

Jaarverslag welstandscommissie 2013



Juli 2014



Nieuwgebouwd: Van den Dungenstraat



Inhoud

Voorwoord	4
Inleiding	5
Nieuw beleid	6
De omvang en wijze van advisering	7
Werken met de welstandsnota.	8
Overleg wethouders en welstandscommissie	10

Voorwoord

‘Welstand’ is tegenwoordig een wat archaïsche term geworden, wat ook een bepaald niveau van rijkdom betekent. In de bouwwereld is ‘Welstand’ echter nog steeds een begrip. Het is afgeleid van het concept ‘wel-staan’, dat wil zeggen dat iets op een goede manier op de omgeving is afgestemd. In onze wet- en regelgeving heeft het begrip ‘Welstand’ in de zin van ‘wel-staan in de omgeving’ een vaste plaats gekregen. Al sinds de Woningwet van 1962 wordt gesproken van welstand en wordt de zinsnede ‘redelijke eisen van welstand’ gebruikt.

Deze formulering is ontleend aan de bouwverordening waarmee de gemeente Laren in 1912 zijn welstandscommissie instelde, met als doel dat gebouwen op zichzelf, maar ook in relatie tot hun omgeving moeten voldoen aan ‘redelijke eisen van welstand’. ‘Welstand’ gaat dus uiteindelijk om ‘ruimtelijke kwaliteit’, een minder technische en minder juridische term. Het begrip ‘ruimtelijke kwaliteit’ geeft bovendien beter aan dat het niet alleen gaat om de kwaliteit van een gebouw op zich, maar om de totale ruimte die ermee gemoeid is.

Een aangename en mooie leefomgeving is een zaak die ons allemaal raakt. Het is een publiek belang, waarin de overheid een taak heeft. Het waarborgen van de ruimtelijke kwaliteit is dan ook een onderwerp dat al van oudsher op het lijstje kerntaken van de overheid staat. Het komt met de ruimtelijke kwaliteit namelijk niet zomaar goed. De optelsom van alle op zich goedbedoelde pogingen om iets fraais te bouwen levert niet automatisch een aangename omgeving op. Eerder is hier sprake van een ‘tragedy of the commons’: individueel gebruik van collectieve ruimte leidt tot aantasting van de kwaliteit, tenzij het gebruik van die ruimte door de overheid wordt gereguleerd. Het Gemeentebestuur van Helmond is zich haar regierol in deze bewust, en probeert daar zo goed mogelijk invulling aan te geven. Een van de instrumenten die haar hierbij ter beschikking staan is een duidelijk en transparant welstandsbeleid. Dat kan alleen met een actuele welstandsnota en een goed functionerende welstandscommissie. Aan beide besteedt ze dan ook veel aandacht.

Vanaf 2009 werkte de welstandscommissie met een geactualiseerde welstandsnota, die op 2 december 2008 door de gemeenteraad was vastgesteld. In deze nota was de zorg en de aandacht voor kwaliteit al meer dan daarvoor op de publieke ruimte gericht, en minder op de private ruimte. In 2010 werd de welstandsnota wederom geactualiseerd, maar deze actualisatie bevatte geen inhoudelijke wijzigingen. In 2012 heeft wel een belangrijke evaluatie van het welstandsbeleid plaatsgevonden. Naar aanleiding hiervan besloot het College dat de welstandsnota opnieuw geactualiseerd moest worden. In goed overleg tussen de betrokken wethouders, ambtenaren en welstandscommissie zijn daarop knelpunten geanalyseerd en verbeteringsvoorstellen geformuleerd. In het nieuwe welstandsbeleid zou de kwaliteitssturing zich nog nadrukkelijker moeten beperken tot het publieke domein. Daarbuiten zou de regeldruk verminderd moeten worden en de vrijheid van de burger vergroot. De notitie ‘Evaluatie Welstandsnota Helmond’ werd op 9 oktober 2012 aan de raadscommissie RF voorgelegd.

In het verslagjaar zijn de voorgestelde wijzigingen uitgewerkt in een concept welstandsnota die op 10 december 2013 is voorgelegd aan de raadscommissie RF. De nota is op 7 januari 2014 door de gemeenteraad vastgesteld en in werking getreden. Met de nieuwe nota wordt het streven, dat door het gemeentebestuur in nauwe samenspraak met de welstandscommissie in het verslagjaar al is ingezet, officieel bekrachtigd. Dit streven is erop gericht om ook op het gebied van welstandszorg ruimte te laten waar dat kan en alleen te sturen waar dat nodig is. Dat biedt burgers en bedrijven een grotere vrijheid, en daarmee wordt de regeldruk verminderd. Met de nieuwe nota kan de werkwijze nog meer gericht worden op vroegtijdige advisering en participatie van commissie en ambtelijke organisatie samen. De commissie verwacht met de nieuwe nota en werkwijze een positieve bijdrage te kunnen blijven leveren aan het gemeentelijk beleid tot behoud en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in Helmond.

Namens de Welstandscommissie Helmond,
ir. Bert Oomen
Voorzitter

Inleiding

De afgelopen jaren is er veel beweging op het gebied van het welstandsbeleid. De landelijke regelgeving werd aangepast, maar ook in Helmond is de welstandsnota geactualiseerd en geëvalueerd. Onder het kopje “Nieuw Beleid” wordt hier kort op ingegaan.

In 2013 waren de gevolgen van de economische crisis in de bouw onverminderd zichtbaar. Verschillende grotere bouwopgaven werden aan de welstandscommissie voorgelegd, zoals in willekeurige volgorde:

- Facility Center Automotive Campus
- Winkelplein Heistraat, supermarkt Suytkade
- Kindcentrum Mondomijn
- Woningbouwprojecten Weverspoort, Binderseind, Ruyschenberg, Stepekolk, Heiakker, Ridderhof
- Bruggen Goorloop
- Bedrijfsgebouwen en stallen

Bouwplannen die zich alleen al door hun omvang onderscheiden. Maar ook minder prominente bouwplannen kunnen rekenen op de zorg van de welstandscommissie. Onder het hoofdje “De omvang en wijze van advisering” wordt een beknopt kwantitatief overzicht gegeven van de werkzaamheden van de welstandscommissie.

In de paragraaf “Werken met de welstandsnota” wordt de rol en betekenis van de nota toegelicht. Aan de hand van enkele voorbeelden wil de commissie het gebruik van het toetsingskader van de Welstandsnota in dit jaarverslag nader toelichten.

Ten slotte volgt een overzicht van de onderwerpen die in het overleg tussen welstandscommissie en de betrokken wethouders, de heren Stienen en Van den Heuvel, aan de orde zijn gesteld.

Spoorpassage



Nieuw beleid

De eerste welstandsnota in Helmond is in 2004 vastgesteld. In 2008 is de welstandsnota geactualiseerd en op 2 december 2008 door de gemeenteraad vastgesteld. Een belangrijke wijziging betrof het welstandsvrij verklaren van eenlaagse aan- en bijgebouwen aan de achterzijde van woningen (uitgezonderd gebieden met een beeldkwaliteitplan). Bij deze categorie bouwaanvragen verviel de welstandsadviesing.

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Centraal in de Wabo staat de integrale benadering. Dit betekent onder andere dat er voortaan één integrale vergunning voor plaatsgebonden projecten wordt afgegeven: de omgevingsvergunning. Ook zijn de mogelijkheden voor het realiseren van vergunningvrije aan- en bijgebouwen verruimd. Behoudens deze verruiming kon het welstandstoezicht ongewijzigd worden voortgezet. Voor de adviesing door de Welstandscommissie waren de veranderingen vooralsnog beperkt. Wel zijn er minder bouwplannen aan de commissie voorgelegd.

Op 23 november 2010 heeft het college besloten het welstandsbeleid in 2012 te evalueren, mede in het licht van de veranderingen door de Wabo. Dit heeft geresulteerd in de notitie Evaluatie Welstandsnota Helmond die op 9 oktober 2012 aan de raadscommissie RF is voorgelegd.

De voorgestelde beleidswijzigingen uit deze notitie zijn uitgewerkt in een concept welstandsnota die op 10 december 2013 is voorgelegd aan de raadscommissie RF. Op 7 januari 2014 is de concept welstandsnota door de gemeenteraad vastgesteld en in werking getreden.

Nieuwbouw Tolpost



De omvang en wijze van advisering

Evenals voorgaande jaren is de welstandscommissie in 2013 tweewekelijks bijeen geweest om bouwplannen te toetsen aan redelijke eisen van welstand. In 24 zittingen zijn 503 ingediende plannen behandeld (exclusief Brandevoort). Hierover heeft de commissie 554 maal een advies uitgebracht. Gemiddeld is dat ongeveer 1,1 advies per ingediend plan. Voorafgaand aan de formele indiening werd 86 maal een bouwinitiatief aan de welstandscommissie voorgelegd. Deze vroegtijdige consultaties hebben bijgedragen aan het geringe aantal adviezen per plan. Veel plannen voldoen bij de eerste formele toetsing.



Laan door de Veste

Vergaderingen van de welstandscommissie zijn openbaar. De agenda werd vooraf gepubliceerd op de gemeentelijke website en lag ter inzage in de stadswinkel. In 2013 meldden zich voor 34 agendapunten betrokkenen zoals opdrachtgevers en architecten om een toelichting te geven, vragen te stellen of om met de commissie van gedachten te wisselen.

Als hulpmiddel bij de beoordeling van bouwplannen beschikte de commissie over een digitaal geografisch informatiesysteem, waarmee luchtfoto's en straatbeelden konden worden opgeroepen. Door dit complete en tamelijk actuele fotobestand is locatiebezoek voor de commissie niet nodig.

De commissie heeft uitvoering gegeven aan haar wettelijke taak de voorgelegde bouwplannen te toetsen aan de relevante welstandscriteria. Bij een negatief advies heeft de commissie, als dat mogelijk was, een oplossingsrichting aangegeven. Enkele dagen na een vergadering werden de aanvragers per brief op de hoogte gebracht van het advies. Binnen een week na de planbeoordeling volgde een telefonisch spreekuur. Daar kon het advies worden toegelicht en konden eventuele oplossingsrichtingen worden doorgesproken. In 2013 hebben aanvragers ongeveer 25 maal van deze mogelijkheid gebruik gemaakt.

Welstandsadviezen over bouwinitiatieven in Brandevoort werden in 2013, overeenkomstig voorgaande jaren, voorbereid en opgesteld door de supervisor Brandevoort.

In 2013 zijn in totaal 46 plannen behandeld. Daarover zijn 52 adviezen uitgebracht. Gemiddeld is dat ongeveer 1,1 advies per plan. Daarnaast bestaat de mogelijkheid de supervisor Brandevoort rechtstreeks te benaderen met vragen; hiervan wordt regelmatig gebruik gemaakt.

Wanneer een bouwplan geheel overeenkomstig eerdere adviezen werd aanpast of uitgewerkt, werd dit plan niet meer aan de voltallige commissie voorgelegd maar besproken in de kleine commissie en zo mogelijk geaccordeerd. In 2013 zijn op deze wijze 72 bouwplannen akkoord bevonden en afgehandeld.

Het totaal aantal welstandsadviezen voor 2013 komt daarmee op 678. In 2012 werden 535 adviezen uitgebracht. Ten opzichte van 2012 is het aantal welstandsadviezen in 2013 met ongeveer 26 % toegenomen. Deze toename houdt verband met interne adviesverzoeken in het kader van handhavingprogramma's (GIH-projecten).

Werken met de welstandsnota.

In de Welstandsnota is het toetsingskader vastgelegd waarop de commissie haar adviezen moet baseren. De afgelopen jaren is de nota bij het opstellen van de adviezen als steun ervaren. In het bijzonder bij kleinere, meer eenvoudige bouwplannen zijn de criteria concreet en duidelijk gebleken. Door de duidelijkheid van de criteria kregen de adviezen een meer onafhankelijk en objectief karakter.

Na de invoering van de Wabo op 1 oktober 2010 is het onderscheid tussen lichte en reguliere bouwvergunningen opgeheven. Er resteert slechts één vergunningstype: de omgevingsvergunning. De loketcriteria hebben hun betekenis bij de toetsing door de welstandscommissie echter niet verloren. Bij de advisering omtrent veel voorkomende kleine bouwwerken betreft de commissie alle relevante criteria, ook de zogenoemde loket- of sneltoetscriteria. Afhankelijk van de aard en omvang van een bouwplan worden ook de criteria die aan de locatie verbonden zijn in de beoordeling betrokken.

Deze criteria zijn afgeleid van de verschillende bebouwingstypen in de stad. Deze gebiedsafhankelijke

criteria betreffen de relatie van de bebouwing met zijn omgeving, de bebouwing op zich en het materiaal- en kleurgebruik en de detaillering. De locatie van het bouwplan is dus medebepalend voor de beoordeling. De eisen voor bouwen in een historisch bebouwingslint zijn nu eenmaal anders als voor een bedrijventerrein. Er is ook een verschil in welstandsniveau. Voor een historisch bebouwingslint is het hoogste welstandsniveau van toepassing, voor bedrijventerreinen het laagste.

De proceduredtijd van een vergunningaanvraag is door de Wabo bekort van 12 naar 8 weken. De welstandscommissie komt elke twee weken bijeen voor een plantoetsing en wordt daarbij ambtelijk ondersteund. De welstandsadvisering blijkt niet bepalend te zijn voor de doorlooptijd van een aanvraag, ook niet nu de proceduredtijd is bekort. Na de voorgenomen actualisatie van 2013 wordt opnieuw de mogelijkheid geopend voor veel voorkomende bouwwerken na een ambtelijke beoordeling aan de hand van de sneltoetscriteria tot vergunningverlening over te gaan. Ook voor bouwplannen in bebouwingstypen met een minimum welstandsniveau zal een snelle ambtelijke toetsing tot de mogelijkheden gaan behoren.

brug Goorloop



Beeldkwaliteitplannen.

De voorlaatste actualisatie van de welstandsnota is op 2 december 2008 door de raad vastgesteld. Onderdeel hiervan waren twee nieuwe beeldkwaliteitplannen. Een daarvan heeft betrekking op villabouw in het “Boswonen” van de Groene Loper. De bouwstijl die hier wordt beoogd is verwant met de Engelse Landhuisstijl. Het beeldkwaliteitplan voor woningbouw in de Houtse Akker gaat uit van een modernistische stijl. De architectonische richtlijnen zijn ondersteunend voor de stedenbouwkundige en ruimtelijke structuur. Beide beeldkaders zijn goed hanteerbaar. Daarna zijn tot 2014 geen nieuwe beeldkwaliteitplannen vastgesteld. Voor de High Tech Automotive Campus is door de betrokken partijen en de Gemeente Helmond samen een Ruimtelijk Ontwikkelingsplan (ROP) opgesteld. Er is voor gekozen dit niet de status van Beeldkwaliteitplan te geven. De welstandscommissie heeft wel van de inhoud en het doel van dit ROP kennis genomen. Indien de welstandscommissie zich bij haar advisering op dit ROP baseert zal het advies een meer vrijblijvend karakter hebben.

De samenstelling van de welstandscommissie.

Uitgangspunt is een commissie die is samengesteld uit 4 deskundige en ervaren architecten. Bij een reguliere welstandszitting wordt de commissie gevormd door twee leden en de voorzitter. Deskundigheid en onafhankelijkheid zijn belangrijke voorwaarden om uitvoering te kunnen geven aan een goed en transparant welstandsbeleid.

De vier leden die in 2013 samen de commissie vormden waren:

- De heer ir. Bert Oomen (voorzitter)
- Mevrouw ir. Jacqueline Slagter
- De heer ir. Frans Koeman
- De heer Rob Lanfermeijer

High Tech Automotive Campus, Facility Center en impressie ROP.



Overleg wethouders en welstandscommissie

In 2013 is twee maal overleg gevoerd tussen de welstandscommissie en de verantwoordelijke wethouders. Het overleg tussen de wethouder en de welstandscommissie werd gevoerd aan de hand van een notitie die van de zijde van de commissie hierover was opgesteld. Er werd onder meer gesproken over de evaluatie van het welstandsbeleid, de actualisatie van de welstandsnota en het jaarverslag welstand 2012. Door de wethouder werden ontwikkelingen rond het Centrumplan toegelicht. De teruglopende bestedingen als gevolg van de economische crisis en de opkomst van de webwinkels zijn reden tot zorg. Voor de aantrekkingskracht voor de

binnenstad blijft een hoogwaardige verblijfsruimte een belangrijke factor. Het is zaak vast te houden aan de resultaten van de Kwaliteitsimpuls en deze verder uit te bouwen. Onderdeel van het gemeentelijke beleid is handhaving. Het handhavingprogramma is vastgelegd in wat genoemd wordt Gebieds-Inventarisatie-Helmond (GIH). In het kader van enkele GIH-projecten vindt legalisatieonderzoek plaats. Een welstandsadvies kan daar onderdeel van uitmaken. In het overleg met de wethouders is de wijze van advisering door de welstandscommissie toegelicht en hoe deze wordt onderbouwd.

Kwaliteitsimpuls Ameidestraat





