

Evaluatie Welstandsnota Helmond

Vastgesteld door de gemeenteraad op 7 januari 2014

Inhoud

Inleiding	2
De kwaliteitsimpuls werkt	2
Actualisatie welstandsbeleid	2
De traditie	2
De ambitie voor 2030	3
Tendensen	4
Meer nadruk op het publieke domein	4
Minder regeldruk en meer vrijheid	4
Welstand nieuwe stijl	5
Actualisatie op hoofdlijnen	7
Scherpere scheiding voorkant en achterkant	7
Bij welke bebouwingstypen is minder sturing mogelijk?	7
Conclusie	10
Schema wijzigingen welstandsniveau	11
Uitwerking Welstandsnota	13
Kan-bepaling	13
Excessenbeleid en welstandsadvies	14

Inleiding

De kwaliteitsimpuls werkt

De afgelopen decennia is Helmond op de kaart gezet met bijzondere bouwprojecten van hoge kwaliteit. Dit betreft niet alleen nieuwe ontwikkelingen, maar ook de vernieuwing van de binnenstad, de herstructurering van woon- en werkgebieden en de kwaliteitsverbetering van het stadscentrum. Het langdurige streven om het vestigings- en woonklimaat van de gemeente Helmond te verbeteren heeft duidelijk vruchten afgeworpen. De stad is aantrekkelijker geworden om in te wonen, te werken en te leven. Het is zaak deze positie niet te verliezen maar juist te versterken, zodat Helmond voor bewoners en investeerders aantrekkelijk blijft. Voor de toekomst zijn de ambities hoog. De opgave is deze om te zetten in wervend kwaliteitsbeleid.

Welstandszorg is een van de sturingsinstrumenten waar het gemeentebestuur over beschikt. Welke rol kan of moet het welstandsbeleid spelen bij het behalen van de beoogde doelen? Op het gebied van de ruimtelijke ordening is welstandszorg een belangrijk kwaliteitsinstrument. Het college heeft op 23 november 2010 bij de behandeling van het Jaarverslag Welstandscommissie Helmond besloten het welstandsbeleid in 2012 te evalueren. De inwerkingtreding van de Wabo op 1 oktober 2010 gaf daar mede aanleiding toe.

Actualisatie welstandsbeleid

De welstandsnota voor Helmond is vastgesteld in 2004. In 2008 is de welstandsnota geactualiseerd waarbij met name aandacht is besteed aan de loketcriteria. Ook het welstandsbeleid op bedrijventerreinen is heroverwogen. Naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) is de nota ook in 2010 aangepast. De welstandsnota is qua terminologie, inhoud en procedures in overeenstemming gebracht met de Wabo en het Bor (Besluit omgevingsrecht). Buiten de procedurele wijzigingen (één digitaal loket, één vergunning) is bij verschillende, overwegend ondergeschikte bouwwerken de welstandstoets vervallen. Net als bij de actualisatie van de welstandsnota (december 2008) is een van de motieven de regeldruk te verminderen. Er zijn bij die laatste aanpassing echter geen inhoudelijke wijzigingen doorgevoerd. Een centrale vraag blijft: welke kwaliteit wordt naar de huidige inzichten beoogd, en hoe kan deze worden bereikt?

De opzet van de welstandsnota gaat uit van een gedifferentieerd beleid: waar nodig zorgvuldig omgaan met waardevolle karakteristieken, ruimte laten waar het kan. Mogelijk dat bijstelling van deze verhouding gewenst is. Sinds de vaststelling van de welstandsnota in 2004 en de actualisatie in 2008 is de stad niet ingrijpend gewijzigd. Voor welke aspecten is heroriëntatie opportuun?

De traditie

Helmond heeft in haar recente geschiedenis bewezen te kunnen aanpakken en vernieuwen, of het nu gaat om het creëren van aantrekkelijke woonmilieu's, vernieuwing van de binnenstad, herstructurering van de kanaalzone of kwaliteitsverbetering in het stadscentrum. Steeds spreekt uit de planvorming het kwaliteitsbesef op het gebied van stedenbouw, architectuur en openbare ruimte.

Wellicht markeert de bouw van de paalwoningen en het Speelhuis het begin van een periode van ambitieuze en vernieuwende planconcepten. Daarbij is duidelijk geworden wat de impact van bijzondere architectuur voor de stad kan zijn. Ook in Dierdonk en Brandevoort is architectuur heel specifiek ingezet voor het creëren van een aantrekkelijk en onderscheidend woonmilieu. Bij de vernieuwing van binnenstad oost zijn waardevolle kenmerken bewaard of opnieuw geïnterpreteerd. Projecten als Suytkade, Boscotondo en de Groene Loper zijn demonstraties van de nieuwe rol die de kanaalzone in de stad zal spelen. De kwaliteitsimpuls voor de binnenstad, de upgrading van de Traverse en de Kasteeltuin, en niet te vergeten het Centrumplan preluderen op het potentieel van het

stadshart. Dergelijke projecten vormen de speerpunten van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Zowel de ontwikkeling als het behoud van hun waarde vraagt aandacht en zorg.

De ambitie voor 2030.

In de Stadsvisie worden verschillende succesfactoren voor Helmond onderscheiden. Een ervan is een onderscheidend centrum gericht op kwaliteit, eigenheid en verscheidenheid. Het centrumplan geeft nieuw elan aan het centrum. Het oude stadshart wordt op een kwaliteitsvolle, innovatieve en uitdagende wijze ingevuld zodat oud en nieuw elkaar op organische wijze aanvullen. Er wordt ingezet op de menselijke maat, spannende architectuur en een groene uitstraling met gebruikmaking van historische elementen zoals de Aa en het industrieel erfgoed.

Een tweede succesfactor wordt bepaald door de kwaliteit van de woonwijken. Voor woongenot is naast een goede woning ook de kwaliteit van de openbare ruimte belangrijk, net als het niveau van de voorzieningen. Kwaliteit staat centraal bij de instandhouding en afronding van oude en nieuwe wijken in Helmond. Met de wijken worden wijkperspectieven opgesteld, waarbij de gemeente een kaderstellende en faciliterende regierol zal vervullen. Kwaliteit blijft een randvoorwaarde bij verdere ontwikkeling.

Tendensen

Meer nadruk op het publieke domein

In het Ruimtelijk kwaliteitsbeleid is een duidelijke tendens waarneembaar om de aandacht vooral te concentreren op het publieke domein, en minder op het private domein.

Het besef dat, waar de kwaliteit van het publieke domein in het geding is, ook sturing nodig is, is algemeen. Er moeten waarborgen geboden kunnen worden voor het behoud van waardevolle karakteristieken. Welstandsbeleid moet bijdragen aan een verzorgd straatbeeld en een goed verblijfsklimaat in de openbare ruimte en ongewenste ontwikkelingen kunnen voorkomen. Hiervoor is een gedifferentieerde en gebiedsspecifieke benadering nodig.

Welstandsbeleid is alleen mogelijk als het door de gemeenteraad wordt vastgesteld en transparant is. De welstandsadvisering moet gebaseerd zijn op vooraf bepaalde criteria. Indien een negatief advies onvermijdelijk is, zal de welstandscommissie waar mogelijk een oplossingsrichting suggereren. Door de frequentie van de welstandszittingen en de ambtelijke ondersteuning leidt de advisering niet tot vertraging.

Vanaf 2009 werkt de welstandscommissie met de geactualiseerde welstandsnota, die op 2 december 2008 door de gemeenteraad is vastgesteld. Bij de 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. Er is voor gekozen om de burger meer vrijheid te geven met betrekking tot bouwwerken op achtererven, het private domein. Naar het oordeel van de commissie is deze verruiming in de praktijk goed werkbaar gebleken. Voor zover de commissie dit kan beoordelen heeft deze verruiming nergens tot problemen geleid.

Met de accentverschuiving die de afgelopen jaren zichtbaar werd in het welstandsbeleid, de afname van de regeldruk en de geringere bemoeienis met het privédomein, is de aandacht voor de waarde van het publieke domein gebleven. Het is ook de taak en verantwoordelijkheid van de overheid hiervoor zorg te dragen. Alleen zij kan als regisseur van het publieke domein optreden. Hierin ligt de essentie van welstandsbeleid.

Minder regeldruk en meer vrijheid

De tendens naar minder regelgeving is overal nog steeds duidelijk waarneembaar. Vaak gaat het streven naar een afname van regeldruk hand in hand met het streven naar meer vrijheid op het private domein. Recente wijzigingen in de woningwet en de welstandsnota hebben er voor gezorgd dat ondergeschikte bouwwerken, die geen storende invloed hebben op het publieke domein ook vergunningvrij gerealiseerd kunnen worden.

Na de invoering van de nieuwe Woningwet hebben slechts twee gemeenten (Boekel en Jacobswoude) er voor gekozen geen gemeentelijke welstandsnota vast te stellen en de welstandscommissie af te schaffen. Bijna een kwart van de Nederlandse gemeenten is gedeeltelijk welstandsvrij of welstandsluw. De gemeente Helmond heeft een welstandsnota vastgesteld, waarin voor de gehele gemeente gedifferentieerde welstandscriteria worden gehanteerd. Momenteel is echter in meerdere gemeentes een tendens waarneembaar om niet alleen op het private domein meer vrijheid te scheppen, maar hele gebieden welstandsvrij te maken, dus ook delen van het publieke domein. De achtergrond van dit streven is het meer vrijheid scheppen voor de burger. Deze gemeenten vertrouwen er op, dat dit in de praktijk niet tot ongewenste situaties zal leiden. Bij het geheel welstandsvrij maken van bepaalde gebieden wordt er op vertrouwd, dat de inwoners zelf zorg zullen dragen voor het behoud van de kwaliteit van hun woon- en leefomgeving.

Waar dit vertrouwen op wordt gebaseerd is niet duidelijk. Het beeld dat uit de vergunningaanvragen naar voren komt geeft daar geen aanleiding toe. De huidige economische crisis en de vastzittende woningmarkt legt een extra druk op de wens om bestaande woningen aan te passen en uit te breiden. Deze aanpassingen beperken zich niet tot de achterzijde. Regelmatig wordt de welstandscommissie geconfronteerd met aanvragen voor uitbreidingen en verbouwingen die niet voldoen aan de criteria van de welstandsnota, en die bij realisering zouden leiden tot een ernstige aantasting van het straatbeeld. Het komt ook voor dat deze verbouwingen al zonder vergunning zijn gerealiseerd, wat

een extra druk legt op de handhaving. Waar de aantastingen de aanzet kunnen zijn tot verloedering is handhaving extra noodzakelijk. De roep om handhaving komt ook van andere bewoners, die bezorgd zijn voor de kwaliteit en het imago van hun buurt, en de economische waarde van hun woning.



Met welstandszorg kunnen negatieve ontwikkelingen worden voorkomen of teruggedraaid.

Welstand nieuwe stijl

Binnen de geschetste ontwikkelingsrichtingen tekenen de veranderingen in het welstandsbeleid zich duidelijk af.

Werd in het verleden een schoonheidscommissie ingesteld om de esthetische toelaatbaarheid van een bouwplan door een deskundig geacht gezelschap naar eigen inzicht te laten beoordelen – sinds de introductie van de welstandsnota is de kwaliteitscontrole zelf ingekaderd, transparant en controleerbaar gemaakt. Waar welstandsturing wenselijk wordt geacht, worden eisen gesteld aan de criteria die gehanteerd worden, aan de democratische vaststelling van het toetsingskader, aan de transparantie en de objectiviteit van de advisering, én de deskundigheid van de welstandscommissie.

Op het terrein van de welstandszorg, zoals op veel beleidsterreinen van de overheid, is de tendens ruimte te laten waar dat kan en alleen te sturen waar dat nodig is. Dat biedt burgers en bedrijven een grotere vrijheid en wordt de regeldruk verminderd.

De welstandszorg als onderdeel van het kwaliteitsbeleid zal zich meer beperken tot beeldbepalende ruimten en ensembles van de stad en zich minder richten op zelfstandige architectonische objecten.

De oorspronkelijk taak van welstandscommissies, het beoordelen van uitgewerkte bouwplannen als uitkomst van een ontwikkelingsproces, verliest meer en meer betekenis ten opzichte van vroegtijdige advisering en participatie van de commissie en de 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.

Oplossingsgericht meedenken wordt niet als regeldruk ervaren.

Waar nog welstandsturing gewenst wordt vindt een accentverschuiving plaats van controle naar ondersteuning. Tijdige participatie en preventie toetsing verkleint de kans op handhaving achteraf.

Actualisatie op hoofdlijnen.

Op 9 oktober 2012 heeft de raadscommissie RF instemmend gereageerd op de voorgestelde actualisatie op hoofdlijnen zoals die in de notitie Evaluatie Welstandsnota Helmond (15 februari 2012) is verwoord. De volgende fase, het verwerken van de genoemde actualisatie tot een aangepaste welstandsnota, heeft inmiddels plaatsgevonden. De bestuurlijke besluitvorming zal in drie stappen plaatsvinden: eerst wordt het concept aan het college voorgelegd, daarna volgt de inspraakprocedure en tenslotte zal de gemeenteraad zich over de conceptnota uitspreken.

In het nieuwe welstandsbeleid beperkt de kwaliteitsturing zich nadrukkelijker tot die gebieden die van (grote) betekenis zijn voor het publieke domein. Daarbuiten wordt de regeldruk verminderd en de vrijheid van de burger vergroot. Als gevolg daarvan zal er een scherpere scheiding worden gemaakt tussen bouwdelen die gericht zijn op de openbare ruimte en de overige delen.

Het welstandsbeleid is vastgelegd in de Welstandsnota Helmond. Het biedt een stedenbouwkundig-architectonisch kader dat is gericht op het behoud van waardevolle karakteristieken, op het bevorderen van kwaliteit en het voorkomen van ongewenste ontwikkelingen. Daarvoor wordt een gebiedspecifieke en gedifferentieerde benadering gekozen. Een onafhankelijke en deskundige commissie draagt zorg voor een adequate en transparante advisering op basis van een vooraf vastgesteld toetsingskader.

De beschrijving en typering van de bestaande stad aan de hand van bebouwingstypen vormt een bruikbare basis voor het nieuw beleid.

Hierna volgt een beschrijving hoe de nieuwe invalshoek voor het welstandsbeleid in Helmond uitwerkt.

Scherpere scheiding voorkant-achterkant.

Welstandszorg zal zich meer gaan beperken tot de publieke ruimte en de begrenzing daarvan, op de bijbehorende waardevolle en karakteristieke ensembles en stedenbouwkundige eenheden en zich steeds minder richten op de architectonische vormgeving daarbuiten. In de regel is alleen de voorzijde van bebouwing bepalend voor de openbare ruimte, zodat welstandshalve de achterzijde van de bebouwing geringe betekenis heeft. Aan de achterzijde zal de sturing zeer beperkt kunnen zijn.

In situaties waar de confrontatie van de voorkant en achterkant conflicterend is, zoals op hoeken, zullen voldoende waarborgen voor de openbare ruimte geboden moeten worden.

De bovenbeschreven heroriëntatie strookt met de ontwikkeling in de landelijke wetgeving (zoals de Wabo) waarbij ondergeschikte bebouwing aan de achterzijde vergunningvrij kan worden gerealiseerd.

De betekenis van de publieke ruimte en de stedenbouwkundig-architectonische waarden verschillen per stadsdeel en bebouwingstype. De richtlijnen en kwaliteitsturing zijn hiervan een afgeleide.

Bij welke bebouwingstypen is minder sturing mogelijk?

In de huidige welstandsnota zijn gebiedsgerichte welstandscriteria geformuleerd (deel 'Bebouwingstypen'). Deze criteria zijn gebaseerd op het architectonisch vakmanschap en de ruimtelijke kwaliteit zoals die in de bestaande situatie is aangetroffen. De criteria worden gegroepeerd in 3 niveaus:

- Bebouwing en omgeving
- Bebouwing op zich
- Materiaal, detaillering en kleur.

Aangezien welstandstoezicht zich meer op de publieke ruimte, op het grotere geheel, op de stedenbouwkundig-architectonische eenheid zal gaan richten, neemt de betekenis van de criteria die overwegend of uitsluitend betrekking hebben op de bebouwing op zich, verder af. In het algemeen geldt dat bij bebouwingstypes waar de bebouwing meer op zichzelf staat, het toetsingskader kan worden beperkt. Dit geldt bijvoorbeeld niet voor op zichzelf staande bebouwing die onderdeel is van

historische bebouwing of een stedenbouwkundig-architectonisch ensemble (bijvoorbeeld met een BKP).

Historische gebieden (H1, H2 en H3)

De samenstelling van historische bebouwing zoals in het stadscentrum en langs dorpslinten is gemêleerd en het resultaat van een lang groeiproces: oude structuren, cultuurhistorisch erfgoed, verbouwing en vernieuwing zorgen samen voor een gevarieerd en complex ruimtelijk beeld. Hier ligt de oorsprong van de stedelijke ontwikkeling; en vaak zijn het nog steeds concentratiegebieden van stedelijk activiteit. Vanwege de prominente betekenis voor de stad, de cultuurhistorische waarden, en de complexe ruimtelijke structuur is het handhaven van het bestaande beleid gewenst.

Beeldkwaliteitplannen (meestal W8).

Stadsdelen zoals Brandevoort, Dierdonk, de Groene Loper etc. ontleen hun kwaliteit en identiteit aan een beeldkwaliteitplan. Door vast te houden aan de betreffende architectonisch-stedenbouwkundige uitgangspunten kunnen deze waarden worden geborgd.

In andere gebiedstypen zal aan de voorzijde van bebouwing wel een verlichting van de toetsingcriteria gerealiseerd kunnen worden.

Woonerven (W6).

Rijpelberg als stadsdeel bestaat hoofdzakelijk uit woonerven. Kenmerkend is een kleinschalig en informeel woonmilieu waarbij het onderscheid tussen voor- en achterkanten relatief moeilijk te maken is. De bebouwingsvrijheid die aan de achterzijde is gecreëerd, is medebepalend voor de voorkant van bebouwing. De toetsingcriteria moeten hierop worden afgestemd. Hier kan worden volstaan met een minimum kwaliteitsniveau.

Individuele Woonbebouwing (W9) en parkachtige (woon)bebouwing (W2).

Buurt en gebieden met individuele woonbebouwing bestaan uit vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen, die onderling (meestal) een grote variatie vertonen. De massaopbouw, situering op de kavel, de eventuele kapvorm etc. kan in het bestemmingsplan worden geregeld. Eisen aan de vormgeving van de gebouwen op zich kunnen zeer beperkt zijn. Bijvoorbeeld kan (sterk) detonerend materiaal of kleurgebruik worden vermeden zoals in de excessenregeling (minimumniveau).

Ook bij parkachtige woonbebouwing gaat het om op zichzelf staande bebouwing. Op grond van cultuurhistorische waarden voor een deel van de bebouwing moeten wellicht aanvullende criteria in het bestemmingsplan worden opgenomen.

Gebiedstypen W9 en W2 zijn vooral te vinden in Stiphout, de Oranjebuurt, omgeving Aarle Rixtelseweg en Burgemeester Krollaan.

Bedrijfsbebouwing (B3).

Bij bedrijventerreinen waarvoor een beeldkwaliteitplan is vastgesteld (bijvoorbeeld Groot Schoten), of bij bedrijven langs belangrijke stedelijke ontsluitingswegen zal het grotere geheel en de samenhang een belangrijke rol spelen. Voor andere bedrijfsgebieden zullen (ver)bouwplannen vooral beoordeeld worden in de verhouding tot het bestaande bedrijf. Bij deze laatste categorie is de betekenis van het ensemble en het grotere geheel gering en kan worden volstaan met een minimum kwaliteitsniveau.

Parken, groengebieden en sportcomplexen (G1).

Het betreft openbare gebieden met een veelal hoge omgevingskwaliteit. Bebouwing is vaak solitair en beperkt van omvang, hoewel de invloed van het complex groot kan zijn. Het bestemmingsplan biedt aanknopingspunten voor een ruimtelijk kwaliteitsbeleid. De welstandnota kan zich beperken tot een minimum kwaliteitsniveau.

Boerenerven (G3).

Bij Boerenerven gaat het meestal om een op zichzelf staande cluster gebouwen (boerderij of woonhuis, schuren, overkappingen etc). Hoewel de bebouwingsdichtheid in buitengebied heel laag is, kan de impact van bebouwing op het landschap heel groot zijn. Een goede landschappelijke inpassing is van groot belang. Vaak heeft dit betrekking op de schaal en massaopbouw van de gebouwen. Maar ook een adequaat beplantingsplan kan aan een goede inpassing bijdragen. Beide aspecten, massaopbouw en beplantingsplan, kunnen wellicht ook (of beter) in het bestemmingsplan worden

geregeld (via voorwaardelijke bepalingen). Ter voorkoming van buitensporig kleur of materiaalgebruik kan in de welstandsnota een minimum kwaliteitsniveau worden gehandhaafd. Bij monumenten of cultuurhistorisch erfgoed kunnen specifieke eisen aan de vormgeving gesteld worden buiten het welstandstoezicht .

Natuurgebieden (G4).

Bij Natuurgebieden gaat het om boscomplexen. Sporadisch komt hier bebouwing voor. Volstaan kan worden met het hanteren van het minimum kwaliteitsniveau.

Instituten (T3).

Onder instituten worden grotere bebouwingscomplexen verstaan die min of meer solitair binnen een stedenbouwkundige en/of landschappelijke structuur liggen. De instituten hebben een relatief groot eigen terrein welke parkachtig is ingericht en afgestemd op de desbetreffende functie. Het terrein is interne gericht en min of meer afgesloten van de omgeving. Ook hier kan worden volstaan met een minimum niveau.

Woonwagenlocatie (T5).

De bebouwing van een woonwagenlocatie staat op zichzelf; er is geen relatie met omringende bebouwing. Welstandcriteria dragen nauwelijks bij aan een goede stedenbouwkundige inpassing. Het hanteren van een minimum kwaliteitsniveau volstaat.

Er blijven echter gebiedstypen die specifieke toetsingscriteria behoeven.

Hoogbouw (T1), Kantoorbouw (B3) en Op zichzelf staande bebouwing (T4).

De impact van hoogbouw en bebouwing van bebouwingstype B3 en T4 op de directe omgeving is vaak groot. Door hun zichtbaarheid, functie, omvang en ligging spelen ze een bepalend rol in de openbare ruimte. Vermindering van kwaliteitsturing is dan ook ongewenst.

Traditionele strokenbouw (W4) en Geïndustrialiseerde woonbebouwing (W5).

Meestal naoorlogse woonbebouwing die als complex of ensemble is ontwikkeld. Repetitie is bepalend voor samenhang in de bouwblokken en in de stedenbouwkundige opzet.

Kenmerkend voor traditionele strokenbouw is het gebruik van traditioneel metselwerk in de gevels, een eenvoudige, verticale gevelopbouw en een horizontale massaopbouw.

Typerend voor geïndustrialiseerde woningbouw is de toepassing van geprefabriceerde bouwsystemen zoals gevelvullende puien.

Sommige oudere delen zijn aangepast en verbouwd, deels vanwege noodzakelijk onderhoud en gebrekkige duurzaamheid van de oorspronkelijke materialen (W5). Daardoor ontstaat een gemêleerd beeld van wisselende kwaliteit. Deze verscheidenheid leent zich niet goed voor een uniforme benadering. De geringe bouwtechnische kwaliteit maakt W5 vatbaar voor verpaupering. De beperkte financiële draagkracht van de woningbezitters werkt dit in de hand. Een substantieel deel van de woningvoorraad is (nog) in bezit van woningcorporaties (Woonpartners en Volksbelang). Mogelijk zal in de toekomst een deel afgestoten (moeten) worden. Ook is denkbaar dat de corporaties het onderhoud van verkochte woningen blijft faciliteren. Gezien het belang dat (ook) de corporaties hebben bij de kwaliteit en staat van onderhoud van (een groot deel van) de wijk ligt het voor de hand deze partijen bij de beleidsontwikkeling te betrekken. In dat verband zijn al gesprekken met de corporaties gestart. De kwetsbaarheid van deze stadsdelen vraagt een behoedzaam kwaliteitsbeleid. Dat vraagt om een specifiek kwaliteitsniveau.

Tuindorpen en tuinwijken (W3).

Tuinwijken bestaan vaak uit zorgvuldig gecomponeerde ensembles op verschillende schaalniveau's, van massaopbouw tot detaillering. Bij deze vooroorlogse bouwvorm vormt de groeninrichting van straten, tuinen en pleintjes een belangrijk onderdeel van de compositie. Handhaving van het bestaande beleid sluit hier het beste op aan.

(Gesloten) historische (woon)bebouwing (W1).

Aan het einde van de 19^e eeuw en het begin van de 20^e eeuw zijn in de meer stedelijke gebieden uitbreidingswijken gebouwd in compacte, dikwijls rijk gedetailleerde woonbebouwing. Ook hier ligt handhaving van het bestaande beleid het meest voor de hand.

Conclusie.

Op basis van de bebouwingstypen die in de huidige welstandsnota worden gehanteerd en bovenbeschreven overwegingen kan met een veel beperktere regelgeving op het gebied van welstand volstaan worden. Het gebruik van twee welstandsniveaus is voldoende: minimum en specifiek niveau.

Minimum kwaliteitsniveau.

Het doel is buitensporigheden of duidelijke inbreuken op redelijke eisen van welstand te voorkomen of te herstellen. Gedacht kan worden aan een toetsingskader dat lichter is dan het bestaande welstandsniveau 3 (laag), maar meer uitgewerkt als de bestaande excessenregeling.

Het moet in ieder geval buitensporig materiaal- en kleurgebruik kunnen verhinderen, maar ook (sterke) verpaupering tegen kunnen gaan. De bijbehorende criteria moeten verder worden uitgewerkt. Er zal preventief worden getoetst en er kan correctief worden gehandhaafd.

In het bestemmingsplan kunnen aanvullende eisen worden gesteld (kapvorm, massaopbouw, situering); ook kunnen voorwaardelijke bepalingen worden opgenomen, bijvoorbeeld waar een goede landschappelijke inpassing nodig is. Cultuurhistorische aspecten moeten in de toekomst deel uitmaken van bestemmingsplannen. Hoe hier adequaat invulling aan gegeven kan worden is nog onduidelijk. Mogelijk dat bij monumenten en cultuurhistorisch erfgoed niet kan worden volstaan met een minimum kwaliteitsniveau. Specifieke welstandscriteria kunnen hierbij ondersteunend zijn. Waar groen en tuinen bepalend zijn voor het kwaliteit van de openbare ruimte, moet dit aspect geborgd kunnen worden. In dat geval moeten eisen aan erfscheidingen worden gesteld.

Om de kwaliteit van de openbare ruimte te kunnen waarborgen blijft het nodig reclame-uitingen te reguleren.

Specifiek niveau.

Waar het minimum kwaliteitsniveau onvoldoende is, zullen meer toegespitste criteria gehanteerd moeten worden die zijn afgestemd op de gewenste karakteristiek en kwaliteit. Het bestaande toetsingskader zoals is vastgelegd in beeldkwaliteitplannen en gebiedstypen kan worden gehandhaafd.

Rol van de welstandscommissie.

De advisering en toetsing van bouwplannen die moeten voldoen aan specifieke welstandscriteria is een taak waarbij deskundigheid en onafhankelijkheid voorop moet staan. Deze kan het beste door de welstandscommissie worden ingevuld.

Bij het minimum niveau is de deskundigheid en onafhankelijkheid van de welstandscommissie op voorhand geen vereiste. Ambtelijke toetsing is mogelijk. Bij twijfel, beroeps- en bezwaarzaken, meningsverschillen en op verzoek van aanvragers kan/zal de welstandscommissie worden ingeschakeld.

Schematisch overzicht wijzigingen.

De gebiedspecifieke criteria in de huidige welstandsnota worden in drie categorieën verdeeld: welstandsniveau hoog, normaal en laag. Deze onderverdeling van verschillende bebouwingstypen is in een schema weergegeven. De voorgestelde wijzigingen en verlaging van welstandsniveau is op soortgelijke wijze in een tweede schema weergegeven.

Welstandsniveaus gebiedstypen bestaand	Niveau 3	Niveau 2	Niveau 1	Opmerkingen
H1, H2, H3 Historische gebieden			X	
W1 Gesloten historische (woon)bebouwing			X	
W2 Parkachtige woonbebouwing		X		
W3 Tuindorpen en tuinwijken			X	
W4 Traditionele strokenbebouwing		X		
W5 Geïndustrialiseerde (woon)bebouwing		X		
W6 Woonerven	X			
W7 Thematische inbreiding		X		
W8 Thematische uitbreiding		X		
W9 Individuele woonbebouwing	X	X		Deeltype 2: niveau 2 Deeltype 1 en 3: niveau 3
B2 Bedrijfsbebouwing	X			2 deeltypen
B3 Kantoorbebouwing		X		
G1 Parken, groengebieden, sportcomplexen		X		
G3 Boerenerven		X		
G4 Natuurgebieden			X	
T1 Hoogbouw		X		
T3 Instituten			X	
T4 Op zichzelf staande bebouwing		X		
T5 Woonwagenlocatie	X			

Waar een Beeldkwaliteitplan van toepassing is, wordt het welstandsniveau één stap verhoogd (tot maximaal niveau 1).

Niveau 1: hoog welstandsniveau
Niveau 2: normaal welstandsniveau
Niveau 3: laag welstandsniveau

Welstandsniveaus gebiedstypen nieuw	minimum niveau	specifiek niveau	Opmerkingen
H1, H2, H3 Historische gebieden		X	
W1 Gesloten historische (woon)bebouwing		X	
W2 Parkachtige woonbebouwing	X		<i>Bestemmingsplan aanvullend</i>
W3 Tuindorpen en tuinwijken		X	
W4 Traditionele strokenbebouwing		X	
W5 Geïndustrialiseerde (woon)bebouwing		X	
W6 Woonerven	X		
W7 Thematische inbreiding		X	
W8 Thematische uitbreiding		X	
W9 Individuele woonbebouwing	X		<i>Bestemmingsplan aanvullend</i>
B2 Bedrijfsbebouwing	X		
B3 Kantoorbebouwing		X	
G1 Parken, groengebieden, sportcomplexen	X		<i>Bestemmingsplan aanvullend</i>
G3 Boerenerven	X		<i>Landschapsontwikkelingsplan en bestemmingsplan aanvullend</i>
G4 Natuurgebieden	X		
T1 Hoogbouw		X	
T3 Instituten	X		<i>Bestemmingsplan aanvullend</i>
T4 Op zichzelf staande bebouwing		X	
T5 Woonwagenlocatie	X		

Minimum niveau.

Het minimum kwaliteitsniveau is bedoeld om minimale basiswaarden te kunnen waarborgen. Het minimum niveau moet een duidelijke aantasting van bestaande structurele kenmerken voorkomen en tegengaan. Dit heeft in ieder geval betrekking op:

- armoedig materiaalgebruik
- toepassing van felle of contrasterende kleuren
- het afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving
- het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk
- het duidelijk aantasten van de bestaande stedenbouwkundig-architectonische karakteristiek
- het voorkomen van verpaupering en verval.

Kan ambtelijk worden getoetst; welstandsadvis is mogelijk/facultatief.

Specifiek niveau.

Op grond van beschreven kenmerken zijn specifieke welstandscriteria geformuleerd.

Toetsing door de welstandsc commissie.

Uitwerking Welstandsnota

In het deel Bebouwingstypen van de concept Welstandsnota zijn de aanpassingen overeenkomstig het vorige hoofdstuk verwerkt.

Kan-bepaling

Eind november 2011 besloot het kabinet, op voorstel van toenmalig minister Donner van Binnenlandse Zaken, om de welstandscommissie facultatief te maken. Op dat moment bepaalde de Woningwet nog dat ieder bouwplan door een onafhankelijke welstandscommissie (of stadsbouwmeester) moest worden getoetst aan redelijke eisen welstand. Inmiddels heeft het voorstel geresulteerd in een wetwijziging die sinds 1 maart 2013 van kracht is geworden. Nu 'kan' de gemeenteraad er voor kiezen om de welstandstoetsing geheel of gedeeltelijk buiten de nu nog verplichte welstandscommissie (of stadsbouwmeester) om te laten plaatsvinden. Tot 1 oktober 2010 (invoering Wabo en Bor) was ambtelijke toetsing mogelijk voor lichte bouwvergunningen aan de hand van sneltoetscriteria. Sinds de afschaffing van de lichte bouwvergunning was dat in strijd met de wet. Maar nu de 'kan-bepaling' wettelijk is verankerd, wordt ambtelijke toetsing feitelijk mogelijk gemaakt voor elk bouwwerk, voor zover de betreffende gemeenteraad dit regelt.

Voorwaarde voor een afgewogen en onafhankelijke bouwplantoetsing op basis van de criteria die in de welstandsnota zijn vastgelegd, is een onafhankelijke en deskundige welstandscommissie. Op die manier wordt de objectiviteit in de advisering zo goed mogelijk gewaarborgd. Wanneer een bouwplan onmiskenbaar aan de welstandscriteria voldoet kan ambtelijke toetsing de vergunningverlening versnellen. Daarom wordt het volgende onderscheid gemaakt:

- In het geval dat er sprake is van een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk in een gebied of op een perceel met een minimum welstandsniveau is ambtelijke toetsing mogelijk. Bij het minimum niveau is de deskundigheid en onafhankelijkheid van de welstandscommissie op voorhand geen vereiste. Er wordt getoetst aan minimale welstandscriteria.
- In het geval dat er sprake is van een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk in een gebied of op een perceel met een specifiek welstandsniveau toetst de welstandscommissie, met uitzondering van kleine, veel voorkomende bouwwerken. De advisering en toetsing van bouwplannen die moeten voldoen aan specifieke welstandscriteria is een taak waarbij deskundigheid en onafhankelijkheid voorop moet staan. Deze kan het beste door de welstandscommissie worden ingevuld.
- Kleine, veel voorkomende bouwwerken in gebieden met een specifiek welstandsniveau worden ambtelijk getoetst. Dit gebeurt aan de hand van loketcriteria. In gebieden met een minimum welstandsniveau hebben de loketcriteria de status van aanbeveling.
- In geval van een vergunningplichtige reclame-uiting zal een aanvraag in eerste instantie ambtelijk worden getoetst. Als de betreffende reclame onmiskenbaar aan de reclamerichtlijnen voldoet is beoordeling door de welstandscommissie overbodig.

Indien in bovengenoemde gevallen ambtelijke toetsing leidt tot een positief welstandsadvies, dan wordt het bouwplan niet voorgelegd aan de welstandscommissie. Voldoet het bouwplan niet of is er sprake van twijfel, dan wordt het bouwplan alsnog voorgelegd aan de welstandscommissie. Ook bij beroeps- en bezwaarzaken, meningsverschillen en op verzoek van aanvragers zal de welstandscommissie worden ingeschakeld.

Excessenbeleid en welstandsadvies

Ook bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning behoeft te worden aangevraagd moeten aan minimale welstandseisen voldoen. Burgemeester en wethouders kunnen een eigenaar van een bouwwerk dat 'in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand' aanschrijven om die strijdigheid op te heffen. De criteria hiervoor zijn opgenomen in de welstandsnota. Ook in Helmond geldt dat er bij ernstige strijdigheid sprake is van een exces. Dat wil zeggen een buitensporigheid in het uiterlijk van het bouwwerk die ook voor niet-deskundigen evident is. Vaak heeft dit betrekking op :

- het afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving,
- het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk,
- armoedig materiaalgebruik,
- toepassing van felle of contrasterende kleuren.

Ter verduidelijking van het criterium 'ernstige strijdigheid met redelijke eisen met welstand' wordt hier aan toegevoegd:

- ernstige verpaupering of verval van bouwwerken.

Correctief ingrijpen moet zo veel mogelijk vermeden worden, maar is in sommige gevallen noodzakelijk. Het voorkomen van excessen is beter. De welstandscommissie kan hierbij een adviserende rol spelen. Zo kan een initiatiefnemer van een vergunningvrij bouwwerk het plan daarvoor uit eigen beweging ('vrijwillig') laten toetsen aan redelijke eisen van welstand.

Met een zekere regelmaat wordt de welstandscommissie verzocht advies uit te brengen over het schilderen of keimen van uit schoonmetselwerk opgetrokken gevels. Gezien het ingrijpende karakter dat zo'n gevelwijziging op het ensemble of straatbeeld kan hebben, is het mogelijk dat deze als exces zal worden aangemerkt. Daarom is het aan te raden bij het schilderen of keimen van bestaande gevels van schoon metselwerk, vooraf advies te vragen aan de welstandscommissie.

Van meer recente datum zijn de verzoeken aan de welstandscommissie advies uit te brengen over de plaatsing van zonnepanelen in gebieden met een gedetailleerd beeldkwaliteitplan zoals Brandevoort of Dierdonk. Door de grote zorg die in deze buurten aan de beeldkwaliteit is besteed, kan sprake zijn van het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden. Door vooraf de welstandscommissie een advies te vragen kan worden uitgesloten dat geplaatste zonnepanelen als ernstige verstoring of exces worden aangemerkt. Om vooraf zoveel mogelijk duidelijkheid te kunnen verschaffen welke welstandscriteria hierbij een rol spelen, is een toetsingskader uitgewerkt in het hoofdstuk 'Loketcriteria voor kleine, veel voorkomende bouwwerken' (7.1).