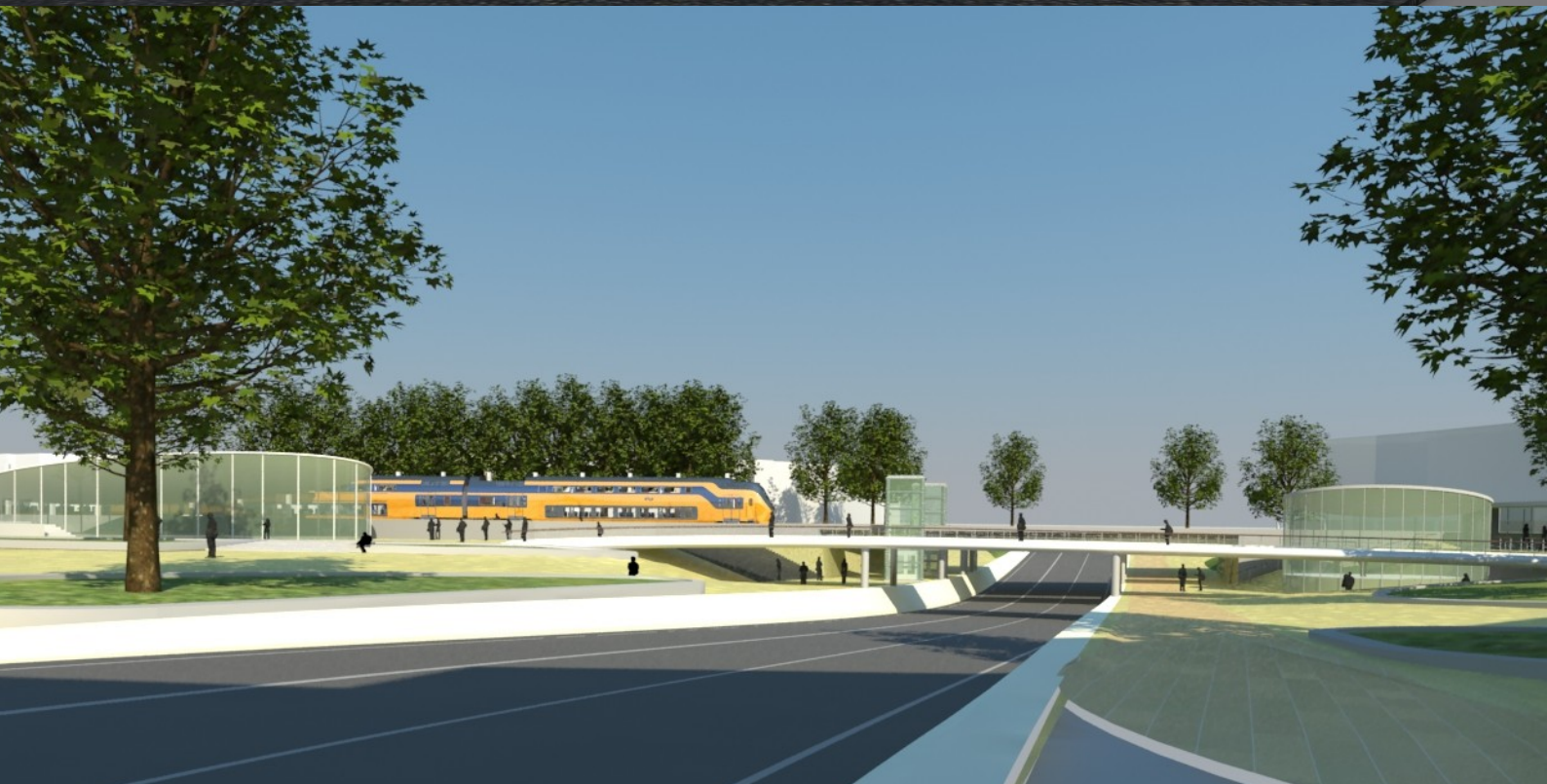


Jaarverslag welstandscommissie 2012



maart 2013



Gemeente Helmond



Inhoud

- Voorwoord
- Inleiding
- Nieuw beleid
- De omvang en wijze van advisering
- Werken met de welstandsnota
- Overleg wethouders en welstandscommissie



Voorwoord

Dit jaarverslag bevat een beschrijving van de werkzaamheden van de Welstandscommissie Helmond over de periode 01-01-2012 t/m 31-12-2012. In deze periode heeft de tendens van de voorgaande periode zich doorgezet: het aantal nieuw ontwikkelde bouwprojecten is nog verder afgenomen.

Hoewel de slechte economische omstandigheden het aantal bouwinitiatieven sterk doen slinken werden in 2012 toch verschillende grotere bouwopgaven aan de welstandscommissie voorgelegd. De commissie is verheugd te kunnen constateren, dat de economische crisis het kwaliteitsniveau van deze bouwplannen niet of nauwelijks beïnvloed lijkt te hebben. Ook in de gesprekken van de welstandscommissie en initiatiefnemers is niets gebleken van een verminderde aandacht en zorg voor kwaliteit in het publieke domein.

Vanaf 2009 werkt de welstandscommissie met de geactualiseerde welstandsnota, die op 2 december 2008 door de gemeenteraad is vastgesteld. Bij die actualisatie heeft de wens om de zorg en de aandacht meer op de publieke ruimte te richten, en minder op de private ruimte, al een duidelijke rol gespeeld. In 2010 is de welstandsnota wederom geactualiseerd. Qua terminologie, inhoud en procedures is de welstandsnota in overeenstemming gebracht met de Wabo en het Bor. Deze actualisatie bevat echter geen inhoudelijke wijzigingen. In het verslagjaar heeft een belangrijke evaluatie van het welstandsbeleid plaatsgevonden. Naar aanleiding hiervan heeft het College besloten tot een nieuwe actualisatie van de welstandsnota uit 2010. In het nieuwe welstandsbeleid zal de kwaliteitssturing zich nog nadrukkelijker beperken tot het publieke domein. Daarbuiten wordt de regeldruk verminderd en de vrijheid van de burger vergroot.

De nota zal ook worden aangepast naar aanleiding van de mogelijkheden die met de 'kan-bepaling' worden geïntroduceerd voor meer ambtelijke toetsing. Eind november 2011 besloot het kabinet, op voorstel van toenmalig minister Donner van Binnenlandse Zaken, om de welstandscommissie facultatief te maken. Als de wetswijziging plaatsvindt 'kan' de gemeenteraad er voor kiezen om de welstandstoetsing geheel of gedeeltelijk buiten de nu nog verplichte welstandscommissie (of stadsbouwmeester) om te laten plaatsvinden. De ambtelijke toetsing die eerder mogelijk was voor lichte bouwvergunningen aan de hand van sneltoetscriteria, wordt dan mogelijk voor elk bouwwerk. Het ministerie van Binnenlandse Zaken streeft ernaar om deze 'kan-bepaling' in de eerste helft van 2013 van kracht te laten worden. Als welstandscommissie zien wij hier zeker mogelijkheden voor een efficiënte advisering. Bij een substantieel deel van de voorgelegde bouw-aanvragen gaat het bij de toetsing vaak meer om kwantitatieve, dan om kwalitatieve aspecten. Wij zien dit veel bij kleine bouwwerken, maar ook bij veel reclame-uitingen. Ambtelijke plantoetsing kan in deze gevallen de proceduredtijd verkorten.

Met de nieuwe nota zal verder invulling gegeven worden aan het streven 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. Namens de welstandscommissie wil ik de verwachting uitspreken, dat met de nieuwe nota, en de mogelijkheden van de 'kan-bepaling', de werkwijze nog meer gericht kan worden op vroegtijdige advisering en participatie van commissie en ambtelijke organisatie samen. Door vroegtijdig de ontwikkeling van kwaliteit in een planproces te stimuleren, maakt het op een vanzelfsprekende wijze deel uit van het eindresultaat. De uiteindelijke bouwplantoets wordt zo een formaliteit. De commissie verwacht daarmee 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 2012 waren de gevolgen van de economische crisis in de bouw onverminderd zichtbaar.

Ten opzichte van voorgaande jaren is in 2012 het aantal nieuw ontwikkelde bouwprojecten verder afgenomen.

Verschillende grotere bouwopgaven werden aan de welstandscommissie voorgelegd, zoals in willekeurige volgorde:

- Drie centrumprojecten rond de Markt (hoek Ameidestraat, hoek Veestraat, locatie AMRO-bank).
- Station Helmond.
- Food Technology Park Brainport en Lidl-supermarkt in Suytkade,
- Nieuwe schoolgebouwen voor Mondomijn en het Carolus Borro-meus College in Brandevoort,
- Masterplan Automotive Campus.
- Tijdelijke huisvesting van het Speelhuis.
- Woningbouwprojecten Weverspoort, Binderseind, Ruyschenberg fase 2, omgeving Haagstraat.
- Oprichten diverse bedrijfsgebouwen.

Tijdelijk onderkomen Speelhuis





Nieuwbouw hoek Ameidestraat en Markt



Voor de beeldkwaliteit van de stad stuk voor stuk belangrijke plannen. 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 Tielemans, aan de orde zijn gesteld.

Nieuw beleid

De welstandsnota is in 2008 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 welstandsadvisering. 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 advisering 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, samen met het monumentenbeleid, 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 raadscommissie kon zich merendeels vinden in de analyse en voorstellen. De voorgestelde beleidswijzigingen uit deze notitie zullen verwerkt worden in een geactualiseerde welstandsnota die in 2013 aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd.

De omvang en wijze van advisering

Overeenkomstig het vergaderschema voor 2012 is de welstandscommissie tweewekelijks bijeen geweest om bouwplannen te toetsen aan redelijke eisen van welstand. In 26 zittingen zijn 365 ingediende plannen behandeld (exclusief Brandevoort). Hierover heeft de commissie 382 maal een advies uitgebracht. Gemiddeld is dat minder dan 1,1 advies per ingediend plan. Naar schatting 50 keer per jaar wordt een bouwinitiatief in een pril stadium, voorafgaand aan de indiening, informeel met de welstandscommissie besproken. Deze vroegtijdige consultaties hebben bijgedragen aan het geringe aantal adviezen per plan. Veel plannen voldoen bij de eerste formele toetsing.

Vergaderingen van de welstandscommissie zijn openbaar. De agenda werd vooraf gepubliceerd op de gemeentelijke website en in de Trompetter. In 2012 meldden zich voor 39 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 zelden 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 2012 hebben aanvragers 17 maal van deze mogelijkheid gebruik gemaakt.

Ontwerppressie hoek Markt Veestraat





Welstandsadviezen over bouwinitiatieven in Brandevoort werden in 2012, overeenkomstig voorgaande jaren, voorbereid en opgesteld door de supervisor Brandevoort. In 2012 zijn in totaal 42 plannen behandeld. Daarover zijn 49 adviezen uitgebracht. Gemiddeld is dat minder dan 1,2 advies per plan.

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 2012 zijn op deze wijze 104 bouwplannen akkoord bevonden en afgehandeld.

Het totaal aantal welstandsadviezen voor 2012 komt daarmee op 535. In 2011 werden nog 706 adviezen uitgebracht. Ten opzichte van 2011 is het aantal welstandsadviezen in 2012 met ongeveer 24% gedaald.

Gevelbeeld Weverspoort Wolfstraat (blok3)



Modellenstudie Weverspoort



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 proceduretijd 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.

Beeldkwaliteitplannen.

De voorlaatste actualisatie van de welstandsnota is op 2 december 2008 door de raad vastgesteld en op 11 december 2008 in werking getreden. 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 2013 geen nieuwe beeldkwaliteitplannen vastgesteld.

Welstandstoetsing vergunningvrije bouwwerken.

De laatste jaren is de belangstelling voor het plaatsen van zonnepanelen op bestaande woningen toegenomen. Vaak kan vergunningvrij tot uitvoering worden overgegaan. Echter, in gebieden met een gedetailleerd beeldkwaliteitplan zoals Brandevoort kunnen zonnepanelen een ernstig verstorend effect hebben. Als een vergunningvrij bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand, als sprake is van het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden kan dit als excès worden aangemerkt. In dat geval kunnen burgemeester en wethouders degene die tot het opheffen van die strijdigheid bevoegd is, aanschrijven om die strijdigheid op te heffen. Om achteraf correctief optreden te vermijden, is er behoefte aan duidelijkheid vooraf. In overleg met de verantwoordelijke wethouders Stienen en Tielemans is een notitie opgesteld om hierin te kunnen voorzien. Wie in Brandevoort voornemens is zonnepanelen te plaatsen kan een vrijwillig en kosteloos welstandsadvies vragen. Op die manier kan een advies op maat worden geleverd en zo nodig verbeter suggesties worden gedaan. Regelmatig wordt van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. Ook in Dierdonk wordt soms advies gevraagd bij de plaatsing van zonnepanelen. Het voornemen is relevante criteria en aspecten voor de plaatsing van zonnepanelen in Brandevoort en Dierdonk in de te actualiseren welstandsnota op te nemen.

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 welstandbeleid.

Ondergeschikte zonnepanelen in Brandevoort



Overleg wethouders en welstandscommissie

In 2012 is enkele keren overleg gevoerd tussen de welstandscommissie en de verantwoordelijke wethouders Frans Stienen en Peter Tielemans. Er werd onder meer gesproken over de evaluatie van het welstandsbeleid en de actualisatie van de welstandsnota.

Enkele bouwprojecten zijn besproken zoals de laatste fase van het plan Ruyschenberg en de nieuwbouw op de hoek Binderseind en Heistraat. Verder is de gevelverbetering door het schilderen van metselwerk in het centrum aan de orde gesteld.

Airco-units kunnen het straatbeeld verstoren. Het bevorderen van passende oplossingen blijft gewenst.

Verder is ingegaan op de effecten van plaatsing van zonnepanelen in Brandevoort, zoals eerder beschreven is.

Een geslaagd voorbeeld van geschilderd metselwerk in het centrum

Meestal werd het overleg tussen de wethouders en de welstandscommissie gevoerd aan de hand van een notitie die van de zijde van de commissie hierover was opgesteld.

In sommige gevallen was een gegeven advies van de welstandscommissie over een vergunningaanvraag aanleiding voor de wethouders om een nadere toelichting te vragen.

Een geslaagd voorbeeld van geschilderd metselwerk in het centrum





