelijker en goedkoper (bezwaarschriftprocedure en beroep bij de bestuursrechter op grond van de Algemene wet bestuursrecht; geen verplichte procesvertegenwoordiging door middel van een advocaat).

Publiekrechtelijke mogelijkheden passen dus aanzienlijk beter bij het beoogde doel en de wensen van bewoners. Privaatrechtelijk handhaven is kostbaar en ingrijpend. Daarom is in dit voorstel het kettingbeding verder buiten beschouwing gelaten.

Handhaving

Het voorstel is om een overgangperiode van vijf jaar te hanteren. Het is echter ook mogelijk om direct na vaststelling van het aangepaste welstandsbeleid te gaan handhaven. Daarmee worden excessen sneller aangepakt. Het nadeel is echter dat bewoners op kosten worden gejaagd en dat dit tot onrust en onbegrip ten aanzien van de gemeente leidt. Geen van de partijen is voorstander van directe handhaving.

Bijlagen

- Resultaten draagvlakpeiling
- Advies welstandscommissie

Achterliggende stukken

Collegevoorstel 'Kleurbehoud Regenboogbuurt' en besluit d.d. 5 juli 2016

Raadsbesluit

Onderwerp

Kleurbehoud Regenboogbuurt

De raad van de Gemeente Almere

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders,

Besluit:

[In te vullen door de griffie]

Almere,

De raad voornoemd,

De griffier,

De voorzitter,